

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Bogdan Wysocki	
Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek	

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. P.**

przeciwko **T. Ż.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli,

ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 marca 2021 r., sygn. akt I C 16/20

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Bogdan Wysocki

Sygn. akt I ACa 911/21

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 stycznia 2020 r. skierowanym do sądu w dniu 3 stycznia 2020 r. **powódka E. P.** domagała się nakazania **pozwanemu T. Ż.**, aby złożył oświadczenie woli o przeniesieniu na powódkę udziału w wysokości 1/2 w nieruchomości lokalowej położonej w N. przy ulicy (...), dla której Sad Rejonowy w (...) ,(...) Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o nr (...), na co powódka wyraża zgodę; ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższego żądania – zasądzenia na rzecz powódki od pozwanego kwoty 102.141 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł opłaty sądowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 19 marca 2021 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo o nakazanie złożenia oświadczenia woli (pkt 1); oddalił powództwo ewentualne o zapłatę (pkt 2); na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył powódki kosztami postępowania – nieuiszczonymi kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego pozwanego (pkt 3).

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

Powódka E. P. i pozwany T. Ż. od wielu lat (2013 - 2019) pozostawali w związku partnerskim i mieszkali razem w Ś. kolejno w dwóch wynajmowanych mieszkaniach. Oboje pracowali zawodowo, nie mieli zobowiązań alimentacyjnych. Wszystkie wydatki związane z utrzymaniem mieszkania oraz prowadzeniem wspólnego gospodarstwa domowego dzielili po połowie. Zdarzało się, że pozwany płacił za pewne wydatki a potem powódka oddawała mu połowę danej kwoty. W roku 2016 strony zaręczyły się nie ustalając daty przyszłego ślubu. Strony wspólnie wyjeżdżały zagranicę, spędzały wspólnie czas wolny i wakacje, planowały wspólne życie.

Rodzice powódki – T. P. i M. P. w 2012 roku podarowali powódce własność nieruchomości lokalowej położonej w Ś. przy ulicy (...) objętej księgą wieczystą (...). Jest to mieszkanie, w którym rodzice powódki nadal mieszkają i ponoszą jego koszty utrzymania. W chwili darowizny powódka mieszkała jeszcze z rodzicami.

Na początku 2018 roku strony z uwagi na wysokie koszty najmu postanowiły kupić własne mieszkanie. W tym celu strony skontaktowały się z doradcą kredytowym, który zaproponował im rozwiązanie, aby wspólnie zaciągnąć kredyt na zakup mieszkania, którego wyłącznym właścicielem zostanie pozwany. Strony będą wówczas mogły skorzystać z państwowego dofinansowania przeznaczonego dla młodych osób pragnących nabyć na własne cele mieszkaniowe swoje pierwsze mieszkanie. Powódka jako właścicielka mieszkania takiej pomocy by nie otrzymała.

W dniu 27 lutego 2018 r. w oddziale banku w P. strony zawarły z B. (...) Spółką Akcyjną z siedzibą we W. umowę o kredyt mieszkaniowy „Mieszkanie (...)” nr (...). Bank udzielił kredytobiorcom kredytu mieszkaniowego w kwocie 198.000 zł z zaznaczeniem, że nabywcą kredytowanego lokalu mieszkalnego położonego w N. - P., dla którego będzie utworzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w (...) w Wydziale (...) Ksiąg Wieczystych będzie T. Ż.. Środki z kredytu w całości miały być przeznaczone na zakup mieszkania na rynku pierwotnym przy uzyskaniu dofinansowania wkładu własnego zgodnie z ustawą z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2013 r, p. 1.304, ze zm.). Powódka jako właścicielka mieszkania podarowanego jej przez rodziców nie spełniała wymogów określonych ustawą uprawniających do uzyskania pomocy finansowej państwa.

Kredyt miał być wypłacony w trzech transzach bezpośrednio deweloperowi, od którego pozwany miał nabyć nieruchomość, pierwsza transza po podpisaniu umowy w kwocie 30.960 zł, druga w dniu 30 czerwca 2018 r. w kwocie 77.000 zł a trzecia w dniu 30 września 2018 r. w kwocie 90.040 zł. Kwota środków z tytułu dofinansowania wkładu własnego – 16.980 zł miała być przekazana przez Bank jako ostatnia część płatności należnej z tytułu nabycia lokalu.

Powódka pracująca jako nauczycielka w Szkole Podstawowej w D. w dniu 8 listopada 2018 r. zawarła z pracodawcą umowę pożyczki z zakładowego funduszu mieszkaniowego na kwotę 10.000 zł oprocentowaną w wysokości 1 % w stosunku rocznym. Powódka jej spłatę rozpoczęła w dniu 1 stycznia 2019 r. ratami miesięcznymi w kwocie 416 zł (23 raty), przy czym pierwsza rata z łącznie 24 rat wynosiła 532 zł.

W dniu 20 listopada 2018 r. powódka przełała na konto pozwanego 5.000 zł podając jako tytuł „spłatę długu”. W dniu 22 listopada 2018 r. powódka przełała na konto pozwanego 4.000 zł również wskazując, że jest to spłata długu.

W styczniu 2019 r. strony otrzymały klucze do spornego mieszkania.

W dniu 12 kwietnia 2019 r. pozwany podpisał z deweloperem notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu położonego w N. przy ul. (...) w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy deweloperskiej. Umowa ta stała się podstawą wpisu pozwanego jako wyłącznego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...).

Wiosną 2019 r. powódka poinformowała rodziców o kupnie wspólnie z partnerem mieszkania w miejscowości P., poinformowała też, że wspólnie wzięli na ten cel kredyt w kwocie około 200.000 zł. Rodzice powódki już wcześniej kupowali w prezencie dla córki różne przedmioty domowego użytku, czynili to także po informacji o zakupie mieszkania. Łącznie rodzice powódki podarowali jej ławę, szafę, garnki, patelnię, dwa dywany, czajnik, żelazko, mikser, koce, pościel, mikrofalówkę.

Rodzice pozwanego o zamiarze nabycia przez strony własnego mieszkania dowiedzieli się wcześniej – na przełomie 2016 i 2017 roku. Relacje między stronami były wówczas dobre, powódka wspierała pozwanego i jego ojca w trakcie choroby matki pozwanego, która ostatecznie zmarła 12 czerwca 2018 r. Pozwany poinformował ojca o kredycie i kupnie mieszkania już po fakcie. Na początku pozwany nie powiedział ojcu, że powódka nie jest współwłaścicielką mieszkania, uczynił to dopiero na żądanie ojca po odebraniu kluczy od mieszkania, kiedy powstał problem uzyskania środków na wykończenie mieszkania, które było oddane w stanie surowym. J. Ż. podarował wówczas synowi kwotę 40.000 zł, którą otrzymał po śmierci żony z tytułu umowy ubezpieczenia. Pozwany przeznaczył te środki na farby, podłogi, zabudowę kuchni ze sprzętem AGD oraz schody na kondygnację mieszkania (lokal jest dwupoziomowy). Powódka uczestniczyła w podejmowaniu decyzji co do rodzaju wyposażenia jako osoba, która miała tam mieszkać wspólnie z pozwanym.

Strony do spornego mieszkania wprowadziły się w maju 2019 r., pozwany spłacał raty kredytu, które były pobierane przez bank z jego rachunku rozliczeniowego. Powódka przekazywała pozwanemu na spłatę kredytu kwoty odpowiadające połowie każdej z miesięcznych rat. Strony nadal ponosiły koszty bieżącego utrzymania – w tym mieszkania – po połowie. Niektóre wydatki dotyczące wyposażenia – np. moskitiery okienne też zostały zakupione przez strony po połowie.

W pierwszej połowie września 2019 r. rodzeństwo powódki i jej rodzice zostali przez strony zaproszeni do nowego mieszkania na tzw. parapetówkę. W spotkaniu brał udział także ojciec pozwanego. Strony podejmowały gości wspólnie, nic nie wskazywało na kryzys w ich związku. Wkrótce potem pozwany wyjechał służbowo do Gruzji, gdzie uczestniczył w imprezie sportowej. W trakcie wyjazdu pozwany poznał E. K.. Po powrocie do Polski pozwany oświadczył powódce, że zakochał się w innej kobiecie, z którą chce związać swoją przyszłość i poprosił powódkę o wyprowadzenie się z jego mieszkania. Dla powódki decyzja partnera była szokiem, ale ostatecznie powódka opuściła mieszkanie w N. zabierając własne rzeczy osobiste a także część wyposażenia mieszkania podarowanego jej przez rodziców i zakupionego przez powódkę. Na początku listopada 2019 r. do spornego mieszkania wprowadziła się E. K., która do dnia dzisiejszego pozostaje w związku partnerskim z pozwanym.

Pozwany w dniu 5 października 2019 r. zwrócił powódce kwotę 2.859 zł jako zwrot połowy kosztów moskitier oraz kwotę 3.000 zł jako zwrot części rat kredytu zapłaconych dotychczas przez powódkę. Pozwany od tamtej pory spłaca kredyt samodzielnie do dnia dzisiejszego, raty wynoszą około 800 - 900 zł miesięcznie. Pozwany nie ma wobec banku żadnych zaległości w spłacie długu.

Pismem z dnia 23 października 2019 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do pozwanego z żądaniem:

- złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powódkę połowy lokalu położonego w N. przy ul. (...),
- wydania powódce połowy ww. lokalu,
- zapłaty na rachunek powódki kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych przez powódkę na urządzenie przedmiotowego lokalu,

- zapłaty na rachunek powódki kwoty 1.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za październik bieżącego roku.

Pełnomocnik powołał się na zawartą przez strony umowę spółki cywilnej, której celem był zakup i urządzenie mieszkania położonego w N. przy ul. (...).

W odpowiedzi pozwany działając przez pełnomocnika w piśmie z dnia 12 listopada 2019 r. odmówił złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na powódkę połowy spornego lokalu, odmówił też wydania połowy lokalu i zapłaty jakichkolwiek kwot żądanych przez powódkę. Pozwany zaprzeczył, aby strony łączyła umowa spółki cywilnej podkreślając, że powódka poprzez przystąpienie do kredytu mieszkaniowego pomogła pozwanemu zwiększyć jego zdolność kredytową, co w pełni akceptowała i na co wyrażała zgodę. Lokal miał stanowić wyłączną własność pozwanego. Pozwany zaznaczył także, że powódka opuściła lokal dobrowolnie. Pozwany odmówił zapłaty kwoty 40.000 zł zaprzeczając, aby powódka poniosła jakiegokolwiek wydatki na wykończenie czy wyposażenie przedmiotowego lokalu.

Jednocześnie pozwany zażądał od powódki zapłaty kwoty 5.500 zł w tym kwoty 5.000 zł jako czynszu za zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu w okresie od maja do września 2018 r. i kwoty 500 zł jako zwrotu zryczałtowanych kosztów eksploatacyjnych (prąd, woda, śmieci, itp.) związanych z zamieszkiwaniem w tym lokalu.

Żądanie główne powódki – domaganie się od pozwanego złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę 1/2 udziału własności nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny – oparte było na założeniu, że strony w bliżej nieokreślonej dacie zawarły umowę fidejucjarnego nabycia spornej nieruchomości, w wyniku której powódka zleciła pozwanemu, aby nabył w jej imieniu 1/2 udziału a następnie w bliżej nieokreślonej przyszłości przeniósł na powódkę własność tego udziału.

Instytucja powierniczych czynności prawnych jak dotychczas nie została uregulowana przepisami kodeksu cywilnego, jednakże ich dopuszczalność nie jest kwestionowana przez doktrynę i orzecznictwo powołujących się na zasadę swobody kształtowania treści czynności prawnych gwarantowanych art. 6 Konstytucji RP oraz w odniesieniu do stosunków obligacyjnych – art. 353¹ k.c. [tak S. G., Powiernicze (fidejucjarne) zlecenie nabycia własności nieruchomości, (...) 2014, nr 8, za L.]. Według doktryny czynność powiernicza to rodzaj czynności prawnej wiążącej dwa elementy:

- a) przeniesienie przez powierzającego na powiernika jakiegoś prawa (przysporzenie), w następstwie czego powiernik może korzystać z tego prawa względem osób trzecich w zakresie wyznaczonym treścią prawa (własność, wierzytelność, itp.);
- b) zobowiązanie powiernika wobec powierzającego (w stosunku wewnętrznym), że będzie z powierzonego mu prawa korzystał w ograniczonym zakresie, wskazanym treścią umowy, w szczególności, że powierzone prawo powróci do powierzającego w określonej sytuacji (tak. S. G. j.w. za A. C., Powiernictwo).

Umowa zlecenia fidejucjalnego może być zawarta w dowolnej formie, nawet jeśli dotyczy nieruchomości nie wymaga formy aktu notarialnego, bowiem obowiązek przeniesienia własności nieruchomości na zleceniodawcę wynika nie z umowy, lecz z ustawy. Zleceniobiorca zgodnie z art. 734 i art. 740 zdanie drugie k.c. nabywa bowiem prawo własności rzeczy w swoim imieniu, ale na rzecz zleceniodawcy. Obowiązek złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności rzeczy na rzecz zlecającego wynika zatem wprost z wyżej przytoczonych przepisów a jeśli powiernik obowiązku tego nie wykonuje, zleceniodawcy nie pozostaje nic innego jak wytoczyć powództwo w oparciu o normy zawarte w art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.

Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że strony zamierzały wspólnie nabyć mieszkanie planując wspólną przyszłość. Nawet jeśli aktualnie pozwany ocenia związek stron jako mało satysfakcjonujący w okresie poprzedzającym nabycie mieszkania, to z wszystkich towarzyszących temu zdarzeniu okoliczności wynika, że strony planowały wspólne zamieszkanie w nowym lokalu, razem podejmowały decyzje co do wyposażenia tego lokalu, wspólnie z różnych źródeł

gromadziły przedmioty stanowiące jego wyposażenie. Powódka nie miała powodów, aby kwestionować lojalność partnera.

W istocie strony zawarły pomiędzy sobą ustną umowę zlecenia fiducyjnego nabycia przez pozwanego w imieniu własnym, ale na rzecz powódki 1/2 udziału we współwłasności spornego lokalu. Umowy tej jednak w żaden sposób nie można honorować jako ważnej czynności prawnej w świetle norm zawartych w art. 58 k.c. Przepis ten bowiem stanowi w § 1, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna chyba, że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, że na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Strony w sposób świadomy wybrały takie a nie inne rozwiązanie zawierając umowę kredytową, w której powódka była także kredytobiorcą a nie tylko poręczycielem, w wyniku której cała kwota kredytu była przeznaczona na zakup pierwszego mieszkania pozwanego, tak, aby w ten sposób obniżyć faktyczną cenę nieruchomości przez dotację państwową wynikającą z ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz.U. z 2013 r., p. 1.304 ze zm, ostatni tj. Dz.U. z 2019, p. 1.116, ze zm.). Dotacji tej – dofinansowania wkładu własnego – powódka nie otrzymałaby jako właścicielka mieszkania подарowanego jej przez rodziców, czego zarówno powódka jak i pozwany byli w pełni świadomi.

Umowa fiducyjnego nabycia 1/2 własności nieruchomości była zatem nieważna jako mająca na celu obejście przepisów prawa – art. 4 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi i dlatego żądanie główne powódki o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na nią własność 1/2 udziału w spornej nieruchomości należało w całości oddalić (punkt 1 wyroku).

Żądanie ewentualne powódki – o zapłatę na jej rzecz przez pozwanego kwoty 102.141 zł także zostało przez Sąd uznane jako niezasadne. Powódka wywodziła je z normy zawartej w art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. przyjmując, że pozwany jej kosztem nienależnie się wzbogacił – bez podstawy prawnej uzyskał przysporzenie majątku uszczuplając tym samym majątek powódki. Na żadaną kwotę składa się – według powódki – połowa pobranego kredytu – 99.000 zł oraz reszta pożyczki pobranej przez powódkę i przekazanej pozwanemu w zakresie, w jakim jej nie zwrócił – 3.141 zł (9.000,- - 5.859,-).

Umowa kredytowa zawarta przez strony jest umową ważną i nadal zobowiązującą strony do określonych tą umową świadczeń. Powódka podpisując tę umowę wniosowała o udzielenie kredytu na zakup spornej nieruchomości. Pozwany stał się właścicielem tej nieruchomości, ale jednocześnie wraz z powódką stał się solidarnym dłużnikiem banku, który to dług maleje wraz z uiszczeniem każdej miesięcznej raty. Pozwany uiszczając raty umniejsza tym samym dług powódki. Na pozwanym wobec powódki nie ciążyą jakiegokolwiek zobowiązania wynikające z ważnych czynności prawnych a powódka nie wykazała w postępowaniu, aby pozwany wzbogacił się bez jakiegokolwiek podstawy prawnej kosztem majątku powódki o konkretne kwoty (np. z tytułu zakupu konkretnych przedmiotów stanowiących trwałe lub nietrwałe elementy wyposażenia spornego mieszkania). Żądania powódki zostały określone w sposób bardzo ogólny i nie poparty obiektywnie wiarygodnymi dowodami. Żądanie ewentualne podlegało zatem oddaleniu i to na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. – jako niewykazane (punkt 2 wyroku).

Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążył jej kosztami procesu.

Apelację od wyroku złożyła powódka. Powódka zarzucała rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powódka nie wykazała, że kwotę zaciągniętej pożyczki w wysokości 9.000 zł przeznaczyła na wyposażenie lokalu mieszkalnego, podczas gdy zeznania powódki w tym zakresie były wiarygodne, zgodne z doświadczeniem życiowym oraz pozostałymi przeprowadzonymi w sprawie dowodami, w szczególności z zeznaniami świadków: T. P. i Z. P., co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie umowy zlecenia fiducyjnego nabycia 1/2 udziału w lokalu mieszkalnym zawartej pomiędzy

stronami za nieważną, podczas gdy: umowa ta nie zmierzała do osiągnięcia celu sprzecznego z prawem, w szczególności z celem art. 4 ust. 1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi ani z pozaprawnymi regułami słuszności lub sprawiedliwości; przepisy ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi nie zawierają zakazu zbywania lokalu mieszkalnego nabytego przy uzyskaniu dofinansowania na podstawie tej ustawy, a nadto z dokonaniem zbycia związany jest inny skutek niż nieważność, a mianowicie skutek określony w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi,

- naruszenie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy w sprawie zachodziły przesłanki uzasadniające zasądzenie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia od pozwanego na rzecz powódki w wysokości 102.141 zł.

Wskazując na powyższy zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa głównego względnie ewentualnego w całości oraz o zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych za obie instancje.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację ostatecznie należało uznać za bezzasadną, jakkolwiek podzielić zarazem należało zasadniczą część podniesionych w niej zarzutów, związanych z naruszeniem przez sąd orzekający przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności jednak Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje poczynione przez sąd I instancji ustalenia faktyczne, przede wszystkim dotyczące zamiarów stron, związanych z nabyciem spornego lokalu mieszkalnego i, w konsekwencji, treści dokonanych między nimi w tym przedmiocie czynności prawnych.

Nie może ulegać wątpliwości, że zgodnym zamiarem stron było, aby powódka nabyła prawa współwłasności do zakupywanego mieszkania i że stanowiło to zasadniczy warunek przystąpienia przez nią do umowy kredytu.

Wynikało to przede wszystkim z charakteru relacji, jakie łączyły wówczas strony, co wykluczało przyjęcie, że to pozwany na stałe miał zostać samodzielnym właścicielem lokalu, a powódka miałaby jedynie ponosić koszty jego zakupu.

Pozostawałoby to przede wszystkim w rażącej sprzeczności z niespornymi ustaleniami sądu co do dotychczasowych stosunków między stronami w zakresie rozliczeń finansowych.

Poza sporem jest przecież, że strony, mimo pozostawania w bardzo bliskiej relacji osobistej (narzeczeństwo, wspólne zamieszkiwanie i prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego itp.) bardzo skrupulatnie rozliczały się wzajemnie z ponoszonych wydatków związanych z zaspokajaniem wspólnych potrzeb, do tego stopnia, że powódka nawet zaciągała na ten cel pożyczki.

Nie sposób w związku z tym, w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego, byłoby założyć, że jedynie w przypadku zakupu tak istotnego składnika majątkowego, jak mieszkanie, strony miałyby odstąpić od tych zasad, a powódka zgodziłaby się na wieloletnie finansowanie majątku pozwanego, bez żadnych dla siebie korzyści, a pogarszając jedynie swoją potencjalną zdolność kredytową.

Powódka zresztą wyraźnie manifestowała posiadanie swoich potencjalnych praw do współwłasności lokalu, finansując, do czasu rozstania stron, w połowie raty zaciągniętego kredytu.

Prawidłowe zatem było ustalenie sądu I instancji, że między stronami doszło do zawarcia umowy zlecenia przez powódkę fiducyjnego (powierniczego) nabycia przez pozwanego własności lokalu mieszkalnego we własnym imieniu, jednak z obowiązkiem następnie przeniesienia na powódkę współwłasności w 1/2 części własności tej nieruchomości (art. 734 kc, art. 740 kc).

Jedyną przyczyną natomiast, dla której od początku powódka nie stała się stroną samej umowy zakupu przedmiotowego lokalu, była chęć skorzystania przez strony z pomocy finansowej państwa w postaci dopłaty do kredytu, na warunkach wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. 2019.1116).

Powódka bowiem z takiej pomocy skorzystać nie mogła jako właścicielka innego lokalu mieszkalnego, zajmowanego przez jej rodziców.

Podzielić należy natomiast w pełni zarzut apelacji naruszenia przez sąd I instancji przepisu art. 58 § 1 kc przez uznanie, że wskazana umowa zlecenia nabycia nieruchomości była nieważna z uwagi na działanie stron w celu obejścia ustawy.

Przez „działanie w celu obejścia ustawy” w rozumieniu przepisu art. 58 § 1 kc należy rozumieć próbę uniknięcia przez strony czynności prawnej stosowania takich przepisów prawa, których zastosowanie prowadziłoby wprost do nieważności zamierzonej czynności.

W przypadku fiducyjnego nabycia nieruchomości w grę mogłyby wchodzić w praktyce wyłącznie takie przepisy, które zakazują w sposób trwały nabycia przez zleceniodawcę własności nieruchomości lub pewnych ich kategorii (głównie przepisy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców lub przenoszeniu własności gruntów rolnych, por. np. : S. G.. „Powiernicze nabycie własności nieruchomości , aspekty prywatno – i publicznoprawne”, część II., (...), nr 4 z 2017 r., str. 23).

Natomiast nie może, per se, podważać ważności tego rodzaju umowy okoliczność, że do powierniczego nabycia nieruchomości dochodzi z tej przyczyny, że czasowo zleceniodawca, czy to z przyczyn prawnych, czy tylko utylitarnych, nie może lub nie chce w danym momencie stać się właścicielem i konieczne lub dogodnie jest dla niego przesunięcie terminu nabycia własności na okres późniejszy (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1998 r. w sprawie I CKN 677/97, LEX nr 511025).

Przenosząc to na grunt rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić, że, zawierając umowę fiducyjnego nabycia własności (ściślej – współwłasności) lokalu mieszkalnego strony nie mogły zmierzać do obejścia jakiegokolwiek przepisu prawa, który nie pozwalałby powódce stać się stroną ważnej umowy nabycia własności tego rodzaju nieruchomości.

Sąd I instancji nie wskazuje zresztą tego rodzaju przepisu, powołując się natomiast na zamiar ominięcia przez strony przepisów w/w ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, które wyłączały z możliwości skorzystania z dopłat ze środków publicznych do kredytów mieszkaniowych osoby będące już, jak powódka, właścicielami lokalu mieszkalnego.

Z przyczyn, o których była już wyżej mowa, nie mogło to podważać ważności ani samej umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, ani umowy powierniczego nabycia własności nieruchomości na zlecenie powódki.

Natomiast, jeżeli przy okazji nabywania nieruchomości dochodzi do próby obejścia przepisów prawa innych niż decydujące o ważności przeniesienia własności, to sankcji dla tego rodzaju zachowań poszukiwać należy w treści tych przepisów (por. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 1978 r. w sprawie II CR 1/78, LEX nr 1672978 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 1985 r. w sprawie II CR 223/85, OSNCP, z. 7-8 z 1986 r. itp.).

W realiach rozpoznawanej sprawy w grę zatem mogłaby hipotetycznie wchodzić wyłącznie sankcja w postaci zwrotu przez strony środków uzyskanych z funduszy państwowych na sfinansowanie wkładu własnego w związku z zawartą umową kredytu na zakup mieszkania.

Błędne uznanie przez Sąd Okręgowy nieważności zawartej między stronami umowy fiducjarnego nabycia własności lokalu nie przesądzało jednak o zasadności powództwa, a także wniesionej apelacji.

Należy zwrócić uwagę, że przepisy dotyczące umowy zlecenia mają charakter względnie obowiązujący i w związku z tym strony tego stosunku prawnego mogą odmiennie w umowie, zgodnie z zasadą swobody umów, określić swe prawa i obowiązki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r. w sprawie IV CSK 168/08, LEX nr 465997).

Niewątpliwie dotyczy to także możliwości umownego ustalenia terminu, po którym dopiero zleceniobiorca będzie zobowiązany do wykonania swojego obowiązku z art. 740 kc, polegającego na wydaniu zleceniobiorcy wszystkiego co dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym.

Odnosząc to do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy, nie sposób byłoby przyjąć, aby strony uzgodniły, iż przeniesienie na powódkę współwłasności nabytej przez pozwanego fiducjarnie lokalu mieszkalnego nastąpi natychmiast po zawarciu umowy kupna tego lokalu, czy też niezwłocznie po zgłoszeniu takiego żądania przez uprawnioną.

Podważałoby to sens ekonomiczny całej przyjętej przez strony konstrukcji prawnej, bowiem skutkowałoby koniecznością zwrotu państwu uzyskanej dopłaty do kredytu (por. art. 14 ust. 1 pkt. 1 w/w ustawy z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa....).

Z zeznań powódki, a także kierując się regułami wykładni, o jakich mowa w art. 65 kc, należy wnioskować, że zamiarem stron było przeniesienie na rzecz zleceniodawczyni praw do współwłasności zakupionego lokalu dopiero wówczas, gdy nie będzie to prowadziło do niekorzystnych konsekwencji finansowych.

Z kolei zgodnie z treścią w/w art. 14 ust. 1 pkt. 1) ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi restrykcje w przypadku zbycia współwłasności lokalu uzyskanego, jak w rozpoznawanym przypadku, przy pomocy finansowej państwa, polegające na obowiązku zwrotu uzyskanej dotacji, przestają obowiązywać z upływem pięciu lat od dnia zawarcia umowy nabycia lokalu, z wyłączeniem rozszerzenia wspólności ustawowej małżeńskiej.

Racjonalnie zatem oceniając stan rzeczy przyjąć należy, że wolą stron umowy fiducjarnego nabycia własności było, aby pozwany przeniósł na powódkę współwłasność lokalu nie wcześniej, niż przed upływem 5 lat od dnia jego nabycia, czyli przed dniem 12 kwietnia 2024 r., chyba, że wcześniej strony zawarły związek małżeński i dokonają stosownego rozszerzenia wspólności majątkowej małżeńskiej na podstawie art. 47 § 1 k.r. i op.

Żaden z tych terminów jeszcze nie nadszedł, co oznacza, że powództwo o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli podlegało oddaleniu jako przedwczesne.

W konsekwencji oddaleniu podlegało także roszczenie ewentualne o zapłatę.

Nie doszło bowiem dotychczas do stanu definitywnego wzbogacenia się przez pozwanego kosztem majątku powódki.

Ostatecznie zatem zaskarżony wyrok, mimo jego błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W ocenie sądu odwoławczego zaistniały przesłanki do nieobciążania powódki, mimo oddalenia jej apelacji, obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (art. 102 kpc w zw. z art. 391 kpc, punkt 2. wyroku).

Sytuacja finansowa powódki jest trudna, a, z uwagi na wzięty wspólnie z pozwanym kredyt, ma ona ograniczone możliwości korzystania z finansowania zewnętrznego.

Nadto co do zasady zarzuty apelacji okazały się słuszne, a samo wniesienie środka odwoławczego było celowe i konieczne.

Gdyby bowiem w obrocie prawnym utrzymało się błędne stanowisko Sądu Okręgowego, wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, powódka mogłaby mieć w przyszłości trudności w dochodzeniu swoich praw.

Bogdan Wysocki

starszy sekretarz sądowy

Kinga Kwiatkowska

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

--	--	--