

Sygn. akt I C 278/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSR Karolina Malinowska - Krutul

Protokolant - Pamela Trześniewska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2018 r. w Zambrowie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. Ł., W. Ł. (1)

przeciwko A. Ł. (1), R. Ł.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

I. uzgadnia stan prawny nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Z. (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położoną w O. , gmina R., powiat (...), woj. (...), przez wpisanie w dziale III tej księgi ograniczonego prawa rzeczowego o następującej treści : „niniejsza nieruchomość obciążona jest nieodpłatną osobistą dożywotnią służebnością mieszkania na rzecz W. i H. małżonków Ł., polegającą na korzystaniu przez nich z jednej izby od północy, współkorzystaniu z kuchni, łazienki oraz pomieszczeń gospodarczych w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia potrzeb”;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala ;

III. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 278/18

UZASADNIENIE

Powodowie H. Ł. i W. Ł. (1) wystąpili do Sądu Rejonowego w Zambrowie z pozwem przeciwko A. Ł. (1) i R. Ł. o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Wnieśli o nakazanie, aby w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zambrowie dla nieruchomości położonej w O., gm. Rutki nr działki (...) o powierzchni 1,077 ha dokonać wpisu ograniczonego prawa rzeczowego o treści: niniejsza nieruchomość obciążona jest prawem dożywocia i służebnością mieszkania na rzecz W. Ł. (1) PESEL (...), zam. O. (...), (...)-(...) R. oraz H. Ł. PESEL (...), zam. O. (...), (...)-(...) R..

Wnosili również o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

Pozwany A. Ł. (1) uznał powództwo powodów.

Pozwana R. Ł. wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami postępowania.

Pozwana przyznała, że nieruchomość położoną w O.

o numerze (...) pozwani nabyli na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 24 maja 2005 r. od P. Ł. i A. Ł. (2). Pozwana wskazała, że w powyższym akcie oświadczono, że działki III i IV księgi wieczystej KW nr (...) oraz dział IV księgi wieczystej nr (...) są wolne od wpisów. Prawo dożywocia zostało wpisane tylko w dziale III księgi wieczystej nr (...). P. Ł. dostał zawiadomienie z Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 31 maja 2005 r. o zmianie wpisu w dziale I i II. W zawiadomieniu było wskazane – w dziale III (ciężary i ograniczenia) brak wpisów. Na powyższe zawiadomienie P. Ł. nie wniósł żadnych zastrzeżeń.

W toku procesu stanowisko pozwanej nie było jednolite. Początkowo w pozwie wskazywała, że P. Ł. na podstawie umowy dożywocia z dnia 12 sierpnia 1998 r. nabył gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 8,4350 ha oraz udział (...) części działki nr (...) o powierzchni 2,6800 m⁽²⁾, natomiast małżonkom R. i A. Ł. (1) przekazał działkę nr (...) o powierzchni 1 ha 07770 m⁽²⁾ oraz udział (...) części działki (...). P. Ł. jest zatem w dalszym ciągu właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni ok. 7 ha oraz zabudowanej działki gruntu ornego nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny. Pozwana wskazała, że P. Ł. zostawił tym samym w swoim posiadaniu działkę nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny i zdaniem pozwanej to tam powinno być ujawnione prawo dożywocia. W związku z powyższym świadomym zamierzeniem P. Ł. nie wpisanie prawa dożywocia na darowaną aktem notarialnym działkę (...) ponieważ to on czuł się uprawniony do zapewnienia zbywcom W. i H. Ł. dożywotniego utrzymania.

Na ostatniej rozprawie zmieniła swoje stanowisko i przyznała, że dopiero w ostatnim czasie dowiedziała się, że nie ma wpisanego prawa dożywotniej służebności mieszkania w akcie notarialnym z 2005 roku, mocą którego przeniesiono na pozwanych własność działki o numerze (...). Dotąd była przekonana, że tam jest taki wpis (k. 75).

Sąd ustalił, co następuje :

Na podstawie umowy dożywocia zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 12 sierpnia 1998 r. powodowie W. i H. Ł. darowali gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziły zabudowania i działki, na rzecz swojego syna P. Ł. (§ 1 aktu, k. 8 i odwr.). W. i H. Ł. oświadczyli, iż przenoszą własność opisanego w akcie gospodarstwa rolnego – w skład którego wchodzi zabudowania i działki – na rzecz syna P. Ł., a P. Ł. oświadczył, iż na to przeniesienie własności wyraża zgodę i w zamian za nie zobowiązuje się zapewnić zbywcom dożywotnie utrzymanie (§ 3 aktu, k. 8 odwr.). P. Ł. oświadczył, iż ustanowi nieodpłatnie na rzecz W. i H. Ł. osobistą dożywotnią służebność mieszkania, polegającą na korzystaniu przez nich z jednej izby od północy, współkorzystaniu z kuchni, łazienki oraz pomieszczeń gospodarczych w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia potrzeb (§ 4 aktu notarialnego, k. 8 odwr.).

W/w/ umową powodowie na rzecz syna P. przekazali całe gospodarstwo rolne, w tym również działkę nr (...) (zeznania powodów k. 74 odwr. i 34, pozwanego A. Ł. (1) k. 34 i odwr., zeznania świadka P. Ł. k. 35 i odwr. oraz świadka A. Ł. (2) k. 35 odwr., ale również zeznania samej pozwanej na k. 34 i odwr, k. 75.).

Powodowie przekazali całe gospodarstwo wraz z domem, w którym mieszkali. Powodowie H. i W. Ł. (2) fizycznie zamieszkują na tej nieruchomości – działce (...) w O. (...) od zawsze, w tym samym domu od kiedy go tylko pobudowali. Nigdy nigdzie indziej nie zamieszkiwali i nigdy nie mieli takiego zamiaru 9przyznane przez powódkę k. 74 odwr.).

Bezspornie powodowie mieszkali początkowo z synem P. Ł.. W 1999 r. P. Ł. wyjechał za granicę. Przebywał tam wraz z żoną A. Ł. (2). Kiedy pojawił się pomysł, że P. Ł. z żoną, zostanie tam na stałe, u powodów zrodził się pomysł przekazania działki siedliskowej drugiemu z synów - A. i jego żonie R. Ł.. Tym bardziej, iż wówczas A. i R. Ł. zamieszkiwali na stacji w Z.. Powodowie zwrócili się wówczas do syna P. i synowej o przekazanie działki siedliskowej A. i R. Ł..

Wobec powyższego, w dniu 24 maja 2005 r. P. Ł. wraz z żoną A. Ł. (2) umową darowizny przekazali nieruchomość rolną oznaczoną numerem (...) - której częściami składowymi były : budynek mieszkalny i budynki gospodarcze - na rzecz pozwanych A. Ł. (1) i R. Ł. (akt notarialny k. 10-15).P. Ł. założył nową księgę wieczystą o numerze (...) dla w/ w nieruchomości.

Podczas sporządzenia umowy darowizny z 2005 r. bądź przy zakładaniu księgi wieczystej KW (...) dla zabudowanej nieruchomości o numerze geodezyjnym (...), pominięto prawo powodów do nieodpłatnej osobistej dożywotniej służebności mieszkania, polegającej na korzystaniu przez nich z jednej izby pod północy, współkorzystaniu z kuchni, łazienki oraz pomieszczeń gospodarczych w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia potrzeb.

Od samego początku, t.j. od daty podpisania aktu notarialnego z 2005 roku - umowy darowizny przekazującej nieruchomość rolną oznaczoną numerem (...) - oczywistym było dla wszystkich, że powodom przysługuje dożywotnia służebność mieszkania, w takim zakresie, w jakim wynikało to z wcześniejszego aktu notarialnego z 1998 roku. Powyższe wynikało zgodnie z zeznań powodów, świadków: A. i P. Ł. oraz zeznań samej pozwanej R. Ł. złożonych na ostatniej rozprawie.

Powódka H. Ł. zeznała, że jak synowie przekazywali między sobą nieruchomości oczywistym było dla wszystkich, że „my przechodzimy wraz z domem” (k. 34). Pozwana na ostatniej rozprawie przyznała, że dopiero w ostatnim czasie dowiedziała się, że nie ma wpisanego dożywocia formalnie, ani w akcie ani w księdze. Dotąd była przekonana, że jest taki wpis (k. 75). Podała, „w 2005 roku byłam przekonana, jak wyszliśmy od notariusza, że jest tam wpis o dożywociu na domu”, czyli zatem o dożywotniej służebności mieszkania.

Sąd nie miał wątpliwości, że na skutek zgodnych ustaleń stron z 2005 roku, uzgodniono, że ostatecznie to A. Ł. (1) i R. Ł. (nie ich syn P.) mają dochować powodów i zapewnić im dożywotnią służebność mieszkania, w takim zakresie, w jakim wynikało to z wcześniejszego aktu notarialnego z 1998 roku. Zeznania powodów i świadków (P. Ł., A. Ł. (2)) i w tym zakresie korespondowały ze sobą. Wskazano, że podczas sporządzania aktu notarialnego u notariusza w 2005 roku była rozmowa na temat, przekazania domu łącznie z dożywociem (zeznania A. Ł. (2) k. 35 odw.,). Po powrocie do domu od notariusza mówiło się, że R. i A. Ł. (3) „mają dochować rodziców w zamian za dożywocie” (zeznania P. Ł. k. 35). Oczywistym było dla wszystkich, że zakres tej służebności jest taki, jak wynikało to poprzednio z aktu notarialnego z 1998 roku. Istotne są tu zeznania świadka A. Ł. (2), która podała, że całej sytuacji przekazania nieruchomości z jednego syna powodów na drugiego, towarzyszyły „żarty”, że „jedni się tego prawa pozbywają, które to prawo przechodzi na drugich”.

Istotnym jest też fakt, że na powyższym tle nigdy wcześniej nie dochodziło między stronami do konfliktów i nie było żadnego sporu. Wszyscy uczestnicy (powodowie i sami pozwani) byli przekonani, że powodom przysługuje dożywotnia służebność mieszkania w domu na działce (...), w takim zakresie jak to wynika z aktu z 1998 roku. Strony były przekonane (i tak to rozumiały), że to niejako automatycznie przechodzi w momencie przekazania nieruchomości.

Wszyscy uczestnicy podali, że dopiero w sprawie o podział majątku wspólnego między A. Ł. (1) i R. Ł. wszczętej z wniosku R. Ł. wyszło na jaw, że formalnie taki stan jaki istniał faktycznie, nie jest zgodny ze stanem prawnym i nie został ujawniony w księdze wieczystej.

Ani pozwani, ani ich poprzednicy prawni – P. i A. Ł. (2) nie mieli - do czasu wszczęcia sprawy w/w o podział majątku wspólnego między R. a A. Ł. (1), żadnych zastrzeżeń co do wykonywania przez powodów swoich praw.

Powodowie wystąpili z pozwem z obawy na możliwą sprzedaż nieruchomości wynikającą z prowadzonej w tut. Sądzie sprawy o podział majątku wspólnego między R. Ł. a A. Ł. (1).

Powyższe ustalono na podstawie: wyżej wskazanych dowodów z dokumentów oraz zeznań powodów (k. 34, 74 odw.), zeznań pozwanej A. Ł. (1) (34 i odw.), zeznań świadków: P. i A. Ł. (2) (k. 35 i odw.), częściowych zeznań pozwanej R. Ł. (k. 75).

Sąd zważył, co następuje :

W myśl art. 10 ust. 1 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, 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. Przepis ten statuuje *sui generis* powództwo o ustalenie uprawniające osobę, której prawo nie zostało wpisane bądź też zostało wpisane błędnie albo dotknięte zostało wpisem nie istniejącego obciążenia lub ograniczenia do żądania usunięcia zaistniałej niezgodności. Art. 3 w/w ustawy zawiera domniemanie, iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane z rzeczywistym stanem prawnym.

W rozpoznawanej sprawie powodowie twierdzili, iż brak było ujawnionego w księdze wieczystej o numerze (...) ograniczonego prawa rzeczowego. Twierdzenia ich okazały się prawdziwe. Jednakże w ocenie Sądu zakres winien być ustalony tak jak wynikało to z aktu notarialnego - umowy dożywocia z 1998 roku. Wszyscy uczestnicy byli przekonani, że w takim zakresie, prawo to niejako automatycznie przeszło na A. i R. Ł. i zostało wpisane. Dlatego Sąd w tym zakresie wniosek uwzględnił, a w pozostałym oddalił.

Sąd nie miał wątpliwości, iż umową dożywocia z 1998 roku powodowie przekazali całe gospodarstwo rolne, w tym również działkę nr (...). Było tak, mimo, iż numer tej działki, nie został wskazany w akcie notarialnym jako numer działki wchodzącej w skład gospodarstwo. Z zapisów z aktu notarialnego z 1998 roku, jednak wyraźnie wynika, że przekazane gospodarstwo obejmowało zabudowania, a działka (...) była jedyną nieruchomością zabudowaną powodów, jedyną na której znajdował się dom powodów, w którym to od zawsze zamieszkiwali. Na datę 1998 r. – sporządzenia aktu notarialnego dożywocia – powodowie nie byli w posiadaniu innej działki zabudowanej.

Umową w/w powodowie przekazali zatem własność całego gospodarstwa rolnego, w tym również działki nr (...). Powyższe wynikało też zgodnie z zeznań: powodów (k. 74 odwr. k. 34), pozwanego A. Ł. (1) (k. 34 i odwr.), zeznania świadka P. Ł. (k. 35 i odwr.) oraz A. Ł. (2) (k. 35 odwr.).

W świetle powyższego stwierdzić też należy, iż P. Ł. i A. Ł. (2) nie mogli nabyć działki (...) w czasie trwania ich związku małżeńskiego na podstawie rzekomej umowy kupna sprzedaży z dnia 2002, czym próbowała bronić się w tym procesie pozwana. P. Ł. podał, że „nic mu nie wiadomo, aby kupował działkę w 2002 roku”. Pełnomocnik powodów podał również, iż taką umowę nie dysponuje, ani P., ani A. Ł. (1). Sama R. Ł. nie potrafiła na rozprawie sprecyzować wniosku dowodowego i wskazać, kto taką umowę kupna – sprzedaży miał zawrzeć, nie wie co miałyby być jej przedmiotem i nie ma pewności czy w ogóle kiedykolwiek była ona zawarta. Stąd wobec takich okoliczności, wniosek dowodowy Sąd oddalił.

Pozwana nie przekonała również Sądu, że ograniczonym prawem rzeczowym winna być obciążana inna działka – o numerze (...). P. Ł. posiadał jeszcze inną zabudowaną nieruchomość – działkę (...) po babci. W 2005 roku była jednak ona w fatalnym stanie, wymagała remontu m.in. podłóg, dachu. Nadto zwraca uwagę fakt, iż w akcie notarialnym z 1998 roku była ustanowiona służebność mieszkania polegającą na korzystaniu m.in. z łazienki. Tymczasem budynek mieszkalny – dom, posadowiony na działce o numerze (...), nie miał łazienki w 2005 roku. Ponadto powódka H. Ł. od samego początku konsekwentnie zaprzeczała, aby miała kiedykolwiek zamiar zamieszkać w innym miejscu niż dotychczasowe. Twierdziła, iż nigdy nie miała poważnych planów, aby zamieszkać na działce (...), a nieruchomość trzeba wyremontować (i mąż miał początkowo takie plany stąd decyzja z k. 56) z uwagi również choćby na skargi zgłaszane przez sąsiadów (k. 74 odwr.), którym budynek w takim stanie również zagraża. Szczegółowo pytana na rozprawie podała, że owszem miała pomysły, „żeby tam pomieszkać”, ale pojawiły się dopiero w czasie kiedy konflikt osobisty między A. Ł. (1) i R. Ł. (który w efekcie doprowadził do rozvodu) się nasilił, a więc w ostatnich latach. Atmosfera w domu niejako wymuszała powyższe myśli u powódki. Tymczasem w 2005 roku między małżonkami R. i A. były bardzo dobre relacje i była zgoda. Z tych wszystkich względów, dożywotnia służebność mieszkania ustanowiona na rzecz powodów, nie mogła zatem dotyczyć działki (...), jak wywodziła pozwana.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I i II. W punkcie III na mocy art. 102 kpc, kierując się względami słuszności oraz niekorzystną sytuacją materialną pozwanej, ale i pozwanego i Sąd odstąpił od obciążania pozwanych kosztami procesu.