

Sygn. akt I C 475/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Anna Gajewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Zuzga

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2022 r. w Piszcu

sprawy z powództwa W. C.

przeciwko L. A., A. A. (1), K. A., A. P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

o r z e k a :

I. Uzgadnia treść księgi wieczystej KW NR (...) - prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszcu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze geodezyjnym (...) położoną w miejscowości J., stanowiącej współwłasność L. A., A. A. (1), K. A., A. P. - z rzeczywistym stanem prawnym i nakazuje wpisać w dziale III ograniczone prawo rzeczowe – dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z drugiego pokoju od strony zachodniej domu mieszkalnego i wspólnej kuchni na rzecz uprawnionego W. C. s. Z. i M..

II. Zasądza solidarnie od pozwanych L. A., A. A. (1), K. A., A. P. na rzecz powoda W. C. kwotę 2 214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście złotych), w tym kwotę 414 zł (czterysta czternaście złotych) tytułem podatku VAT, z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu przez adwokata A. Z..

III. Nakazuje pobrać solidarnie od pozwanych L. A., A. A. (1), K. A., A. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszcu kwotę 100 zł (sto złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony.

Sygn. akt I C 475/21

UZASADNIENIE

W dniu 17 grudnia 2021 roku W. C. – zastąpiony przez adwokata z urzędu – wystąpił z powództwem przeciwko A. A. (1), L. A., K. A. i A. P. o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej o numerze (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszcu, poprzez wpisanie w dziale III tej księgi ograniczonego prawa rzeczowego – służebności osobistej na rzecz powoda, polegającej na prawie korzystania z drugiego pokoju od strony zachodniej domu mieszkalnego i wspólnej kuchni.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że umową darowizny sporządzoną przed notariuszem w dniu 12 października 1999 roku, W. D. (siostra powoda) na życzenie darczyńcy M. C. (matki powoda) ustanowiła nieodpłatnie na rzecz W. C. (powoda) dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z drugiego pokoju od strony zachodniej

i wspólnej kuchni budynku mieszkalnego posadowionego na działce gruntu o nr geod. 32/2, położonej w Jaśkowie w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą (...).

Powód podkreślił, że już przed ustanowieniem ww. służebności zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości. Służebność ta została wykreślona z działu III księgi wieczystej w 2009 roku, a podstawę wykreślenia było oświadczenie W. C. z dnia 10 czerwca 2009 roku o zrzeczeniu się dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania z pokoju w domu mieszkalnym posadowionym na ww. nieruchomości. Było to zatem zrzeczenie częściowe, bowiem powodowi pozostała możliwość korzystania z mieszczącej się w tym budynku wspólnej kuchni. Tymczasem zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem, przedmiotem zrzeczenia może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości. Częściowe zrzeczenie się jest niedopuszczalne.

Powód podniósł ponadto, że obecni właściciele przedmiotowej nieruchomości – pozwani – wystąpili do Sądu Rejonowego w Pieszku z pozwem o eksmisję (sygn. akt I C 331/21), domagając się, aby W. C. wraz ze wszystkimi osobami, rzeczami i prawami go reprezentującymi opróżnił i wydał zajmowane pomieszczenia w domu mieszkalnym posadowionym na przedmiotowej działce gruntu. W uzasadnieniu wskazali, że W. C. zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, wbrew ich woli. Z informacji powziętych przez powoda wynika, iż pozwani zamierzają sprzedać przedmiotową nieruchomość i dlatego wystąpili z pozwem o eksmisję.

Pozwani A. A. (1), L. A., K. A. i A. P. w odpowiedzi na pozew wniosli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że gdyby ww. oświadczenie powoda było, jak twierdzi powód, jedynie częściowym zrzeczeniem się służebności osobistej, wniosek o wykreślenie wpisu zostałby oddalony z uwagi na obowiązujące przepisy prawa. Nadto, powód był uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego, a zatem doręczono mu odpis postanowienia o wykreśleniu służebności, którego nie zaskarżył, a tym samym zaakceptował treść zapadłego orzeczenia. W związku z powyższym pozwani wystąpili przeciwko powodowi z pozwem o eksmisję, albowiem od dnia 12 sierpnia 2009 roku powód nie posiada do przedmiotowej nieruchomości żadnego tytułu prawnego. Niniejsze postępowanie jest zatem bezprzedmiotowe, albowiem treść księgi wieczystej jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd ustalił, co następuje:

Umową darowizny z dnia 12 października 1999 roku, rep. A numer (...), M. C. darowała swojej córce W. D. zabudowaną budynkiem mieszkalnym działkę gruntu oznaczoną nr geod. (...), położoną we wsi J. w gminie P., dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą (...).

Jednocześnie W. D. - na życzenie darczyńcy M. C. - ustanowiła nieodpłatnie dożywotnią służebność osobistą na rzecz:

- M. C. polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony zachodniej i wspólnej kuchni budynku mieszkalnego posadowionego na ww. działce gruntu

- swojego brata W. C. polegającą na prawie korzystania z drugiego pokoju od strony zachodniej i wspólnej kuchni budynku mieszkalnego posadowionego na ww. działce gruntu.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa darowizny k. 8-9)

W dniu 19 listopada 1999 roku W. D. sprzedała ww. nieruchomość na rzecz A. i L. małżonków A. na prawach wspólności ustawowej.

(okoliczności bezsporne, dowód: umowa sprzedaży k. 61-62)

W. C. od ponad 50 lat zamieszkuje w wymienionym wyżej budynku mieszkalnym.

W dniu 10 czerwca 2009 roku W. C. złożył oświadczenie o zrzeczeniu się dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania z pokoju w domu mieszkalnym położonym w Jaśkowie.

Wyżej wymienione oświadczenie stanowiło podstawę wykreślenia w sierpniu 2009 roku z działu III księgi wieczystej dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania przez W. C. z drugiego pokoju od strony zachodniej domu mieszkalnego i wspólnej kuchni.

(dowód: oświadczenie k. 10; wydruk z księgi wieczystej k. 11-22; zeznania powoda k. 107v)

Oświadczenie powyższe W. C. złożył na prośbę małżonków A., którzy uzależnili od tego przeprowadzenie generalnego remontu budynku mieszkalnego. Po złożeniu oświadczenia W. C. korzystał z kuchni i w niej spał. Remont został przeprowadzony. W. C. pomagał przy remoncie. Po śmierci M. C., W. C. zamieszkał - za zgodą L. A. - w pokoju swojej matki. Co miesiąc płaci on właścicielom za te mieszkanie kwotę 150 zł, ponadto kupuje opał na zimę, którym mieszkanie te ogrzewa.

(okoliczności bezsporne, dowód: zeznania powoda k. 106-107v)

A. A. (3) zmarł, a spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona L. A. oraz dzieci A. A. (1), K. A. i A. P..

(okoliczność bezsporna, dowód: wydruk z księgi wieczystej k. 11-22)

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności podnieść należy, iż zakres i sposób wykonywania służebności powinien być jasno i w sposób wyczerpujący określony w umowie stron, a kryteria wskazane w art. 298 k.c. mają charakter jedynie pomocniczy („w braku innych danych”).

Jak wynika z treści aktu notarialnego z dnia 12 października 1999 roku, w związku z zawartą umową darowizny i na żądanie darczyńcy M. C., ustanowiona została przez obdarowaną na rzecz powoda dożywotnia, nieodpłatna służebność osobista polegająca na prawie korzystania z drugiego pokoju od strony zachodniej i wspólnej kuchni budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości położonej w Jaśkowie, dla której Sąd Rejonowy w Pieszku prowadzi księgę wieczystą (...).

Jak wynika z niekwestionowanych przez strony ustaleń Sądu, służebność mieszkania była we wskazany wyżej sposób wykonywana przez powoda do połowy 2009 roku, następnie powód zrzekł się prawa korzystania z pokoju i od tej pory korzystał tylko z kuchni, w której spał, natomiast po śmierci swojej matki, za zgodą pozwanej L. A. zamieszkał w pokoju matki i taki stan rzeczy ma miejsce po dziś dzień. Powód zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości i w przedmiotowym budynku od ponad 50 lat.

Ustawodawca niejako przewidując, iż przyjęte przez strony rozwiązanie dotyczące stosunku prawnego ustalonego w momencie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego mogą w przyszłości nie odpowiadać zmienionej sytuacji faktycznej, stworzył formułę umożliwiającą dostosowanie treści prawa do nowych okoliczności. Zgodnie z art. 248 k.c. do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego potrzebna jest jednak umowa między uprawnionym, a właścicielem rzeczy obciążonej, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej - wpis do tej księgi (§ 1), a gdy zmiana treści prawa dotyczy praw osoby trzeciej, do zmiany potrzebna jest zgoda tej osoby (§ 2). Natomiast w sytuacji, gdy strony nie są zgodne w kwestii zmiany sposobu wykonywania i treści służebności, właścicielowi przysługuje żądanie zmiany treści służebności w oparciu o treść art. 291 k.c., który stosuje się odpowiednio do służebności osobistych.

Przesłuchany w charakterze strony powód zeznał, że zrzeczenia się dożywotniej służebności polegającej na prawie korzystania z pokoju w budynku mieszkalnym w Jaśkowie 20, dokonał na prośbę ówczesnych właścicieli, tj. małżonków A., którzy uzależnili od tej decyzji przeprowadzenie kapitalnego remontu budynku. Od tego momentu aż do śmierci swojej matki, powód zamieszkiwał w kuchni.

W myśl art. 246 k.c., dopuszczalne jest zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego.

Podkreślenia jednak wymaga, że przedmiotem zrzeczenia może być tylko ograniczone prawo rzeczowe w całości. Częściowe zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego polegające na rezygnacji przez uprawnionego z wybranych uprawnień prowadziłoby bowiem do jednostronnej zmiany treści tego prawa, co w świetle art. 248 k.c., wymagającego do zmiany treści ograniczonego prawa rzeczowego zawarcia umowy przez strony, należy uznać za niedopuszczalne. Przepis art. 246 k.c. nie stanowi przepisu szczególnego względem art. 248 k.c. (vide wyrok Sądu Okręgowego w Płocku z 17.07.2019r., IV Ca 392/19).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15 lutego 2018 roku wydanego w sprawie I CSK 213/17 wskazał, że tak jak ustanowienie służebności gruntowej jest możliwe na rzecz nieruchomości władnącej, a nie na rzecz wchodzących w jej skład działek ewidencyjnych, tak samo jej obciążenie następuje na nieruchomości, nie zaś na wchodzących w jej skład działkach ewidencyjnych. Identyfikacja działek ewidencyjnych w oświadczeniu o ustanowieniu służebności ma charakter jedynie informacji precyzującej treść służebności, ale nie ma znaczenia z punktu widzenia przedmiotu obciążenia tym prawem. Okoliczność tę musi uwzględnić właściciel nieruchomości składający oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, który własnym tylko oświadczeniem nie może doprowadzić do zmiany treści służebności obciążającej konkretną nieruchomość (a do tego prowadziłoby identyfikowanie tylko działek wchodzących w skład nieruchomości władnącej, na których - zgodnie z oczekiwaniami uprawnionego - prawo miałyby się utrzymać i takich, na których miałyby wygasnąć), lecz co najwyżej zrzec się przysługującego mu uprawnienia co do całego przedmiotu obciążenia.

Nie budzi wątpliwości Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, iż powyższe orzeczenie należy w myśl art. 297 k.c. stosować odpowiednio do służebności osobistych.

Reasumując, Sąd uznał, że zrzeczenie się przez powoda W. C. w dniu 10 czerwca 2009 roku służebności osobistej - jako, że dotyczyło tylko jej części, a nie całości - było nieskuteczne. W konsekwencji powyższego stwierdzić należało, iż przedmiotowe ograniczone prawo rzeczowe zostało błędnie wykreślone z księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.), 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.

W tym miejscu podnieść należy, że wydany w procesie wszczętym na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. wyrok uwzględniający powództwo nie może ograniczać się do ustalenia, że wpis został dokonany niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, lecz powinien wskazywać sposób, w jaki sąd wieczystoksięgowy ma doprowadzić treść księgi wieczystej do stanu zgodności. W wyroku należy zatem wskazać rodzaj i zakres wpisu, który należy wykreślić z księgi jako niezgodny ze stanem materialnoprawnym oraz wpisu, który powinien być dokonany w księdze jako odpowiadający stanowi rzeczywistemu. W orzeczeniu może być również zawarty nakaz sprostowania w określonym zakresie wpisu widniejącego w księdze wieczystej albo dokonania wpisu prawa, które błędnie wykreślono z księgi. W sensie ogólnym chodzi o to, żeby wpisy w księgach odzwierciedlały prawdziwy i aktualny stan prawny nieruchomości; w ten sposób realizuje się nie tylko interes prywatny, ale także interes publiczny, wypływający głównie z troski państwa o bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Zatem wbrew twierdzeniom pozwanych, niniejsze postępowanie nie było bezprzedmiotowe. Jego istotą było usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...) a rzeczywistym stanem prawnym, poprzez wpisanie na rzecz powoda ograniczonego prawa rzeczowego, które zostało błędnie wykreślone.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisów § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800

ze zm.), § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (j.t. Dz.U. z 2019r., poz. 18) oraz art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W przypadku powoda, reprezentowanego w sprawie przez adwokata ustanowionego z urzędu, jest to kwota 1 800 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu oraz kwota 414 zł tytułem podatku VAT.

Nadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz.U. z 2020r., poz. 755), Sąd nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszku kwotę 100 złotych, od uiszczenia której powód był zwolniony.