

Sygn. akt VI ACa 1983/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Stefańska

Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SO (del.) – Jolanta Pyżlak (spr.)

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Czerwińska

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko K. Ż. (1) i K. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2013 r.

sygn. akt III C 1317/12

1) oddala apelację,

2) nie obciąża powoda kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez stronę przeciwną w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1983/ 13

UZASADNIENIE

R. K. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wniósł o rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27 października 1988r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. J., notariusza w Państwowym Biurze Notarialnym za repertorium A (...), ewentualnie o zasądzenie od K. Ż. (1) i K. K. (1) na swoją rzecz kwoty 63 821 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Ponadto powód wniósł o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niego umowy darowizny udziału 1/2 części we współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w w. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zawartej pomiędzy K. Ż. (2) a K. K. (1) w formie aktu notarialnego w dniu 15 kwietnia 2013r. i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwane wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie III C 1317/12 w pkt 1 oddalił powództwo R. K. przeciwko K. Ż. (2) i K. K. (1) o rozwiązanie umowy, uznanie darowizny za bezskuteczną ewentualnie o zapłatę oraz w pkt 2 zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 27 października 1988r. R. K. zawarł z M. K. umowę przekazania gospodarstwa rolnego na podstawie przepisów ustawy z 14 grudnia 1982r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. Nr 40 poz. 268). W umowie tej M. K. ustanowił dożywotnią nieodpłatną służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju na parterze wraz z prawem używalności kuchni i łazienki w jednopiętrowym czteroizbowym domu mieszkalnym, położonym przy ulicy (...) w W. oraz prawo dożywotniego i bezpłatnego użytkowania nieruchomości gruntowej, z tym, że wykonanie tego prawa ograniczono do działki o obszarze 1000m², położonej w pobliżu domu od strony północnej. W dniu zawarcia tej umowy M. K. był w związku małżeńskim z K. K. (2) obecnie Ż.. Na rzecz drugiego syna Z. K. powód przekazał już wcześniej również część gospodarstwa rolnego. M. K. wywiązywał się z umowy, mieszkał na tej nieruchomości wraz z żoną, na działce założył działalność gospodarczą – skład materiałów budowlanych. Stosunki między powodem a synową źle się układały, powód często krytykował synową, było to powodem rodzinnych kłótni. Również między małżonkami stosunki zaczęły się psuć. Pozwana wraz z małoletnią wówczas córką K. opuściła nieruchomość latem 1990r. W dniu 17 listopada 1990r. M. K. zmarł. Spadek po nim odziedziczyła żona i córka – pozwane w niniejszej sprawie.

Po śmierci M. K. zarządzaniem i utrzymaniem spornej nieruchomości zajął się powód. Płacił za media, doprowadził do budynku gaz, założył kraty w oknach na parterze i w piwnicy, podłączył linie telefoniczne. Doprowadził do likwidacji prowadzonej przez syna działalności gospodarczej. Później na tej nieruchomości prowadził działalność gospodarczą Z. K. – drugi syn powoda. Powód dysponował kluczami do tej posesji, zaś pozwana ich nie posiadała. Odwiedziny pozwanych na posesji musiały być wcześniej zapowiedziane, gdy tego nie było – nie były tam wpuszczane. Dziadek nie spotykał się z wnuczką w jej miejscu zamieszkania, nie zapraszał jej ani synowej do domu. Kontakty odbywały się w miejscach publicznych.

W 1992r. powód wytoczył powództwo o rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, sprawa toczyła się pod sygn. akt II C 1109/92. Wyrokiem z dnia 16 lipca 1993r. Sąd Wojewódzki w Warszawie oddalił powództwo. Apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lipca 1994r.

W 1998r. R. K. i jego syn Z. K. podjęli próbę ugodowego rozwiązania sporów pomiędzy nimi a pozwanymi, jednak nie doszło do porozumienia.

Budynek mieszkalny na przedmiotowej nieruchomości nie był remontowany od śmierci M. K.. Ze ścian i sufitów spadł tynk, wilgoć doprowadziła do powstania grzyba, taras przeciekał, instalacje wymagały wymiany, a dach naprawy. W budynku odcięto prąd. R. K. pisał do synowej listy, w których z reguły krytykował jej postępowanie, kierował obraźliwymi słowami, informując jednocześnie o konieczności przeprowadzenia napraw domu, domagał się realizacji prawa dożywocia. Mieszkał tam do 1997r., kiedy to wraz z żoną przeniósł się z własnej woli do nowo wybudowanego przez syna Z. K. domu. Został tam zameldowany. W domu tym powód ma zaspokojone wszystkie potrzeby egzystencjalne. Powód utrzymuje się z emerytury w kwocie 1600 zł miesięcznie. W jego kosztach utrzymania partycypuje również Z. K..

Po wyprowadzeniu się z nieruchomości powód oddał klucze do niej pozwanym, zatrzymał jedynie klucze do swojego pokoju. Powód bywa tam w okresie letnim raz w tygodniu.

W toku procesu w dniu 15 kwietnia 2013r. K. Ż. (2) przeniosła umową darowizny swój udział w nieruchomości na rzecz K. K. (1). Po zawarciu tej umowy K. K. (1) podjęła na przedmiotowej nieruchomości prace porządkowe oraz przygotowania do robót remontowych. Prace te zostały uniemożliwione poprzez udzielenie informacji przez powoda, zarówno wobec urzędników, jak i wykonawców o niepewnym stanie prawnym nieruchomości. Skutkiem tego jest wstrzymanie postępowania w przedmiocie rozbiórki szklarni zlokalizowanej na tej działce oraz rezygnacja z

wykonywania prac budowlanych. K. K. (1) zamknęła odkryty wyłaz na dachu, skosiła trawę, naprawiła taras i werandę, dokonała niezbędnych prac remontowych. Dokonała wyceny koniecznych do przeprowadzenia prac remontowych.

Powyższych ustaleń Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach, dokumentacji fotograficznej, zeznań świadków Z. K., J. K., K. B., częściowo M. G. oraz zeznań stron. Zeznaniom stron Sąd dał wiarę w takim zakresie, w jakim miały one potwierdzenie w innych dowodach. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa uznając, iż dowód ten nie jest potrzebny, bowiem fakt, że dom nie nadaje się obecnie do zamieszkiwania jest bezsporny między stronami. Z tych samych względów Sąd oddalił wniosek o oględziny nieruchomości. Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z protokołu mediacyjnego, a także wnioski dowodowe zgłoszone na okoliczność, kto pokrył koszty pogrzebu M. K. oraz wnioski o dopuszczenie dowodów z dokumentów złożonych na ostatniej rozprawie w postaci oświadczeń osób trzecich, wskazując, iż naruszałyby to zasadę bezpośredniości, a okoliczności na jakie te dowody zostały przedstawione były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, iż nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej w stosunku do sprawy II C 1109/92, bowiem żądanie rozwiązania umowy oparte jest na innych okolicznościach niż w poprzedniej sprawie.

Analizując żądanie rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego Sąd wskazał, iż jego podstawą prawną jest art. 119 ust. 2 ustawy z 20 grudnia 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (obecnie Dz. U. 2013 poz. 1403 t.j.) w zw. z art. 89 tej ustawy. Sąd może rozwiązać taką umowę na żądanie rolnika, który nieodpłatnie przekazał gospodarstwo, po rozważeniu interesów stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego, jeżeli zachodzi jedna z przyczyn określonych w art. 89 pkt 1-3, tj. jeżeli następcza:

- 1) uporczywie postępuje wobec rolnika w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego lub
- 2) dopuścił się względem rolnika albo jednej z najbliższych mu osób rażącej obrazy czci bądź umyślnego przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu albo wolności, lub
- 3) uporczywie nie wywiązuje się ze swych obowiązków względem rolnika wynikających z umowy lub z przepisów prawa.

Sąd Okręgowy wskazał, iż rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego może nastąpić wobec strony tej umowy, pozwane zaś są legitymowane w niniejszej sprawie jako spadkobierczynie M. K.. Jednakże przeniesienie udziału we współwłasności nieruchomości przez K. Ż. (2) na rzecz K. K. (1) w drodze darowizny powoduje niemożność powrotnego przejścia prawa własności na przekazującego i czyni jego roszczenie o rozwiązanie umowy niedopuszczalnym. Sąd powołał się przy tym na wyrok SN z 24 listopada 2005r. IV CK 222/05 LEX Nr 399765 oraz wyrok SA w Warszawie z 13 stycznia 2005r. VI ACa 606/04 Rejent 2005/6/167 oraz wyrok SN z 25 sierpnia 1994r. III CZP 112/94 OSNC 1995/2/23). Jednak z uwagi na złożone roszczenie o uznanie umowy darowizny za bezskuteczną wobec powoda Sąd I instancji dokonał oceny zasadności żądania pozwu pod kątem przesłanek art. 89 ww. ustawy. Wprawdzie, pozwane nie wykonywały wobec powoda ustawowych ani umownych obowiązków, jednakże Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż samo stwierdzenie zaistnienia przyczyny wskazanej w art. 89 ww. ustawy nie jest wystarczające do rozwiązania umowy, sąd bowiem może ją rozwiązać dopiero po rozważeniu interesów stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego. W niniejszej sprawie pozwane nie korzystały z tej nieruchomości przez 22 lata. Na początku jednak nie miały kluczy, z nieruchomości korzystał powód i jego syn Z. K., który tam prowadził działalność gospodarczą. Wyprowadzenie się przez powoda z nieruchomości poprzedzone było telefoniczną informacją do pozwanej. Powód nie zabezpieczył nieruchomości przed zniszczeniami. Na strychu pozostał otwarty wyłaz, przez który lała się woda. Na okres zimowy nie została spuszczone woda z centralnego ogrzewania, co spowodowało jego zniszczenie. Powód informował o tym pozwaną w listach, ale pozwana traktowała te listy jako szykany. Powód w listach zapraszał pozwaną do zamieszkania tam, ale jednocześnie nazywał ją bezdusznym zwierzęciem, zarzucał jej kłamstwa. Tym samym nie można traktować ich jako rzeczywistego zaproszenia. Zdaniem Sądu Okręgowego zachowanie powoda, który korzystał z domu, doprowadził do jego zniszczenia, a potem domagał się remontów, nie zasługuje na akceptację. Pozwane przez długi okres nie wykonywały wobec powoda obowiązków wynikających z umowy. Pozwana K. K. (1) jest młodą 26 letnią osobą, obecnie bezrobotną, nie posiada środków na realizację

obowiązków wobec powoda. Jednak postawa pozwanego, który usiłuje ubezskuteczyć jej działania remontowe nie zasługuje na akceptację. Powód nie dbał w przeszłości o prawidłowe relacje z wnuczką, nie odwiedzał jej, przez co sam doprowadził do wygaszenia więzi rodzinnych. Mając na uwadze powyższe okoliczności i kierując się zasadami słuszności Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za bezzasadne. Wskazał, że obecnie powód ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe na wysokim poziomie na nieruchomości syna, który zapewnia mu również środki utrzymania.

Sąd Okręgowy wskazał, że brak merytorycznej zasadności żądania rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego czyni niemożliwym uwzględnienie roszczenia o uznanie umowy darowizny za bezskuteczną w świetle art. 59 k.c.

Roszczenie odszkodowawcze Sąd Okręgowy uznał za nieudowodnione i nie znajdujące podstaw prawnych. Wskazał, iż przepis art. 56 ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników w brzmieniu z 1982r., jak również przepisy art. 301 k.c. i 302 k.c. nie uzasadniają zastosowania konstrukcji niewykonania zobowiązań do skutków niewykonywania przez obowiązanego na rzecz beneficjenta obowiązków wynikających z treści służebności mieszkania. Gdyby nawet uznać roszczenie za słuszne co do zasady, to i tak nie zostało udowodnione. Powód nie może bowiem domagać się zwrotu kosztów wynajmu mieszkania, gdy zaspokaja swe potrzeby mieszkaniowe w ramach stosunku użyczenia. Brak podstaw do obciążenia pozwanych kosztami remontu lokalu w domu syna pozwanego. Koszty opłat za media dotyczą zaś budynku o powierzchni znacznie przekraczającej lokal przeznaczony na służebność. Brak podstaw do zasądzenia kosztów pomocy domowej, wyjazdów do sanatorium czy wyżywienia powoda.

O kosztach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części w jakiej oddalono powództwo o rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego oraz o uznanie umowy darowizny za bezskuteczną. Podniósł następujące zarzuty:

1. naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów a dokonanie oceny dowolnej, brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, dokonywanie ocen arbitralnych, sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego,
2. naruszenie art. 328§2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku w sposób zrozumiały w jakim zakresie Sąd I instancji odmówił wiary zeznaniom powoda, co uniemożliwia kontrolę instancyjną wyroku w rzeczonym zakresie;
3. naruszenie art. 56 k.c. w zw. z art. 48-59 ustawy z 14 grudnia 1982r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin w zw. z art. 119 ust. 1 ustawy z 20 grudnia 1990r. o ubezpieczeniu społecznym rolników i art. 888§1 k.c. poprzez mylne twierdzenia Sądu, że to nie na pozwanych, lecz na powodzie spoczywał główny ciężar utrzymania relacji rodzinnych z powodem oraz szczególnie obowiązek okazywania wdzięczności i szacunku wobec powoda wynikający zarówno z zawarcia umowy, jak i ogólnych zasad współżycia społecznego;
4. naruszenie art. 119 ust. 2 w zw. z art. 89 pkt 1 i 3 ustawy z 20 grudnia 1990r. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na mylnym uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że brak jest podstaw dla rozwiązania umowy zarówno wobec K. Ź. (2), jak i K. K. (1),
5. naruszenie art. 59 k.c. poprzez nieuznanie za bezskuteczną wobec powoda umowy darowizny udziału w przedmiotowej nieruchomości;
6. naruszenia art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o przeprowadzenie dowodów z oględzin nieruchomości z udziałem biegłego z zakresu urządzeń sanitarnych oraz budownictwa, dowodu z opinii biegłego i dowodu z dokumentów złożonych przez powoda na rozprawie w dniu 2 sierpnia 2013r. oraz niedopuszczenie dowodu z protokołu z dnia 14 września 1998r. na okoliczność stanu nieruchomości na datę 14 września 1998r.

W konsekwencji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 27 października 1988r., uznanie za bezskuteczną w stosunku do powoda umowy darowizny udziału 1/2 części we współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ulicy (...) w obrębie (...) oznaczonej jako działki nr (...) o łącznym obszarze o, 6788 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...) zawartej między K. Ż. (2) oraz K. K. (1) na mocy aktu notarialnego z 15 kwietnia 2013r. oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu za obie instancje. Wniósł też o dopuszczenie dowodów pominiętych przez Sąd pierwszej instancji.

Pozwane wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna. Sąd Apelacyjny co do zasady podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy (za wyjątkiem niżej wskazanych okoliczności), jak i co do zasady ich ocenę prawną. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów dotyczących błędnych ustaleń faktycznych i nieprawidłowej oceny dowodów należy zauważyć, iż Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu, iż pozwane nie wykonywały wobec powoda ani ustawowych ani umownych obowiązków (k. 11) i fakt ten nie jest sporny w niniejszej sprawie. Nie jest też sporne, iż pozwane nie uczyniły nic, aby poprawić relacje z powodem. Opisane przez Sąd Okręgowy zachowania powoda wobec pozwanych, jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego, rzeczywiście miały miejsce, przy czym Sąd Okręgowy badał wyłącznie okres po zakończeniu poprzedniego sporu sądowego, a zatem nie są zasadne te zarzuty apelacji, które dotyczą braku oceny zachowań powoda z okresu wcześniejszego. Sąd Okręgowy wskazał, iż powód z jednej strony zapraszał synową, a jednocześnie kierował do niej wyrzuty, ustalenie to w świetle załączonych do akt listów powoda do pozwanej jest prawidłowe. Sąd Okręgowy ustalił też, iż powód przekazał wnuczce prezent na 18 urodziny i czasami się z nią spotykał. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wprawdzie dokonuje negatywnej oceny zachowań powoda, wskazując, iż przyczynił się on do złych stosunków między nim a synową i pośrednio wnuczką, nie negując jednak faktu, iż pozwane nie wykonywały ciężących wobec powoda obowiązków rodzinnych i umownych. Zasadnie jednak apelacja zarzuca Sądowi pierwszej instancji błędne ustalenie, iż powodowi nie zależało na spotkaniach z wnuczką. W załączonych do akt listach zawsze wypowiadał się o niej ciepło, a o tym, że zabiegał o kontakty z nią świadczy również zapis w protokole ustaleń z 1998r.: „właściwe kontakty z wnuczką” (k.107). Niewątpliwie jednak powód nie chciał odwiedzać dziecka w domu rodzinnym synowej. Fakt rzadkich spotkań między dziadkiem a wnuczką był zawiniony zarówno przez powoda, jak i przez pozwaną K. Ż. (2). Stosunki między nim a synową były złe zanim się wyprowadziła od męża, potem wprawdzie powód proponował jej powrót do domu, ale doszło do kolejnych sporów i w efekcie procesu sądowego, który definitywnie popsuł relacje. Przedstawiony materiał dowody wskazuje, iż powód był nastawiony negatywnie do byłej synowej, ale nie do wnuczki. Złe relacje z wnuczką były wynikiem złej atmosfery rodzinnej, w której pozwana się wychowała. W pierwszych latach życia dziecka, kiedy nawiązują się bliskie relacje z dziadkami, strony wiodły spór sądowy, potem zaś, gdy dziecko ma kilkanaście lat takie bliskie relacje trudno nawiązać, jeśli dochodzi tylko do sporadycznych krótkich spotkań. Wprawdzie zasadnie Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu, iż powód nie wpuszczał wnuczki na teren posesji, gdy była nieumówiona (miało to miejsce więcej niż jeden raz - k. 544 zeznania K. K. (1)), jednak nie zaznaczył, iż przyczyną tego były biegające tam psy, których powód sam nie mógł zamknąć. Dopiero po wyprowadzce powód przekazał pozwanym klucze do posesji, a zatem same nie mogły tam wcześniej wchodzić. Jednak również po przekazaniu kluczy pozwane również nie zainteresowały się nieruchomością. Niewątpliwie pozwana K. Ż. (2) miała wówczas małe dzieci z drugiego związku i nie miała na to czasu, zaś K. K. (1) była na to zbyt młoda.

Zasadny jest zarzut dotyczący błędnego ustalenia, że to powód zostawił otwarty włącz na dachu, czym doprowadził do zniszczenia posesji. Nie jest uprawnione wyciąganie takiego wniosku z samego faktu, iż włącz był otwarty, w sytuacji gdy na posesji zdarzały się włamania. Powód informował pozwaną, iż opuszcza nieruchomość, a zatem to na niej spoczywał obowiązek należytego zabezpieczenia nieruchomości przez zniszczeniami, a nie na powodzie. Nie jest sporne, iż K. Ż. (2) nie zainteresowała się domem i nie dbała o niego po wyprowadzce powoda. Dom stoi pusty od około 16 lat, nic zatem dziwnego, że doszło w nim do tak znacznych zniszczeń, że nie nadaje się obecnie do zamieszkania, ale brak jest podstaw do przypisywania powodowi winy z tego tytułu. Powód przegrał pierwszy

proces o odzyskanie nieruchomości, proponował pozwanej ugodowe rozwiązanie sporu, a nawet ponoszenie po połowie kosztów utrzymania nieruchomości w należytym stanie (k. 106-107), a gdy jej nie podpisała, to wyprowadził się i przekazał klucze pozwanej i choć czasami odwiedzał jeszcze później nieruchomość, to brak jest podstaw do przypisywania mu odpowiedzialności za brak dbałości o stan nieruchomości w tym okresie, Sąd Apelacyjny nie podziela w tym zakresie oceny wyrażonej przez Sąd Okręgowy.

Nie jest sporne w niniejszej sprawie, że pozwane w latach objętych sporem nie wykonywały ciężących na nich obowiązków wobec powoda, ani nie czyniły żadnych nakładów na nieruchomość aż do czasu wszczęcia niniejszego procesu. K. K. (1) wprawdzie interesowała się już wcześniej nieruchomością, w tym znaczeniu, że rozważała nawet, aby tam zamieszkać chłopakiem, jednak zniechęcił ją do tego stan nieruchomości, a była zbyt młoda, aby czynić tam jakieś większe inwestycje, nie posiadała też wystarczających środków finansowych. Niewątpliwie dopiero niniejszy proces zmotywował ją do zainteresowania się nieruchomością. Podjęcie przez nią czynności porządkowych w toku procesu nie ma znaczenia dla wykonywania zobowiązań umownych wobec powoda, bowiem w domu i tak się nie da bez generalnego remontu zamieszkać, a działaniom powoda mającym na celu uniemożliwienie jej tego trudno obecnie przypisywać większe znaczenie niż zapobieżenie zmianom stanu nieruchomości do czasu zakończenia procesu.

Bez znaczenia dla niniejszego procesu jest kwestia, kto zajął się pogrzebem M. K. czy też kwestia jego rozliczeń finansowych z ojcem i spłaty pożyczek z tamtego okresu, bowiem w niniejszym procesie badaniu podlegają wyłącznie przesłanki rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa zaistniałe po zakończeniu wcześniejszego procesu.

Skoro ani powód, ani Z. K. nie potrafili wskazać dokładnej daty wyprowadzki powoda z nieruchomości, to trudno zarzucać Sądowi błędne ustalenie w tym zakresie. Żona powoda zamieszkała u syna już w 1996r., a powód mógł się tam przeprowadzić wkrótce po niej. Z protokołu ustaleń z 14 września 1998r. nie wynika czy powód tam jeszcze w tej dacie mieszkał.

Kwestia niewydania powodowi działki gruntu do uprawy roślin nie ma obecnie znaczenia dla oceny przesłanek rozwiązania darowizny, bowiem zajęcie tego terenu pod działalność gospodarczą nastąpiło jeszcze za życia M. K., dopóki powód mieszkał sam na nieruchomości mógł korzystać z innego gruntu na tej nieruchomości, zaś potem z uwagi na wiek i stan zdrowia i tak nie byłby w stanie pracować w ogrodzie.

Nie jest natomiast zasadny zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c., bowiem Sąd pierwszej instancji wskazał, iż nie dał wiary powodowi co do braku konfliktu między nim z K. Ż. (2) w okresie trwania jej związku małżeńskiego z M. K.. Wprawdzie w kolejnym zdaniu uzasadnienia Sąd wskazał, iż odmówił również wiary zeznaniom powoda, w których przedstawiał on w bardziej niekorzystnym świetle zachowania pozwanych, jednak w istocie chodziło to raczej nie o ustalenie faktów, lecz o ocenę zachowania pozwanych.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., bowiem Sąd pierwszej instancji zgodnie z wnioskiem powoda ustalił, iż nieruchomość nie nadaje się do zamieszkania i stwierdzenie to nie wymagało dowodu z opinii biegłego, bowiem stan nieruchomości dostatecznie widać na załączonych do akt zdjęciach. Natomiast w zakresie protokołu z 14 września 1998r. Sąd uznał okoliczności w nim wskazane za niesporne między stronami, a zatem nie wymagały dowodu.

Jednakże wyżej wskazane błędy w ustaleniu stanu faktycznego i oceny dowodów nie miały wpływu na treść orzeczenia. Zasadnie Sąd Okręgowy wskazał, iż samo spełnienie przesłanek wskazanych w art. 89 pkt 1-3 ww. ustawy nie jest wystarczające rozwiązania umowy. Niewątpliwie jest, iż między stronami tj. w szczególności między powodem a K. Ż. (2) istniały nieprawidłowe relacje rodzinne, spowodowane zarówno zachowaniem powoda, jak i wynikające z negatywnego nastawienia pozwanej K. Ż. (2). K. K. (1) wychowała się w atmosferze wzajemnej niechęci i po osiągnięciu pełnoletniości również nie zrobiła nic, aby te relacje naprawić. Jednak w okresie kiedy dorosła, powód miał zaspokojone swe potrzeby mieszkaniowe na innej nieruchomości. Pozwanej K. K. (1) można zarzucić zatem brak dbałości o przekazaną nieruchomość po osiągnięciu pełnoletniości, jak i niedopełnianie względem dziadka obowiązków rodzinnych, tj. przesłanki z pkt 1 i 3 art. 89 ww. ustawy. Jednakże mimo istnienia ww. przesłanek zasadnie Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie rozwiązania umowy nie zasługuje na uwzględnienie. Nie jest zasadny zarzut

naruszenia art. 119 ust. 2 ww. ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. Sąd Apelacyjny podziela ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy w tym zakresie. Stosownie do treści ww. przepisu Sąd może rozwiązać umowę, którą rolnik przed wejściem w życie tej ustawy (1 czerwca 1991 r.) nieodpłatnie przekazał gospodarstwo rolne następcy, jeżeli zachodzi jedna z przyczyn określonych w art. 89 pkt 1-3 tej ustawy. Samo stwierdzenie zaistnienia tej przyczyny nie jest jednakże wystarczające do rozwiązania umowy. Sąd może bowiem ją rozwiązać dopiero po rozważeniu interesów stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Oznacza to, że sąd obowiązany jest wziąć pod uwagę sprzeczne zazwyczaj interesy stron, odpowiednio wyważyć je i ocenić, czy rozwiązanie umowy byłoby w okolicznościach danej sprawy słuszne (tak SN w wyroku z 12 marca 2002r. IV CKN 804/00 LEX nr 146164). Sąd Okręgowy dokonał takiej oceny biorąc pod uwagę sprzeczne interesy stron. Należy podzielić tę ocenę. Przedmiotowa nieruchomość leży w granicach W., na terenach na których obecnie nie jest już prowadzona działalność rolnicza, w istocie jest to teren inwestycyjny. Powód ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe w domu syna od wielu lat. Po ewentualnym rozwiązaniu umowy powód i tak nie mógłby tu zamieszkać z uwagi na zły stan techniczny budynku, jak i stan zdrowia. Tym bardziej nie byłby w stanie tam prowadzić produkcji roślinnej, czym uzasadniał również żądanie rozwiązania umowy. Mógłby co najwyżej ponownie inaczej zadysponować tą nieruchomością. Powód również drugiemu synowi przekazał część swojego gospodarstwa, a zatem w świetle zasad współzycia społecznego również on jest zobowiązany do pomocy ojcu. Należy zwrócić również uwagę na fakt, iż za przekazanie gospodarstwa powód uzyskał emeryturę i stanowi ona źródło jego utrzymania. Dla pozwanej K. K. (1) przedmiotowa nieruchomość to jedyny spadek po jej ojcu i jedyny jej majątek, a osiągnane przez nią dochody są niewielkie. Reasumując powodowi obecnie przedmiotowa nieruchomość nie jest niezbędna, a jeżeli pobierana emerytura nie jest wystarczająca na zaspokojenia jego usprawiedliwionych potrzeb, zawsze może wystąpić przeciwko pozwanej z roszczeniem alimentacyjnym. Należy też zwrócić uwagę na fakt, iż strony mogą dokonać zgodnie zamiany służebności mieszkania na rentę.

Sąd Okręgowy nie stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, iż tylko na powodzie spoczywa ciężar utrzymywania relacji rodzinnych z pozwanymi, a jedynie ustalił, iż powód swoim zachowaniem przyczynił się do złych relacji rodzinnych. Stwierdzeniem tym nie naruszył przepisów ustawy z 14 grudnia 1982r. o ubezpieczeniu rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz. U. 1989 nr 29 poz.133), ani art. 56 k.c. i art. 888 k.c. Jest niewątpliwe w niniejszej sprawie, iż pozwane winny okazywać powodowi wdzięczność za przekazanie nieruchomości, jak i szacunek jako członkowi rodziny. Jest też niesporne, iż nic nie uczyniły, aby tę wdzięczność okazać.

Nie jest zasadny również zarzut naruszenia art. 59 k.c. przez jego niezastosowanie, bowiem w sytuacji, gdy brak było podstaw do rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego, brak było również podstaw uznania za bezskuteczną wobec powoda umowy darowizny, niezależnie od występujących w orzecznictwie i literaturze wątpliwości co do możliwości zastosowania tego przepisu, gdy darowizna następuje przed rozwiązaniem umowy (por. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1997 r., I CKN 694/97, LEX nr 1225330; M. Pyziak - Szafnicka Komentarz do art. 59 k.p.c. Lex Omega teza 14).

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. z uwagi na rodziny charakter sporu oraz sytuację majątkową powoda.