

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2013 roku

### **Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Korol

Protokolant: st. sekr. sądowy Edyta Kornacka

po rozpoznaniu w dniu 08 października 2013 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. L.

przeciwko R. L.

o rozwiązanie umowy

I. Powództwo oddala;

II. Przyznaje adwokatowi L. K. wynagrodzenie z tytułu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w kwocie 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych podwyższoną o stawkę podatku od towarów i usług (VAT) i nakazuje wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Białymstoku;

III. Odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami procesu.

## UZASADNIENIE

Powód B. L. wnosił o rozwiązanie umowy przekazania gospodarstwa z dnia 15 stycznia 1986 r. zawartej pomiędzy powodem, jego żoną I. L., a pozwanym R. L., w części dotyczącej 1/2 udziału w działkach nr (...) położonych we wsi L. S., gmina P., zabudowanych domem mieszkalnym, stodołą drewnianą i oborą murowaną oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że jest on uzasadniony z uwagi na wystąpienie przesłanki z art. 89 pkt 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. Pozwany nie wywiązuje się bowiem ze swoich obowiązków względem powoda wynikających z przepisów prawa. Powód liczy 83 lata i nie jest w stanie sam zamieszkiwać na wsi, gdyż nie pozwala na to jego stan zdrowia. Pozwany sprzedał natomiast część gospodarstwa rolnego, obiecując powodowi, że zakupi mieszkanie w B. i przeznaczy powodowi jeden pokój w tym mieszkaniu z dostępem do łazienki. Pozwany po nabyciu mieszkania nie przyjął powoda do siebie, co oznacza, że uchyła się od obowiązku sprawowania opieki nad chorym ojcem, do czego jest zobowiązany. Pozwany nie wypełnia też ustawowego obowiązku świadczenia pomocy w utrzymaniu powoda, który jest w ciężkich warunkach materialnych, gdyż pobierana renta nie wystarcza na zakup leków i na utrzymanie. Pozwany nie opiekował się też swoją matką I. L., która była zmuszona zamieszkać w B. u syna J. L..

Pozwany R. L. wnosil o oddalenie powództwa, podnosząc, że przekazane mu przez powoda gospodarstwo rolne było zaniedbane i zadłużone. Pozwany po jego nabyciu poczynił nakłady na gospodarstwo, w 1992 r. kupił ciągnik rolniczy, a w 1995 r. powiększył areal gospodarstwa o 2, 14 ha ziemi uprawnej. Pozwany uprawiał ziemię dużym nakładem

pracy, w 2006 r. uzyskał najlepsze we wsi plony zbóż. Pozwany twierdził również, że opiekował się obojgiem rodziców, dopóki mieszkali oni pod jednym dachem. Powód opuścił chorą matkę i zaczął nawiązywać bliskie stosunki z innymi kobietami. Matka pozwanego przebywała u syna J. L. w B. z uwagi na lepszy dostęp do lekarza. Następnie pozwany przejął nad nią opiekę, którą sprawował przez ponad siedem lat. Z powodu wyczerpanej pracy w gospodarstwie u pozwanego zdiagnozowano dysfunkcję kręgosłupa oraz groziła mu całkowita utrata wzroku. W 2006 r. był zmuszony sprzedać inwentarz i ziemię uprawną i zakupił z uzyskanych środków mieszkanie. Pozwany argumentował, że pozwany mógł korzystać z prawa służebności mieszkania i zajmować jeden z dwóch pokoi w domu w L. S., który pozwany wyremontował, wymienił meble, wyposażył kuchnię i łazienkę, przygotował zapas opału na minimum trzy sezony.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Umową z dnia 15 stycznia 1986 r. zawartą w Państwowym Biurze Notarialnym E. L. (1) powód B. L. i jego żona I. L. przenieśli nieodpłatnie na rzecz pozwanego R. L. własność gospodarstwa rolnego o łącznej powierzchni 8, 5 ha, składającego się z działek nr (...), położonego we wsi L. S., gmina P., które wchodziło do ich majątku wspólnego. Gospodarstwo to było zabudowane domem drewniano – murowanym z dwoma pokojami, kuchnią oraz stodołą drewnianą i oborą murowaną. R. L. ustanowił nieodpłatnie na rzecz rodziców na nabytej nieruchomości dożywotnią służebność mieszkania polegającą na prawie zamieszkiwania w jednym pokoju od strony południowej domu mieszkalnego wraz z prawem korzystania ze wspólnej kuchni, dożywotnie użytkowanie nieruchomości z tym, że wykonywanie tego prawa ograniczone zostało do obszaru 3.000 m<sup>2</sup> z działki numer (...) od strony północnej. Niniejsza umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin. Zbywcy gospodarstwa mieli zaległości finansowe względem Urzędu Gminy w P..

Pozwany prowadził wzorowo gospodarstwo rolne. W celu zwiększenia prowadzonej produkcji rolniczej zakupił w 1993 r. ciągnik rolniczy, kupił też zwierzęta. W dniu 9 sierpnia 1995 r. zakupił nieruchomość rolną składającą się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2, 16 ha. Najmował ludzi do pracy. Pozwany opiekował się rodzicami wspólnie z bratem J. L., woził ich do lekarza. W 1997 r., kiedy zachorowała I. L., powód opuścił gospodarstwo i wyjechał do B., gdzie mieszkał u dzieci i na stacji. J. L. przejął opiekę nad chorą matką, która zmarła w dniu 22 maja 2005 r.

U pozwanego pojawiły się problemy z kręgosłupem oraz występowało zagrożenie utraty słuchu. Orzeczeniem z dnia 9 marca 2006 r. został on zaliczony do grupy osób ze znacznym stopniem niepełnosprawności. Ze względu na stan zdrowia pozwany nie był w stanie pracować w gospodarstwie rolnym i postanowił je zbyć z wyłączeniem działki siedliskowej. Umową sprzedaży z dnia 21 września 2006 r. zawartą w formie aktu notarialnego pozwany sprzedał J. R. i A. R. nieruchomość o powierzchni 2, 16 ha oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 332 i 333, nieruchomość o powierzchni 1.900 m<sup>2</sup> oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 439, nieruchomość o powierzchni 6, 77 ha oznaczoną w ewidencji gruntów numerami 431 i 438, nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 49 za cenę 175.000 zł. B. L. złożył oświadczenie o nieodpłatnym zrzeczeniu się prawa służebności osobistej i użytkowania działki gruntu ciążących na nie zabudowanych działkach rolnych z nieużytkiem oraz gruntem zadrzewionym i zakrzewionym o powierzchni 6, 77 ha, położonej w obrębie wsi L. S. oznaczonych numerami 49, 431 i 438 i zwolnił powyższe działki spod przysługujących mu praw. We władaniu pozwanego pozostało siedlisko z budynkiem mieszkalnym oraz działka leśna o nr 460. Z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży gospodarstwa pozwany wyremontował w domu w L. S. kuchnię, łazienkę, wymienił stolarkę okienną i drzwiową, wyremontował w obejściu ujęcie wody pitnej, dach budynku gospodarczego, odnowił elewację zewnętrzną budynku. Posesja jest zadbana. Po sprzedaży gospodarstwa pozwany na prośbę ojca przekazał mu kwotę 3.000 zł. Strony uzgodniły też, że powód zamieszka w mieszkaniu pozwanego, ale wskutek nasilającego się konfliktu na tle religijnym nie doszło do realizacji tych ustaleń.

Po kilku latach od dokonania przez pozwanego sprzedaży części gospodarstwa rolnego, powód złożył zawiadomienie o popełnieniu przez syna przestępstwa niekorzystnego rozporządzenia mieniem w okresie od 21 do 30 września 2006 r. w L. S., gdyż pozwany złożył zapewnienie powodowi, że dokona zakupu mieszkania, w którym zamieszkają wspólnie, ale nie wywiązał się z tego obowiązku. Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie III Kp 2394/12 Sąd

Rejonowy w Białymstoku utrzymał w mocy postanowienie Prokuratora Prokuratury Rejonowej w Białymstoku o odmowie wszczęcia dochodzenia w tej sprawie.

Powód pobiera emeryturę w wysokości 1.382, 81 zł miesięcznie. W 2009 r. w wypadku doznał złamania prawej nogi, urazu głowy, rany szarpanej kolana prawego z ubytkiem tkanek i uszkodzeniem nerwu strzałkowego. Od 4 lat mieszka u syna J. L.. Nie chce mieszkać w domu w L. S. należącym do pozwanego. Pozwany cierpi na chorobę wieńcową, w 2013 r. przeżył zawał mięśnia sercowego.

**dowód:** umowa przekazania gospodarstwa rolnego z dnia 15 stycznia 1986 r. (k.5- 6), umowa sprzedaży z dnia 21 września 2006 r. (k.7- 12), pismo z dnia 18 marca 1982 r. (k.32), umowa sprzedaży z dnia 9 sierpnia 1995 r. (k.33 – 34), orzeczenie z dnia 9 marca 2006 r. (k. 35), karty informacyjne (k. 38 – 42), karty informacyjne (k. 47 - 51), pismo z Urzędu Miejskiego w B. z dnia 16 lipca 2013 r. (k. 72), częściowo zeznania powoda (k. 94 – 96, k. 138 - 139), zeznania pozwanego (k. 96, 139), zeznania F. O. (k. 124), zeznania R. B. (k. 124 – 125), zeznania W. B. (1) (k. 125-126), zeznania W. B. (2) (k. 126 – 128), zeznania W. B. (3) (k. 128), zeznania P. B. (k. 128 – 129), zeznania E. L. (2) (k. 129), zeznania Z. L. (k. 129 – 131), zeznania A. L. (1) (k. 131- 132), zeznania A. L. (2) (k. 132 -133), częściowo zeznania J. L. (k. 133-134), zeznania S. L. (k. 134 – 135), zeznania A. O. (k. 135), zeznania J. W. (k. 135 – 136), częściowo zeznania H. Z. (k. 136 – 137), akta dochodzenia 1 Ds. 2676/12.

Sąd przy dokonywaniu ustaleń faktycznych uwzględnił wszystkie dowody z dokumentów, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Większość świadków, za wyjątkiem A. L. (1) i H. Z., potwierdziła wersję pozwanego o jego prawidłowym stosunku wobec ojca i matki, sprawowaniu właściwej opieki nad rodzicami, wzorowym prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Świadkowie ci zgodnie zeznali, że powód z własnej woli wyjechał z L. S. i przeniósł się do B.. Potwierdzili zeznania pozwanego, że zaprzestanie przez niego działalności rolniczej było spowodowane jego złym stanem zdrowia. Większość z nich twierdziła też, że konflikt między stronami miał podłoże religijne, albowiem pozwany jest świadkiem Jehowy. Wzajemna spójność zeznań świadków i ich korelacja z zeznaniami pozwanego uzasadniały uznanie wersji pozwanego za bardziej przekonującą.

Nie znalazły natomiast oparcia w materiale dowodowym sprawy zeznania powoda, który twierdził, że pozwany wykorzystał jego dobrą wolę i oszukał go, gdyż nie wypełnił złożonej mu obietnicy i nie zapewnił mu pokoju w mieszkaniu zakupionym ze środków uzyskanych ze sprzedaży znacznej części przekazanego mu gospodarstwa rolnego. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że pozwany oferował ojcu pokój w jego mieszkaniu w B., ale powód ostatecznie nie wprowadził się do syna z uwagi na istniejący między nimi konflikt na tle religijnym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sporna umowa została zawarta w trybie ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin (Dz.U.z 1989 r., Nr 24, poz. 133 j.t.). Jej przepisy nie regulowały kwestii ewentualnego rozwiązania umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy. Możliwość taka w przypadku umów zawartych pod rządami tej ustawy zaistniała po wejściu w życie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 1991 r., Nr 7, poz. 24). Przepis art. 119 ust. 2 tej ustawy stanowi, że na żądanie rolnika, który nieodpłatnie przekazał gospodarstwo rolne następcy przed wejściem jej w życie, sąd, po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, może rozwiązać umowę, jeżeli zachodzi jedna z przyczyn określonych w art. 89 pkt 1-3 tej ustawy. Rozwiązanie umowy jest możliwe gdy: następca uporczywie postępuje wobec rolnika w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (pkt 1), dopuścił się względem rolnika albo jednej z najbliższych mu osób rażącej obrazy czci bądź umyślnego przestępstwa przeciwko życiu, zdrowiu albo wolności (pkt 2), lub uporczywie nie wywiązuje się ze swych obowiązków względem rolnika wynikających z umowy lub z przepisów prawa (pkt 3).

Powód twierdził, że postępowanie pozwanego w czasie trwania umowy wyczerpało przesłanki z art. 89 pkt 3 powołanej ustawy. W jego przekonaniu pozwany nie zaoferował mu pomocy materialnej, której powód wymaga, gdyż jest osobą

w podeszłym wieku (83 lata), schorowaną, która utrzymuje się ze skromnej renty. Nie zapewnił mu również pokoju w zakupionym mieszkaniu w B., mimo że obietnicę taką złożył, gdy planował sprzedaż części gospodarstwa rolnego i środki z tego tytułu miał przeznaczyć na zakup mieszkania w mieście. Zarzucał też, że pozwany nie opiekował się schorowaną matką.

W ocenie Sądu zarzuty te są nieuzasadnione.

Sąd miał przede wszystkim na uwadze, że powód zrzekł się dożywotniej służebności mieszkania oraz dożywotniego prawa użytkowania części przekazanego synowi gruntu, co potwierdziła treść § 3 umowy sprzedaży z dnia 21 września 2006 r. Powód nie wykazał, że pozwany wykorzystał jego nieświadomość, lub też wprowadził go w błąd podczas składania tego oświadczenia. Nie oznacza to jednak, że zniesienie obowiązku zapewnienia powodowi służebności mieszkania oraz korzystania z gruntu rolnego zwalnia następcę z powinności udzielania wsparcia rolnikowi, który przekazał mu gospodarstwo rolne stanowiące niejednokrotnie dorobek całego życia.

W ocenie Sądu umowa przekazania gospodarstwa rolnego wyraża się w szczególnym stosunku zaufania między rolnikiem, a następcą. Umowa taka jest zawierana między rolnikiem, a jego zstępnym (art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 r.), polega na przekazaniu następcy gospodarstwa rolnego w zamian z uzyskanie przez rolnika renty. Istotne znaczenie ma też jej cel gospodarczy, który wyraża się w zapewnieniu przez następcę ciągłości produkcji rolniczej, rozwijaniu gospodarstwa rolnego i powiększaniu uzyskanego przez rolnika dorobku. Nie bez znaczenia jest też powinność udostępnienia rolnikowi mieszkania i części gruntu, co służy zabezpieczeniu jego potrzeb egzystencjalnych. Obowiązek ten krzyżuje się z powinnością kształtowania przez strony wzajemnych stosunków odpowiadających zasadom współżycia społecznego, przez które należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 r., IV CKN 1756/00, Lex nr 80259).

W ocenie Sądu pozwany mimo zrzeczenia się przez powoda przysługujących mu uprawnień, nadal wywiązuje się z zobowiązania polegającego na udostępnieniu powodowi nieodpłatnego korzystania z mieszkania zgodnie z treścią umowy przekazania gospodarstwa rolnego. W celu zapewnienia ojcu odpowiednich warunków bytowych, przeznaczył część pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży gruntów rolnych na wyremontowanie domu i zabudowań gospodarczych w L. S.. Z okoliczności sprawy, a w szczególności z zeznań świadków nie wynika, aby pozwany utrudniał ojcu dostęp do tej nieruchomości i zamieszkanie w posadowionym na niej domu. Pozwany zaoferował też ojcu pokój w zakupionym przez niego lokalu mieszkalnym w B., co wskazuje jednocześnie, że wyraził gotowość przejęcia opieki nad powodem.

W ocenie Sądu nie wystąpiły również w sprawie pozostałe przesłanki rozwiązania przez sąd umowy przekazania gospodarstwa rolnego. Okoliczności sprawy wskazują, że w czasie, gdy powód przebywał w domu w L. S., pozwany zapewniał ojcu należyłą opiekę, woził go do lekarza. Wywiązywał się też należycie z obowiązków opiekuńczych względem nieżyjącej matki. Pozwany prowadził również wzorowo przekazane mu gospodarstwo rolne, powiększając jego areal, uzupełniając park maszynowy i zakupując zwierzęta hodowlane. Zaprzeszanie działalności rolniczej było natomiast spowodowane tym, że ze względu na stan zdrowia pozwany nie był w stanie pracować w gospodarstwie rolnym. Sąd nie miał wątpliwości, że między stronami istnieje konflikt natury religijnej, ale nie ma on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Z materiału dowodowego nie wynika bowiem, aby na tym tle dochodziło do incydentów, które nakazywałyby uznać zachowanie pozwanego względem powoda za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Z tych względów Sąd oddalił powództwo na podstawie art. 119 ust. 2 w zw. z art. 89 pkt 1- 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników.

Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze przyznał adwokatowi reprezentującemu powoda z urzędu wynagrodzenie w wysokości odpowiadającej stawce przewidzianej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.), powiększone o należny podatek VAT. Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami procesu. Powód ma 83 lata, jest osobą schorowaną. Jego dochody są niewielkie, gdyż wynoszą około 1.300

zł miesięcznie. W tej sytuacji obciążenie go kosztami procesu wiązałoby się z uszczerbkiem dla zaspokojenie jego niezbędnych potrzeb. Rozstrzygnięcie to sprzeciwiałoby się więc zasadom słuszności.