

Sygn. akt I Ca 275/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta ( spr. )

Sędziowie : SO Ewa Pietraszewska

SO Dorota Twardowska

Protokolant: stażysta Magdalena Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 5 grudnia 2018 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko K. S.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 7 marca 2018 roku , sygnatura akt I C 3103/17

1. zmienia zaskarżony wyrok :

a. w punkcie I ( pierwszym ) w ten sposób , że uzgadnia stan prawny nieruchomości , dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez wykreślenie pozwanego K. S. wpisanego w dziale II ( drugim ) jako właściciel nieruchomości i wpisanie jako właściciela powoda J. W. ;

b. w punkcie II ( drugim ) przez nadanie temu rozstrzygnięciu następującej treści : „ zasądza od pozwanego K. S. na rzecz powoda J. W. kwotę 2.214 zł ( dwa tysiące dwieście czternaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu ;

c. w punkcie III ( trzecim ) przez nadanie temu rozstrzygnięciu następującej treści : „ nakazuje pobrać od pozwanego K. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Elblągu kwotę 5.000 zł ( pięć tysięcy złotych ) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych ;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.107 zł ( jeden tysiąc sto siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję ;

3. nakazuje pobrać od pozwanego K. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Elblągu kwotę 5.000 zł ( pięć tysięcy złotych ) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za drugą instancję .

Sygn. akt I Ca 275/18

## UZASADNIENIE

Powód J. W. domagał się uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości położonej w E. przy ulicy (...), stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), ujawnionego w księdze wieczystej nr (...) przez wpisanie w tej księdze wieczystej powoda jako właściciela nieruchomości lokalowej, jako że umowa dożywocia zawarta w dniu (...)r. z pozwanym K. S. jest nieważna.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Rejonowy w Elblągu oddalił powództwo, zasądził wynagrodzenie na rzecz pełnomocnika ustanowionego powodowi z urzędu oraz odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. W. i K. S. zawarli w dniu (...) r., przed notariuszem P. Z. z Kancelarii Notarialnej w E., umowę dożywocia (repertorium A nr (...)). Zgodnie z § 2 tej umowy J. W. przeniósł na rzecz K. S. prawo własności nieruchomości lokalowej położonej w E. przy ulicy (...), stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a w zamian za to K. S. zobowiązał się zapewnić J. W. dożywcotnie utrzymanie polegające na: zapewnieniu mu dożywcotnego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na dotychczasowych warunkach, zapewnieniu pomocy lekarskiej, polegającej na zawiadomieniu lekarza, dowiezieniu do zakładu opieki zdrowotnej (przychodnia, szpital lub inna tego typu placówka zdrowia publicznego), dostarczania leków i wyżywienia, a ponadto do przeprowadzenia niezbędnych remontów w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, zwyczajowo przyjętych w danej miejscowości. Strony ustaliły, że koszty eksploatacyjne związane z przedmiotowym lokalem ponosił będzie J. W. na dotychczasowych warunkach.

Na podstawie tej umowy wpisano K. S. w księdze wieczystej nr (...) jako właściciela nieruchomości.

Odnotowano, że Sąd Okręgowy w Elblągu, wyrokiem z dnia 7 listopada 2016 r. wydanym w sprawie(...)z powództwa J. W. przeciwko K. S., oddalił powództwo o rozwiązanie umowy dożywocia i wydanie nieruchomości.

Ustalił dalej Sąd pierwszej instancji, że po podpisaniu umowy dożywocia powód przestał być członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). K. S. nie jest członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Jako właścicielowi przedmiotowego lokalu ustalono opłaty za korzystanie z lokalu wyższe od opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni. Powód ma żal do pozwanego o to, że w związku z zawarciem umowy dożywocia przestał być członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Powód nie domagał się od pozwanego, aby to on ponosił koszty utrzymania spornego lokalu. Pozwany wywiązuje się z zawartej umowy, w lokalu przeprowadził remonty, zapraszał powoda na święta, do czasu wytoczenia mu procesów utrzymywał z powodem regularne kontakty.

Sąd Rejonowy wskazał, że przedmiotem procesu było roszczenie wynikające z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zmierzające do zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona. Rozstrzygnięcie wydane na tej podstawie ma charakter deklaratoryjny, w tym sensie, że nie kreuje nowego stanu prawnego a jedynie ustala rzeczywisty stan prawny nieruchomości i ujawnia stan ten w księdze wieczystej. Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreśleniu ujawnionego w księdze i wpisaniu innego prawa, bądź sprostowaniu treści wpisanego prawa. Powód domagał się takiego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, aby dokonać wykreślenia z działu II księgi wieczystej (...) K. S. jako właściciela nieruchomości i wpisać jego. J. W. podniósł, że umowa zawarta z K. S. była sprzeczna z prawem z

uwagi na brak cech odpłatności umowy, a co za tym idzie była nieważna. Stwierdził Sąd Rejonowy, że powództwo przewidziane w art. 10 u.k.w.h. służy ochronie interesu osoby nie wpisanej lub błędnie wpisanej do księgi wieczystej, a jego hipotezą objęte są wszystkie możliwe stany faktyczne, których stwierdzenie prowadzi do niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą takiego powództwa może być zatem także twierdzenie, że umowy przenoszące własność nieruchomości i stanowiące podstawę wpisu prawa do księgi wieczystej były nieważne.

W dalszej części uzasadnienia Sąd pierwszej instancji omówił problematykę przesłanek powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego bądź prawa, opartego na art. 189 k.p.c., a w szczególności interesu prawnego w wytoczeniu takiego powództwa. Wywód ten podsumowano wskazaniem, że powód miał interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy dożywocia.

Po stwierdzeniu, że przedmiotem postępowania dowodowego było ustalenie, czy zawarta między stronami umowa była nieważna, a w konsekwencji czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów, wskazał Sąd Rejonowy, że ciężar dowodu, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest inny niż wpisany w księdze wieczystej spoczywał na powodzie.

Przypomniano, że strony łączy umowa dożywocia opisana w art. 908 k.c. Zgodnie z art. 908 § 1 k.c., jeżeli w zamian za przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zapewnić zbywcy dożywnie utrzymanie (umowa o dożywocie), powinien on, w braku odmiennej umowy, przyjmując zbywcę jako domownika, dostarczać mu wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału, zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. W skład dożywocia wchodzi przede wszystkim roszczenie o dożywnie utrzymanie. Zakres świadczeń na rzecz dożywnika powinien być taki, aby jego potrzeby życiowe były zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł. Odmienne umowy nie może być zakwalifikowana jako umowa o dożywocie. W skład prawa dożywocia powinny wchodzić roszczenia o utrzymanie, przy czym ich treść powinna stanowić spójną, funkcjonalną całość. W umowie dożywocia zawartej pomiędzy stronami niniejszego postępowania roszczenia o utrzymanie były opisane w sposób dokładny, wspólnie określony przez strony. W zamian za przeniesienie prawa własności spornego lokalu mieszkalnego K. S. zobowiązał się zapewnić J. W. dożywnie utrzymanie polegające na: zapewnieniu mu dożywniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na dotychczasowych warunkach, zapewnieniu pomocy lekarskiej, polegającej na zawiadomieniu lekarza, dowiezieniu do zakładu opieki zdrowotnej (przychodnia, szpital lub inna tego typu placówka zdrowia publicznego), dostarczania leków i wyżywienia, a ponadto do przeprowadzenia niezbędnych remontów w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, zwyczajowo przyjętych w danej miejscowości.

Powód wskazywał na treść art. 58 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 351<sup>1</sup> k.c. (powinien być (...) k.c. – przyp. wł. ) podnosząc, że umowa dożywocia jest bezwzględnie nieważna z uwagi na brak w jej treści istotnych zapisów spełniających warunek „dożywniego utrzymania”. Zawiera natomiast zapisy sprzeciwiające się w sposób rażący właściwości umowy dożywocia jak i zasadom współżycia społecznego, to jest zapisy dotyczące prawa zamieszkiwania w lokalu. Umowa daje powodowi, jako zbywcy nieruchomości lokalowej, prawo dożywniego zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu na dotychczasowych warunkach z obowiązkiem ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotowym lokalem. Zdaniem strony powodowej koszty eksploatacyjne związane z własnością nieruchomości obciążają każdorazowo jej właściciela.

Sąd Rejonowy przytoczył art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważność powstaje z mocy samego prawa i ma skutek wobec wszystkich, co sąd jest władny ustalić. Przy tym czynność prawna jest sprzeczna z ustawą nie tylko wtedy, gdy jej treść jest formalnie i materialnie sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, ale też wtedy, gdy taka sprzeczność wynika z właściwości lub z natury określonego zespołu przepisów prawa, pomimo braku wyraźnego zakazu dokonania oznaczonej treści czynności prawnej. Sprzeciwianie się ustawie (art. 58 § 1 k.c.) należy odnosić bowiem nie tylko do literalnie odczytywanych przepisów Kodeksu cywilnego, lecz także do zasad ogólnych, które leżą u podstaw systemu prawnego oraz norm prawnych, które można wywieść z

ustawy. Zgodnie z treścią art. 58 § 2 k.c. nieważna jest również czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Przy czym zasady współzycia społecznego wskazane w tym przepisie, to inaczej zasady słuszności, zasady uczciwego obrotu, zasady uczciwości, lojalności. Sąd Rejonowy wskazał wreszcie, że według art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Z treści tego unormowania prawnego wynika, że strony umowy są uprawnione do ukształtowania treści zawieranej umowy w sposób dowolny, z tym jednak zastrzeżeniem, że jej postanowienia nie mogą być sprzeczne w szczególności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współzycia społecznego i sprzeciwiać się właściwości stosunku prawnego kreowanego taką umową zobowiązaniową. Ocenie dokonywanej z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 353<sup>1</sup> k.c. podlega także cel umowy. O ile jest on sprzeczny z ustawą lub zasadami współzycia społecznego, powoduje bezwzględną nieważność umowy.

Po przedstawieniu takiego stanowiska Sąd Rejonowy stwierdził, że umowa dożywocia zawarta pomiędzy J. W., a K. S. jest jednak ważna. Zaznaczono, że o treści i zakresie świadczeń należnych dożywotnikowi przesądza umowa dożywocia i w tym zakresie zasada swobody umów nie doznaje ograniczenia. Wymienione w umowie obowiązki pozwanego wyrażają zgodną wolę stron. Umówiły się one co do sposobu utrzymania powoda, wskazując na czym to utrzymanie będzie polegało oraz wskazały, że koszty utrzymania lokalu ponosić będzie powód. Zauważył Sąd pierwszej instancji, że okoliczności te przytaczane były w toku postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym, gdzie pozwany wykazał, iż to powód sam domagał się ustalenia, że będzie ponosił koszty utrzymania lokalu, a po zawarciu umowy nie domagał się, by to pozwany ponosił koszty utrzymania mieszkania. Jak wynika z zawartej umowy pozwany zobowiązał się zapewnić powodowi dożywotnie utrzymanie, polegające na zapewnieniu mu opieki, dbaniu o lokal, przeprowadzaniu w nim remontów. Przepis art. 65 § 2 k.c. określa, że w umowach należy przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności znaczenie będzie miało dosłowne jej brzmienie. Zdaniem Sądu Rejonowego celem umowy miało być zapewnienie powodowi pomocy i taka pomoc zgodnie z umową była powodowi przez pozwanego udzielana.

Wskazał dalej Sąd Rejonowy, że z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy w Elblągu w postępowaniu (...) wynika, że powód ma żal do pozwanego o to, że przestał być członkiem spółdzielni mieszkaniowej w związku z zawarciem umowy dożywocia. Innych zarzutów pozwanemu nie stawia. Po podpisaniu umowy dożywocia powód przestał być członkiem (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...). K. S. także nie jest członkiem tej Spółdzielni w związku z czym opłaty za korzystanie z lokalu są wyższe od opłat wnoszonych przez jej członków. Reasumując powód ponosi w chwili obecnej wyższe opłaty eksploatacyjne za korzystanie ze spornego lokalu i jedynie z tym się nie zgadza.

Podkreślił Sąd pierwszej instancji, że Sąd Okręgowy w Elblągu w postępowaniu (...) nie znalazł podstaw do rozwiązania umowy dożywocia, czemu dał wyraz oddalając powództwo wytoczone przez powoda, a przecież uprawniony był do zbadania z urzędu czy umowa zawarta między stronami jest ważna. Skoro Sąd Okręgowy nie odniósł się do tego, to uznać należy, iż zapisy umowy są ważne i zgodne z wolą stron.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił również zarzutu naruszenia art. 5 k.c., ponieważ uprawnienie przewidziane w tym przepisie może służyć jedynie zatamowaniu (udaremnieniu wykorzystania) roszczenia innego podmiotu, a nie stanowić podstawę normatywną żądania wykreowania lub, jak w niniejszej sprawie, zakończenia stosunku prawnego.

Podsumowując stwierdzono, że z przytoczonych rozważań wynikać ma w sposób jednoznaczny, iż wpis w księdze wieczystej, że to pozwany jest właścicielem nieruchomości, odpowiada rzeczywistości stanowi prawnemu. Dlatego na mocy art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 i § 2 k.c. a contrario powództwo oddalono.

Apelację od tego wyroku złożył J. W., domagając się jego zmiany i uwzględnienia powództwa, albo jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Wniósł nadto o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez pełnomocnika, który reprezentuje apelanta z urzędu.

J. W. zarzucił naruszenie prawa materialnego, to jest art. 58 §§ 1 i 2 k.c. i art. 351<sup>1</sup> k.c. ( winno być (...) – przyp. wł. ) w związku z art. 908 § 1 k.c. przez niezastosowanie , mimo tego , że zawarta w dniu 21 września 2015 roku umowa , nazwana umową dożywocia , pozostaje w sprzeczności z naturą stosunku prawnego dożywocia . Dojść miało także do naruszenia prawa procesowego , to jest art. 328 § 2 k.p.c. , polegającego na nie odniesieniu się do zgromadzonych w sprawie dowodów , będących podstawą zwolnienia powoda od kosztów sądowych , a świadczących o tym , że to powód , zgodnie z umową dożywocia , ponosi koszty utrzymania , co przecież powinno być obowiązkiem pozwanego . Sąd pierwszej instancji nie wskazał także dowodów , na których oparł ustalenie , że wymienione w umowie obowiązki na rzecz powoda wyrażają zgodną wolę stron .

W uzasadnieniu apelacji skarżący odwołał się do art. 58 §§ 1 i 2 k.c. stanowiącego , że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą lub zasadami współżycia społecznego . Wprawdzie art. 353<sup>1</sup> k.c. wyraża zasadę wolności umów , to jednak doznaje ona ograniczeń w zakresie treści i celu umowy , ze względu na właściwość ( naturę ) stosunku prawnego , ustawę lub zasady współżycia społecznego . Wskazując na uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku , zapadłego w sprawie III CSK 359/07 przekonywał , że właściwością umowy dożywocia jest zapewnienie zbywcy dożywnego utrzymania , w zamian za przeniesienie własności nieruchomości . Choć swobodzie stron pozostawiono ustalenie szczegółów dożywnego utrzymania , to jednak zakres świadczeń na rzecz dożywnika powinien być taki , aby jego potrzeby życiowe były zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł . Umowa dożywocia tworzy pomiędzy stronami więzi typowe dla stosunków zachodzących pomiędzy zobowiązanym do alimentacji , a uprawnionym do takich świadczeń domownikiem . Zwraca więc uwagę apelant , że umowa zawarta przez strony wymogom tym nie odpowiada . Zamiast sytuacji zaspokojenia potrzeb w stopniu wykluczającym konieczność samodzielnego zdobywania środków do życia , zbywca znalazł się w sytuacji , w której jego codzienna egzystencja uzależniona jest wyłącznie od własnych środków . Z zapisów umowy oraz dołączonych do pozwu dowodów wynika , że powód musi samodzielnie ponosić koszty swojego utrzymania , których elementy składowe wymieniono . Wskazał również na poszczególne postanowienia umowy przekonując , że nie przewiduje ona wymogu zaspokajania potrzeb życiowych powoda , ale wręcz przerzuca na niego koszty własnego utrzymania i utrzymania nieruchomości , stanowiącej przecież , w wyniku zawarcia kwestionowanej umowy , własność pozwanego .

Odnosząc się do wyводу Sądu Rejonowego na temat przebiegu i wyniku postępowania(...) prowadzonego w Sądzie Okręgowym w Elblągu skarżący wskazywał , że jego przedmiotem było rozwiązanie umowy dożywocia na podstawie art. 913 § 2 k.c. w sytuacji gdy powód był przeświadczony , że pozwany gotowy jest do ugodowego rozwiązania problemu . Oddalono więc jedynie żądanie rozwiązania umowy i wydania nieruchomości . Jeszcze w tamtej sprawie powód zgłosił żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej oparte na zarzucie nieważności umowy dożywocia , ale zarzut ten nie był rozpoznawany , ponieważ Sąd Okręgowy stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę Sadowi Rejonowemu .

Kwestionował dalej skarżący trafność ustalenia , że treść i zakres świadczeń należnych dożywnikowi wyraża zgodną wolę stron . Podnosił , że czuje się zmanipulowany , bowiem jego intencją było przekazanie mieszkania dopiero po śmierci , a nie wyzbycie się własności już teraz i podpisanie umowy jest źródłem niepewności powoda co do jego dalszych losów .

Zarzucił wreszcie skarżący , że Sąd pierwszej instancji nie przesłuchał stron umowy celem ustalenia okoliczności , w jakich doszło do zawarcia umowy i jakie zamiary miały strony zawierając umowę .

K. S. wniósł o oddalenie apelacji .

Sąd Okręgowy w Elblągu ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja J. W. okazała się uzasadniona i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku , polegającej na usunięciu niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...) , a rzeczywistym stanem

prawnym , przez wykreślenie K. S. , wpisanego w dziale II tej księgi jako właściciel nieruchomości i wpisanie jako właściciela J. W. .

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji , które sprowadzają się do wskazania daty , miejsca zawarcia i przytoczenia zasadniczych postanowień umowy dożywocia zawartej przez strony oraz faktu ujawnienia w księdze wieczystej przejścia prawa własności na pozwanego . Przytoczono także treść wyroku zapadłego przed Sądem Okręgowym w Elblągu w sprawie (...) z powództwa J. W. przeciwko K. S. o rozwiązanie umowy dożywocia . Sąd Okręgowy nie podziela jednak stanowiska Sądu Rejonowego jak chodzi o znaczenie tego orzeczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy , o czym w dalszej części uzasadnienia .

Sąd Okręgowy ustala nadto , że J. W. i K. S. nie łączą więzi rodzinne . Powód bliżej znał zmarłego przed laty ojca pozwanego . Zamieszkują w jednej okolicy , więc widywali się . Nie utrzymywali regularnych kontaktów . W maju 2015 roku powód przyjęty został w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w E. i nabył spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) . Mieszkanie to zajmował wcześniej wraz z matką , której służyło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego , wygasłe z chwilą jej śmierci . J. W. zaproponował K. S. „ przepisanie mieszkania ” . Pozwany stwierdził , że czynności tej dokonać mogą w zamian za zobowiązanie do opieki nad powodem . K. S. ustalił jakiego rodzaju prawo do lokalu służy powodowi i pomógł w realizacji uprawnienia do zawarcia ze Spółdzielnią umowy przeniesienia własności tego lokalu . Do zawarcia takiej umowy doszło w dniu 6 lipca 2015 roku . Stawający w Kancelarii Notarialnej notariusza P. Z. w E. przy ulicy (...) pełnomocnik Spółdzielni i (...) zawarli umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienie jego własności ( repertorium A numer (...) ) . Ustanowiono więc odrębną własność lokalu przy ulicy (...) w E. wraz z pomieszczeniem przynależnym i udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu , wynoszącym o, (...) części i przeniesiono na powoda wymienione prawa . Powód poniósł jedynie koszty sporządzenia aktu notarialnego . Na skutek zawartego w akcie notarialnym wniosku wieczystoksięgowego dla nieruchomości lokalowej założono w Sądzie Rejonowym w Elblągu księgę wieczystą numer (...) , gdzie jako właściciela wpisano J. W. . W księdze wieczystej (...) , prowadzonej dla nieruchomości wspólnej , ujawniono w dziele I-O numer księgi wieczystej założonej dla nowowyodrębnionego lokalu , a w dziale II , pod pozycją 81 , udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) – powiązany z prawem własności nieruchomości lokalowej ujawnionym w księdze wieczystej numer (...) .

W dniu 21 września 2015 roku w wymienionej wyżej Kancelarii stawili się J. W. i K. S. . Zawarli umowę dożywocia o treści przytoczonej przez Sąd Rejonowy ( repertorium A numer (...) ) . Termin zawarcia kontraktu uzgodnił pozwany . On także dostarczył notariuszowi niezbędne dokumenty . Projekt umowy sporządził notariusz , a następnie wprowadzono do niego poprawki . Obejmowały one wykreślenie spośród powinności nabywcy obowiązku sprawienia zbywcy , na własny koszt , pogrzebu . W tym zakresie powód już wcześniej zawarł umowę z osobą trzecią , która zobowiązała się do odpłatnego wykonania czynności związanych z jego pochówkiem i zapłatę już otrzymała . Adnotacja o dożywotnim zamieszkiwaniu w zbytym lokalu oraz ponoszeniu przez zbywcę kosztów eksploatacyjnych za lokal związana była z ustaleniem przez strony , że sytuacja powoda nie ulegnie zmianie . Jak chodzi natomiast o pozostałe obowiązki względem zbywcy , dotyczące zapewnienia pomocy lekarskiej oraz dostarczania leków i wyżywienia , to nie przewidywano , że będą one polegały na świadczeniu tej pomocy od chwili zawarcia umowy , a tylko na możliwości jej świadczenia , gdyby stała się konieczna . Powód do chwili zawarcia umowy ponosił wszystkie koszty swego utrzymania i nie pozostawał z tego tytułu w niedostatku i po zawarciu umowy sytuacja ta nie uległa zmianie . Pozwany nie wykonuje czynności polegających na utrzymywaniu powoda ani ten wykonywania takich czynności nie oczekuje . Strony nie utrzymują stałych kontaktów . Jedynie w zakresie zastrzeżonego w umowie obowiązku przeprowadzania niezbędnych remontów pozwany wykonywał kilkakrotnie drobne prace remontowe ( malowanie kuchni , wymiana zamka w drzwiach , naprawa pieca gazowego , usunięcie zwarcia instalacji elektrycznej ) . Były one wykonywane częściowo na koszt powoda .

W akcie notarialnym zawarto wnioski o wpis prawa własności na rzecz K. S. . Wpisu takiego dokonano , uprzednio wykreślając J. W. . Z uwagi na opisaną wyżej treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej , zbędne było dokonywanie wpisów w tej księdze po zawarciu umowy o dożywocie .

Przedstawione wyżej ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie wypisów z aktów notarialnych i zawiadomień o dokonaniu wpisów, które dołączono do akt księgi wieczystej numer (...) oraz przesłuchania stron (protokół rozprawy z dnia 5 grudnia 2018 roku sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – od 00.05.00). Sąd Okręgowy uwzględnił zarzut apelanta, że w pierwszej instancji bezpodstawnie zaniechano tej czynności dowodowej. Powództwo oparto na twierdzeniu o nieważność umowy stanowiącej podstawę dokonania kwestionowanych wpisów w księdze wieczystej. Nieważność ta wynikać miała ze sprzeczności umowy dożywocia z prawem, rozumianej jako ukształtowanie obowiązków nabywcy nieruchomości w sposób przeciwny naturze tego stosunku prawnego. W umowie nie wystarczy ocena jej dosłownego brzmienia. Badać należy raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy (art. 65 § 2 k.c.). Dlatego bez zeznań stron nie można było ustalić istoty obowiązków jakie przyjął na siebie pozwany, a co za tym idzie – odnieść zamierzonego przez strony zakresu tych obowiązków do cech wymaganych od umowy dożywocia, regulowanej w art. 908 k.c.

Zaniechanie tej czynności przez Sąd Rejonowy i wywołany w ten sposób dysonans w jego ustaleniach widać choćby w tej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku gdzie przyjmuje się, że zakres świadczeń na rzecz dożywotnika powinien być taki, aby jego potrzeby życiowe były zaspokojone w stopniu wykluczającym konieczność zdobywania przez niego środków do życia z innych źródeł, a odmienna umowa nie może być zakwalifikowana jako umowa o dożywocie, by następnie wskazać, że celem umowy było zapewnienie powodowi pomocy, pomoc taka jest świadczona, a więc wpis w księdze wieczystej o przysługującym pozwanemu prawie własności nieruchomości jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Okręgowy zwraca więc uwagę, że powinność zapewnienia zwykcy dożywotniego utrzymania nie może się wyczerpywać w pomocy, rozumianej jako znoszenie przez nabywcę faktu dalszego korzystania dożywotnika, na jego koszt, ze zbyt wielu nieruchomości, liczeniu się z możliwością dostarczenia leków, wyżywienia i zapewnienia opieki medycznej - jeżeli okaże się to potrzebne oraz wykonywaniu prac remontowych, o ile ich przeprowadzenie będzie niezbędne.

Tymczasem takie właśnie rozumienie obowiązków jakie przyjął na siebie K. S. wynika z zeznań stron. Jest zresztą zasadniczo zbieżne z brzmieniem umowy. Wprost wskazano w niej, że zbywca ponosił będzie koszty utrzymania lokalu na dotychczasowych zasadach, zapewnienie pomocy lekarskiej jest z natury rzeczy zależne od wystąpienia takiej potrzeby, a remonty miały być przeprowadzane w zakresie niezbędnym. Nie określono przy tym na czyj koszt mają być wykonywane. Strony nie zmierzały więc do żadnej istotnej zmiany dotychczasowego stanu faktycznego, jak chodzi o sytuację bytową powoda, ani celem umowy nie było przejęcie przez pozwanego opieki nad powodem. Nawet w zakresie świadczenia polegającego na dostarczaniu leków i wyżywienia, któremu nie towarzyszył żaden osobny zapis określający warunki jego spełniania, ustalić trzeba na podstawie zeznań stron, że nie oznaczał on ani bieżącego, ani nawet okresowego jego wykonywania, a raczej obowiązek przyszły, tylko potencjalny – podlegający spełnieniu w przypadku powstania takiej potrzeby. W związku z tym także zapis o obowiązku dostarczania leków i wyżywienia traktować należy jako podporządkowany postanowieniu o zachowaniu „dotychczasowych warunków”. Tym samym uznać należy, że celem umowy nie było zapewnienie zwykcy dożywotniego utrzymania. Umowa nie obejmowała też sprawienia powodowi pogrzebu, czego świadomie nie zastrzeżono, ponieważ umowę w tym przedmiocie powód zawarł wcześniej z osobą trzecią.

Ustalenia te czyniono zasadniczo na podstawie zeznań K. S. To właśnie pozwany stwierdził, że zaproponował opiekę „gdy będzie taka potrzeba” i że z powodem ustalili, że „dla niego nic się nie zmienia”. Na ocenę zeznań J. W. wpływa natomiast ich labilność, ewidentne pomijanie części okoliczności wynikające z niepamięci, czy przeczenie faktom udowodnionym w sposób nie budzący wątpliwości innymi dowodami. Również w zeznaniach powoda dominuje jednak przeświadczenie, że czynności prawnej rzeczywiście dokonał z zamiarem przeniesienia mieszkania na pozwanego (ewentualnie twierdził, że skutek ten nastąpić miał dopiero po jego śmierci), ale chciał pewnego i niezakłóconego uprawnienia do dalszego korzystania z lokalu. Nie oczekiwał zmiany swoich warunków bytowych, które w całości sam dotychczas zaspokajał. Po zawarciu umowy, poza kwestią pomocy w naprawie usterek w mieszkaniu, nie zwracał się do pozwanego o opiekę, czy o środki na swoje utrzymanie. W tym zakresie zeznania

stron są więc zgodne oraz nawiązują do takiej właśnie litery umowy . Jak chodzi zaś o obowiązek wykonywania niezbędnych remontów , to może on oczywiście przynosić korzyści także powodowi , jako użytkownikowi mieszkania . Jednocześnie jednak polega na czynieniu koniecznych nakładów na nieruchomości , a więc miał być wykonywany w interesie nabywcy , który utrzymuje w ten sposób w odpowiednim stanie substancję własnego mieszkania .

Sąd Okręgowy zwraca uwagę , że umowa o dożywocie polega na przeniesieniu własności nieruchomości w zamian za zobowiązanie nabywcy , że zapewni zbywcy dożywcotnie utrzymanie . W braku odmiennej umowy powinien przyjąć zbywcę jako domownika , dostarczać mu wyżywienia , ubrania , mieszkania , światła i opału , zapewnić mu odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie oraz sprawić mu własnym kosztem pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym ( art. 908 § 1 k.c. ) .

Zarówno zakres obowiązków jakie mają obciążać nabywcę , a nawet stosowana nomenklatura , nasuwają wniosek o alimentacyjnym charakterze umowy o dożywocie . Alimentacja polega przecież na dostarczeniu uprawnionemu środków utrzymania , co w przypadku umowy o dożywocie wyraża się obowiązkiem dostarczania dożywcotnikowi wyżywienia , ubrania , mieszkania etc. W przypadku umowy o dożywocie obowiązki te nie są związane z sytuacją w jakiej pozostaje dożywcotnik ( inaczej niż art. 135 § 1 k.r.o. , czy art. 60 §§ 1 i 2 k.r.o. ) , a po prostu wynikają z powinności spełnienia przez nabywcę świadczenia ekwiwalentnego względem zbycia prawa do nieruchomości . Ponadto umowa o dożywocie jest terminowa ( do śmierci dożywcotnika ) , a zobowiązanie z niej wynikające ma charakter ciągły , to jest polega na systematycznym świadczeniu , zasadniczo polegającym na czynieniu w celu zaspokajania potrzeb życiowych dożywcotnika – wzięciu go na utrzymanie własnymi środkami i staraniem nabywcy . Powinność utrzymania polega w pierwszej kolejności na zapewnieniu lokum , co zasadniczo wyklucza ponoszenie przez dożywcotnika kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania ( to nabywca dostarczyć ma „ mieszkanie , światło i opał ” ) . Sądzić należy , że ukształtowanie obowiązków nabywcy w umowie o dożywocie ma charakter dyspozytywny , a więc stronom pozostawia się określenie zakresu świadczeń spełnianych na rzecz dożywcotnika . Zawsze jednak polegać one muszą na trwałym zapewnieniu środków utrzymania . Wydaje się również , że wynikająca z art. 908 § 1 in fine k.c. powinność sprawienia na własny koszt pogrzebu , różna od pozostałych obowiązków , polegających na dostarczeniu środków utrzymania , musi być jednak elementem umowy o dożywocie .

Według art. 353<sup>1</sup> k.c. wolność kształtowania treści stosunków umownych krępowana jest właściwością ( naturą ) stosunku prawnego , ustawą i zasadami współżycia społecznego . Umowa respektująca właściwości „ dożywcotia ” powinna odpowiadać zakładanemu prawem modelowi tego stosunku prawnego , to jest zawierać niezbędne elementy , służące osiągnięciu jego celu .

Nie mają znaczenia argumenty pozwanego , że to powód wystąpił z inicjatywą „ przepisania mieszkania ” i treść umowy odpowiadała woli stron , ponieważ dla ustalenia , że umowa jest sprzeczna z naturą stosunku prawnego niezbędne jest ustalenie jej treści ( z uwzględnieniem art. 65 § 2 k.c. ) , co w niniejszym postępowaniu uczyniono , a nieistotne kto wpływał na takie ułożenie stosunku prawnego zawiązanego przez strony , czy kto „ odpowiada za stwierdzoną sprzeczność ” .

Umowa , która nie respektuje właściwości umowy o dożywocie jest nieważna , jako sprzeczna z prawem ( art. 58 § 1 k.c. ) . Strony zawarły umowę , której treść nie odpowiada naturze umowy o dożywocie , ponieważ nie przewiduje obowiązku nabywcy wzięcia zbywcy na utrzymanie ani sprawienia mu pogrzebu . Nieważność umowy stanowiącej podstawę wpisu K. S. jako właściciela nieruchomości wywołuje niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym . W związku z tym konieczne było orzeczenie o usunięciu tej niezgodności , znajdujące podstawę w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece ( tekst jednolity z 2018 roku Dziennik Ustaw pozycja 1916 ) . Usunięcie niezgodności polega na wykreśleniu prawa wpisanego i wpisaniu prawa odpowiadającego rzeczywistemu stanowi prawnemu i tak orzeczono w punkcie 1 litera a wyroku Sądu Okręgowego odnośnie stanu z działu II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lokalowej . Rozstrzygnięcie to nie pociągało za sobą konieczności zmiany wpisów w księdze dla nieruchomości wspólnej z uwagi na przytoczoną wyżej treść tych wpisów .



Uwzględnienie powództwa nie prowadzi do sprzeczności z prawomocnym rozstrzygnięciem o oddaleniu powództwa J. W. przeciwko K. S. o rozwiązanie umowy dożywocia , zapadłym w Sądzie Okręgowym w Elblągu , w sprawie (...). Jest to orzeczenie , które na mocy art. 365 § 1 k.p.c. wiąże nie tylko strony i sąd , który je wydał , lecz również inne sądy . Przedmiot postępowań był jednak różny . Związanie odnosi się zresztą do sentencji prawomocnego orzeczenia . Zauważyć należy zatem , że oddalenie powództwa o rozwiązanie umowy o dożywocie byłoby uzasadnione zarówno w przypadku niestwierdzenia przesłanek rozwiązania , jak i ustalenia , że umowa jest nieważna , a więc nie wiąże stron od samego początku .

W tym stanie rzeczy , na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu przytoczonych wyżej przepisów , zmieniono zaskarżony wyrok i orzeczono jak w sentencji .

O zmianie zaskarżonego wyroku w części rozstrzygającej o kosztach procesu orzeczono na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. i przy zastosowaniu art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. oraz § 11 pkt 8 i § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu ( obecnie tekst jednolity z 2019 roku Dziennik Ustaw pozycja 18 ) Zasądzona kwota jest równa wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego dla powoda wraz z podatkiem od towarów i usług .

Orzeczenie o kosztach sądowych zapadło na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c. Nieuiszczone koszty sądowe równe są opłacie od pozwu , od której uiszczenia powód był zwolniony .

O kosztach procesu za drugą instancję postanowiono na mocy art. 98 §§ 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu §§ 11 pkt 8 , 8 pkt 6 i 16 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia . Pozwany uległ w postępowaniu apelacyjnym w całości , a zatem przypadają od niego na rzecz powoda koszty procesu równe wynagrodzeniu pełnomocnika ustanowionego dla powoda , wraz z podatkiem od towarów i usług

Orzeczenie o kosztach sądowych w postępowaniu apelacyjnym zapadło na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c. Nieuiszczone koszty sądowe równe są opłacie od apelacji , od której uiszczenia powód był zwolniony i obciążają pozwanego , stosownie do wyniku postępowania .