

W związku z wykonywaniem tej działalności pozwana dokonała w 1989 r. (k. 168) zmiany § 3 umowy spółki, stwierdzając jednoznacznie, że przedmiotem działania spółki działającej zgodnie z § 12 umowy na zlecenie i za fundusze członków zespołu (podmiotu nieposiadającego osobowości prawnej) jest nabywanie gruntów oraz wybudowanie budynków mieszkalnych, a także przenoszenie własności zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości na rzecz członków zespołu oraz zbywanie na rzecz osób fizycznych.

Powyższe postanowienia umowy spółki potwierdzają istnienie pomiędzy pozwana Spółką a Zespołem umowy zlecenia, które obejmowało fiducjarne (powiernicze) nabywanie własności nieruchomości gruntowych i przenoszenie własności na rzecz członków zespołu. Przy czym przenoszenie własności gruntów na rzecz członków zespołu obejmowało przenoszenie własności gruntów (działek) zabudowanych, gdyż pozwana zobowiązała się dodatkowo do wybudowania na nabytych na zlecenie i za fundusze członków zespołu gruntach domów wielorodzinnych i jednorodzinnych. W wykonaniu tych zobowiązań pozwana nabywała własność gruntów i przenosiła na rzecz członków zespołu własność działek zabudowanych (najczęściej częściowo) oraz lokali mieszkalnych.

W sprawie nie jest kwestionowane, że powód był członkiem zespołu, a tym samym także wobec powoda pozwana była obowiązana do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy, której treść potwierdziła w umowie spółki, na podstawie której powstała i funkcjonuje. Chybiony jest więc zarzut pozwanej, że nie pozostawała z powodem w żadnym stosunku prawnym. Umowa o fiducjarne (powiernicze) nabycie własności, do której stosuje się przepisy o zleceniu, nie wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Może być – jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie i doktrynie prawa – zawarta nawet w sposób dorozumiany. Treścią umowy jest nabycie przez zleceniobiorcę (pозwana) we własnym imieniu, ale na rzecz zleceniodawcy (członkowie zespołu) własności nieruchomości. Nabycie własności najczęściej