

## UZASADNIENIE

Małżonkowie B. P. i W. P. wystąpili w dniu 22 stycznia 2018 roku z powództwem przeciwko M. P. (1) o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów do ich majątku wspólnego prawa własności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), tj. nieruchomości, którą podarowali pozwanemu na podstawie umowy z dnia 11 sierpnia 2003 roku. Wartość przedmiotu sporu określili na kwotę 270.000 zł.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że na wyżej opisanej nieruchomości wybudowali z własnych środków pieniężnych budynek mieszkalny, w którym obecnie zamieszkują, a pozwany zażądał opuszczenia przez nich tego budynku. Wobec tego, w ocenie powodów, ich sytuacja majątkowa po zawarciu umowy darowizny pogorszyła, umowa ta wedle powodów nie została wykonana, a obecnie jej wykonanie pozbawiłoby powodów możliwości zaspokojenia ich usprawiedliwionych potrzeb mieszkaniowych.

(pozew k. 3-8)

W odpowiedzi na pozew pozwany wystąpił o oddalenie powództwa.

(odpowiedź na pozew k. 75-79)

W piśmie procesowym datowanym na 13 kwietnia 2018 roku powodowie rozszerzyli powództwo o żądanie złożenia przez pozwanego oświadczenia o przeniesieniu na ich rzecz „kwoty, przekazanej pozwanemu na podstawie umów darowizny (...) w łącznej wysokości 33.000 złotych”. Ponadto w tym samym piśmie procesowym powodowie wskazali dodatkową podstawę prawną swojego powództwa o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na powodów prawa własności nieruchomości opisanej w pozwie, tj. powołali się na rażącą niewdzięczność pozwanego względem nich polegającą na tym, że pozwany żąda na drodze sądowej wydania mu przez powodów spornej nieruchomości (eksmisji powodów z tej nieruchomości).

W dalszym piśmie procesowym datowanym na dzień 30 kwietnia 2018 roku powodowie zażądali ponadto złożenia przez pozwanego oświadczenia o przeniesieniu na ich rzecz „kwoty, przekazanej pozwanemu na podstawie umowa darowizny z dnia 16 września 2008 roku, w wysokości 10.000 złotych”.

(pisma procesowe powodów k. 149-151, k. 167-173)

W piśmie datowanym na 27 sierpnia 2018 roku powodowie cofnęły ze zrzeczeniem się roszczenia żądania dotyczące zwrotu przez pozwanego darowizn pieniężnych.

(pismo procesowe powodów k. 403-409)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 15 stycznia 2019 roku umorzono postępowanie w zakresie dotyczącym roszczenia powodów o zwrot przedmiotu wyżej opisanych darowizn pieniężnych.

(postanowienie k. 570)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

B. P. i W. P. pozostawali w dacie zawarcia opisanej w pozwie umowy darowizny w związku małżeńskim, łączył ich ustrój ustawowej wspólności małżeńskiej. Taki sam stan rzeczy istniał na datę zamknięcia rozprawy w sprawie niniejszej.

(okoliczność niesporna)

M. P. (1) urodził się w dniu (...), M. P. (2) jest jego starszym bratem. Poza nimi powodowie nie mają innych dzieci.

(okoliczność niesporna)

B. P. od 13 grudnia 1999 roku leczy się z powodu przewlekłych zaburzeń depresyjnych i wymaga dalszego leczenia w tym zakresie.

(kopia zaświadczenia k. 30)

Powodowie w 2003 roku rozpoczęli budowę domu na spornej nieruchomości – z zamiarem zamieszkania w nim. Powodowie dokonali wyboru projektu domu, powód wprowadzał następnie zmiany do projektu, uzgodnione z kierownikiem budowy.

(przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września 2019 roku, 4-5 minuta)

W dniu 18 grudnia 2002 roku prokurator Prokuratury Okręgowej w Łodzi wydał postanowienie o przedstawieniu B. P. w sprawie o sygn. V Ds. 10/01 zarzutu działania polegającego na tym, że w okresie od 20 kwietnia do 30 września 1999 roku jako członek rady nadzorczej Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Ł. przez niedopełnienie obowiązków i nadużycie uprawnień wyrządziła temu podmiotowi szkodę majątkową w wielkich rozmiarach. W dniu 24 stycznia 2013 roku B. P. została w sprawie tej przesłuchana w charakterze podejrzanej w Prokuraturze Okręgowej w Łodzi.

W dniu 25 lutego 2003 roku w sprawie o sygn. V Ds. 10/01 prokurator Prokuratury Okręgowej w Łodzi wydał postanowienie o zabezpieczeniu na mieniu B. P. grożącej jej kary grzywny w wysokości 15.000 zł i roszczenia o naprawienie szkody w wysokości 5.998.000 zł przez zajęcie ruchomości (F. (...), F. (...)), wynagrodzenia za pracę, wierzytelności z rachunków bankowych, ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S. oraz hipoteki przymusowej kaucyjnej na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2003 roku prokurator nadał wyżej wskazanemu postanowieniu z dnia 25 lutego 2003 roku klauzulę wykonalności, także przeciwko małżonkowi podejrzanej – W. P.. Postanowieniem z dnia 8 września 2003 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi po rozpoznaniu zażalenia obrońcy B. P. utrzymał w mocy wyżej przywołane postanowienie prokuratora.

B. P. postawiono następnie zarzut popełnienia przestępstwa z art. 300 § 2 k.k., tj. zarzut przekazania składników jej majątku M. i M. P. (1) w celu udaremnienia wykonania wyżej przywołanego zabezpieczenia majątkowego.

Wyrokiem z dnia 16 września 2004 roku wydanym w sprawie o sygn. akt II K 160/04 Sąd Rejonowy w Skierniewicach uniewinnił B. P. od popełnienia czynu z art. 300 § 2 k.k. Wyrok ten uprawomocnił się.

(załączone akta sprawy II K 160/04: odpis postanowienia o postanowieniu zarzutów w sprawie V Ds. 10/01 k. 4, kopia protokołu przesłuchania podejrzanej k. 7-8, odpis postanowienia w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego k. 9-10, kopie odpisów postanowień w przedmiocie nadania klauzuli wykonalności k. 11 i 12, wyrok sądu I instancji k. 128, wyrok sądu II instancji k. 148)

Przyczyną darowizn dokonanych przez powodów w 2003 roku była sprawa karna powódki oraz obawa powodów dotycząca utraty należących do nich nieruchomości. Powodowie byli wówczas w bardzo złym stanie psychicznym.

(zeznania świadka I. K. – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 1 godzina 59 minuta - 2 godzina 2 minuta; przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku, 16 – 21 minuta; przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września 2019 roku, 15-17 minuta)

W dniu 30 lipca 2003 roku powodowie zawarli z M. P. (2) umowę darowizny o przeniesieniu na niego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

(okolicość niesporna, załączone akta sprawy II K 160/04: k. 44)

W dniu 11 sierpnia 2003 roku W. P. i B. P. zawarli z M. P. (1) umowę w formie aktu notarialnego (przy czym w umowie tej występowali także jako przedstawiciele ustawowi reprezentujący małoletniego obdarowanego) – umowę darowizny na rzecz M. P. (1) nieruchomości opisanej w pozwie, co do której oświadczyli, że znajduje się na tej nieruchomości „rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego”.

(kopia wypisu aktu notarialnego k. 15-16)

W 2003 roku w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w S. zamieszkiwali powodowie oraz ich synowie – M. i M. P. (1). Powodowie wyjaśnili synom, że te darowizny muszą mieć miejsce, ale że będą nadal zarządzali obydwoma nieruchomościami. W rozmowach z synami powodowi mówili, że po darowiznach nadal będą dbali o stan lokalu mieszkalnego i nieruchomości przy ul. (...), że będą tam kontynuowali budowę domu. Powodowie mówili synom, że budują dom dla siebie oraz zakładali, że synowie zamieszkają z nimi – przynajmniej do czasu, gdy założą własne rodziny. Dla M. P. (2) uczestniczącego w tych rozmowach poprzedzających umowy darowizny było oczywiste, że o sprawach dotyczących obydwu nieruchomości nadal będą decydowali powodowie. W rozmowach tych uczestniczył także pozwany. Powodowie mówili synom, że budują dom dla siebie.

(zeznania świadka M. P. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 1 godzina 38 minuta, od 1 godziny 44 minuty do 1 godziny 52 minuty; przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku, od 25 do 34 minuty; przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września 2019 roku, od 19 do 23 minuty)

W dacie darowizny na nieruchomości opisanej w pozwie znajdował się budynek mieszkalny w stanie surowym zamkniętym – ściany zewnętrzne i dach bez pokrycia dachowego (więźba dachowa).

(zeznania M. B. (1), protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku 9-10 minuta)

Po dokonaniu wyżej opisanej darowizny powodowie podejmowali decyzje dotyczące obydwu wyżej wskazanych nieruchomości, w szczególności nadal prowadzili budowę domu położonego na spornej nieruchomości i finansowali ją ze środków pieniężnych pochodzących z ich dochodów. Pracami budowlanymi kierował powód. Powodowie załatwiali wszelkie sprawy formalne dotyczące budowy, w szczególności kontaktowali się z kierownikiem budowy, którym była W. K.. Powód osobiście wykonywał roboty elektryczne i hydrauliczne w budynku. Na jego zlecenie M. M. (2) wykonał pokrycie dachu.

Synowie stron pomagali w niektórych pracach związanych z budową. Z uwagi na problemy pozwanego z kręgosłupem nie uczestniczył on w cięższych pracach.

(zeznania M. B. (1) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 14-15 minuta oraz 50-52 minuta; zeznania W. B. – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 1 godzina 9 minuta, 1 godzina 12 minuta, 1 godzina 18 minuta; zeznania świadka W. K. – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 3 godzina 2 minuta - 3 godzina 7 minuta; zeznania M. M. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, od 3 godziny 18 minuty do 3 godziny 20 minuty; zeznania świadka M. P. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, od 1 godziny 55 minuty do 2 godziny, zeznania M. B. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 3 godzina 40 minuta – 3 godzina 42 minuta; zeznania świadka J. M. – protokół rozprawy z dnia 15 stycznia 2019 roku, 15 – 24 minuta, przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku, od 34 do 36 minuty; przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września 2019 roku, 30 minuta)

Mąż siostry powoda, I. K., pomagał przy niektórych pracach na budowie, za co otrzymał od powódki 500 zł, a następnie 300 zł oraz komplet sztuków za 450 zł.

(zeznania świadka I. K. – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 2 godzina 2 minuta)

Członkowie rodziny powódki, w szczególności jej siostra M. B. (3) i siostrzenica M. B. (2), wiedzieli, że budowa domu na ul. (...) i zamieszkanie w nim były marzeniem powódki. Pierwotnie powodowie planowali tam zamieszkać z obydwojoma synami. W trakcie studiów pozwany mówił, że chce w domu zamieszkać z rodzicami. Po zawarciu wyżej przywołanej umowy darowizny powodowie nadal interesowali się nieruchomością będącą przedmiotem darowizny.

(zeznania świadka M. B. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 3 godzina 30 minuta – 3 godzina 32 minuta, 4 godzina 6 minuta; zeznania świadka M. B. (3) – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 22-23 minuta oraz 29-30 minuta, 36-37 minuta)

W momencie rozpoczęcia budowy domu na spornej nieruchomości powódka mówiła, że chce w tym domu zamieszkać.

(zeznania świadka I. K., protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 1 godzina 59 minuta)

W końcowym okresie nauki pozwanego w liceum powódka mówiła swojej sąsiadce J. M., że w wybudowanym domu zamieszkają powodowie razem z pozwanym.

(zeznania świadka J. M. – protokół rozprawy z dnia 15 stycznia 2019 roku, 10-11 minuta)

W trakcie trwania budowy (lata 2007-2012) M. P. (1) studiował w B., nie posiadał własnych środków pieniężnych pozwalających na realizację budowy. Jego brat M. P. (2) pomagał mu finansowo. Powodowie przekazywali pozwanemu produkty żywnościowe. M. P. (2) od 2007 roku mieszkał w W.. Na budowie domu pozwany był tylko w ferie i wakacje.

(zeznania świadka M. P. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, od 1 godziny 57 minuty do 2 godziny 1 minuty; wyciąg z rachunku bankowego M. P. (2) k. 536-539; zeznania świadka I. K. – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 2 godzina 5 minuta)

W latach 2007-2008 powodowie nosili się z zamiarem sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

(zeznania świadka I. K., protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 1 godzina 19 minuta)

Instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną w budynku zaprojektował powód.

(zeznania świadka I. K., protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 2 godzina 3 minuta)

W październiku i grudniu 2003 roku powód pokrył koszt wykonania instalacji wodnej.

(kopie dowodów wpłaty k. 277)

W sierpniu 2005 roku powód pokrył koszt wykonaniu przyłącza wodociągowego.

(kopia faktury k. 274)

We wrześniu 2005 roku powodowie zlecieli usługę wstawienia okien za cenę ponad 8200 zł.

(kopia faktury k. 271)

W dniu 3 września 2005 roku powódka dokonała zakupu bramy garażowej za kwotę 2668,14 zł.

(kopia faktury k. 268, kopia umowy k. 270)

W grudniu 2007 roku powodowie zapłacili kwotę 19.100 zł za wykonanie pokrycia dachowego.

(kopia faktury k. 529, kopia umowy k. 530)

W dniu 4 lutego 2008 roku Prezydent Miasta S. wydał decyzję o przeniesieniu pozwolenia na budowę na pozwanego.

(kopia decyzji k. 333)

W dniu 29 czerwca 2008 roku B. P. zawarła z M. P. (1) umowę darowizny sumy pieniężnej 20.000 zł. W tym samym dniu te same strony zawarły umowę pożyczki na kwotę 13.000 zł.

Obydwie te umowy zostały wykonane przez przelew sumy pieniężnej na rachunek bankowy pozwanego.

(umowy darowizny wraz z potwierdzeniami przelewu k. 159, 160, 163)

W dniu 16 września 2008 roku i w dniu 17 października 2008 roku zostały dokonane z rachunku bankowego powódki przelewy na rachunek bankowy pozwanego kwot po 10.000 zł.

(potwierdzenia przelewu k. 174, k. 176)

W 2008 roku wypłaty z rachunku bankowego pozwanego były dokonywane zarówno w S. jak i w B..

(wyciąg z rachunku bankowego k. 320)

Wyżej wskazane darowizny pieniężne zostały przez powódkę dokonane dlatego, aby pozwany miał możliwość udokumentowania pochodzenia środków na budowę domu. Powódka posiadała od pozwanego upoważnienie do dokonywania wypłat z jego rachunku bankowego – dokonywała takich wypłat i środki przeznaczała na budowę domu – o czym pozwany wiedział.

(przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku, od 3 godziny 7 minuty do 3 godziny 11 minuty; przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września 2019 roku, od 50 do 55 minuty)

W grudniu 2010 roku powódka nabyła ponad 3 metry sześciennie drewna.

(kopia asygnaty k. 524)

Pod koniec studiów w trakcie pobytów w S. pozwany nocował w budynku przy ul. (...).

(zeznania M. B. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 3 godzina 54 minuta)

W trakcie studiów pozwany nie miał własnych dochodów.

(zeznania świadka K. S. – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 4 godzina 6 minuta)

Na przyjęciu sylwestrowym 31 grudnia 2011 roku zorganizowanym w domu przy ul. (...) pozwany poznał swoją przyszłą żonę – K. P.. Następnie w pierwszej połowie 2012 roku pozwany i K. P. kilka razy spotkali się w S., w domu przy ul. (...).

(zeznania świadka K. P. – protokół rozprawy z dnia 15 stycznia 2019 roku, od 2 godziny 57 minuty do 3 godziny)

Na Wielkanoc 2012 roku w domu na ul. (...) były tam już meble kuchenne przewiezione z mieszkania przy ul. (...).

(zeznania świadka M. K. – protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 4 godzina 50 minuta)

Od czerwca 2011 roku powodowie regularnie nocowali w domu przy ul. (...), w wakacje 2011 roku pozwany nocował tam z powodami. Na wiosnę 2011 roku powodowie przewieźli łódzkę z mieszkania przy ul. (...) do domu na spornej nieruchomości. W okresie od listopada 2011 roku do końca zimy 2012 roku powodowie nocowali w mieszkaniu przy ul. (...). Od wczesniej wiosny 2012 roku powodowie nocowali w domu przy ul. (...).

Powodowie na ul. (...) zorganizowali spotkanie rodzinne z okazji świąt Wielkanocnych w 2012 roku.

Powód przeprowadził formalności potrzebne dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie wyżej wskazanego domu – które zostało wydane w grudniu 2011 roku.

W okresie od czerwca do sierpnia 2012 roku, tj. po zakończeniu studiów, pozwany przebywał w domu przy ul. (...) z powodami. Następnie zamieszkał w lokalu przy ul. (...), w którym po ślubie zamieszkała z nim jego żona, K. P..

Powodowie zaciągnęli pożyczkę na pokrycie wydatków związanych z weselem pozwanego.

(przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 maja 2019 roku, od 1 godziny 5 minuty do 1 godziny 15 minuty; przesłuchanie powoda – protokół rozprawy z dnia 3 września od 1 godziny 18 minuty do 1 godziny 30 minuty)

Latem 2017 roku pozwany poinformował powodów o tym, że nie chce aby dłużej zamieszkiwali oni na spornej nieruchomości, odmówił przedłużenia ich zameldowania przy ul. (...).

(zeznania M. P. (2) – protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2018 roku, 1 godzina 43 minuta; zeznania świadka J. M. – protokół rozprawy z dnia 15 stycznia 2019 roku, 50 minuta; zeznania świadka K. P. – protokół rozprawy z dnia 15 stycznia 2019 roku, 3 godzina 52 minuta)

W dniu 25 października 2017 roku powodowie złożyli przed notariuszem oświadczenie o odwołaniu na podstawie art. 896 k.c. darowizny z dnia 11 sierpnia 2003 roku dokonanej na rzecz pozwanego – oświadczyli ponadto, że darowizna ta nie została jeszcze wykonana.

(kopia wypisu aktu notarialnego k. 13-14)

Pozwany otrzymał pismo powodów z ich oświadczeniem o odwołaniu darowizny. W skierowanym do powodów piśmie datowanym na 13 listopada 2017 roku oświadczył, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające odwołanie darowizny.

Z kolei w piśmie datowanym na 8 stycznia 2018 roku powodowie zostali przez pozwanego wezwani do wydania przedmiotowej nieruchomości.

(kopia oświadczenia k. 17-19, kopia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości k. 20-21)

Następnie M. P. (1) złożył w SR w Skierniewicach pozew przeciwko W. i B. P. żądając w nim nakazania pozwanym opróżnienia i wydania mu spornej nieruchomości.

(kopia pozwu k. 115-117)

M. P. (1) pozostaje do chwili obecnej wyłącznym właścicielem opisanej w pozwie nieruchomości. Zamieszkuje z żoną i dziećmi w lokalu przy ul. (...). Z kolei M. P. (2) pozostaje wyłącznie uprawnionym z tytułu wyżej opisanego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

(okoliczność niesporna)

W dniu 1 stycznia 2006 roku B. P. uzyskiwała wynagrodzenie zasadnicze za pracę w kwocie 4954,61 zł oraz dodatek za wysługę lat w kwocie 990,92 zł.

(kopia zaświadczenia k. 53)

W 2017 roku powódka uzyskiwała emeryturę w kwocie 2490,47 zł miesięcznie, a pozwany w kwocie 1579,46 zł miesięcznie.

(kopie pism ZUS k. 59 i 60)

Na podstawie umowy darowizny z dnia 20 lutego 1985 roku powód nabył od swoich rodziców prawo własności niezabudowanej działki powierzchni 8 arów (800 metrów kwadratowych) położonej we wsi M..

Z kolei postanowieniem z dnia 11 czerwca 2007 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach stwierdził, że powód nabył w 1/2 spadek po swojej matce M. P. (3). W skład spadku wchodzi niezabudowana nieruchomości o powierzchni łącznej 940 metry kwadratowe.

(kopia wypisu aktu notarialnego k. 111, kopia odpisu postanowienia k. 113, kopia wniosku k. 114)

Pozwany spłaca kredyt studencki – rata miesięczna spłaty wynosi ok. 320 zł.

(kopia harmonogramu spłat k. 94)

W zakresie dotyczącym oceny materiału dowodowego konieczne było dokonanie oceny wiarygodności zeznań świadków K. P. (będącej żoną pozwanego) oraz M. S. (1) (będącej matką żony pozwanego) w zakresie, w jakim zeznały one, że odbyło się na wiosnę 2012 roku z ich udziałem spotkanie w domu na ul. (...), w trakcie którego powodowie mieli twierdzić, że „jest to dom M.” oraz że w domu tym zamieszka pozwany ze swoją żoną. Sąd nie uznał tych zeznań za wystarczająco wiarygodne. Po pierwsze, żaden z innych dowodów nie potwierdza tej okoliczności. Po drugie, zeznania te złożyły osoby pośrednio zainteresowane w sposobie zakończenia sprawy, skoro w razie oddalenia powództwa mąż pozwanej zachowa prawo własności spornej nieruchomości. Po trzecie, niesporne między stronami jest to, że od kilku lat istnieje poważny konflikt między powodami a K. P.. Po czwarte, żadna z wyżej wymienionych osób nie mogła być obecna przy mających miejsce przed 2012 rokiem rozmowach stron dotyczących korzystania w przyszłości z domu na spornej nieruchomości, gdyż K. P. poznała pozwanego w dniu 31 grudnia 2012 roku a jej matka jeszcze później. Po piąte, skoro M. S. (1) zeznała, że pozwany „pomagał rodzicom” w budowie (protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 1 godzina 46 minuta), to tym samym przyznała, że to powodowie byli osobami, które kierowały budową – co podważa wiarygodność zeznań świadka o tym, że dom „miał być dla M.”.

W zakresie dotyczącym przesłuchania pozwanego w charakterze strony wskazać należy, że w szeregu kwestii nie jest to dowód wiarygodny. Pozwany zeznał, że „nie wie”, czy marzeniem powódki było zamieszkanie w domu – co jest niewiarygodne, gdyż o tym marzeniu powódki wiedziała m.in. jej siostra M. B. (3), a z kolei siostra powoda I. K. wiedziała, że w momencie rozpoczęcia budowy (tj. w 2003 roku, przed darowizną) powódka deklarowała chęć zamieszkania w domu. Również brat pozwanego M. P. (2) potwierdził, że cały czas było dla niego jasne, że powodowie (jego rodzice) chcą zamieszkać w budowanym przez siebie domu. W ocenie Sądu nie jest możliwe, aby pozwany o tej okoliczności nie wiedział. Z kolei twierdzeń pozwanego o tym, że już w 2007 roku było ustalone, że on zamieszka na ul. (...), a powodowie będą mieszkać w lokalu przy ul. (...), nie potwierdza żaden inny dowód. Co więcej, np. z zeznań świadka I. K. wynika, że w latach 2007-2008 powodowie nosili się z zamiarem sprzedaży lokalu przy ul. (...), co dodatkowo podważa wiarygodność zeznań pozwanego. Niewiarygodne, gdyż nie poparte żadnymi dowodami, są także twierdzenia pozwanego o tym, jakoby w trakcie studiów (kiedy utrzymywał się z kredytu studenckiego i pomocy finansowej brata) miał dochody, które mógł przeznaczyć na budowę domu.

W odniesieniu do treści zeznań świadka M. B. (3) stwierdzić należy, że świadek ta zeznała, że powodowie mówili, iż pozwany jest właścicielem nieruchomości na ul. (...) – co odpowiadało stanowi rzeczywistości, jednak nie zawierało żadnej informacji co do tego, czy między stronami istniało porozumienie co do zamieszkiwania powodów na spornej nieruchomości. Świadek zeznała, że nie była świadkiem rozmów między stronami na ten temat. M. B. (3) zeznała natomiast, że powódka zawsze chciała zamieszkać „na działce”, tj. w domu na ul. (...) oraz „działka i budowa domu” to było marzenie powódki.

Z kolei z zeznań świadka I. K. są wewnętrznie niespójne. Z jednej strony świadek podawała, że „cały czas było mówione, że dom jest dla M.”, z drugiej jednak strony przyznała, że w momencie rozpoczęcia budowy powódka mówiła, że chce zamieszkać w domu na spornej nieruchomości. Co więcej, świadek także zeznała (protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 2 godzina 7 minuta), że „gdy widać było postęp prac na Kameralnej, [powodowie] chętnie by

tam zamieszkali z M.”. Świadek przyznała także, że nie była świadkiem rozmów powodów z ich synami co do tego, w jaki sposób i przez kogo ma być wykorzystywana sporna nieruchomości. Świadek zeznała, że pozwany był na budowie w wakacje lub ferie, natomiast powód był tam „prawie cały czas” (protokół rozprawy, 2 godzina 1 minuta). Druga niespójność w zeznaniach świadka polega na tym, że świadek zeznała najpierw, że powodowie wprowadzili się do domu dopiero na krótko przed ślubem pozwanego (tj. we wrześniu 2012 roku), natomiast potem zeznała, że przeprowadzka powodów do domu trwała „na przestrzeni lat”.

Zeznania świadka A. S. (siostry powódki) są o tyle niewiarygodne, że trudno przyjąć, aby – w przeciwieństwie do drugiej z siostr powódki, tj. M. B. (3) – nie wiedziała o tym, że budowa domu i zamieszkanie w tym były marzeniem powódki. Świadek przyznała zresztą w swoich zeznaniach, że pomagała powódce nabyć („zorganizować”) opał do kominka, niewiarygodne są jego zeznania świadka, jakoby powódka tylko lubiła obserwować palący się kominek, natomiast nie chciała zamieszkać w domu, w którym ten kominek się znajduje (protokół rozprawy z dnia 8 marca 2019 roku, 3 godzina 18 minuta – 3 godzina 20 minuta). Świadek przyznała zresztą, że powodowie przyjeżdżali do niej często i radzili się w sprawach dotyczących budowy (protokół rozprawy, 3 godzina 21 minuta).

Z kolei zeznania świadka M. S. (2) nie są wiarygodne co do tego, jakoby pozwany „dyrygował budową” – skoro pozwany przebywał w B., to trudno przyjąć, że mógł stamtąd kierować inwestycją prowadzoną w S..

Zeznania świadka K. S. i M. K. co do zamiarów stron odnośnie domu i korzystania z niego opierają się głównie na tym, co świadkowie słyszeli od pozwanego.

Zgłoszony dopiero na rozprawie w dniu 8 marca 2019 roku (tj. ponad roku od doręczenia pozwanemu odpisu pozwu oraz po 9 miesiącach od pierwszego terminu rozprawy) wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. Z. podlegał pominięciu jako spóźniony (art. 207 § 6 k.p.c.).

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa w oparciu o treść art. 896 k.c. Przepis ten stanowi o tym, że darczyńca może odwołać darowiznę jeszcze niewykonaną, jeżeli po zawarciu umowy jego stan majątkowy uległ takiej zmianie, że wykonanie darowizny nie może nastąpić bez uszczerbku dla jego własnego utrzymania odpowiednio do jego usprawiedliwionych potrzeb albo bez uszczerbku dla ciężących na nim ustawowych obowiązków alimentacyjnych.

Samo zawarcie umowy darowizny nieruchomości, wywołującej skutek rzeczowy przewidziany w art. 155 § 1 k.c., nie przesądza, że umowa darowizny została już wykonana – wykonanie darowizny w tym przypadku obejmuje także wydanie przedmiotu darowizny, tj. definitywne i wyraźne przekazanie wyłącznego władztwa nad nieruchomością obdarowanemu (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 3 kwietnia 2014 r., V CSK 289/13). Do tak rozumianego wydania spornej nieruchomości pozwanemu nie doszło. Pozwany wprawdzie posiadał klucze do budynku przy ul. (...) w Ł., ale korzystał z niego (do sierpnia 2012 roku) wspólnie z powodami, a przy tym to powodowie kierowali budową domu na tej nieruchomości, wobec czego nie sposób przyjąć, że doszło do oddania tej nieruchomości pozwanemu do wyłącznego władania, tj. do pełnego wykonania darowizny. Należy także przyjąć, że stan majątkowy powodów w okresie od 2003 roku do złożenia pierwszego oświadczenia o odwołaniu darowizny (listopad 2017 roku) uległ zmianie, skoro istotnemu obniżeniu w stosunku do stanu z lat 2003-2006 uległa wysokość dochodów powodów, a to dlatego, że w 2006 roku powódka zakończyła wykonywanie dobrze płatnej pracy zawodowej, a od tego czasu powodowie utrzymują się wyłącznie z emerytur w łącznej wysokości ok. 4000 zł miesięcznie. Zarazem jednak brak jest podstaw do przyjęcia, że stan majątkowy powodów uległ tak daleko idącej zmianie, że nie mogą oni – w razie wykonania umowy darowizny w zakresie dotyczącym wydania jej przedmiotu pozwanemu – zapewnić sobie zaspokojenia swoich usprawiedliwionych potrzeb w sposób odpowiadający przeciętnemu standardowi życia w społeczeństwie polskim. Zaznaczyć należy, że art. 896 k.c. odsyła do przeciętnych, usprawiedliwionych w danym środowisku społecznym potrzeb a nie do potrzeb dotyczących wcześniejszego lub dotychczasowego poziomu życia danej osoby (darczyńcy). Wskazać trzeba, że powodowie – w razie oddalenia ich powództwa i konieczności



opuszczenia spornej nieruchomości – będą mieli możliwość zamieszkania w lokalu przy ul. (...), zgodnie z deklaracją osoby, której przysługuje tytuł prawny do tego lokalu, tj. M. P. (2).

Zasadna jest natomiast druga ze zgłoszonych przez powodów podstaw odwołania darowizny, tj. podstawa z art. 898 § 1 k.c. Przepis ten stanowi o tym, że darczyńca może odwołać darowiznę nawet już wykonaną, jeżeli obdarowany dopuścił się względem niego rażącej niewdzięczności. Wskazać trzeba, że w istocie pismo procesowe pozwanych datowane na 13 kwietnia 2018 roku (k. 149) i następnie doręczone pozwanemu stanowi kolejne oświadczenie pozwanych o odwołaniu darowizny, tym razem w oparciu o twierdzenie o rażącej niewdzięczności pozwanego polegającej na wystąpieniu z powództwem o eksmisję powodów ze spornej nieruchomości. To oświadczenie powodów należy uznać za uzasadnione i znajdujące podstawę prawną, a zatem wywołujące skutek w postaci odwołania darowizny spornej nieruchomości – co rodzi z kolei po stronie pozwanego obowiązek zwrotnego nieodpłatnego przeniesienia prawa własności nieruchomości na powodów.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że został przez powodów zachowany termin z art. 899 § 3 k.c. Skoro podstawę oświadczenia powodów stanowi fakt wystąpienia przez pozwanego z powództwem o eksmisję powodów ze spornej nieruchomości (co nastąpiło w lutym 2018 roku), to pismo procesowe powodów z dnia 13 kwietnia 2018 roku stanowiące kolejne oświadczenie powodów o odwołaniu darowizny, doręczone pozwanemu w dniu 14 maja 2018 roku, zostało złożone z zachowaniem ustawowego terminu. Brak też jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że powodowie wybaczyli pozwanemu wyżej wskazane zachowanie polegające na wytoczeniu przeciwko nim powództwa eksmisyjnego (art. 899 § 1 k.c.).

Sąd Okręgowy przyjął, że wystąpienie przez M. P. (1) w lutym 2018 roku z powództwem eksmisyjnym przeciwko pozwanym, tj. podjęcie działania definitywnie uniemożliwiającego pozwanym dalsze zamieszkiwanie na spornej nieruchomości, stanowi ze strony pozwanego postępowanie rażąco niewdzięczne wobec powodów.

Po pierwsze, za niewątpliwe w świetle treści zeznań świadków (w tym zgłoszonego przez pozwanego świadka I. K.) oraz zasad doświadczenia życiowego przyjąć należy, że skoro obydwie darowizny dokonane przez powodów dotyczące należących do nich nieruchomości (w tym spornej nieruchomości w sierpniu 2003 roku) nastąpiły bezpośrednio po wydaniu postanowienia o zabezpieczeniu majątkowym na mieniu powodów dla potrzeb postępowania karnego prowadzonego wobec B. P., a przy tym brak było wówczas innych okoliczności obiektywnie uzasadniających decyzję o dokonaniu tych darowizn, to celem dokonania darowizn było uchronienie majątku powodów przed skutkami toczącego się postępowania karnego a nie chęć definitywnego pozbycia się tych nieruchomości i możliwości korzystania z nich przez powodów. Pozwany, jako osobie prawie dorosła (pozwany w 2003 roku miał 17 lat) i mieszkająca z powodami nie mógł o tych okolicznościach nie wiedzieć – co zresztą potwierdzają zeznania jego brata M. P. (2).

Po drugie, z zeznań tego właśnie świadka wynika w sposób jednoznaczny, że obaj synowie powodów (w tym także pozwany) już w momencie dokonywania obydwu darowizn (lipiec – sierpień 2003 roku) wiedzieli o tym, że powodowie nadal chcą zarządzać obydwoma nieruchomościami (w tym nieruchomością sporną w niniejszej sprawie), tj. nadal chcą podejmować samodzielnie wszystkie istotne decyzje dotyczące tych nieruchomości, a w szczególności chcą dalej budować dom na nieruchomości przy ul. (...) i zamieszkać w nim. Powodowie ten swój zamiar wyraźnie obydwu synom przekazali jeszcze przed dokonaniem darowizn, co wynika z zeznań świadka M. P. (2), których wiarygodności sąd nie ma podstaw kwestionować. Zamiar ten był zatem znany obydwu synom powodów i żaden z nich wówczas go nie kwestionował. Synowie stron (w tym pozwany) musieli przy tym wiedzieć (skoro wiedziała to np. siostra powódki M. B. (3)), że zamieszkanie we własnym domu jest marzeniem powódki i nie zdarzyło się nic, co miałyby skłonić powódkę do rezygnacji z tego zamiaru. Pozwany i jego brat wiedzieli zatem, że powodowie budują dom na wyżej wskazanej nieruchomości po to, aby w nim zamieszkać, a synowie powodów mieliby tam także zamieszkiwać, gdyby wyrazili taką wolę. Brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwany wiedząc o tym wszystkim kiedykolwiek – aż do wakacji 2017 roku – oświadczył powodom, że nie zgadza się na ich dalsze zamieszkiwanie w budynku na spornej nieruchomości. Wręcz przeciwnie, w 2012 roku pozwany ten fakt zaakceptował, skoro zamieszkał wraz z żoną w lokalu przy ul. (...) a nie na spornej nieruchomości, gdzie już wówczas mieszkali powodowie. Następnie pozwany zgodził się na czasowe

(na okres kilku lat) zameldowanie powodów na spornej nieruchomości, a dalszej swojej zgody na to odmówił dopiero latem 2017 roku.

Podkreślić należy, że pozwany nie mógł nie wiedzieć, że to jego ojciec kieruje (także po darowiznie z 2003 roku) budową domu a powodowie budowę tę praktycznie w całości finansują z własnych środków pieniężnych (brak jest podstaw do kwestionowania twierdzeń powodów o tym, że darowizny pieniężne z 2008 roku miały na celu jedynie umożliwienie pozwanemu będącemu właścicielem nieruchomości i osoba na rzecz której przeniesiono pozwolenie na budowę wykazanie źródła dochodów pozwalających na budowę domu). Jak już wyżej wskazano, powód nie mógł nie wiedzieć, że pozwani budują dom, w którym chcą zamieszkać. Niczego istotnego nie zmienia zamiar powodów, aby pozwany będący ich synem zamieszkał z nimi - jeżeli będzie tego chciał. Przez cały okres od 2003 roku do 2017 roku pozwany wiedząc to wszystko w istocie godził się na to, że powodowie będą zamieszkiwać w domu na spornej nieruchomości i wiązać z tym domem wszystkie swoje plany życiowe, a na budowę domu poświęcają wiele czasu i praktycznie wszystkie posiadane oszczędności. W tej sytuacji decyzja pozwanego, aby spowodować na drodze sądowej opróżnienie domu na ul. (...) przez powodów i wydanie nieruchomości w wyłączne władanie pozwanego musi zostać uznana za przejaw rażącej niewdzięczności pozwanego – zwłaszcza, że potrzeby mieszkaniowe pozwanego i jego żony pozostają zaspokojone (zajmują oni nieodpłatnie lokal mieszkalny o powierzchni ok. 70 metrów kwadratowych położony przy ul. (...)), a poza tym brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwany nie mógłby samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, nie zostało wykazane, aby kiedykolwiek powodowie wyrazili brak zgody na to, aby pozwany wraz ze swoją najbliższą rodziną zamieszkał wspólnie z powodami w wyżej wskazanym budynku mieszkalnym – to pozwany i jego żona nie wyrażali takiej woli, co nie jest niczym nagannym, jednakże czyni nieuzasadnionym w świetle wyżej przytoczonych okoliczności i zasad współżycia społecznego żądanie opuszczenia domu przez powodów.

Dodać należy, że brak było podstaw do przyjęcia, że wystąpienie z powództwem w sprawie niniejszej stanowi nadużycie prawa podmiotowego ze strony powodów (art. 5 k.c.). W szczególności, pozwany w żaden sposób nie wykazał swoich twierdzeń co do tego, jakoby we wcześniejszym okresie jego starszy brat był faworyzowany przez powodów a powodowie nie wspierali pozwanego. Przeczy temu chociażby fakt sfinansowania przez powodów znacznej części kosztów związanych z weselem pozwanego.

Brak jest także podstaw do przyjęcia, że darowizna z 2003 roku czyniła zadość obowiązkowi wynikającemu z zasad współżycia społecznego (art. 902 k.c.). Żadne zasady współżycia społecznego nie nakazywały powodom podarowania pozwanemu działki gruntu i wybudowania w nim domu dla pozwanego.

Wobec powyższego, powództwo podlegało uwzględnieniu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Skoro pozwany jest stroną przegrywającą proces, powinien zwrócić powodom poniesione przez nich koszty procesu obejmujące kwoty następujące:

- pokryta przez powodów część opłaty sądowej od pozwu w kwocie 500 zł,
- pokryta przez powodów część wynagrodzenia mediatora - 114,10 zł (k. 398 odwrót),
- uiszczona przez powodów opłata sądowa od wniosku o zabezpieczenie roszczenia - 100 zł (k. 302),
- pokryta przez powodów kwota z tytułu stawienia wnioskowanego przez nich świadka (182,60 zł),
- wynagrodzenie pełnomocnika powodów będącego adwokatem w kwocie 10.800 zł (§2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie).

Na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd odstąpił od obciążenia pozwanego kosztami sądowymi w zakresie nieuiszczonej przez powodów opłaty sądowej od pozwu. Brak

było natomiast podstaw do odstąpienia od obciążenia pozwanego kosztami sądowymi związanymi ze stawiennictwem na rozprawie zawnioskowanych przez niego świadków (art. 113 ust. 1 ustawy, łączna kwota wydatków 875,10 zł).

## ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.

Dnia 14 października 2019 roku