

(swojemu kontrahentowi) osoby, w której interesie działał. W wyniku dokonywan przez niego czynności nie dochodziło do powstania stosunku pomiędzy osobą trzecią (kontrahentem) a zastąpionym. Umowa zlecenia powierniczego nie wymagała do zawarcia formy aktu notarialnego również wówczas, gdy jej przedmiotem było nabycie prawa własności nieruchomości (por. uchwała SN z 27.06.1975 r., III CZP 55/75, OSN 1976/4/75). Umowę najbardziej zbliżoną do umowy powierniczego zlecenia zawa powód z pozwaną podpisując porozumienie wstępne oraz umowę nr Z 5/29/86. Była to umowa mieszana, mieszcząca w sobie elementy różnych umów nazwanych. Głównym finalnym celem tej umowy było przekazanie mającej powstać w przyszłości inwestycji powodowi. Cel ten tworzył spoiwo umowy, determinował jej postanowienia i musi być brany pod uwagę przy ich interpretacji. Cel ten wynikał zarówno z umów zawieranych przez pozwaną bezpośrednio z powodem, jak i z umowy łączącej Spółkę z Zespołem. W ocenie Sądu właśnie w ramach powierniczego zlecenia należy oceniać stosunek prawny powstały pomiędzy stronami postępowania. Na mocy porozumienia wstępnego i umowy nr Z5/29/86 Grzegorz Koperski złożył pozwanej spółce zlecenie zakupu w imieniu Spółki lecz na jego rzecz i za jego fundusze nieruchomość gruntową od osoby trzeciej. Następnie na zakupionym gruncie (i stanowiącym już własność pozwanej) Spółka zobowiązywała się wybudować budynek mieszkalny, potem zaś przenieść na powoda prawo do konkretnego lokalu mieszkalnego w tym budynku.

Zdaniem Sądu węzeł obligacyjny łączący powoda z pozwaną obejmował nie tylko umowę zlecenia, ale także inne elementy. Najpierw Spółka zobowiązywała się nabyć powierniczo grunt pod przyszłą budowę – w tym miejscu wystąpiła umowa powierniczego zlecenia nabycia przez Spółkę m.in. na rzecz powoda nieruchomości gruntowej. Przedstawiona ocena wynika pośrednio z § 7 oraz bezpośrednio z § 9 umowy Z5/29/86. Spółka chcąc zrealizować inwestycję, musiała nabyć grunt. Kolejnym zobowiązaniem pozwanej było zawieranie w swoim imieniu jako inwestora umowy o roboty budowlane po to, aby zbudować dom z lokalami. Czynności te miały być wykonywane w zastępstwie i w interesie powoda – Grzegorz Koperski powierniczo zlecił zawarcie umowy o roboty budowlane. Wskazują na to § 1, § 4, § 6, § 8 i § 11 umowy z 3 października 1986 r. – w przepisach tych wprost jest mowa o zamówieniu składanym przez członka Zespołu, które rozumieć należy zdaniem Sądu jako zlecenie (które to wyrażenia ponadto są synonimami). Ostatnim krokiem było (po zrealizowaniu inwestycji) przeniesienie przez pozwaną na rzecz powoda prawa do lokalu mieszkalnego (ustanowienie odrębnej własności lokalu) z odpowiednim udziałem we własności nieruchomości. Przedmiotowy obowiązek pozwanej wynikał wprost z dyspozycji art. 740 zd. 2 k.c., zgodnie z którym przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Przedstawiona interpretacja umowy zawartej przez Grzegorza Koperskiego z pozwaną wynika także z analizy całokształtu uwarunkowań działania Spółki, jak również z analizy jej związku z Zespołem i Grzegorzem Koperskim jako jego