

Sygn. akt: I C 491/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2016 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Monika Mleczko-Pawlikowska
Protokolant:	sekr. sądowy Dominika Ritter

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2016 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa R. P.

przeciwko M. P.

o zamianę prawa dożywocia na dożywotnią rentę

I. Oddała powództwo,

II. Zasądza od powoda R. P. na rzecz pozwanej M. P. kwotę 2.957,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 491/15

UZASADNIENIE

Powód R. P. wniósł przeciwko M. P. o orzeczenie na podstawie art. 914 kc zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę odpowiadającą aktualnej wartości tego prawa w wysokości 900 zł miesięcznie, płatną do dnia 10 następnego miesiąca, do końca życia waloryzowanej raz w roku o wskaźnik określający roczną zmianę cen ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż w akcie notarialnym – umowie darowizny na rzecz M. P. (1) (...) zawartej przed notariuszem D. R. w C. w dniu 21 lutego 2012r., przedmiotem której był udział 1/2 części we współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w C. na os. M.C. S. 11, w §3 i 4 umowy zawarto informację o ustanowieniu w zamian za darowiznę prawa dożywocia na rzecz powoda, polegającego na prawie zamieszkiwania w zapewnieniu opieki oraz pomocy w starości za strony obdarowanej. Prawa tego nie ujawniono w księdze wieczystej. Obdarowana uniemożliwiła powodowi korzystanie z mieszkania. Następnie w dniu 19 grudnia 2014r. darowała otrzymany udział na rzecz marki M. (...), byłej małżonki powoda, z którą pozostaje on w konflikcie. W przedmiotowej umowie zawarto zapis, iż przedmiot umowy wolny jest od wad prawnych i obciążeń. Zdaniem powoda wyżej wymienione mieszkanie obciążone jest służebnością – prawem dożywotniego zamieszkania ustanowionym na jego rzecz w umowie darowizny zawartej w dniu 21 lutego 2012r. Tymczasem była żona powoda złożyła wniosek o wymeldowanie powoda z przedmiotowego mieszkania.

Powód wniósł również o udzielenie zabezpieczenia roszczenia poprzez wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu hipoteki przymusowej do kwoty 200 000 zł.

W odpowiedzi na pozew, pozwana M. P. (2) reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanej od powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała, iż powód zawarł z córką umowę darowizny, natomiast zezwolenie na zamieszkiwanie w lokalu mieszkalnym nie jest równoznaczne ze służebnością mieszkania. Pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej, gdyż zobowiązanie dotyczące dożywotniego zamieszkiwania powstało na skutek umowy z córką pozwanej, a nie z pozwaną i w żadne sposób nie przeszło na pozwaną jako nową właścicielkę lokalu. Bezasadnym jest twierdzenie, iż przy zawieraniu umowy darowizny doszło do ustanowienia służebności osobistej mieszkania, gdyż powód darował córce jedynie udział we własności lokalu, a więc ustanowienie służebności osobistej wymagałoby zgody drugiego współwłaściciela czyli pozwanej. Ustanowiony w umowie zapis dotyczący zamieszkiwania w lokalu może być rozpatrywany jedynie w kategoriach moralnych, nie mających żadnych konsekwencji prawnych. Pełnomocnik powoda wskazała również na negatywne zachowanie powoda w stosunku do obu córek.

Postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016r. oddalono wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia.

Sąd ustalił, co następuje.

Powód R. P. mieszkał w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w C. na os. M.C. S. 11 od 1964r. W mieszkaniu tym wcześniej zamieszkiwali jego rodzice.

/ dowód: przesłuchanie powoda k. 115v/

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie I C 1018/10 Sąd Okręgowy w Toruniu rozwiązał małżeństwo R. P. i M. P.. W wyroku tym nie orzeczono o podziale majątku małżonków. Po rozwodzie powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, między innymi trzymał tam wszystkie rzeczy osobiste.

/okoliczność bezsporna/

Po rozwodzie powód nie utrzymywał kontaktów z córkami, prowadził działalność gospodarczą w innym mieście. Na chwilę zwierzana aktu, powód w przedmiotowym lokalu faktycznie nie mieszkał. Mieszkanie stało puste, a na jego wykup został zaciągnięty kredyt, dlatego też pozwana chciała je wynająć. Z uwagi na zadłużenie powód ustalił z M. P. aby przepisać swój udział w prawie własności mieszkania na córkę M..

/ dowody: zeznania M. P. (3) k. 83v- 84, zeznania M. P. (1) k. 84, przesłuchanie powoda co do faktu niezamieszkiwania w lokalu w chwili zawierania umowy darowizny k. 115v, przesłuchanie pozwanej k. 116v/

Z inicjatywy powoda w dniu 21 lutego 2012r. przed notariuszem D. R. prowadzącym kancelarię notarialną w C. zawarta została umowa z córką M. P. (1) (Rep. A 1055/2012)

/dowód: przesłuchanie powoda k. 115v/

Mocą umowy, R. P. darował swojej córce M. P. (1) należny mu udział 1/2 części w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w C. na os. M.C. S. 11 dla którego tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...). W § 3 umowy obdarowana oświadczyła, iż zezwala swojemu ojcu R. P. na bezpłatne i dożywotnie zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu. Obdarowana zobowiązała się do opieki nad darczyńcą w chorobie i na starość.

/okoliczność bezsporna/

Pomiędzy stronami umowy nie było ustaleń dotyczących zawarcia umowy dożywocia czy dożywotniego zamieszkiwania powoda i opieki nad nim. Ani notariusz ani powód nie informowali M. P. (1) przy podpisywaniu aktu o służebności mieszkania.

/dowody: zeznania M. P. (3) k. 83v- 84, zeznania M. P. (1) k. 84, przesłuchanie pozwanej k. 117, /

M. P. (1) zgodziła się na dalsze zamieszkiwanie powoda w lokalu, miało to zostać dokładnie ustalone pomiędzy stronami aktu. Nie było ustalone jak długo powód będzie tam zamieszkiwał.

/dowody: zeznania M. P. (3) k. 84v, zeznania M. P. (1) k. 84 /

W późniejszym czasie M. P. (1) otrzymała ofertę pracy w Holandii i postanowiła przekazać swój udział w prawie własności lokalu matce M. P., żeby wynajmując mieszkanie i ułatwić matce podpisywanie umów z najemcami.

/dowody: zeznania M. P. (3) k. 84v , zeznania M. P. (1) k. 84, 85/

W dniu 19 grudnia 2014r. M. P. (1) przed notariuszem J. P. prowadzącą kancelarię notarialną w C., darowała swej matce M. P. do jej majątku osobistego udział w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

/okoliczność bezsporna/

Około rok, czy dwa lata temu powód zgłaszał chęć powrotu do mieszkania, tj. w okresie gdy w mieszkaniu zamieszkiwała M. P. (1) razem z narzeczoną. Powód miał pretensje do córki dlatego przekazała swój udział byłej żonie. Wcześniej nie interesował się tym mieszkaniem.

/dowody: zeznania M. P. (3) k. 83v- 84, zeznania M. P. (1) k. 84, przesłuchanie powoda k. 115v /

Relacje powoda z córkami są kiepskie, a kontakty sporadyczne ograniczające się do spraw urzędowych. Już po zawarciu umowy darowizny powód nie interesował się tym mieszkaniem, zadłużył mieszkanie. Nie zgłaszał M. P. (1), iż jest osobą schorowaną lub by potrzebował opieki.

/dowody: zeznania M. P. (3) k. 83v- 84, zeznania M. P. (1) k. 84, /

Powód chciał mieć możliwość zamieszkiwania w tym mieszkaniu. Nie informował notariusza o swojej woli, mówił tylko o darowiznie. Zasugerował o ewentualności zamieszkiwania w lokalu. Powodowi odczytany został akt notarialny. Powód był zaskoczony faktem zawarcia drugiego aktu notarialnego, a po pewnym czasie postanowił wrócić do C., do swojego dawnego mieszkania.

/dowód: przesłuchanie powoda k. 115v , 116, 116v/

Sąd zważył, co następuje.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, przesłuchania stron i dowodów z dokumentów.

Za wiarygodne uznano zgromadzone w sprawie dokumenty, gdyż były jasne i kompletne. Ponadto ich prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony, a i Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania ich prawdziwości.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków M. P. (3) i M. P. (1) oraz zeznaniom pozwanej. Ich zeznania były spójne, logiczne. Ponadto korespondowały ze sobą.

Co do zasady sąd dał wiarę zeznaniom powoda, za wyjątkiem zeznań w zakresie tego, iż zamiarem stron było, iż przekazanie przez powoda udziału w nieruchomości ma nastąpić w zamian za dożywotnie zamieszkiwanie. Okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym – zeznaniach świadków i stron, a

powód poza swoim twierdzeniem, nie przedstawił na tę okoliczność żadnych innych dowodów. W pozostałym zakresie w jakim zeznania powoda korespondowały z zeznaniami świadków, sąd uznał je za wiarygodne.

Przechodząc do rozważań prawnych, w pierwszej kolejności ustalić należało, czy tak jak podnosił powód strony zawarły umowę dożywocia uprawniającą powoda do żądania zamiany prawa dożywocia na dożywotnią rentę, czy umowę darowizny z obciążeniem lokalu służebnością mieszkania, czy bez obciążenia.

Podkreślić należało, iż pomiędzy umową darowizny a umową dożywocia istnieją zasadnicze różnice. Poprzez umowę darowizny, właściciel rzeczy (tu udziału w nieruchomości) przenosi (obdarowuje) własność na inną osobę. Ta musi darowiznę przyjąć – w przypadku nieruchomości oświadczenie o przyjęciu zarówno jak oświadczenie o darowaniu – musi mieć formę aktu notarialnego. Oba oświadczenia mogą znaleźć się w jednym akcie (i zazwyczaj ma to miejsce). Skutkiem umowy jest przeniesienie własności na rzecz obdarowanego, bez obowiązku świadczenia wzajemnego na rzecz darczyńcy. Z chwilą przeniesienia własności, strona obdarowywująca traci jakiegokolwiek prawa względem przedmiotu darowizny. Darowizna jest aktem bez wzajemności, ale w przypadku mieszkania możliwe jest ustanowienie służebności osobistej. Służebność taka jest dożywotnia i pozwala na korzystanie z darowanego mieszkania (domu).

Umowa dożywocia zaś, jest przekazaniem własności lokalu (lub budynku) mieszkalnego w zamian za prawo do dożywotniego w nim mieszkania i do opieki, świadczonej przez nowego właściciela nieruchomości. W skutek zawarcia umowy dożywocia dochodzi do przeniesienia własności w zamian za ustanowienie prawa do dożywotniej opieki. Dożywotnik korzysta z takich przywilejów jak prawo do mieszkania, prawo opieki, prawo do zapewnienia jedzenia, ciepła i ubrań. Dożywotnik staje się domownikiem zobowiązanego. Z chwilą przeniesienia własności nieruchomości na podstawie umowy o dożywocie następuje jednocześnie obciążenie nieruchomości prawem dożywocia.

Umowa darowizny nie zapewnia darującym żadnych praw i roszczeń w stosunku do osób obdarowanych. Na przykład jeżeli rodzice na podstawie umowy darowizny darują dom dziecku, oczekując, że będzie się nimi zajmowało do ich śmierci, to muszą wierzyć na słowo. Takie zobowiązanie bowiem, nigdzie nie zostanie ujawnione i nie będzie dla obdarowanego wiążące. Strony nie mogą bowiem dowolnie kształtować treści darowizny, poza możliwością ustanowienia przy okazji jej dokonania służebności mieszkania na rzecz darujących lub użytkowania gruntu. Odmienne jest w przypadku umowy dożywocia, której treść strony mogą dowolnie kształtować w ramach ogólnego „dożywotniego utrzymania”.

W niniejszej sprawie strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego nazwaną darowizną. Z § 2 umowy wynikało, iż R. P. oświadczył, iż daruje swojej córce M. P. (1) należny mu udział 1/2 części w opisanym w § 1 lokalu mieszkalnym objętym księgą wieczystą Kw (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością, a M. P. (1) oświadczyła, że darowiznę tę przyjmuje oraz, że nabycia dokonuje będąc stanu wolnego. W § 3 umowy, M. P. (1) oświadczyła, że zezwala swojemu ojcu R. P. na bezpłatne dożywotnie zamieszkiwanie w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

Podkreślić należało, iż umowa ta zawarta została w formie aktu notarialnego, przez notariusza – osobę zaufania publicznego. Przy zawieraniu umowy w formie aktu notarialnego, notariusz obowiązany jest pouczyć strony o skutkach danej umowy oraz ustalić czy zgodną wolą stron jest zawarcie konkretnej umowy. W niniejszej sprawie notariusz odczytał przedmiotową umowę obu stronom i obie strony ją podpisały.

W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy, mając na uwadze przede wszystkim różnice pomiędzy umową dożywocia a umową darowizny, brak było podstaw do uznania, iż strony wbrew treści i nazwie umowy zawarły umowę dożywocia, a nie umowę darowizny. Zarówno zeznania świadków jak i pozwanej nie wykazały, by intencją powoda było przekazanie udziału we własności lokalu mieszkalnego w zamian za dożywotnie zamieszkiwanie i opiekę. Obdarowana zezwoliła darczyńcy na zamieszkiwanie w lokalu, jednakże zobowiązanie to nie miało żadnej podstawy prawnej i można je traktować jedynie w kategorii obowiązku opieki córki nad ojcem. W żadnym wypadku nie można było uznać, iż M. P. (1) obciążyła lokal mieszkalny, czy posiadany przez nią udział, służebnością osobistą mieszkania. Służebnością osobistą mieszkania, jako ograniczonym prawem rzeczowym nie można obciążyć udziału we własności nieruchomości, a jedynie całą nieruchomość. W przypadku posiadania jedynie udziału we własności nieruchomości na obciążenie

prawa własności nieruchomości, służebnością osobistą zgodę miałyby wyrazić druga współwłaścicielka lokalu – M. P. (2). Ponieważ w umowie brak jest takiej zgody, nie może być uznane, iż córka powoda obciążyla prawo odrębnej własności lokalu służebnością osobistą mieszkania. Przedmiotowa umowa zawierała wszystkie elementy konieczne dla umowy darowizny.

Na marginesie tylko zauważyć należało, iż sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia nieważności umowy darowizny jako złożonej dla pozorów (art. 83 kc). Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wykazał, iż celem stron było zawarcie innej umowy, niż umowa darowizny.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 914 kc a contrario jak w punkcie I sentencji orzeczenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony za wynik postępowania. Pozwana poniosła koszty procesu w wysokości 2 417 zł (wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej – adwokata w kwocie 2 400 zł oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa) i tę kwotę należało zasądzić od powoda jak strony przegrywającej na rzecz powódki. Sąd omyłkowo w zasądzonych kosztach uwzględnił kwotę 540 zł tytułem opłaty od pozwu i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2 957 zł zamiast 2 417 zł.