

Sygn. akt: XI Ns 2382/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Larysa Rozmarynowicz
-----------------	--------------------------

Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Piczak
--------------	-----------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2018 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku A. B.

z udziałem M. R. (1), Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta T., K. W. (1), Z. B.

o zniesienie współwłasności

postanawia:

1. oddalić wniosek uczestniczki Z. B. o stwierdzenie obowiązku złożenia przez obdarowanego A. B. oświadczenia woli co do przeniesienia na darczyńcę przedmiotu odwołanej darowizny udziału 6/8 w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz własności nieruchomości budynkowej położonej w T. przy ul. (...) na rzecz Z. B.,
2. znieść współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...) o powierzchni 0,0558 ha, o oznaczeniu geodezyjnym działki numerem (...) oraz współwłasność położonego na tym gruncie budynku o kubaturze 605 m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną nieruchomość, zapisanych w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu pod numerem księgi wieczystej (...) o wartości łącznej 348 500 zł (trzysta czterdzieści osiem tysięcy pięćset złotych) w ten sposób, że opisane użytkowanie wieczyste gruntu oraz własność położonego na gruncie budynku przyznać wyłącznie A. B.;
3. zasądzić od A. B. na rzecz:
  - a. Z. B. kwotę 10 890,62 zł ( dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych 62/100) w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie,
  - b. M. R. (1) kwotę 21 781,25 zł ( dwadzieścia jeden tysięcy siedemset osiemdziesiąt jeden złotych 25/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie,
  - c. K. W. (2) kwotę 54 453,12 zł ( pięćdziesiąt cztery tysiące czterysta pięćdziesiąt trzy złote 12/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie,

tytułem spłaty, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności,

4. Ustalić, że Z. B. poczyniła nakłady na nieruchomość budynkową o wartości : 33 000 zł (trzydzieści trzy tysiące złotych) ;

5. Zasądzić na rzecz Z. B. od :

a. A. B. kwotę 24 750 zł ( dwadzieścia cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych) w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie,

b. K. W. (2) kwotę 5 156,25 zł ( pięć tysięcy) sto pięćdziesiąt sześć złotych 25/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie,

c. M. R. (1) kwotę 2 062,50 zł ( dwa tysiące sześćdziesiąt dwa złote 50/100) w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia w niniejszej sprawie

tytułem rozliczenia nakładów na nieruchomość budynkową, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

6. Zobowiązać Z. B. do wydania przedmiotowej nieruchomości A. B. w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w niniejszej sprawie.

7. Przyznać kuratorowi B. C. (1) z tytułu pełnienia funkcji kuratora kwotę 960 zł (dziewięćset sześćdziesiąt złotych)

8. Ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, zaś koszty sądowe, od których strony były zwolnione ponosi Skarb Państwa.

Sygn. akt: 2382/14

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 23 października 2014 roku A. B. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...), o powierzchni 0,05.58 ha oraz położonego na nim budynku o kubaturze 605 m<sup>3</sup>, stanowiącego odrębny przedmiot własności przeznaczony na cele mieszkalne nr rej. gruntów 124 o wartości 120 000 zł poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników.

Nadto wnioskodawca wniósł o zasądzenie od uczestników na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że przysługuje mu udział 6/8 w prawie użytkowania wieczystego i własności posadowionego na nim budynku. Udział ten otrzymał od Z. B. w drodze umowy darowizny z dnia 4 kwietnia 2008 r. Wartość majątkową prawa użytkowania wieczystego i własności wycenił na kwotę 120 000 zł.

Jako pozostałych uczestników wskazał: K. W. (1) oraz zmarłą M. R. (2) (co do której postępowanie ws nabycia spadku jest w toku).

Pismem procesowym z dnia 15 stycznia 2015 r. sprecyzował wniosek, domagając się zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu gminnego o powierzchni 0,05.58 ha położonego w T. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka (...), zabudowanego budynkiem o kubaturze 605 m<sup>3</sup>, stanowiącego odrębny przedmiot własności przeznaczony na cele mieszkalne, dla których Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) (k. 47-48).

W toku postępowania, Sąd wezwał do udziału w sprawie Gminę M. T. oraz następców prawnych zmarłej M. R. (2), ustalając krąg uczestników i ich udziały zgodnie z aktualnym odpisem księgi wieczystej (k. 59-60).

Uczestniczka K. W. (1) wyraziła zgodę na zniesienie współwłasności w sposób wskazany przez wnioskodawcę, wyraziła gotowość przyjęcia spłaty, zakwestionowała wartość użytkowania wieczystego i prawa własności budynku, szacując je na kwotę 400 000 zł.

W odpowiedzi na wniosek, uczestnik M. R. (1) zgodził się na proponowany przez wnioskodawcę sposób zniesienia współwłasności. Zakwestionował wartość współużytkowania wieczystego gruntu położonego w T. przy ul. (...) oraz prawa współwłasności posadowionego na gruncie budynku, wycenione we wniosku na kwotę 120 000 zł. Ostatecznie wniósł o przyznanie spłaty w kwocie 21 781,25 zł jako równowartości służącego mu udziału w prawach 2/32. Nadto uczestnik wniósł o zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek, uczestniczka Z. B. również zakwestionowała wartość współużytkowania wieczystego gruntu oraz prawa współwłasności posadowionej na gruncie nieruchomości budynkowej. Podniosła, że ponosiła nakłady na nieruchomość i żąda ich rozliczenia. Wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że jest jedyną osobą stale zamieszkującą przy ul. (...). Nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza przedmiotową nieruchomością. Poniosła nakłady na przedmiotową nieruchomość m. in: wymianę okien, wymianę drzwi wejściowych i wewnętrznych, wymianę instalacji centralnego ogrzewania, zakup podgrzewacza do wody, przeprowadziła remont łazienki wraz z wymianą sanitariatów, wymieniła instalację elektryczną w całym budynku, odnowiła elewację ocieplając budynek styropianem, wykonała nową bramę wjazdową wraz z furtką. Nadto, stwierdziła, że wnioskodawca winien zająć stanowisko w kwestii uprawnienia Z. B. do dalszego zamieszkiwania przy ul. (...)

Wnioskodawca zakwestionował stanowisko uczestniczki odnoszące się do nakładów co do zasady i co do wysokości. Wskazał, że w jego ocenie są to nakłady użyteczne, dokonane z przekroczeniem zasad zarządu rzeczą wspólną. Co do dalszego zamieszkiwania Z. B. na nieruchomości, wnioskodawca zezwolił uczestniczkę na dalsze zamieszkiwanie na nieruchomości, pod warunkiem ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych (bez podatku od nieruchomości), do czasu sprzedaży nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2016 r. Sąd zwolnił M. R. (1) i Z. B. od wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego.

Pismem z dnia 21 lipca 2016 r. uczestniczka Z. B. wskazała inne, omyłkowo pominięte przez nią nakłady na nieruchomość, a to: położenie w trzech pokojach płyty (...) i ułożenie paneli, instalację ogrzewania podłogowego w ubikacji, łazience i przedpokoju (14 m<sup>2</sup>) i montażem terakoty, montaż paneli ściennych w przedpokoju, dokonanie wylewki samopoziomującej na dawnej werandzie, aktualnie kuchni, wraz z ułożeniem płytek (15 m<sup>2</sup>), montaż podgrzewacza wody, wykonanie gładzi na ścianach we wszystkich pomieszczeniach parteru wraz z obróbką narożników przyokiennych. Wniosła o dodatkową wycenę przez biegłego w/w nakładów.

W tym samym piśmie wskazała, że w dniu 4 maja 2016 r. złożyła wnioskodawcy A. B. oświadczenie o odwołaniu darowizny już wykonanej z dnia 4 kwietnia 2008 r., której przedmiotem były udziały w prawie współużytkowania wieczystego i prawie własności nieruchomości budynkowej położonej w T. przy ul. (...), z uwagi na rażącą niewdzięczność obdarowanego. Termin do zwrotu przedmiotu darowizny upłynął bezskutecznie. Wobec powyższego uczestniczka wniosła o stwierdzenie obowiązku złożenia przez A. B. oświadczenia woli przenoszącego udział w wysokości 6/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 204 o powierzchni 558 m<sup>2</sup> oraz udziału 6/8 w prawie własności budynku posadowionego na w/w nieruchomości, położonej w T. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) z powrotem na darczyńcę Z. B..

W uzasadnieniu wskazała, że A. B. jest synem uczestniczki Z. B. uczyniła na jego rzecz dwie darowizny: jedną z dnia 4 kwietnia 2008 r. której przedmiotem był udział w nieruchomości objętej w/w postępowaniem oraz drugą z dnia 28 grudnia 2011 r., której przedmiotem była nieruchomość lokalowa położona w T. przy ul. (...). W dniu 27 grudnia 2012 r. kiedy wnioskodawczyni zrzekła się przysługującego jej prawa służebności mieszkania położonego w T. przy ul. (...), syn przyobiecał jej remont domu przy ul. (...), gdzie zamieszkiwała Z. B.. A. B. nie wywiązał się z danego matce słowa. Zdaniem uczestniczki, począwszy od (...) syn A. praktycznie zaprzestał kontaktowania się z matką, nie interesował się ciekącym dachem w domu, jej problemami finansowymi w tym egzekucjami komorniczymi, nie umożliwiał uczestniczce kontaktu z wnukami. W latach 2015 - 2016 przeciwko Z. B. prowadzone były rozliczne egzekucje komornicze, wówczas jej syn A. B. odmówił jej pomocy, posługując się upokarzającymi słowami. Również w 2016 r. komornik wszczął przeciwko A. B. postępowanie egzekucyjne z udziału w nieruchomości przy ul. (...). Syn A. B. wniósł o zniesienie współwłasności zażądał od matki, aby wyprowadziła się z domu przy ul. (...). Syna nie interesowało, gdzie matka zamieszka, o czym pogardliwie poinformował swego brata J.. W ocenie uczestniczki postępowanie syna było wyrachowane. Do czasu otrzymania darowizn utrzymywał dobre relacje z matką, potem zaś jej los w ogóle go nie interesował. Ze względu na powyższe, uznając zachowanie A. B. za rażąco niewdzięczne, zażądała zwrotu przedmiotu darowizny z dnia 4 kwietnia 2008 r.

W odpowiedzi na powyższe uczestnik A. B. wniósł o oddalenie wniosku uczestniczki Z. B.. Ponadto zakwestionował żądanie rozliczenia dodatkowych nakładów co do zasady i co do wysokości.

W uzasadnieniu wskazał, że nie dopuścił się względem Z. B. rażącej niewdzięczności. Wskazał, że wnioskodawca od lat mieszka poza granicami kraju i już z tego powodu relacje rodzinne są ograniczone. Złe relacje pomiędzy stronami wynikają w ocenie wnioskodawcy z postawy Z. B.: jej niezadowolenia z powodu żądania zniesienia współwłasności, jej problemów finansowych w tym prowadzonych przeciwko niej egzekucji komorniczych. Zła sytuacja finansowa matki jest spowodowana dwudziestoletnim uzależnieniem od narkotyków. W ocenie wnioskodawcy Z. B. prezentuje roszczeniową postawę, kontakty z synem zawsze podyktowane były potrzebą uzyskania od syna pieniędzy. W ocenie wnioskodawcy, jego wyjazd zagranicę, ograniczony kontakt z rodziną jest również spowodowany nałogiem matki. Wskazał, że pomimo złych doświadczeń, starał się utrzymywać kontakty z matką, dzwonił do niej, wysyłał pieniądze, zapraszał do siebie.

Precyzując żądanie Z. B. (k. 407-408) wniosła o zobowiązanie A. B. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na Z. B. udział w wysokości 6/8 w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 204 oraz udziału w prawie własności budynku posadowionego na w/w nieruchomości przy ul. (...) w T., przyznanie prawa użytkowania wieczystego i własności w/w nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki z obowiązkiem spłaty M. R. (1) w kwocie 21 781 oraz K. W. (1) w kwocie 54 453 zł w siedmiu równych nieoprocentowanych ratach rocznych, zasądzenie od M. R. (1) 1 311,25 oraz od K. W. (1) kwoty 5 156,25 zł tytułem rozliczenia nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość. Z ostrożności procesowej, na wypadek uznania bezskuteczności odwołania darowizny, wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 10 890 zł tytułem spłaty oraz kwoty 33 000 z tytułem rozliczenia nakładów. Nadto wniosła o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów postępowania.

W głosie do protokołu (k. 411v.), uczestnik Gmina M. T. wniosła o oddalenie wniosku Z. B.. Wskazała, że strony wspólnie podjęły decyzję o sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), a wniosek uczestniczki dotyczący zwrotnego przeniesienia prawa do nieruchomości przy ul. (...) zmierza do pozbawienia Gminy możliwości egzekwowania wierzytelności.

### **Sąd Rejonowy ustalił co następuje:**

Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...) dla nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), o powierzchni 0,0558 ha numer działki (...). Nieruchomość gruntowa jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o kubaturze 603 m<sup>2</sup>. Właścicielem nieruchomości gruntowej jest Gmina M. T.. Udziały w prawach użytkowania wieczystego i własności nieruchomości budynkowej posadowionej na gruncie w częściach ułamkowych na dzień 5 maja 2016 r. posiadali: A. B. wielkość udziału 24/32, K. W. (1) w 5/32 części, M. R. (1)

w 2/32 części, Z. B. w 1/32 części. W dziale III wpisano ostrzeżenie - wzmiankę o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KM 507/14 prowadzonej przez Komornika Sądowego przy SR w Toruniu M. K. na udziale A. B..

**/Dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej KW (...) wg stanu na dzień 5 maja 2016 r. k. 184/

Nieruchomość gruntowa przy ul. (...), działka (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym, częściowo podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 105 m<sup>2</sup>, w stanie technicznym średnim, z budynkiem garażowym o powierzchni 17 m<sup>2</sup> w stanie technicznym złym, łącznie przedstawia wartość rynkową 348 500 zł, przy czym wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu wynosi 184 400 zł.

**/Dowód:** opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. D. A. k. 189- 211, opinia uzupełniająca biegłego k. 316-319/

A. B. nabył w drodze umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem J. C. z dnia 4 kwietnia 2008 r. rep. A numer (...) udział 6/8 w prawach do nieruchomości przy ul. (...) od matki Z. B..

Wskazana przez wnioskodawcę uczestniczka M. R. (2) zmarła jeszcze przed wniesieniem wniosku. Na podstawie postanowień SR w Toruniu sygn: XI Ns 2391/13 i XI Ns 1540/15 o stwierdzeniu nabycia spadków do kręgu następców prawnych w/w należą: M. R. (1), Z. B. i K. W. (1).

**/Dowód:** akt notarialny z dnia 4 kwietnia 2008 r. k. 8-11, odpis zwykły księgi wieczystej KW (...) wg stanu na dzień 5 maja 2016 r. k. 184, postanowienie k. 59/

A. B. od wielu lat zamieszkuje poza granicami Polski, początkowo mieszkał w Hiszpanii, kilka lat temu przeprowadził się wraz z rodziną do Kanady.

Z. B. po dokonaniu na rzecz A. B. darowizny udziału w nieruchomości, nadal mieszka w T. przy ul. (...).

Z. B. jest matką A. B.. W przeszłości Z. B. pozostawała w uzależnieniu od środków odurzających. W pierwszej połowie lat 90 XX wieku przeszła terapię odwykową w MONARZE w L.. Od wielu lat posiada stałą pracę w ośrodku pomocy społecznej w charakterze pokojowej. Jest cenionym pracownikiem. Utrzymywała kontakty ze swoimi dziećmi, kontakt ten nie był jednak częsty.

**/Dowód:** zeznania świadka B. B. (1) k. 380v., zeznania świadka J. B. k. 381v./

Relacje z synem A. B. w przeszłości były średnie. Syn A. miał do matki żal za uzależnienie, ale pomagał jej jednak finansowo, pożyczył pieniądze na spłatę długów, byli w częstych kontaktach telefonicznych. W 2011 r. Z. B. odwiedziła syna w Hiszpanii, gdzie przebywała przez okres 3 tygodni. Poznała wówczas dzieci swego syna A.. Z. B. uczyniła na jego rzecz dwie darowizny, których przedmiotem były nieruchomości: dom jednorodzinny objęty niniejszym postępowaniem (2008 r.) oraz lokal mieszkalny położony w T. przy ul. (...) (2012 r.). W lokalu przy ul. (...) posiadała służebność mieszkania.

**/Dowód:** przekazy bankowe od A. B. na rzecz Z. B. k. 280-282, zeznania świadka J. B. k. 381v.-382, zeznania świadka K. W. (3) k. 372, zeznania świadka B. B. (1) k. 380v-381, przesłuchanie Z. B. k. 410v.-411/

Przed dokonaniem darowizny udziałów w nieruchomości przy ul. (...), A. B. spłacał długi matki. Strony ustaliły, że po tym jak Z. B. odda synowi wyłożone za nią pieniądze, syn ponownie przeniesie na matkę własność nieruchomości przy ul. (...). Dokonując darowizny mieszkania przy ul. (...) (2011 r.), Z. B. oczekiwała natomiast, że syn z pieniędzy ze sprzedaży mieszkania (grudzień 2012 r. ) sfinansuje remont domu przy ul. (...). W grudniu 2012 r., po sprzedaży przez A. B. lokalu przy ul. (...) powiedział matce, żeby wysiadła z jego samochodu, że nie może na nią patrzeć, że ma sobie radzić sama, że nic go ona nie obchodzi.

**/Dowód:** przesłuchanie Z. B. k. 410-411v, 445v../

Od 2013 r. kontakty Z. B. z synem A. uległy pogorszeniu. A. B. przeniósł się wraz z rodziną do Kanady, miał problemy finansowe. Z. B. nie miała do niego bezpośrednio numeru telefonu, nie miała kontaktu telefonicznego z wnukami, syn utrzymywał bliższe relacje z rodziną swojej żony. Syn A. B. w rozmowach z bratem dotyczących matki Z. coraz częściej nawiązywał do dawnych problemów matki, w rozmowach z bratem nazywał ją "ćpunką", "niedoleczoną ćpunką", twierdził, że "na Wspólnej mieszka z narkomanami". Miał żal do matki, że zaniedbywała go gdy był dzieckiem. Nie chciał pomagać jej finansowo, twierdził, że wystarczająco jej pomógł i więcej tego nie zrobi.

**/Dowód:** zeznania świadka J. B. k. 381-382, zeznania świadka K. W. (3) k. 372v., zeznania świadka B. B. (1) k. 380-381, przesłuchanie Z. B. k. 410-412, 445v./

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Płocku na podstawie art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami zasądził od A. B. na rzecz Gminy M. T. kwotę 125 957,26 zł tytułem zwrotu zwaloryzowanej bonifikaty oraz kwotę 9 898,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Wyrok ten uprawomocnił się z dniem 5 sierpnia 2014 r. Na podstawie powyższego tytułu wykonawczego Komornik Sądowy przy SR w Toruniu M. K. prowadzi pod sygn. akt: Km 507/14 egzekucję z udziału wnioskodawcy w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...). Prowadzoną egzekucję (zawiadomienie od komornika) Z. B. odebrała w ten sposób, że syn A. chce wyrzucić ją z domu.

**/Dowód:** Wyrokiem z uzasadnieniem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Płocku sygn: I C 83/14 k. 400-406, akta sprawy egzekucyjnej KM 507/14 komornik sadowy przy SR w Toruniu M. K. k. 419, zeznania świadka J. B. k. 382,/

W latach 2014-2016 przeciwko Z. B. prowadzone było przez Komornika Sądowego przy SR w Toruniu J. G. postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzycieli: (...) 1 Fundusz Inwestycyjne Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny, (...) Bank S.A. Bank (...) S.A. U Z. B. pojawiły się problemy zdrowotne. Zawiadomiony o problemach matki przez brata J., A. B., w rozmowie telefonicznej z bratem, zadeklarował, że problemy finansowe oraz zdrowotne matki wcale go nie obchodzą. Powiedział bratu, że matka może iść mieszkać do (...) gdzie pracuje. Twierdził, że wystarczająco dużo pieniędzy jej już oddał.

**/Dowód:** zawiadomienia o zajęciu komorniczym k. 237-240, zeznania świadka J. B. k. 382, przesłuchanie Z. B. k. 410v./

Z. B. miała żal do syna, że nie pomagał jej po 2013 r., nie wyremontował domu przy ul (...), pozostawił ją samą z problemami. Wybaczyła mu przykre słowa w jakich o niej mówił do 2016 r. W toku niniejszego postępowania uczestniczka otrzymała jednak pismo od komornika, w którym została poinformowana o egzekucji z udziału A. B. z nieruchomości przy ul. (...). Z. B. nie wybaczyła swemu synowi, że ten doprowadził do egzekucji z udziału w nieruchomości, że jest mu obojętny los matki, że nie kontaktował się z nią w toku postępowania, że oczerniał ją w pismach procesowych i chciał aby po zniesieniu współwłasności wyprowadziła się z domu przy ul. (...).

**/Dowód:** przesłuchanie uczestniczki Z. B. k. 410v.-411, 445v.-446/

Mając na uwadze powyższe, Z. B. w dniu 4 maja 2016 r. złożyła swemu synowi A. B. oświadczenie o odwołaniu darowizny. Jako podstawę faktyczną tej czynności wskazała zachowanie syna po 2012 r., w szczególności brak interesowania się losem darczyńcy. Wewnętrzne przekonanie o niewdzięczności darczyńca powziął wobec żądania A. B. zniesienia współwłasności nieruchomości, której Z. B. pozostawała współwłaścicielem i jedynym mieszkańcem. Obdarowanemu obojętne było gdzie matka będzie mieszkać i za co żyć, co jest dla darczyńcy nie do wybaczenia.

**/Dowód:** oświadczenie o odwołaniu darowizny k. 241-242/

Ostateczną decyzję o odwołaniu darowizny Z. B. podjęła po tym jak otrzymała od komornika pismo dot. prowadzonej egzekucji z udziału syna w nieruchomości przy ul. (...).

**/Dowód:** zeznania świadka K. W. (3) k. 372-372v./

W czasie zamieszkiwania na w/w nieruchomości Z. B. czyniła, z pomocą syna J., na nieruchomość nakłady w postaci: zakupu i montażu drzwi wejściowych ościeżnicą wycenione na 720 zł, wymiana okien na parterze wraz z montażem wycenione 4 600 zł, zakup i montaż drzwi w pokojach wycenione na 720 zł, instalacja pieca miałowego wraz z przyłączem wycenione na 4 100 zł, instalacja bojlera wycenione na 450 zł, montaż w łazience kafli na ścianie i podłodze o powierzchni 10.8 m<sup>2</sup> wycenione na 1 040 zł, instalacja wanny wycenione na 500 zł, ocieplenie elewacji budynku o powierzchni 57 m<sup>2</sup> wycenione na 3 100 zł, wykonanie bramy wjazdowej z furtką o pow 7m<sup>2</sup> wycenione na 3 000 zł, wykonanie instalacji elektrycznej w całym budynku o wartości 1 800 zł, budowa przedsionka o powierzchni 5,32 m<sup>2</sup> o wartości 4 200 zł, położenie płyt (...) i ułożenie na nich paneli o powierzchni użytkowej 35m<sup>2</sup> o wartości 2 800 zł, instalacja ogrzewania podłogowego na parterze w toalecie, łazience i przedpokoju o wartości 1 300 zł, montaż paneli ściennych o powierzchni 30 m<sup>2</sup> koszt 1 900 zł, wykonanie wylewki samopoziomującej w kuchni o powierzchni 12 m<sup>2</sup> wycenione na kwotę 430 zł, montaż podgrzewacza do wody o wartości 140 zł, wykonanie gładzi w pomieszczeniach parteru 120 m<sup>2</sup> o wartości 2 200 zł. Łączna wartość poczynionych nakładów wynosiła 33 000 zł.

Poczynione przez Z. B. nakłady zwiększały wartość nieruchomości.

**/Dowód:** opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr. inż. D. A. k. 189- 211, uzupełniająca opinia biegłego k. 316-319, przesłuchanie uczestniczki Z. B. k. 411 /

### **Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:**

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przywołane dowody z dokumentów, opinię biegłego z dziedziny geodezji i (...) (k. 188-211) , uzupełniająca opinia biegłego (k. 316-319) oraz zeznania świadków: K. W. (3), B. B. (1), J. B., dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do uczestniczki Z. B.. Sąd pominął dowód z przesłuchania wnioskodawcy (k. 410), albowiem A. B. wezwany na rozprawę pod rygorem pominięcia dowodu, nie stawił się i nie usprawiedliwił swego niestawiennictwa.

Przedłożone dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, których domniemanie autentyczności (art. 245 kpc), a w odniesieniu do dokumentów urzędowych, również domniemanie zgodności z prawdą tego, co zostało w nich zaświadczone (art. 244 kpc), nie zostały podważone. Sąd nie znalazł powodów do podważenia ich wiarygodności z urzędu, brak było bowiem podstaw do przypuszczenia, że ich treść jest sprzeczna z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd dał wiarę opiniom biegłego D. A. co do wyceny nieruchomości przy ul. (...), wyceny prawa użytkowania wieczystego gruntu działki (...) oraz nakładów poczynionych przez uczestniczkę Z. B., jak również wpływu poczynionych nakładów na wartość nieruchomości (k. 188-211, 316-319). Trzeba zaznaczyć, iż w/w opinie zostały sporządzone przez osobę odznaczającą się niekwestionowanymi kwalifikacjami. Biegły posiadał bowiem szeroką wiedzę z dziedzin objętych zakresem przedmiotowym powyższych opinii. Biegły dokonał oględzin nieruchomości, przeprowadził analizę dokumentacji związanej z nieruchomością, przeprowadził analizę ekonomiczną rynku, przedstawiając sądowi szczegółowe wyliczenia. Wskazał, że wszystkie wymienione nakłady wpływały na wartość budynku przy ul. (...). Samodzielnie, i to dwukrotnie dokonał oględzin nieruchomości, zapoznał się rodzajem i charakterem poczynionych nakładów, wyceniając je nie na zasadzie arbitralnej oceny, lecz w realiach konkretnego nakładu ocenianego w stanie zastanym w dniu oględzin.

Opinię biegłego, w zakresie w jakim odnosiła się do wyliczenia nakładów zakwestionował wnioskodawca (k. 332v.). Opinii zarzucił lakoniczność, brak wskazania źródeł poczynionych wyliczeń, poprzestanie na ogólnikowym wskazaniu internetowych cen ofertowych, brak amortyzacji dokonanych prac, w tym uwzględnienia, że Z. B. zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości.

Sąd ze względów przedstawionych powyżej, przede wszystkim z uwagi na okoliczność, że biegły wyceny nakładów dokonał na podstawie dwukrotnych oględzin nieruchomości, nie znalazł podstaw do podzielenia stanowiska wnioskodawcy. W ocenie Sądu opinia biegłego nie była lakoniczna, lecz stosowna do faktów podlegających ocenie. Oceniając zakres poczynionych nakładów, biegły wskazał konkretnie na poszczególne inwestycje, uwzględnia zarówno

ceny materiałów jak i wycenę montażu. Przedmiot opinii - wycena nakładów remontowych, typowych dla inwestycji mieszkaniowych - nie wymagała przeprowadzenia skomplikowanych wyliczeń technicznych czy analizy znacznie zróżnicowanych cen rynkowych. Brak było potrzeby wskazywania ich w opinii z samej istoty.

Inni uczestnicy postępowania nie kwestionowali wniosków zawartych w opinii biegłego.

Sąd dał wiarę zeznaniom uczestniczki **Z. B.** (k. 410-412, 445v.-446) albowiem zeznania te były szczegółowe, szczere i logiczne. Uczestniczka w sposób precyzyjny wskazała na charakter relacji z synem, nie pomijając przyczyn konfliktu z synem, zachowując przy tym pewien stopień obiektywizmu. Uczestniczka nie pomijała drażliwych faktów z jej życia m. in. faktu dawnego uzależnienia, okoliczności, że syn A. miał do niej żal i nawet w 2012 r. nie był gotowy na przyjęcie do domu rodzinnego (k. 411.). Po pierwsze uczestniczka wyjaśniła Sądowi przyczyny, jakie kierowały nią przy dokonaniu w 2008 r. i w 2011 r. darowizn na rzecz syna. Ponadto Z. B. wskazała w jakim zakresie postępowanie syna było przez nią akceptowalne, które jego słowa uległy z jej strony wybaczeniu, a które doprowadziły do złożenia oświadczenia o odwołaniu darowizny. Zeznania uczestniczki pozwoliły na precyzyjne określenie podstawy faktycznej żądania złożenia oświadczenia woli o zwrocie darowizny. W świetle tych zeznań to zachowanie syna w 2016 r. polegające na żądaniu opuszczenia domu przy ul. (...), prowadzone przeciwko synowi postępowanie egzekucyjne, i obojętność syna na los matki w 2016 r. miały zasadniczy wpływ na odwołanie darowizny. Z. B., wbrew twierdzeniom zawartym w pismach procesowych, wybaczyła synowi zachowania sprzed 2016 r. (k. 410v.) W ocenie Sądu zeznania uczestniczki były szczegółowe i w sposób najpełniejszy oddawały rzeczywisty stan rzeczy. Inni świadkowie mieli tylko pośrednią i wtórną wiedzę na temat relacji łączących A. B. i Z. B..

Przyznając zeznaniom uczestniczki walor wiarygodności, Sąd dokonał odmiennej subsumpcji jej twierdzeń dotyczących kwalifikacji prawnej zachowania A. B. (o czym poniżej). W szczególności Sąd nie podzielił stanowiska uczestniczki, że dokonując darowizn należały jej się świadczenia ekwiwalentne, nie zdawała sobie sprawy z znaczenia darowizn, dokonała ich pod wpływem zaufania do syna (k. 411). Co innego wynikało bowiem z treści czynności prawnych, zawieranych w szczególnej formie aktu notarialnego, wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego. Z. B. wiedziała, że dokonuje czynności prawnej nieodpłatnej, została o tym też poinformowana przez notariusza. Przy darowiznie z 2011 r. zagwarantowała sobie prawo służebności mieszkania. Inne, rzekome ustalenia między stronami, świadomie nie zostały wciągnięte do treści aktu notarialnego, mimo że istniały do tego odpowiednie instrumenty. Ustalenia te nie miały zatem wpływu na ważność zawartej umowy, nie miały znaczenia dla kwestii rażącej niewdzięczności obdarowanego.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznanie świadka **K. W. (3)** (k. 372-372v.) w takim zakresie w jakim nie były one sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami uczestniczki Z. B.. Całą wiedzę na temat zarzutu rażącej niewdzięczności A. B. świadek ten czerpał od swojej koleżanki - uczestniczki Z. B.. Oceniając zeznania tego świadka należało zatem uwzględnić subiektywizm, sympatię do uczestniczki, brak wiedzy na temat racji drugiej strony konfliktu (A. B.). Istotnym elementem zeznań tego świadka było wskazanie, że rzeczywistą przyczyną odwołania przez Z. B. darowizny były wezwania od komornika dotyczące egzekucji z udziału w nieruchomości przy ul. (...). Fakt ten przyznała również sama uczestniczka Z. B..

Różnice pomiędzy zeznaniami sąd rozstrzygnął w powyższy sposób, z tego względu, że Z. B. miała z całą pewnością pełniejszą wiedzę na temat osobistych relacji z synem A. i prywatnych, drażliwych spraw życiowych. I tak, Sąd nie uwzględnił zeznań K. W. (3) w zakresie w jakim świadek twierdziła, że przez 40 lat nigdy nie spostrzegła u koleżanki problemów z narkotykami. Co innego wynikało jednak z zeznań samej Z. B. jak i innych członków jej rodziny. Sąd nie podzielił również oceny świadka, jakoby relacje pomiędzy wnioskodawcą a Z. B. przed 2012 r. układały się "super". Co innego wynika bowiem z zeznań innych wiarygodnych świadków, depozycji uczestników, jak i zasad doświadczenia życiowego.

Podobnie jak w przypadku oceny zeznań uczestniczki, Sąd nadał zeznaniom tego świadka, jak również świadków: J. B., B. B. (1) odmienne do intencji znaczenie prawne - z punktu widzenia oceny zasadności odwołania darowizny.



Sąd uwzględnił zeznania świadka **J. B.** (k. 381-382).

Świadek ten wiedzę na temat ewentualnej rażącej niewdzięczności A. B. względem darczyńcy, czerpał zarówno od matki Z. B. jak i z osobistych rozmów telefonicznych prowadzonych z A. B.. Oceniając zeznania tego świadka, Sąd nie mógł pominąć faktu wieloletniego skonfliktowania braci, faktu, że do darowizn poczynionych przez Z. B. na rzecz A. doszło "za plecami" J..

W ocenie tego świadka, brat A. zachował się skandalicznie, wyrachowanie, okradł w zasadzie własną matkę z całego majątku. Zdaniem Sądu te emocjonalne oceny, były zbyt rygorystyczne. J. B., mieszkający na stałe w B., o darowiznach na rzecz syna A. dowiedział się dopiero po wszczęciu niniejszego postępowania (najwcześniej w 2014 r.). Nie mógł on zatem znać rzeczywistych motywów postępowania matki w czasie dokonywania przysporzeń. Na ten temat ponownie najlepszą wiedzę, ujawnioną w toku przesłuchania, posiadała Z. B..

Sąd uznał za wiarygodne relacje świadka, że A. B. wypowiadał się w sposób pogardliwy, wulgarny i znieważający na temat matki Z. w rozmowie telefonicznej z bratem w 2015-2016 r. Brak było uzasadnionych podstaw do uznania, że świadek przedstawiając w ten sposób przebieg rozmowy, mijał się z prawdą.

Zeznania świadka **B. B. (1)** (k. 380-381) nie wnosily do sprawy żadnych nowych elementów. Świadek swoją wiedzę czerpała z relacji teściowej Z. B. i męża J. B.. Swoimi zeznaniami potwierdziła relacje i oceny tych osób.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Zasadniczą kwestią, determinującą rozstrzygnięcie dotyczące wniosku o zniesienie współwłasności, było rozstrzygnięcie zarzutu uczestniczki Z. B.. Uczestniczka wnosila o wydanie przez Sąd konstytucyjnego orzeczenia na podstawie art. 64 kc, zmierzającego ku powrotnemu nabyciu przedmiotu darowizny - nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem - przez darczyńcę. Sąd Rejonowy uznał się za właściwy do rozstrzygnięcia w/w kwestii na podstawie art. 618 § 1 kpc (tak: Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12.01.2010 r. III CZP 114/09, L. nr. (...)).

Przez umowę darowizny darczyńca zobowiązuje się do bezpłatnego świadczenia na rzecz obdarowanego kosztem swego majątku (art. 888 § 1 kc). Sąd zważył, że cechą charakterystyczną umowy darowizny jest brak ekwiwalentności świadczeń: zobowiązanie darczyńcy do jednostronnego świadczenia o charakterze nieodpłatnym. W istotę darowizny wpisany jest darowy charakter przysporzenia. Możliwość wpływania na zachowanie obdarowanego realizuje się przez prowadzenie do umowy polecenia (art. 893 kc, tak: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29.03.2017 r. I ACa 1026/16 Lex nr. (...)). Wskutek zawarcia umowy darowizny na obdarowanym ciążył jedynie swoisty, moralny obowiązek wdzięczności. Nie ciążył na nim jednak żaden prawny obowiązek do czynienia skonkretyzowanych świadczeń, zapłaty za darowany przedmiot, ograniczeń w wykonywaniu prawa własności. Jednym słowem obdarowany wskutek złożenia oświadczenia woli o przyjęciu darowizny, nie stawał się dłużnikiem darczyńcy.

Pomiędzy uczestnikami procesu: Z. B. a A. B. w 2008 r. doszło do zawarcia umowy darowizny udziału w prawach do nieruchomości przy ul. (...). Z. B. oczekiwała od syna, aby w zamian za uczynioną darowiznę, dokonywał pewnego rodzaju świadczeń na jej rzecz. Ponadto nie godziła się na pełną swobodę w wykonywaniu uprawnień właścicielskich przez syna względem darowanej nieruchomości przy ul. (...). Po uczynieniu darowizny w dalszym ciągu zamieszkiwała przy ul. (...), a syn tak jak i inni współwłaściciele, nie kwestionował jej prawa, zezwalał na nieskrępowane korzystanie z nieruchomości, nie wykonując przy tym żadnych prerogatyw właścicielskich.

Z twierdzeń uczestniczki Z. B. wynikało, że poza treścią czynności prawnej, w zamian za dokonane dwie darowizny, wymagała ona od syna określonych świadczeń (spłacenia zaciągniętych przez nią długów, wyremontowania domu przy ul. (...), możliwości zamieszkiwania na terenie darowanej nieruchomości). Tym oczekiwaniom uczestniczka nie nadała jednak charakteru znamiennego prawnie - nie skorzystała chociażby z instytucji: polecenia przy darowiznie (art. 893 kc), wolą jej nie było zawarcie z synem umowy dożywocia. Z. B. podjęła samodzielną decyzję o pozostawieniu pewnych

oczekiwań względem syna poza treścią umowy. Nie wiadomo w jakim stopniu przedstawiła swoje pozaprawne oczekiwania synowi i czy A. B. godził się na nie.

W prawie polskim odwołanie darowizny wykonanej jest dopuszczalne, jeżeli obdarowany dopuścił się względem darczyńcy rażącej niewdzięczności (art. 898 kc). Uprawnienie do odwołania darowizny z powodu rażącej niewdzięczności wygasa, jeżeli: darczyńca przebaczył obdarowanemu albo upłynął rok od momentu powzięcia przez darczyńcę wiedzy o niewdzięczności (art. 899 kc).

Podstawą faktyczną żądania uczestniczki, wskazaną zarówno w piśmie procesowym jak i w oświadczeniu o odwołaniu darowizny (k. 241-242) było zachowanie syna po 2012 r. Przeświadczenie o niewdzięczności obdarowanego uczestniczka powzięła na skutek złożenia przez A. B. wniosku o zniesienie współwłasności, bowiem synowi obojętne było gdzie matka ma mieszkać. W swoich zeznaniach Z. B. wskazała, że wybaczyła synowi zachowania sprzed 2016 r. Okolicznością, której nie mogła jednak wybaczyć, była sytuacja kiedy dostała pismo od komornika o zajęciu udziału syna w nieruchomości przy ul. (...). Dalsze zdarzenia takie jak: całkowite zerwanie kontaktu od 2016 r., pomimo telefonów matki, brak negocjacji i rozmowy na ten temat, żądanie zniesienia współwłasności, obojętność na to, że matka ma się wynieść z domu rodzinnego uznawała za wyraz rażącej niewdzięczności, których nie jest w stanie wybaczyć (k. 410v.).

W świetle zeznań uczestniczki, złożonych przed Sądem na rozprawie w dniu 20 września 2017 r., zachowania syna pomiędzy 2012 -2016 r. a to: unikanie kontaktu, utrzymywanie bliższych kontaktów z teściami, nierozliczanie się z pieniędzy ze sprzedaży przedmiotu darowizny z 2012 r., pogardliwe nazywanie ją do brata J. B. "niedoleczonym ćpunem" (i in.), stwierdzenie, że nie może na nią patrzeć i ma wyjść z jego samochodu zostały A. B. przebaczone. Uczestniczka dążyła do odnowienia relacji z synem. Rozumiała, że ich relacje były od zawsze dysfunkcyjne, a syn jeszcze w 2012 r. nie był gotowy aby wejść do domu rodzinnego (k. 410v.).

Przebaczenie jest szczególnego rodzaju zdarzeniem cywilno-prawnym tzw. aktem uczuciowym. Jest to akt osobisty, który może być dokonany nawet w formie dorozumianej (per facta concludentia). Jego skutkiem jest zniweczenie możliwości późniejszego odwołania darowizny. (J. Jezioro [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, wyd. 7 str. 1609-1610). Z. B. zadeklarowała, że wybaczyła synowi zachowania sprzed 2016 r., z własnej inicjatywy próbowała nawiązać z nim kontakt. Ze względu na przebaczenie w/w sytuacji, brak było konieczności rozstrzygnięcia, czy charakter powyższych zachowań rzeczywiście mógł zawierać znamiona rażącej niewdzięczności i mógł prowadzić do skutecznego odwołania darowizny.

Oceniając zachowanie obdarowanego od 2016 r. Sąd doszedł do przekonania, że nie zawierało ono znamion rażącej niewdzięczności.

Oceny rażącej niewdzięczności, która uzasadnia odwołanie darowizny należy dokonywać ad casum z uwzględnieniem wszystkich okoliczności, które legły u podstaw darowizny (J. Jezioro [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, wyd. 7 str. 1606). Nie można pomijać przyczyn konfliktu między stronami. Pojęcie niewdzięczności wymaga analizy motywów określonych zachowań obdarowanego (wyrok SN z 30.09.1997 r. III CKN 170/97 LEX nr 50614). Znamion rażącej niewdzięczności nie wyczerpują z reguły czyny nieumyślne obdarowanego, a nawet drobne czyny umyślne niewykraczające poza zwykłe konflikty rodzinne, jak też wywołane zachowaniem się darczyńcy. Noszą je natomiast zachowania, które - oceniając rozsądnie, przy uwzględnieniu miernika obiektywnego i subiektywnego - muszą być uznane za wysoce niewłaściwe i krzywdzące darczyńcę. Rażąca niewdzięczność występuje niewątpliwie w przypadku, gdy obdarowany dopuszcza się względem darczyńcy rozmyślnie nieprzyjaznych aktów, przestępstw przeciwko życiu, zdrowiu, czci oraz mieniu, a także gdy obdarowany narusza obowiązki wynikające ze stosunków osobistych łączących go z darczyńcą, np. odmawia pomocy w czasie choroby mimo oczywistej możliwości jej udzielenia (wyrok SN z 15.02.2002 r. I CSK 278/11 LEX nr 1170209). Drobne zniewagi nie stanowią wyrazu rażącej niewdzięczności. Należy podkreślić, obdarowanemu wolno bez uzgodnienia z darczyńcą wykonywać swe uprawnienia właścicielskie w stosunku do darowanego mu dobra. Aktów wykonywania tych uprawnień nie można rozpatrywać w kategoriach rażącej niewdzięczności (wyrok SN z 1.12.2004 r. III CK 63/04 LEX nr 589985).

Z. B. za wyraz rażącej niewdzięczności uznała zachowanie syna polegające na: zezwoleniu na prowadzenie egzekucji z darowanego udziału w nieruchomości przy ul. (...), połączone z niezawiadomieniem matki o powyższym, obojętnością na jej los w związku z egzekucją, pogardliwość, zniewagi, żądanie zniesienia współwłasności, godzenie się na wyprowadzkę matki z lokalu, oczernianie w pismach procesowych - wskazanie na uzależnienie od narkotyków. Okoliczności te nie mogły prowadzić do skutecznego odwołania wykonanej darowizny.

Najważniejszy element - wniosek o zniesienie współwłasności, ze swojej istoty nie mógł być rozpatrywany w kategoriach rażącej niewdzięczności. A. B. miał swobodę w wykonywaniu względem własnego udziału wszelkich uprawnień właścicielskich: mógł go sprzedać, obciążyć itp.

Należy zauważyć, że A. B. w swoim wniosku inicjującym postępowanie nie wniósł o opuszczenie i wydanie jemu lokalu po zniesieniu współwłasności. Dopiero na żądanie uczestniczki (zawarte w odpowiedzi na wniosek), zajął stanowisko, że do czasu sprzedaży uczestniczka może mieszkać w nieruchomości, ponosząc koszty eksploatacyjne. Wnioskodawca, dopiero po złożeniu przez obdarowaną oświadczenia o odwołaniu darowizny, jako argument przeciwny powołał się na fakt uzależnienia matki i wypływające z powyższego konsekwencje. Należy wskazać, że okoliczności te nie były w ocenie Sądu podnoszone ponad przeciętną miarę, w sposób instrumentalny. Okoliczności te miały znaczenie dla sprawy, wpływały na relacje między stronami i odcisnęły piętno na całe ich życie. Takie wnioski wpływały zresztą z zeznań samej uczestniczki Z. B.. Były istotnym elementem obrony przed zarzutem rażącej niewdzięczności.

Należy wskazać, że relacje pomiędzy stronami nigdy nie były dobre, bliskie, serdeczne, a mieszkający zagranicą A. B. miał ograniczony kontakt z matką. Nie można czynić wnioskodawcy zarzutu z tego, że mieszkał zagranicą, miał bliższy kontakt z teściami, nie miał ochoty na spędzanie świąt w domu rodzinnym, był niezadowolony z powodu problemów matki, niechętnie udzielał jej pomocy, był wobec niej podejrzliwy.

Również okoliczność, że obdarowany popadł w zadłużenie nie stanowiła wyrazu rażącej niewdzięczności wobec darczyńcy. Tym bardziej prowadzenie egzekucji z udziału w nieruchomości nie mogło prowadzić do odwołania darowizny. A. B. odmówił matce pomocy wówczas, gdy nie mógł pozwolić sobie na pomoc, miał szereg własnych problemów (konieczność zwrotu bonifikaty). A. B. wniósł o podział nieruchomości, zapewne w celu uchronienia się przed sprzedażą licytacyjną. Decyzję podjął nie po to, aby zaszkodzić matce, lecz ze względów ekonomicznych. Zachowanie to nie miało znamion premedytowanego szkodenia darczyńcy, rozmyślnego krzywdzenia.

Drobne zniewagi, pogardliwy stosunek do matki, mając na względzie wieloletnie poczucie żalu i krzywdy, pomimo że bolesne dla uczestniczki Z. B., nie mogło być postrzegane w kategoriach rażącej niewdzięczności. Przyczyną odwołania darowizny mogą być jedynie rażące (kwalifikowane) przejawy niewdzięczności.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności, Sąd w pkt. I postanowienia oddalił wniosek uczestniczki, o stwierdzenie obowiązku złożenia przez A. B. co do przeniesienia na darczyńce przedmiotu darowizny.

Sąd w pkt. II postanowienia zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...) o powierzchni 0,0558 ha oznaczeniu geodezyjnym działki (...) oraz współwłasność położonego na tym gruncie budynku o kubaturze 605 m<sup>2</sup>, stanowiącego odrębną własność nieruchomości, o wartości łącznej 348 500 zł w ten sposób, że opisane użytkowanie wieczyste gruntu oraz własność położonego na tym gruncie budynku przyznał wyłącznie A. B..

Co do zasady zniesienie współwłasności powinno nastąpić przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości (art. 211 kc). W realiach sprawy żadna ze stron nie wносиła o podział rzeczy wspólnej. Nieruchomość - grunt w użytkowaniu wieczystym i posadowiony na gruncie dom jednorodzinny - nie może z uwagi na niewielkie rozmiary zostać podzielona na wiele mniejszych.

Zgodnie z treścią art. 212 § 2 kc jeżeli rzecz nie daje się podzielić, może zostać przyznana, stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W orzeczeniu z 08.08.2003 r. (V CK 174/2002 (Biul. SN 6/04 s. 39)). Sąd Najwyższy wyraził

pogląd, że określenie "rzecz która nie da się podzielić" odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie nie daje się podzielić, ale także rzeczy, której podział jest ze względu na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli, ich zasobność, stosunki rodzinne lub sam rodzaj wniosków o zniesienie współwłasności, niemożliwe.

W niniejszej sprawie, żaden z uczestników, w przypadku uznania żądania o zwrot przedmiotu darowizny, nie wniósł o przyznanie nieruchomości na jego rzecz lub jej podział. Zarówno Z. B. jak i K. W. (1) i M. R. (1) wnosili o przyznanie spłat. Sąd, mając na względzie całokształt okoliczności, przychylił się do tych wniosków.

Sąd zasądził zarazem od A. B. spłaty na rzecz uczestników postępowania, stosownie do wielkości udziałów i wartości nieruchomości ustalonej przez biegłego na kwotę 348 500 zł.

Na rzecz Z. B., która posiadała udział w prawach do nieruchomości w wysokości 1/32, przyznał kwotę 10 890,62 zł płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

Na rzecz M. R. (1), który posiadał udział w prawach do nieruchomości w wysokości 2/32, przyznał kwotę 21 781,25 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

Na rzecz K. W. (1), która posiadała udział w prawach do nieruchomości w wysokości 5/32, przyznał kwotę 54 453,12 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

Ustalając terminy spłat Sąd miał na względzie sytuację majątkową wszystkich uczestników.

W toku postępowania pojawiło się po stronie uczestniczki Z. B. żądanie rozliczenia nakładów poczynionych przez nią na nieruchomość, w postaci remontów, założenia instalacji grzewczej, wymiany sanitariatów (szczegółowo przedstawionych w opinii biegłego).

Zgodnie z treścią art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Współwłaściciele mogą postanowić, że podział pożytków będzie kształtował się inaczej aniżeli w sposób określony w art. 207 kc.

Poniesienie wydatków lub pokrycie ciężarów związanych z rzeczą wspólną przez jednego z współwłaścicieli w stopniu przekraczającym jego udział we współwłasności powoduje powstanie obowiązku stosownej partycypacji u pozostałych współwłaścicieli. Współwłaścicielowi ponoszącemu koszty służy roszczenie o zapłatę (refundację) w stosunku do pozostałych. Roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny. Art. 207 kc stanowi całkowitą i samodzielną podstawę dochodzenia wynikających z tego roszczeń. Do odpowiedzialności z tytułu poniesionych nakładów wystarczające jest, aby te nakłady zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną. Określony w art. 207 kc udział współwłaścicieli w wydatkach i ciężarach związanych z rzeczą wspólną obejmuje ich konieczny nakład finansowy (K. Górski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewek, wyd. 7 str. 414-415).

A. B. nabywając nieruchomość miał świadomość konieczności poniesienia opisanych przez uczestniczkę Z. B. nakładów. Zostały one poniesione w warunkach porozumienia co do zarządu rzeczą wspólną. Z. B., zamieszkując na nieruchomości, dokonywała prac związanych z zarządem nieruchomością wspólną i dbała o jej stan techniczny. Dokonane nakłady miały swoje uzasadnienie z punktu widzenia prawidłowej gospodarki - dotyczyły one robót istotnych takich jak wymiana okien i drzwi, wymiana instalacji grzewczej i elektrycznej, konserwacja nawierzchni, ogrodzenie budynku.

Wartość poczynionych przez Z. B. nakładów wyceniono na kwotę 33 000 zł. Poczynione przez nią nakłady zwiększały wartość nieruchomości budynkowej i znajdowały odzwierciedlenie w jej wartości rynkowej.

Sąd, mając na uwadze powyższe, uznał roszczenie Z. B. za uzasadnione co do zasady i co do wysokości (pkt. 4 postanowienia) i zasądził na rzecz Z. B. proporcjonalnie do wielkości udziału od:

- A. B. kwotę 24 750 zł tytułem nakładów, płatną w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia postanowienia,
  - K. W. (1) kwotę 5 156 zł tytułem nakładów, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia,
  - M. R. (1) kwotę 2 062,50 zł tytułem nakładów, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia postanowienia,
- z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności.

Mając na względzie okoliczność, że nieruchomości została przyznana wnioskodawcy z obowiązkiem spłat, Sąd pkt. 6 postanowienia zobowiązał zamieszkującą przy ul. (...) uczestniczkę Z. B. do wydania A. B. przedmiotowej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

W pkt. 7 postanowienia sąd przyznał na rzecz B. C. (2) kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu uczestnika M. R. (1) kwotę 960 zł tytułem wynagrodzenia.

O kosztach postępowania sąd rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 kpc, ustalając, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W ocenie Sądu w sprawie winny były znaleźć zastosowanie ogólne co do kosztów postępowania nieprocesowego. Interesy stron, poza jednym zarzutem dotyczącym darowizny (art. 898 kc) nie były sprzeczne. W zależności od rozstrzygnięcia co do obowiązku zwrotu darowizny, wszyscy uczestnicy zgodnie wnosili bądź to o przyznanie nieruchomości A. B. z obowiązkiem spłat, bądź to o przyznanie nieruchomości Z. B. z obowiązkiem spłat. W sprawie nie sposób jednoznacznie wskazać uczestnika wygrywającego bądź przegrywającego spór. Stąd też w przedmiocie kosztów znalazły zastosowanie zasady ogólne.

Kosztami sądowymi od których strony: Z. B., M. R. (1) byli zwolnieni (opinia biegłego) sąd na podstawie art. 83 ust. 2 uksc obciążył Skarb Państwa .