

Sygn. akt III Ca 1743/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Aleksandra Janas (spr.)

Sędzia SR del. Anna Hajda

Protokolant Iwona Reterska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko K. L. i W. L.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 2 sierpnia 2013r., sygn. akt I C 354/13

1 zmienia zaskarżony wyrok:

a w punkcie 1 w ten sposób, że powództwo oddala;

b w punkcie 2 w ten sposób, iż zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.217 zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

1 zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.100 zł (tysiąc sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR del. Anna Hajda SSO Leszek Dąbek SSO Aleksandra Janas

UZASADNIENIE

Powód A. W. wystąpił do Sądu Rejonowego w Rybniku przeciwko K. L. i W. L. z pozwem, w którym domagał się określenia treści służebności mieszkania poprzez określenie, że ma prawo do bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania i korzystania z ¼ nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), to jest zamieszkiwania i korzystania ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na tej nieruchomości, szczególnie na parterze budynku, przez niego zajmowanych i użytkowanych. Wniósł też o zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych. W toku postępowania powód sprecyzował swe stanowisko podając, że żądanie pozwu dotyczy ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2 sierpnia 2013r. Sąd Rejonowy w Rybniku ustalił treść księgi wieczystej (...) w ten sposób, że powodowi A. W., synowi J. i A. przysługuje prawo dożywotniego użytkowania 1/4 darowanej przez niego nieruchomości w akcie notarialnym umowy darowizny z dnia 21 grudnia 1993r. Rep. A nr 6157/93 sporządzonym przez notariusza J. G.. W której tytuł własności przysługuje pozwany K. L., córce J. i A. oraz W. L., synowi F. i A. oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie poprzedzono ustaleniem, że w dniu 21 grudnia 1993r. powód darował swemu siostrzeńcowi, a synowi pozwanych, A. L., udział wynoszący 1/4 w opisanej wyżej nieruchomości, w zamian za co obdarowany ustanowił na rzecz powoda prawo dożywotniego użytkowania przedmiotu darowizny, o czym pozwani wiedzieli. W umowie nie ustalono co prawda konkretnego sposobu korzystania z nieruchomości, lecz zamiarem stron było by powód zajmował pomieszczenia na parterze – od 2006r. zajmował na stałe dwa pokoje, kuchnię i łazienkę. Sąd ustalił nadto, że na podstawie umowy zniesienia współwłasności zawartej w dniu 3 czerwca 2004r. właścicielem nieruchomości stała się K. L., która następnie darowała mężowi udział wynoszący 1/2 nieruchomości.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo należy uznać za uzasadnione. Powołał się na regulacje art. 5 i 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece i wskazał, że rękojmia nie chroniła pozwanych albowiem wiedzieli oni o ustanowieniu użytkowania na rzecz powoda. Sąd podkreślił też, że ustalenie treści księgi wieczystej nie było możliwe ponad zapis § 3 umowy, wobec czego ustalono, iż w księdze wieczystej winien znaleźć się zapis o prawie powoda od dożywotniego użytkowania 1/4 części nieruchomości bez określania konkretnych pomieszczeń. O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 kc.

W apelacji od powyższego wyroku pozwani zaskarżyli wyrok w całości. Wyrokowi zarzucili:

- 1 naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności przepisu art. 241 k.c. przez przyjęcie, iż prawo użytkowania nie wygasło – mimo braku podstaw do takich ustaleń,
- 2 sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału przez przyjęcie, iż istnieją podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym mimo, iż w akcie notarialnym z dnia 21 grudnia 1993r. w § 3 ustalono, iż powód nie żąda wpisu swego prawa do księgi wieczystej.

Zarzucając powyższe pozwani wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu wedle norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja pozwanych, mimo, że Sąd nie podzielił jej zarzutów, okazała się skuteczna o tyle, że w jej wyniku niezbędnym stała się zmiana zapadłego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego poprzez oddalenie powództwa.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w sprawie. Ustalenia te Sąd Okręgowy akceptuje i bez zbędnego powtarzania czyni własnymi.

Za całkowicie niesłuszne uznać należy podnoszone przez pozwanych zarzuty dotyczące zarówno naruszenia art. 241 k.c., jak i sprzeczności ustaleń sądu z materiałem dowodowym. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, przepisu art. 241 k.c. nie stosuje się w wypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego na skutek nabycia przez użytkownika wieczystego w rodze umowy sprzedaży prawa własności gruntu. Wówczas ciężące na użytkowniku wieczystym prawa nie wygasają, lecz stają się obciążeniami na nabytej nieruchomości. Ponadto, jak stanowi art.3 ust.3 ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jedn. Dz.U. z 2012r., poz.83), decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie narusza praw osób trzecich, do czego niewątpliwie doszłoby gdyby podzielić stanowisko skarżących.

Nie ma też w ocenie Sądu Odwoławczego żadnego znaczenia okoliczność, iż powód pierwotnie (w umowie darowizny) nie żądał ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej.

Niezależnie jednak od podniesionych zarzutów w granicach zaskarżenia Sąd Odwoławczy bada czy w sprawie nie doszło do naruszenia prawa materialnego. Merytoryczny charakter postępowania apelacyjnego oznacza między innymi, że sąd drugiej instancji nie może poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi, niezależnie od ich treści, dokonać ponownie własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego. Sąd drugiej instancji posiada więc pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, bowiem orzeczenie sądu drugiej instancji powinno być zgodne z prawem materialnym, niezależnie od zarzutów apelacyjnych w tym względzie (por. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09-05-07, IV CSK 513/08, LEX nr 610221).

Podstawę prawną żądania powoda stanowił art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece – dalej: u.k.w.h. (Dz. U. z 2001 r. Nr 124 poz. 1361), 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.

Przez stan prawny nieruchomości należy rozumieć prawa i roszczenia wpisane w działach II – IV księgi wieczystej. Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 18.05.2010r. III CZP 134/09 w sposób jednoznaczny wskazał, że w sprawie o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem pozwu. Oznacza to, iż żądanie przewidziane w art. 10 u.k.w.h może być uwzględnione tylko wówczas, gdy ustalony przez sąd stan prawny nieruchomości okaże się tożsamy ze stanem objętym żądaniem pozwu. Jeżeli natomiast stan prawny okaże się inny, co do osób podlegających wpisowi lub co do rodzajów lub rozmiarów praw podlegających wpisowi w miejsce wpisów istniejących, to sąd nie może pozytywnie orzekać, ponieważ orzekłby wówczas o przedmiocie nie objętym żądaniem. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2009 r. I CSK 276/08).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powód wniósł o „określenie treści służebności mieszkania”, w ten sposób, iż powód ma prawo do bezpłatnego i dożywotniego zamieszkiwania i korzystania z przedmiotowej nieruchomości. W uzasadnieniu powództwa powoływał się na umowę dożywocia i przysługującą powodowi w jej ramach służebność mieszkania. Na rozprawie doprecyzował, iż powództwo swoje opiera na art. 10 u.k.w.h. jednakże podstawa faktyczna żądania, a z nią i treść żadanego wpisu, nie została zmodyfikowana.

Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, powoda z synem pozwanych nigdy nie łączyła umowa dożywocia, nie została na jego rzecz ustanowiona służebność mieszkania, a jedynie jak wynika z umowy darowizny, powód uzyskał prawo do dożywotniego użytkowania części nieruchomości. Sąd Rejonowy wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie bezsprzecznie orzekł ponad żądanie pozwu i niezgodnie z jego treścią. Orzekł bowiem o przysługującym powodowi prawie do dożywotniego użytkowania części nieruchomości, gdy żądanie pozwu dotyczyło uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie służebności o określonej w pozwie treści. Bez wątplenia natomiast pomiędzy powodem i poprzednikiem prawnym pozwanych nie doszło do ustanowienia służebności, a w każdym razie nie nastąpiło to w przywołanej pozwie umowie darowizny.

Związanie Sądu żądaniem pozwu stosownie do treści art. 321 § k.p.c. czyniło niedopuszczalnym określenie z urzędu wymaganej treści księgi wieczystej, a tym samym skutkować winno oddaleniem powództwa.

Z tych przyczyn na mocy art.386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok poprzez oddalenie powództwa. O kosztach postępowania za każdą z instancji orzeczono po myśli art.98 k.p.c. Na kwotę kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w wysokości przewidzianej w § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata skarbową od

pełnomocnictwa (17zł), a na koszty postępowania odwoławczego: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych (600zł) oraz opłata od apelacji (500zł).

SSR (del.) Anna Hajda SSO Leszek Dąbek SSO Aleksandra Janas