

Sygn. akt II C 3/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariola Czech

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Lach

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 lipca 2015r. w R.

sprawy z powództwa M. D. (1)

przeciwko A. D., J. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

powództwo oddała.

Przewodnicząca

Sygn. akt II C 3/15

UZASADNIENIE

Powód M. D. (1) wniósł o „cofnięcie darowizny”, czyli o zobowiązanie pozwanych J. K. i A. D. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią jest przeniesienie na rzecz powoda jako darującego, do jego majątku, własności nieruchomości będącej przedmiotem darowizny na rzecz pozwanych w postaci nieruchomości zabudowanej, położonej w Ż., obręb K., składającej się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Żorach prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...).

Na poparcie pozwu podniósł, że nieruchomość ta została darowana pozwanym, jego córce - J. K. (wówczas noszącej nazwisko D.) oraz jego synowi -A. D., w dniu 10.08.2009 roku na podstawie umowy darowizny - Repertorium A nr 10277/2009. Wówczas dzieci zobowiązały się, że jeden lub dwa razy w miesiącu przyjdą i pomogą mu w pracach porządkowych na podarowanej im posesji. Przyznał, że w umowie darowizny ma zapisaną dożywotnią i bezpłatną służebność obejmująca całe piętro budynku wraz z prawem korzystania z przynależności oraz prawem korzystania z wszelkich pomieszczeń gospodarczych i swobodnego poruszania się po obejściu.

Zdaniem powoda, od tego czasu jego dzieci zupełnie nie interesowały się stanem nieruchomości i doprowadziły do dużych zaniedbań. Wskazał, że do 2013 r. pracował jako kierownik międzynarodowy i był w tym czasie w domu jedynie raz w miesiącu. Domem wprawdzie opiekowała się jego matka, ale z racji wieku nie była w stanie wykonać wielu niezbędnych prac. Dopiero po przyjeździe na stałe do kraju i zaprzestaniu pracy jako kierownika, mógł zająć się nieruchomością, prawnie należąca do pozwanych. O pomoc w pracach musiał prosić sąsiada M. C. (1), gdyż dzieci w dalszym ciągu nie chciały zająć się domem ani obejściem. Z uwagi na zły stan nieruchomości pozwany przeprowadził remont domu i magazynów, na łączną kwotę 90 000 zł (m.in. częściowe ocieplenie budynku), z czego 45 000 zł to koszt wymiany wszystkich okien. Przyznał, że w 2014 r. wykonano również naprawy pokryć dachowych wraz z wymianą rynien oraz naprawy ścian budynków, których koszt zamknął się w kwocie 30 000 zł. W ramach rozliczenia właściciel firmy chciał wynająć budynek stodoły na pomieszczenia magazynowe, ale pozwany nie chciał przyjechać podpisać stosownej umowy. Dlatego pozwani, jako prawni właściciele, muszą teraz uregulować całą należność.

Zarzuca dzieciom, że stracił przez nich dwóch najlepszych najemców, z którymi miał podpisane umowy na kilkanaście lat, jeszcze przed dokonaniem darowizny.

Powód podniósł, że do dnia dzisiejszego wszelkie koszty utrzymania nieruchomości w postaci opłat za prąd, gaz, wodę i wywóz śmieci, ponosi on. Pozwani nie dokładają się do kosztów utrzymania w żadnej mierze pomimo, że pracują i są „ustawieni”. Nadto przyznał, że w sierpniu 2013 r. przeszedł atak serca i do chwili obecnej nie może uzyskać zdolności do pracy, dlatego pracuje jedynie dorywczo. Z tego powodu koszty utrzymania domu ponosiła od września 2013 r. jego druga małżonka K. D. (25.10.2014 r. zawarli związek małżeński), która z nim mieszka. Powód uzyskuje dochód jedynie z wynajmu pomieszczeń magazynowych usytuowanych na terenie posesji, w wysokości 800 zł miesięcznie. Nie wystarcza to jednak na pokrycie nawet połowy kosztów utrzymania. Powód przyznał, że jego matka osiąga stały dochód z tytułu emerytury, ale opłaca ona jedynie rachunki za wodę, pomimo zajmowania całego parteru domu. Według powoda, jego dzieci są również niewdzięczne, gdyż nie spotykają się z nim, nie odbierają od niego telefonów, ani nawet nie podali mu swoich adresów zamieszkania. Ma żal, że gdy przebywał w szpitalu, to pozwani nie interesowali się jego losem, ani nawet nie raczyli go poinformować o swoich ślubach.

W jego ocenie, nawet jakby się wyprowadził, to dom popadłby w kompletną ruinę, gdyż jego matka nie będzie mogła utrzymać mieszkania ze skromnej emerytury. Powód uważa, że jego matka E. D. jest autorką wszystkich pomówień, ponieważ nienawidzi go oraz jego drugiej małżonki. Obrzuca ich wulgarnymi i obelżywymi określeniami oraz nasyła Policję. Końcowo wskazał, że ze sprzedaży działek przelał pozwanym i ich matce 35 000 zł, a synowi podarował motocykl o wartości 25 000 zł. Wtedy pozwany przyjeżdżał do niego, gdy potrzebował pieniądze, a teraz nie chce się z nim kontaktować i jeszcze go szkaluje i oczernia.

W kolejnym piśmie procesowym powód przyznał, że kilka lat temu nadużywał alkoholu, ale było to wynikiem tego, że od kolegów i sąsiadów dowiadywał się, że jego była żona zdradzała go z przygodnymi mężczyznami oraz swoim byłym pracodawcą. Jego zdaniem z tego powodu postanowiła się ona wyprowadzić wraz z dziećmi. Obecnie przestał nadużywać alkoholu, dzięki obecnej partnerce. Pije jedynie dwa, trzy piwa, bo żona na więcej mu nie pozwala.

W odpowiedzi na pozew J. K. i A. D. kategorycznie zaprzeczyli, aby kiedykolwiek dopuścili się względem powoda zachowań mogących być uznanych za akty rażącej niewdzięczności i wniesli o oddalenie powództwa. Przyznali jednocześnie, iż stosunki między stronami nigdy nie były dobre. Ojciec pozwanych zawsze nadużywał alkoholu i był agresywny, przesiadywał w pobliskich barach, codziennie wracał pijany, znęcał się nad rodziną psychicznie, a nad ich matką również fizycznie. W 2006 r. został zwolniony z pracy, ponieważ został skazany za prowadzenie pojazdu pod wpływem alkoholu i zabrano mu prawo jazdy. Od tego czasu było coraz gorzej. Popadł w długi, miał wiele spraw karnych. Mścił się na rodzinie. W dalszym ciągu nadużywał alkoholu, awanturował się, demolował mieszkanie, bił ich matkę i utrudniał jej wychodzenie z domu. Zastraszał wszystkich. Bywały u nich w domu interwencje Policji, a powód miał założoną „niebieską kartę”. Z uwagi na coraz bardziej agresywne zachowanie powoda, pozwani wraz z matką musieli uciekać z domu, dla własnego bezpieczeństwa. W 2008 r. wynajęli oni mieszkanie, ale powód nadal nachodził ich pijany.

W dniu 28 października 2008 r. tutejszy Sąd orzekł separację małżeństwa powoda i ich matki z jego wyłącznej winy i zasądził alimenty na rzecz matki po 450 zł miesięcznie. Ponadto wyrokiem z dnia 21 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w Żorach zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 850 zł tytułem alimentów. Pozwani podnieśli, że powód był w tym czasie właścicielem darowanej im nieruchomości oraz kilku innych działek (łącznie około 4 ha), które otrzymał w spadku po zmarłym ojcu. Pomimo tego nie płacił zasądzonych alimentów, a nadto zaczął wyzbywać się majątku poprzez sprzedaż części działek. Wtedy też komornik sądowy, nie mogąc wyegzekwować od powoda alimentów, zajął jedną z należących do niego działek. W 2009 r. pozwani, ich matka i powód doszli do porozumienia. Powód przepisał na dzieci sporną nieruchomość w zamian za zaniechanie zajęcia komorniczego działki i zobowiązał się, że po okresie 3 lat zacznie płacić zasądzone alimenty. Po tym czasie nadal nie chciał wywiązywać się z obowiązku alimentacyjnego i wniósł sprawę o rozwód, mieszkając już razem z obecną żoną. Szantażował matkę pozwanych, aby przystała na rozwód bez orzekania o winie i bez prawa do alimentów. Matka pozwanych nie uległa tej presji i kolejnym wyrokiem z dnia 12 maja 2014 r. tutejszy Sąd rozwiązał małżeństwo rodziców pozwanych przez rozwód z winy powoda i zasądził

alimenty na rzecz ich matki po 500 zł w skali miesiąca. Wówczas powód w odwecie wniósł do sądu sprawę o uchylene alimentów, a wobec pozwanych wniósł pozew o odwołanie darowizny.

Zdaniem pozwanych, ojciec przebywał w szpitalu, kiedy pod znacznym wpływem alkoholu spadł podczas pracy ze skarpy i dlatego został zwolniony. Natomiast drugi jego pobyt w szpitalu był związany z nadciśnieniem i zbiegł się z terminem sprawy karnej, w której był oskarżony o uporczywe uchylanie się od płacenia alimentów na rzecz ich matki.

Pozwani wskazali, że pokrywają jedynie koszty ubezpieczenia domu i płacą podatek od nieruchomości. Uważają, że to powód powinien ponosić koszty utrzymania nieruchomości, gdyż tam mieszka, a dodatkowo czerpie korzyści z wynajmu magazynów, stodoły i pokoju na piętrze, chociaż prawnie te nieruchomości należą do pozwanych. Pozwani przyznają, że rzadko bywają u ojca, gdyż spotkania z nim są dla nich trudnym doświadczeniem, wręcz boją się ojca. Na dzień dzisiejszy jedynie pozwany przyjeżdża do ich babki E. D. oraz kontaktuje się z nią telefonicznie, a później informuje pozwaną o aktualnym stanie domu. Pozwani uważają, że jak ich ojciec odzyska nieruchomość to ją spienięży, a uzyskane środki wyda na alkohol.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani wraz z matką U. D. oraz powodem i jego rodzicami: E. D. i M. D. (2) mieszkali na spornej nieruchomości, położonej w Ż.. Do roku 2012 mieszkał w tym domu również brat powoda M. D. (3). Powód nabył nieruchomość w styczniu 1991 r. na podstawie testamentu sporządzonego przez jego zmarłego ojca. Rodzina stron funkcjonowała poprawnie do czasu, kiedy powód zaczął nadużywać alkoholu, a pod jego wpływem był agresywny względem członków rodziny. Często awanturował się, zastraszał rodzinę, a nawet dopuszczał się rękoczynów względem byłej żony U. D.. Powód popadł również w długi i miał problemy w pracy. Bywały w domu stron interwencje Policji. Interwencje zakończyły się w ten sposób, że w rodzinie wdrożono procedurę „Niebieskiej karty”. Z tego powodu M. D. (1) zaczął się mścić na rodzinie i znęcać się nad nią psychicznie. Sytuacja ta doprowadziła do tego, że pozwani wraz z matką postanowili wynająć mieszkanie i wyprowadzili się ze wspólnego domu. Pomimo tego powód nadal nachodził ich, kiedy znajdował się pod wpływem alkoholu.

W dniu 28.10.2008 r. tutejszy Sąd wyrokiem o sygn. akt II RC 705/08 orzekł separację małżeństwa powoda i matki pozwanych z jego wyłącznej winy oraz zasądził alimenty na rzecz byłej małżonki powoda, po 450 zł miesięcznie. Ponadto wyrokiem z dnia 21 lipca 2008 r. Sąd Rejonowy w Żorach zasądził od powoda na rzecz pozwanej córki kwotę 850 zł, tytułem alimentów. Pomimo zasądzonych alimentów powód uchylał się od ich płacenia, chociaż był w tym czasie właścicielem spornej nieruchomości oraz innych działek - łącznie o powierzchni 4 ha. Powód postanowił wtedy sprzedać działki, ale jedną z nich zajął komornik, który nie mógł wyegzekwować od powoda zaległych alimentów. Wtedy też, w 2009 r. pozwani, ich matka i powód doszli do porozumienia. Powód przepisał na dzieci sporną nieruchomość w zamian za zaniechanie zajęcia komorniczego działki i zobowiązał się, że po okresie 3 lat zacznie płacić zasądzone alimenty, a także przeleje część pieniędzy uzyskane ze sprzedaży działki, w ramach uregulowania zaległych alimentów. W międzyczasie powód z części pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży działek wymienił w domu mieszkalnym okna i częściowo ocieplił budynek.

Dowód: zeznania powoda 00:55:08 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207, zeznania pozwanych: J. K. 01:09:23 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207v, A. D. 01:17:13 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 208; zeznania świadków: W. K. 00:18:43 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 205v, M. C. (2) 00:23:03 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206, E. D. 00:26:58 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206, U. D. 00:41:438 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206v, M. D. (4) 00:50:10 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207, R. Ł. 00:18:43 protokół z dnia 6.07.2015 r. k. 232, K. D. 00:10:48 protokół z dnia 6.07.2015 r. k. 232v

Powód M. D. (1) w dniu 10.08.2009 roku na podstawie umowy darowizny - Repertorium A nr 10277/2009 darował pozwanym, jego córce - J. K. (wówczas noszącej nazwisko D.) oraz jego synowi - A. D., nieruchomość zabudowaną, położoną w Ż., obręb K., składającą się z działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Żorach prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...).

W umowie darowizny pozwani ustanowili dla powoda dożywotnią, bezpłatną i niepodzielną służebność mieszkania obejmującą całe piętro budynku wraz z prawem korzystania z przynależności oraz prawem korzystania z wszystkich pomieszczeń gospodarczych i swobodnego poruszania się po obejściu, a powód wyraził zgodę na powyższą służebność. Strony ustaliły, że koszty związane ze zwykłą eksploatacją zajmowanych pomieszczeń ponosi ich ojciec (§ 5 aktu notarialnego). Wartość darowizny została określona na kwotę 200 000 zł, a roczną wartość służebności mieszkania, strony określiły na kwotę 8 000 zł, a skapitalizowaną na kwotę 80 000 zł. Natomiast pozwana J. D. wyraziła zgodę na wykreślenie wszczęcia egzekucji komorniczej dokonanej na jej rzecz (§ 6 aktu notarialnego).

Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, piętrowy, o powierzchni użytkowej 185 m², stodoła o powierzchni 200 m² oraz budynek gospodarczy zaadoptowany na garaże o powierzchni 90 m².

Dowód: kopia aktu notarialnego k. 8-9 i 110-112; zeznania powoda 00:55:08 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207, zeznania pozwanych: J. K. 01:09:23 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207v, A. D. 01:17:13 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 208

W kolejnych latach pozwani nie chcieli spotykać się z powodem, gdyż na ogół był agresywny i znajdował się pod wpływem alkoholu oraz groził im. Parokrotnie spotkał się z nim jedynie pozwany, mając nadzieję, że się zmieni. Jednak, kiedy powód zaczął grozić pozwanemu, że pozbawi go i jego siostrę domu, jeśli ich matka nie zrzeknie się alimentów, postanowił ograniczyć kontakty z powodem do niezbędnego minimum. Pozwany nadal przyjeżdża od czasu do czasu do swojej babki - matki powoda, która na bieżąco informuje go o wszystkich sprawach, w tym o stanie nieruchomości. Przyjeżdża przeważnie pod nieobecność ojca. Matkę powoda systematycznie odwiedza również brat powoda M.. Pozwana obawia się powoda, dlatego unika z nim spotkań. Pozwana spotyka się z babką poza domem. Pozwani z uwagi na zaogniony konflikt z powodem nie zaprosili go na swoje śluby. Nie podali mu również swoich adresów zamieszkania ani numeru telefonów, żeby ich nie nachodził i nękał.

Od czasu kiedy pozwani nie odwiedzają powoda, domaga się on od nich pieniędzy na przeprowadzanie doraźnych remontów i na pokrywanie części opłat. Pozwani po przeniesieniu na nich własności nieruchomości pokrywają jedynie koszty ubezpieczenia domu i płacą podatek od nieruchomości. Uważają, że to powód powinien ponosić koszty utrzymania nieruchomości, gdyż tam mieszka, a dodatkowo czerpie korzyści z wynajmu magazynów, stodoły i pokoju na piętrze, chociaż prawnie te nieruchomości należą do pozwanych. Powód natomiast opłaca rachunki za prąd i gaz oraz kupuje opał. Rachunki za wodę i wywóz nieczystości reguluje jego matka, która zajmuje parter domu. Drobne prace były zlecane przez matkę powoda, jak również przez samego powoda, ich sąsiadowi M. C. (2). Kosił on trawę, przycinał krzewy, albo zawoził powoda na zakupy. Za wykonane prace otrzymywał pieniądze, albo mógł użytkować jeden z dwóch samochodów powoda.

Od roku 2013 powód mieszka w spornej nieruchomości wraz z obecną małżonką K. D.. Natomiast w sierpniu 2013 r. miał problemy zdrowotne i przebywał w szpitalu. Był niezdolny do pracy przez okres 10 dni. Natomiast w dniu 28.08.2013 r. powód stracił stałe źródło dochodu, gdyż na mocy porozumienia stron rozwiązał z pracodawcą stosunek pracy. Obecnie pracuje jedynie dorywczo i utrzymuje się z wynajmu pomieszczeń magazynowych usytuowanych na terenie posesji, w wysokości 800 zł miesięcznie. Z tego powodu część kosztów utrzymania domu ponosi jego obecna partnerka. Powód nie stara się o rentę. W tamtym okresie czasu powód wystąpił do sądu z pozwem o rozwód. Wyrokiem z dnia 12 maja 2014 r. tutejszy Sąd rozwiązał małżeństwo rodziców pozwanych przez rozwód z winy powoda i zasądził alimenty na rzecz ich matki po 500 zł w skali miesiąca. W dniu 25 października 2014 r. powód zawarł związek małżeński z K. D..

Pomiędzy stronami sytuacja zaogniła się od czasu przeprowadzenia na nieruchomości remontu, końcem 2014 r. Wówczas (...) przeprowadził na nieruchomości pozwanych remont dachu i komina budynku mieszkalnego. Natomiast na stodołę naprawił dachówkę i obił ściany blachą. W międzyczasie R. Ł. kontaktował się z pozwanym, jako prawnym właścicielem, ale nie doszedł z nim do porozumienia, ponieważ powód zabronił synowi wtrącania się. Z racji tego, że powód nie miał pieniędzy obiecał R. Ł., że w zamian za wykonane prace, będzie mógł wynajmować stodołę przez osiem

i pół roku, a w późniejszym czasie będzie płacił za najem po 300 zł miesięcznie. Łączny koszt remontu wyniósł 30 000 zł. Firma (...) składa w stodole materiały, jednakże właściciel firmy zaczął domagać się podpisania umowy najmu, a nie mógł tego uczynić bez zgody pozwanych. Wtedy powód chciał, aby dzieci podpisały stosowne dokumenty lub dały mu upoważnienie. Pozwani nie zgodzili się na to, ponieważ ojciec bez konsultacji z nimi przeprowadził remont, który miał być wykonany wiosną 2015 r. oraz z uwagi na to, że w przeszłości miewał on spory z poprzednimi najemcami. Dlatego nie chcą ponosić odpowiedzialności prawnej za powoda. Pozwani nie darzą powoda zaufaniem i obawiają się jego porywczego charakteru.

W toku postępowania pozwany wyjaśnił, że nie chce dzieciom zabierać darowanej nieruchomości, pod warunkiem, że podpiszą umowy najmu pomieszczeń gospodarczych, z ich obecnymi najemcami.

Dowód: zeznania powoda 00:55:08 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207, zeznania pozwanych: J. K. 01:09:23 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207v, A. D. 01:17:13 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 208; zeznania świadków: W. K. 00:18:43 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 205v, M. C. (2) 00:23:03 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206, E. D. 00:26:58 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206, U. D. 00:41:438 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 206v, M. D. (4) 00:50:10 protokół z dnia 10.06.2015 r. k. 207, R. Ł. 00:18:43 protokół z dnia 6.07.2015 r. k. 232, K. D. 00:10:48 protokół z dnia 6.07.2015 r. k. 232v; oferta na wykonanie naprawy poszyc dachowych k. 202; świadectwo pracy k. 203;

W niniejszej sprawie pozwani J. K. i A. D. złożyli zeznania, które w ocenie Sądu w znacznej mierze przedstawiają rzeczywisty obraz okoliczności zdarzeń będących przedmiotem niniejszego postępowania, który został potwierdzony przez rzeczowe i miarodajne zeznania świadków: U. D., M. D. (4), E. D., jak i R. Ł., M. C. (2) oraz W. K.. Sąd w pełni dał wiarę tym świadkom, gdyż złożyli oni zeznania, które są logiczne, spójne i konsekwentne, a brak jest podstaw do kwestionowania ich prawdziwości. Bezspornym jest, że złożyli oni de facto podobnej treści zeznania, które wzajemnie się uzupełniają.

Zauważyć należy, że świadek E. D. – matka powoda, nie potwierdziła żadnych rażąco negatywnych zachowań pozwanych względem powoda. Przyznała, że powód wyrzucił rodzinę z domu i zaprzeczyła, aby powód ponosił koszty remontu domu i innych budynków, po tym jak darował dzieciom nieruchomość. Poświadczyła, że R. Ł. przeprowadził w 2014 r. pewne prace remontowe, ale w zamian za udostępnienie mu pomieszczeń do przechowywania materiałów budowlanych. E. D. zeznała, że ma kontakt z pozwanymi, z którymi spotyka się od czasu do czasu oraz że dzieci ponoszą część kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Także kolejny świadek M. D. (4) – brat powoda zeznał, że powód sam nie wykonywał na nieruchomości w zasadzie żadnych prac. Potwierdził, że tylko powód dysponował pieniędzmi za sprzedaż działek, ale nie wie co z nimi zrobił. Nie ma też pojęcia, dlaczego powód chce odebrać pozwany nieruchomość. Istotne dla niniejszej sprawy były też zeznania złożone przez U. D. – matkę pozwanych, które pozwoliły na ustalenie stanu faktycznego, będącego tłem konfliktu, jaki ma miejsce pomiędzy stronami. Według niej dzieci, jak i ona odczuwają strach przed powodem, bo były świadkami jak powód źle ją traktował oraz z uwagi na jego agresywne usposobienie, zwłaszcza pod wpływem alkoholu.

Natomiast zawnioskowani przez pozwanego świadkowie: M. C. (2), W. K., R. Ł. i obecna żona powoda K. D., nie potwierdzili podnoszonych przez powoda wielu okoliczności, które opisywał w pozwie i pismach procesowych. W. K. zaprzeczył, aby był świadkiem jak pozwani zobowiązali się względem powoda do świadczenia regularnej pomocy w pracach porządkowych. M. C. (2) potwierdził tylko, że pomagał powodowi, ale również jego matce, przy drobnych pracach wokół domu. R. Ł. miał wiedzę tylko i wyłącznie odnośnie remontu, jaki przeprowadził na spornej nieruchomości i okoliczności z nim związanych. Przyznał, że kontaktował się z pozwanym, ale ostatecznie nie doszedł z nim do porozumienia oraz że to powód obiecał mu bezpłatny najem stodoły za wykonane prace budowlane, przez okres ponad ośmiu lat. Świadek K. D. wskazała jedynie, że dzieci nie interesują się ojcem, który pozostaje na jej utrzymaniu, a nadto nie chcą pozwolić powodowi na dalszy najem magazynów i dlatego jej mąż chce odzyskać własność nieruchomości.

Niezależnie od powyższego w pewnym zakresie zeznaniom powoda Sąd przypisał walor wiarygodności, to jest w zakresie, w jakim są one zgodne z ustalonym w sprawie stanem faktycznym. Natomiast nie dał wiary pozwanemu

odnośnie tego, że nie znęcał się psychicznie nad rodziną i nigdy nie stosował przemocy fizycznej względem byłej żony, a także tego, iż rodzina nie była zmuszona do opuszczenia domu. Znamienne jest, iż zeznając przed Sądem powód ostatecznie nie podtrzymał wielu faktów, na które powoływał się w pismach procesowych, poza okolicznościami, że dzieci nie chciały się z nim widywać, w zasadzie nie interesowały się jego losem i nie pomagały mu w przeprowadzaniu remontów na nieruchomości pomimo tego, że obowiązek taki ciążył na nich, jako prawnych właścicieli. Ponadto przyznał, że powodem odwołania darowizny jest tylko i wyłącznie nie wyrażenie przez dzieci zgody na podpisanie stosownych umów najmu budynków gospodarczych, znajdujących się na spornej nieruchomości. Uniemożliwia to powodowi czerpanie z tego tytułu zysków i pogarsza jego trudną sytuację materialną. Powód zeznał, że nie chce dzieciom odbierać nieruchomości i jest gotów polubownie zakończyć postępowanie, ale pod warunkiem podpisania przez dzieci przynajmniej upoważnienia, które pozwoli mu zawarcie z najemcami pisemnych umów, których na dzień dzisiejszy się domagają.

Sąd zaważył co następuje:

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia rażącej niewdzięczności ani nie określa kryteriów, jakie należy brać pod uwagę przy ocenie zachowań obdarowanego. O istnieniu lub nieistnieniu podstaw do odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności decydują w każdym przypadku konkretne okoliczności, rozważane na tle zwyczajów panujących w określonych środowiskach społecznych, które nie wykraczają poza wypadki życiowych konfliktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2005 r., I CK 112/05, niepubl.). Każdy przypadek powinien być rozważony indywidualnie. Znamion rażącej niewdzięczności nie wyczerpują z reguły czyny nieumyślne obdarowanego, drobne czyny nawet umyślne, ale niewykraczające, w określonych środowiskach poza zwykle konflikty życiowe, rodzinne, jak też wywołane zachowaniem się, czy działaniem darczyńcy. Rażąca niewdzięczność odnosi się do takiego zachowania obdarowanego, które było skierowane przeciwko darczyńcy świadomie i w nieprzyjaznym zamiarze, krzywdzące darczyńcę, długotrwałe i uporczywe. Tylko rażąca niewdzięczność, nie zaś każda niewdzięczność, może być w świetle art. 898 § 1 kc podstawą odwołania darowizny. Istotna jest także przyczyna konfliktu między stronami, dlatego też niezbędna jest analiza motywów określonych zachowań obdarowanego, w tym zwłaszcza tego, czy zachowania jego nie są powodowane czy wręcz prowokowane przez darczyńcę (por. wyrok SN z 30 września 1997 r., III CKN 170/97, LEX nr 50614).

Z powyższych źródeł dowodowych wynika dosyć przejrzysty obraz konfliktu toczącego się pomiędzy stronami. Każdy z wyżej wskazanych świadków opisał pewne wycinki zdarzeń do jakich dochodziło pomiędzy stronami, które w konfrontacji z zeznaniami pozwanych oraz po części zeznaniami powoda, utworzyły spójną i wiarygodną całość. Jak to zostało wskazane, za rażąca niewdzięczność należy uznać tylko takie działanie obdarowanych, którymi zmiernają oni w sposób świadomy i celowy do wyrządzenia darczyńcy poważnej krzywdy i jednocześnie stan taki nie wynika z konfliktów wywoływanych przez samego darczyńcę. Przy zaistniałych między stronami nieporozumieniach nie bez znaczenia dla oceny i kwalifikacji zachowania się obdarowanych są więc przede wszystkim motywy ich postępowania. Nie ulega wątpliwości, że powód swoim nagannym zachowaniem doprowadził do tego, że pozwani nie utrzymują z nim kontaktu, nie wykazują zainteresowania jego egzystencją, a nawet starają się odseparować ojca od ich życia rodzinnego, nie zapraszając go na żadne uroczystości i ukrywając przed nim miejsca swojego zamieszkania. Takie ich zachowania nie mogą być uznane za rażąca niewdzięczność, ponieważ przykrości i krzywdy jakich doznali od powoda oraz bojaźń przed nim, który niejednokrotnie kierował pod ich adresem groźby, usprawiedliwiają ich postawę. Nie można przecież wymagać od obdarowanych, aby w sytuacjach konfliktowych nie mogli bronić swoich racji, tylko dlatego, że mogą być posądzeni o rażąca niewdzięczność. Sąd zauważa, iż ich działania nie mogą być uznane za szczególnie nacechowane złą wolą, ale bardziej stanowią rewanż za doznane krzywdy ze strony powoda i sposób jego postępowania wobec nich, jak i ich matki. Rację należy przyznać powodowi, że jakkolwiek zachowania pozwanych dzieci nie mieszczą się w kategoriach wdzięczności jakiej zasadniczo należałoby wymagać od nich jako obdarowanych, to jednak nie sposób przypisać im charakteru niewdzięczności rażącej, a tylko rażąca niewdzięczność, nie zaś każda niewdzięczność, może być w świetle art. 898 § 1 kc podstawą odwołania darowizny.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że powód podarował dzieciom nieruchomość tylko i wyłącznie z tego powodu, że komornik zajął jedną z jego działek, za długi alimentacyjne względem pozwanej. Była to umowa wiązana, ponieważ

pozwana w zamian za darowaną nieruchomość wyraziła zgodę na wykreślenie wszczętej egzekucji komorniczej dokonanej na jej rzecz, a dzięki temu powód miał możliwość dokończenia sprzedaży zajętej działki i uzyskania z tego tytułu określonych profitów.

Nie ma również racji powód, że pozwani zupełnie zaniedbują nieruchomość. Od czasu przeniesienia na nich własności nieruchomości pokrywają koszty ubezpieczenia domu i płacą podatek od nieruchomości. Natomiast fakt, iż powód musi ponosić pozostałe koszty utrzymania nieruchomości wynika wprost z § 5 aktu notarialnego, który stanowi, że M. D. (1) ponosi koszty związane ze zwykłą eksploatacją pomieszczeń. Pozwani spotykają się również z matką powoda, która informuje ich o stanie nieruchomości oraz prowadzonych na niej pracach remontowych. Nadto w ocenie Sądu, pozwani nie mieli obowiązku przeprowadzenia remontu pomieszczeń gospodarczych, gdyż powód nie chciał, aby dzieci wtrącały się w te kwestie, a zyskiem z wynajmu tych zabudowań powód, nie miał zamiaru się z nimi dzielić. Podkreślić trzeba, że powodowi nie przeszkadzał ten fakt do czasu, kiedy najemcy zaczęli się domagać pisemnych umów najmu, a on nie miał upoważnienia do ich podpisania. Odnośnie remontu poszycia domu, to pozwani chcieli się tym zająć, ale powód bez uzgodnienia z nimi przeprowadził remont na własną rękę. Sąd nie uznał za wiarygodne twierdzeń powoda, że już po darowaniu domu dzieciom, wymienił w nim za własne środki okna i dokonał częściowego ocieplenia, ponieważ nie przedłożył na tę okoliczność żadnych dokumentów ani rachunków, a świadkowie U. D. i E. D. zakwestionowały te twierdzenia. Tym niemniej wskazane okoliczności nie miały istotnego znaczenia dla końcowego rozstrzygnięcia.

Zważyć należy, iż pod pojęcie rażącej niewdzięczności podpada tylko takie zachowanie obdarowanego które, oceniając rzecz rozsądnie, musi być uznane za wysoce niewłaściwe i krzywdzące darczyńcę oraz musi się cechować znacznym natężeniem złej woli (tak m.in. wyrok SN z 7 maja 2003 r., IV CKN 115/01, LEX nr 137593 oraz B. Burian, Odwołanie darowizny jako sankcja rażącej niewdzięczności. Prace cywilistyczne, Acta UW, Prace Cywilistyczne, pod red. E. Gniewka, Wrocław 1994). Konflikty, do których dochodziło i dochodzi pomiędzy stronami wskazują, że nie są one w stanie porozumieć się w zakresie korzystania z nieruchomości, jednakże obecne postępowanie nie może stanowić antidotum na te problemy. Należy przy tym wskazać, iż zasadniczą przyczyną złożenia oświadczenia w przedmiocie odwołania darowizny przez powoda, nie jest szczególna niewdzięczność pozwanych, tylko chęć wymuszenia na pozwanych podpisania umów najmu pomieszczeń gospodarczych, z ich obecnymi najemcami. Taką deklarację złożył powód na rozprawie i zostało to potwierdzone przez jego obecną żonę K. D..

Skoro więc pozwani nie dopuścili się wobec powoda przejawów rażącej niewdzięczności w rozumieniu art. 898 § 1 kc, to brak było podstaw zarówno do odwołania przez powoda darowizny, której dokonał w pozwie, na podstawie tego przepisu, jak i przesłanek do obciążenia pozwanych obowiązkiem zwrotu przedmiotu darowizny na rzecz powoda i w konsekwencji nakazania J. K. i A. D. złożenia oświadczenia woli, którego żądał powód. Sąd nie kwestionuje jednocześnie tego, że pozwani nie chcą kontaktować się z powodem i w zasadzie nie interesują się jego życiem, ale krzywdy jakich wobec nich dopuścił się ich ojciec oraz obawa przed jego agresywnym zachowaniem, w pełni usprawiedliwiają ich postawę. W ocenie Sądu, nie może dziwić ich odmowa podpisania umów najmu, ponieważ nie chcą oni ponosić odpowiedzialności prawnej z tego tytułu, a nie mają zaufania do powoda, który przez lata je nadwyręzał. Z powyższych przyczyn Sąd oddalił powództwo.