

Sygn. akt I Ca 280/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie: SO Joanna Składowska

SR (del.) Magdalena Kościarz

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku J. S.

z udziałem D. M. i A. M.

o dokonanie w księdze wieczystej Kw. nr (...) wpisu służebności mieszkania na rzecz J. S.

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 21 lipca 2014 roku, sygn. akt Dz. KW(...)

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt Ca 280/14

UZASADNIENIE

W dniu 27 czerwca 2014 roku D. M. i A. M. wnieśli do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli skargę na czynność referendarza sądowego z dnia 13 czerwca 2014 roku - DZ.KW./SRIZ/ (...) – wpis prawa dożywotniego i nieodpłatnego zamieszkiwania w budynku mieszkalnym usytuowanym na nieruchomości objętej księgą wieczystą oraz korzystania z wyłączeniem innych osób z całego pierwszego piętra budynku składającego się z trzech pokoi, kuchni i łazienki oraz prowadzącego do niego oddzielnego wejścia.

Żądając oddalenia wniosku o wpis służebności mieszkania i obciążenia wnioskodawczyni kosztami postępowania, skarżący podnieśli, że w dacie nabycia przez nich nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) nie było ujawnionych żadnych obciążeń nieruchomości. O braku tychże zapewniał ich również zbywca. Wskazywali ponadto, że na rzecz J. K. zostało zastrzeżone prawo dożywotniego i nieodpłatnego zamieszkiwania w części budynku posadowionego na nabytej przez nich nieruchomości, co nie może być utożsamione obciążeniem nieruchomości służebnością osobistą mieszkania. Ponadto, uprawniona została już wcześniej wymeldowana z nieruchomości.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli zaskarżony wpis utrzymał w mocy.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli prowadzi księgę wieczystą (...), w której w dziale II jako właściciele ujawnieni są małżonkowie D. i A. M., którzy prawo do nieruchomości nabyli w drodze umowy sprzedaży objętej aktem notarialnym z dnia 7 maja 2013 roku.

W dniu 4 czerwca 2014 roku J. S. wniosła o wpis w dziale III w/w księgi wieczystej prawa dożywotniego i nieodpłatnego zamieszkiwania w posadowionym tam budynku mieszkalnym, na podstawie umowy z dnia 4 stycznia 2013 roku - rep. A (...) roku. Wniosek ten został uwzględniony przez referendarza sądowego wpisem służebności osobistej na rzecz J. S. z dnia 16 czerwca 2014 roku.

Sąd pierwszej instancji zauważył, iż dokonując kwestionowanego wpisu referendarz sądowy działał zgodnie z wytycznymi art. 626⁸ § 2 kpc. Do wniosku załączono dokumenty w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w akcie notarialnym rep. A (...) i umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w akcie notarialnym rep. A (...).

Ocena stanu faktycznego i prawnego czyniona jest na moment dokonywania wpisu. Z tych względów wniosek był zasadny, jako wykazany właściwymi dokumentami. Wbrew stanowisku uczestników postępowania, przy dokonywaniu wpisu nie zastosowano wykładni rozszerzającej w zakresie interpretacji prawa jakie zastrzeżone zostało na rzecz J. S.. Prawo to odpowiada bowiem treści służebności osobistej mieszkania określonej w art. 301 i 296 kc. Okoliczność, że w księdze wieczystej ujawnieni są następcy prawni właściciela, który ustanowił służebność gruntową, nie stanowi przeszkody do dokonania wpisu.

Uczestnicy postępowania A. M. i D. M. wnieśli od postanowienia Sądu Rejonowy apelację, w której domagali się zmiany orzeczenia poprzez wykreślenie wpisu dotyczącego służebności mieszkania na rzecz J. S. oraz zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestników zwrotu kosztów postępowania.

Podnieśli, iż poprzedni (...) „wyraził zgodę” na dożywotnie i nieodpłatne zamieszkiwanie przez J. S. w budynku mieszkalnym, czego nie można interpretować rozszerzająco. Wyrażenie zgody na zamieszkiwanie określonej osoby w nieruchomości nie jest bowiem tożsame z ustanowieniem na jej rzecz służebności osobistej w postaci służebności mieszkania. W treści aktu notarialnego nie tylko nie ma sformułowania „ustanawia służebność”, ale także w postanowieniach końcowych dotyczących opłat nie ma zapisu, że została przez notariusza pobrana opłata za wpis owej rzekomej służebności do księgi wieczystej. Nadto zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 1983 roku o podatku od spadków i darowizn, ustanowienie służebności mieszkania musiałoby zostać zgłoszone do Urzędu Skarbowego (co nie miało miejsca w niniejszej sprawie), gdyż czynność taka podlega obowiązkowi podatkowemu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim należy podkreślić, iż wbrew pogładowi skarżących, dla skutecznego ustanowienia służebności nie jest konieczne posłużenie się tym pojęciem w treści oświadczenia woli właściciela nieruchomości, co wynika z ogólnych zasad prawa cywilnego. Co więcej, zgodnie z art. 65 § 2 kc, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Za utrwalony należy także uznać prezentowany w judykaturze pogląd, iż wykładnia oświadczeń woli mających stanowić podstawę wpisu wchodzi w zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego. Odmienne bowiem zapatrywanie prowadziłoby do ograniczenia roli sądu w tym postępowaniu wyłącznie do ewidencjonowania czynności i zdarzeń prawnych, gdy tymczasem funkcja ksiąg wieczystych wyznaczana jest przez prawne gwarancje prawidłowości dokonywanych wpisów i wynikające z ustawy skutki tych wpisów (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013r. II CSK 67/13 oraz z dnia 12 kwietnia 2013r., IV CSK 515/12).

Jak stanowi art. 285 § 1 kc, nieruchomości można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Zgodnie zaś z art. 296 kc, nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). Z perspektywy podmiotowej można zatem wyróżnić służebności gruntowe i osobiste. W przypadku tych drugich chodzi o prawo przysługujące znacznej osobie. Z tej przyczyny służebność osobista jest prawem niezbywalnym (art. 300 kc), a wygasa najpóźniej ze śmiercią uprawnionego (art. 299 kc). Podobnie jak w przypadku służebności gruntowych, służebność osobista obciąża oznaczoną nieruchomość. Jest więc skuteczna wobec każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej.

Oświadczenie (...) zawarte w § 6 umowy sprzedaży nieruchomości z 04 marca 2013r. stanowi wyraźną zgodę na dożywotnie i nieodpłatne korzystanie z nieruchomości w określony sposób przez J. S.. Jedynym logicznym uzasadnieniem złożenia takiego oświadczenia w formie aktu notarialnego, która to forma wymagana jest dla ustanowienia służebności pod rygorem nieważności, jest zagwarantowanie uprawnionej prawa do dożywotniego zamieszkiwania. Nie może zatem budzić żadnych wątpliwości, iż intencją i wolą stron było ustanowienie służebności osobistej w rozumieniu art. 296 kc.

Dla ważności czynności prawnej nie ma żadnego znaczenia realizacja związanego z jej dokonaniem obowiązku podatkowego, czy też pobranie właściwej taksy notarialnej.

Z powyższych względów apelacja na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc podlegała oddaleniu.

(...)