

Sygn. akt III Ca 2017/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Aleksandra Janas

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

Sędzia SR del. Roman Troll

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko G. K.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 26 lipca 2013 r., sygn. akt I C 1462/12

oddala apelację.

SSR del. Roman Troll SSO Aleksandra Janas SSO Lucyna Morys – Magiera

Sygn. akt III Ca 2017/13

UZASADNIENIE

Powódka R. B. działająca przez opiekuna prawnego, za zgodą Sądu Opiekunczego udzieloną postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt III RNs 111/11, wniosła pozew przeciwko G. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powódka wnosila o dokonanie w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), urządzonej przez Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej, wpisu prawa własności na rzecz R. B. w udziale równym 1/6 i G. K. w udziale równym 5/6 w miejsce dotychczasowego wpisanej G. K. w udziale równym 1 oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka wskazała, że postanowieniem z dnia 25 stycznia 1979 roku Sąd Wojewódzki w Katowicach orzekł całkowite ubezwłasnowolnienie powódki, jej opiekunem prawnym został N. B.; dnia 24 grudnia 1986 roku został sporządzony akt notarialny, który obejmował udzielenie przez powódkę pełnomocnictwa H. B. do darowania sobie m.in. udziału powódki w powyższej nieruchomości, co nastąpiło dnia 27 kwietnia 1987r. Zdaniem powódki zarówno udzielenie pełnomocnictwa, jak i umowa darowizny, były z mocy prawa nieważne i nie mogły odnieść żadnego skutku prawnego z uwagi na fakt, iż nastąpiły po uprawomocnieniu się postanowienia o jej ubezwłasnowolnieniu. Spadek po H. B. nabyła w całości jego żona K. B. na podstawie testamentu, która z kolei umową darowizny z dnia 22 grudnia 2009 roku darowała nieruchomość pozwanej G. K., która ujawniła swoje prawo własności.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, ustalenie, iż H. B. nabył udział w 1/6 części nieruchomości przez zasiedzenie wobec upływu ponad 20 – stu lat od dnia nabycia tegoż udziału oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że nabycie prawa własności przez zasiedzenie następuje z mocy samego prawa, a orzeczenie Sądu ma tu charakter deklaratoryjny, więc Sąd powinien wziąć tą okoliczność pod uwagę z urzędu i oddalić powództwo. Pozwana wskazała, że H. B. nabył udziały w dniu 27 kwietnia 1987 roku i od tego czasu był posiadaczem samoistnym całej nieruchomości, a więc do dnia wytoczenia powództwa w przedmiotowej sprawie upłynęło ponad 20 lat. Ponadto pozwana podniosła, że w 2010 roku nabyła od K. B. prawo własności całej nieruchomości w skutek darowizny – jednak nie była to czynność nieodpłatna, bowiem za otrzymaną nieruchomość pozwana zrzekła się prawa do zachowku po H. B., zatem nie ma do niej zastosowania przepis art. 6 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Powołując się na art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, podała, że skutecznie nabyła prawo własności nieruchomości, a powódka nie może domagać się ustalenia stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpis jej jako właścicielki nieruchomości należącej do osoby nie będącej spadkobiercą H. B..

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w pkt 1 usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości obejmującej działkę o numerze geodezyjnym (...), położonej w R., ujawnionym w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej poprzez nakazanie wpisania w dziale II księgi wieczystej prawa własności na rzecz R. B. córki R. i A. w udziale 1/6 i G. K. córki H. i I. w udziale 5/6 w miejsce dotychczas wpisanej G. K. córki H. i I. w całości. W pkt 2 wyroku nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kasy tut Sądu kwotę 1 516 zł (jeden tysiąc pięćset szesnaście złotych) tytułem opłaty, od której powódka była zwolniona, w pkt 3 zaś zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Poza sporem było, iż postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w Katowicach z dnia 25 stycznia 1979 roku orzeczono o ubezwłasnowolnieniu całkowitym powódki z powodu niedorozwoju umysłowego. Postanowienie to uprawomocniło się w dniu 28 lutego 1979 roku. Postanowieniem z dnia 10 maja 1979 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w sprawie o sygn. I Ns 151/79 ustanowił dla ubezwłasnowolnionej R. B. opiekę i na jej opiekuna powołał N. B..

Postanowieniem z dnia 15 marca 1979 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej, w sprawie o sygn. I Ns 75/79, stwierdził, że spadek po A. B. zmarłej w dniu 2 kwietnia 1978 roku nabyły jej dzieci m.in. powódka R. B. w 1/6 części. W drodze spadkobrania po A. B. powódka nabyła m.in. udział wynoszący 1/6 części w prawie własności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1254 m², zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...).

W dniu 24 grudnia 1986 roku powódka dokonała w formie aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem R. P. (Rep.A nr (...)) czynności prawnej polegającej na ustanowieniu jej pełnomocnikiem brata H. B. i upoważnieniu go do darowania samemu sobie całego jej udziału w nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) o powierzchni 1254 m², zapisanej w księdze wieczystej o numerze (...), oraz upoważnieniu go do składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień i wniosków jakie okażą się niezbędne w związku z zawarciem umowy darowizny. Następnie w dniu 27 kwietnia 1987 roku H. B. działając imieniem własnym i jako pełnomocnik R. B. zawarł w formie aktu notarialnego sporządzonego w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem R. P., rep. A nr (...) umowę darowizny, której przedmiotem był udział w wysokości 1/6 części w wyżej opisanej nieruchomości.

Sąd Rejonowy ustalił, że H. B. zmarł 1 października 2008r. Postanowieniem z dnia 27 marca 2009r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w sprawie o sygn. I Ns 1229/08 stwierdził, że spadek po nim na podstawie testamentu nabyła jego żona K. B..

W dniu 22 grudnia 2009 roku G. K. nabyła w drodze darowizny od K. B. całą nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej obecnie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Stwierdzono, że sporna działka gruntu była i jest ogrodzona i użytkowana, znajdują się na niej wyłącznie budynki gospodarcze. Pierwotnie właścicielem tej nieruchomości była w całości A. B.. Pozwana oraz jej poprzednicy prawni ponosili należności publicznoprawne tj. opłatę z tytułu podatku od nieruchomości. Podatki od nieruchomości były płacone początkowo przez H. H. (1) tj. od do czasu jej wyjazdu poza granicę kraju – 1987 roku do czasu zrzeczenia się przez nią swojej części nieruchomości. Działką od tego czasu zajmował się H. B.. Za lata 2002 – 2008 podatki były wpłacane na nazwisko H. B., za rok 2009 na nazwisko K. B., za lata 2010 – 2012 G. K..

Jak ustalono, R. B. skończyła tylko 2,5 roku Szkoły Podstawowej, później zachorowała na padaczkę co uniemożliwiło jej kontynuowanie edukacji. A. B. prosiła przed śmiercią syna – N. B., żeby ten zaopiekował się powódką. Po jej śmierci N. B. złożył do Sądu sprawę o ubezwłasnowolnienie siostry i ustanowienie go opiekunem. Od początku lat 80 – tych zamieszkiwała ona w zakładzie. Wszelką korespondencję z sądu i urzędów za R. B. odbierał jej opiekun.

W trakcie uroczystości rodzinnej H. B. zaproponował, że kupi od niej 1/6 udziałów w spornej nieruchomości, powódka poinformowała go, że w tych sprawach powinien rozmawiać z jej opiekunem. H. B. wiedział o ubezwłasnowolnieniu R. B. oraz niemożności dokonania przez nią jakichkolwiek czynności, wiedział również, że jej opiekunem prawnym został N. H.. O tym, że H. B. przejął udziały należące do powódki N. B. dowiedział się po jego śmierci, kiedy jego druga żona prosiła go o pomoc w załatwieniu spraw spadkowych, będąc u mecenas, podkreślając w tym czasie swoje zastrzeżenia oraz udając się do ksiąg wieczystych. H. B. nigdy nie mówił, że zabrał powódkę do notariusza. Ostatni raz opiekun prawny powódki rozmawiał z H. B. o spornej nieruchomości w latach 1988-1989, nie zaprzeczał on wtedy, że prawo do części udziałów w spornej nieruchomości należy w dalszym ciągu do niej. H. B. nie wspominał powódce w jakich okolicznościach przejął udziały w nieruchomości należące do powódki. Pozwana dowiedziała się o ubezwłasnowolnieniu powódki podczas sporządzania aktu darowizny na jej rzecz. Z opiekunem prawnym powódki miała kontakt jeszcze w latach 80 – 90 tych. Pozwana wiedziała, że powódka zakończyła swoją edukację na 2,5 klasach, oraz że była osobą chorą, odwiedzała ją w zakładzie jako dziecko wraz z rodzicami.

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, nie kwestionowanych przez strony, a złożonych do akt sprawy i akt związkowych. Podstawą ustaleń uczyniono nadto dowód z zeznań świadków wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i stron.

Uznał zatem Sąd Rejonowy, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie, z powołaniem na przepis art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Zbadał Sąd, czy istotnie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniająca jej usunięcie przez dokonanie prawidłowych wpisów, wskazując, że uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreślenie ujawnionego w księdze i wpisanie nowego bądź wreszcie sprostowanie treści wpisanego prawa. Zważył, iż z

akt księgi wieczystej (...)(dawniej (...)) wynika, że właścicielem spornej nieruchomości była A. B.. Po jej śmierci właścicielami nieruchomości zostały jej dzieci w częściach: 4/6 H. B., R. B. w 1/6 części i H. H. (1) 1/6 części, następnie ujawniono prawo własności w całości na rzecz H. B. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z dnia 15 marca 1979 roku i umowy darowizny z dnia 14 maja 1980 r. i umowy darowizny z dnia 27 kwietnia 1987r.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż powódka jest osobą ubezwłasnowolnioną całkowicie, a H. B. musiał wiedzieć, że powódka nie jest zdolna do podejmowania samodzielnych decyzji jako jej brat i osoba pozostająca z nią w bliskich, codziennych stosunkach od wielu lat, zamieszkującym niedaleko jej oraz opiekuna N. B.. Nie byli nadto skonfliktowani.

Wobec tego powołał się Sąd na regulację art.12 kc w zw. z art. 14 § 1 kc, uznając, że czynność prawna dokonana przez osobę, która nie ma zdolności do czynności prawnych jest bezwzględnie nieważna i wyłączona jest jej

konwalidacja. Uznał więc, że tym samym wadliwe były późniejsze czynności, na podstawie których pozwana uzyskała prawo własności nieruchomości, co doprowadziło do powstania w księdze wieczystej niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym.

Wyłączono przy tym możliwość powoływania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych, która nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych, a za taką uznał notarialną umowę darowizny nieruchomości zawartą przez pozwaną, zgodnie z treścią umowy. Wskazał, iż ewentualne inne ustalenia między stronami dotyczące zachowku po H. B. nie były w stanie zniweczyć darmego charakteru umowy.

Odnosząc się do kwestii zasiedzenia udziałów należących do powódki w spornej nieruchomości, który to zarzut podniosła pozwana, stwierdził Sąd Rejonowy, iż nie mógł być on skuteczny. Wskazał bowiem, że nie upłynął wymagany okres 30 lat, odkąd H. B. objął je w posiadanie samoistne. Podkreślił ponadto, że orzeczenie o stwierdzeniu zasiedzenia stanowi samodzielną podstawę wpisu i powinno być rozpoznane w trybie nieprocesowym.

Stąd powództwo uwzględniono, albowiem ustalony rzeczywisty stan prawny okazał się niezgodny ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej, jak wносиła to powódka w pozwie.

O kosztach orzeczono z powołaniem na normę art. 98 kpc

Apelację od tego roku złożyła pozwana, domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości oraz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Zarzucała naruszenie prawa procesowego i materialnego w postaci art. 172 § 1 kc w zw. z art. 172 § 1 k w zw. z art. 609 § 1 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do złożenia wniosku i stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości co do którego przysługuje mu prawo własności. Skarżąca motywowała, iż dla skutecznego złożenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia konieczny jest interes prawny, podczas gdy brak go po stronie właściciela nieruchomości, czyli pozwanej, on nie występuje.

Podnosiła, iż istnieje możliwość przesłankowego stwierdzenia zasiedzenia w niniejszej sprawie, zatem Sąd winien był tę kwestię zbadać, czego nie uczynił.

W apelacji powoływano się nadto na naruszenie art. 7 kc w zw. z art. 234 kpc przez niezastosowanie art. 7 kc wbrew art. 234 kpc przyjęcie domniemania faktycznego, że ojciec pozwanej musiał wiedzieć o ubezwłasnowolnieniu siostry, mimo, iż kodeks cywilny statuuje domniemanie dobrej wiary.

Podnosiła skarżąca, iż zwykle domniemanie dobrej wiary zawarte w art. 7 kc jest obalalne za pomocą przeciwdowodu, jednakże w niniejszej sprawie takowego nie przeprowadzono, stąd należało przyjąć dobrą wiarę po stronie H. B., a złej wiary doświadczenie życiowe nie pozwalało jednak przyjąć w okolicznościach sprawy. Wskazywała, że H. B. nie zeznawał w charakterze świadka w sprawie dotyczącej ubezwłasnowolnienia powódki i nie miał wiedzy w tym przedmiocie.

Podważała nadto skarżąca wiarygodność zeznań nieżyjącego już świadka H. H. (2), zgodnie z którymi nie wiedziała ona o pełnomocnictwie udzielonym H. B. przez powódkę, bowiem świadek była uczestnikiem przeniesienia własności nieruchomości.

Ostatecznie apelująca podnosiła, że nie wykazano, by H. B. pozostawał w złej wierze oraz by wiedział w dacie nabycia własności nieruchomości o ubezwłasnowolnieniu powódki.

Powódka nie zajęła stanowiska odnośnie apelacji pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie mogła odnieść skutku, aczkolwiek niektóre z jej zarzutów były trafne.

W pierwszej kolejności wypada stwierdzić, iż ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie zostały dokonane przez Sąd Rejonowy prawidłowo, w oparciu o zebrany materiał dowodowy należycie poddany ocenie pod względem miarodajności i wiarygodności dla konkretnych ustaleń. W znacznej mierze zresztą stan faktyczny nie był sporny między stronami, a jedynie ocena skutków prawnych wynikających ze stanu rzeczy była przedmiotem sporu.

Z tych przyczyn Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Uznał przy tym, iż kwestia wiedzy świadka H. H. (1) o udzieleniu pełnomocnictwa przez powódkę bratu, miała znaczenie drugorzędne, a nie sposób okoliczności tej wyjaśnić ostatecznie w drodze stosownych środków procesowych z uwagi na fakt, iż świadek już nie żyje.

Na poparcie zasługiwały także w znacznej mierze motywy podjęcia kwestionowanego apelacją orzeczenia, przedstawione w pisemnym uzasadnieniu Sądu Rejonowego.

Stwierdzić przede wszystkim wypada, iż prawidłowo, w świetle całokształtu okoliczności faktycznych stwierdzonych niewadliwie w sprawie, uznał on, że H. B. wiedział o ubezwłasnowolnieniu powódki.

W istocie, jak uznał to Sąd pierwszej instancji, fakt, iż powódka nie ukończyła nawet szkoły podstawowej w powodu stanu zdrowia psychicznego istniejącego już w dzieciństwie i nie ulegającego poprawie, jej dalsze zachowanie świadczyły o tym, iż powszechnie w rodzinie było wiadomo, że powódka nie posiada prawidłowego etapu rozwoju psychicznego. Także częste i ścisłe kontakty w rodzinie, regularne spotkania w tym gronie, także na działce objętej powództwem, zdaniem Sądu drugiej instancji przemawiały za przyjęciem tej świadomości po stronie H. B.. Okoliczności sprawy wskazują nadto, jak zwróciła na to uwagę Sąd Rejonowy, iż ojciec pozwanej wiedział o ubezwłasnowolnieniu siostry - powódki i ustanowieniu dla niej opiekuna w osobie brata - N. B.. Posiadał, jak ustalono, wiedzę o podejmowaniu jej imieniem czynności przez opiekuna, jak podejmowanie korespondencji, reprezentowanie jej interesów w sprawach urzędowych.

Powyzsze okoliczności przesądziły zatem, w opinii Sądów obu instancji, iż domniemanie dobrej wiary wynikające z art.7 kc w zw. z art. 234 kpc, zostało obalone; przyjmując wypadało tu zatem złą wiarę po stronie H. B..

Zdaniem Sądu Odwoławczego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, z zachowaniem świadomości istnienia odmiennych poglądów prezentowanych w doktrynie i orzecznictwie, dopuszczalne było badanie w zakresie przestankowym w niniejszym postępowaniu zagadnienia zasiedzenia udziałów powódki w przedmiotowej nieruchomości. Za Sądem Najwyższym (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008r., II CSK 389/08, Lex nr 484715) przyjęto bowiem, iż istnieje dopuszczalność ustalenia faktu nabycia prawa przez zasiedzenie w innej sprawie niż w postępowaniu o zasiedzenie. W tym zakresie więc skarżąca miała słuszość.

W istocie kwestia ta była jednak przedmiotem badania Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie, co do stanu faktycznego, a także rozważań prawnych, co doprowadziło, jak wynika to z treści pisemnego uzasadnienia, do konstatacji, iż nie został zachowany wymagany termin dla ustalenia nabycia prawa własności udziału powódki w nieruchomości przez H. B. czy jego następców, którzy mogłyby uzasadniać oddalenie powództwa.

Wskazać wypada, iż władanie udziałami bezsprzecznie, zgodnie z prawidłowymi ustaleniami Sądu Rejonowego, rozpoczął on w 1987r., zatem przy przyjęciu złej wiary po stronie zasiadającego, nie upłynął jeszcze wymagany, powyższy termin.

Nie stwierdzono zatem, by doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia przepisów art. 7 kc w zw. z art. 234 kpc.

Także zarzut naruszenia art. 172 § 1 k w zw. z art. 609 § 1 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że właściciel nieruchomości uprawniony jest do złożenia wniosku i stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości co do którego przysługuje mu prawo własności nie był skuteczny.

Zarzut zasiedzenia bowiem miał na celu wykazanie zasadności istniejącego wpisu dla potrzeb postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w tym zakresie.

W sytuacji obalenia domniemania wynikającego z rękojmi dobrej wiary ksiąg wieczystych w zakresie prawa własności udziałów należących pierwotnie do powódki, stwierdzić wypadało, że po stronie pozwanej interes prawny występował, poszukiwała ona bowiem podstaw dla wykazania zasadności żądania oddalenia powództwa w jego istniejącym kształcie.

Skoro zatem pozwana, na której spoczywał ciężar dowodu, nie wykazała podstaw dla uznania prawidłowości istniejącego wpisu w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości w zakresie objętym pozwem, powództwo należało uwzględnić, jak uczynił to Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku. Podkreślenia wymaga, że zasadnie uznano bezwzględną nieważność czynności prawnych zdziałanych przez całkowicie ubezwłasnowolnioną powódkę a skutkujących kwestionowanym wpisem prawa własności w księdze wieczystej nieruchomości.

Tak więc należało uznać, iż kwestionowane orzeczenie Sądu pierwszej instancji było zasadne, a żaden z zarzutów podnoszonych w apelacji nie było w stanie go wzruszyć.

Z tych przyczyn apelację pozwanej oddalono jako bezzasadną na mocy art. 385 kpc.

SSR (del.) Roman Troll SSO Aleksandra Janas SSO Lucyna Morys – Magiera