

Sygn. akt I Ca 319/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Bojakowska (spr.)

Sędziowie: Antoni Smus

Katarzyna Powalska

Protokolant : st. sekr. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2019 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa A. M., K. M. i E. W.

przeciwko J. K., W. K., A. K.

H. K. i D. M.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 8 maja 2019 r., sygnatura akt I C 242/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości na następujący: „1. uzgadnia treść księgi wieczystej SR 1S/ (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sieradzu w ten sposób, że w dziale III tej księgi „rubryka” 3.4 wykreśla zapis „w całym domu drewnianym mieszkalnym o trzech izbach opisanym par. 1 aktu wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej” .”

2. zasądza solidarnie od J. K., W. K., A. K. i H. K. na rzecz A. M., K. M. i E. W. zwrot kosztów procesu w kwocie 2 400 (dwa tysiące czterysta) złotych,

II. zasądza solidarnie od J. K., W. K.,

A. K. i H. K. na rzecz A. M., K. M. i E. W. zwrot kosztów procesu w kwocie 1 500 (jeden tysiąc pięćset) złotych.

Sygn. akt I Ca 319/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 maja 2019 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu, w sprawie z powództwa A. M., E. W., K. M. przeciwko D. M., W. K., J. K., A. K. i H. K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oddalił powództwo

oraz zasądził solidarnie od powodów kwotę po 454,25 złotych na rzecz każdego z pozwanych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach i wnioskach, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, a z których istotne elementy przedstawiały się następująco:

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 22 czerwca 2018 roku wydanym w sprawie I Ns 235/18 stwierdzono, że spadek po S. M., zmarłym w dniu 13 listopada 2017 roku w S., na podstawie ustawy, z dobrodziejstwem inwentarza nabyli: jego żona D. M. w 5/20 części oraz jego dzieci W. K., A. K., A. M., K. M., E. W. w częściach równych po 3/20 każde z nich.

W skład spadku po zmarłym wchodziło gospodarstwo rolne położone w W., gminy W. o łącznej powierzchni 8,7200 ha, dla którego w Sądzie Rejonowym w Sieradzu prowadzona jest księga wieczysta o numerze: (...). W skład tego gospodarstwa wchodziła między innymi działka (...) zabudowana drewnianym domem mieszkalnym, o trzech izbach wraz z oborą murowaną z zawalonym dachem.

W dniu 30 października 2018 roku pozwana D. M. oraz pozwani J. i W. małżonkowie K. oraz A. i H. małżonkowie K. zawarli w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem B. B. (rep. (...)) umowę dożywocia mocą, której D. M. przeniosła na rzecz swojej córki i swojego zięcia W. i J. K. własność należącego do niej udziału wynoszącego 5/40 części w opisanym wyżej gospodarstwie rolnym w zamian za dożywocie w rozumieniu art. 908 k.c., zaś pozwani W. i J. K. zobowiązali się przyjąć D. M. jako domownika, dostarczać jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału i zapewnić jej odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie, sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, przy zapewnieniu jej nieodpłatnie prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej. Nadto D. M. przeniosła na rzecz swojej córki i swojego zięcia A. i H. K. własność należącego do niej udziału wynoszącego 5/40 części w opisanym wyżej gospodarstwie rolnym w zamian za dożywocie w rozumieniu art. 908 k.c., zaś pozwani A. i H. K. zobowiązali się przyjąć D. M. jako domownika, dostarczać jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału i zapewnić jej odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie, sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, przy zapewnieniu jej nieodpłatnie prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej.

W dniu 5 grudnia 2018 roku w księdze wieczystej o numerze (...) w jej dziale III dokonano między innymi wpisu prawa osobistego - prawa dożywocia według treści §3 umowy o dożywocie - aktu notarialnego rep. A (...) z dnia 30 października 2018 roku obciążające udział W. i J. K. w 5/40 części polegające na przyjęciu D. M. jako domownika, dostarczeniu jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału i zapewnić jej odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie, sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, przy zapewnieniu jej nieodpłatnie prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej. Dokonano również wpisu prawa osobistego - prawa dożywocia według treści §3 umowy o dożywocie - aktu notarialnego rep. A (...) z dnia 30 października 2018 roku obciążające udział A. i H. K. w 5/40 części polegające na przyjęciu D. M. jako domownika, dostarczeniu jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału i zapewnić jej odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie, sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, przy zapewnieniu jej nieodpłatnie prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej. Wpisy te są prawomocne.

Powyższy stan faktyczny w przeważającej mierze bezsporny, sporne kwestie zaś Sąd I instancji ustalił w oparciu o dowody z dokumentów oraz zeznania stron.

Sąd Rejonowy wskazał, iż przedmiotem procesu było roszczenie oparte o art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zmierzające do zapewnienia zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości, dla której księga wieczysta jest prowadzona. Sąd I instancji wskazał, iż rozstrzygnięcie wydane na tej podstawie ma charakter deklaratoryjny. Powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą

umożliwiająca trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym polega na doprowadzeniu jej do aktualnego stanu prawnego przez wpisanie nowego prawa, wykreśleniu ujawnionego w księdze i wpisaniu innego prawa bądź sprostowaniu treści wpisanego prawa. Powodowie w niniejszej sprawie domagali się wykreślenia z działu III księgi wieczystej o numerze (...) "prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu mieszkalnym o trzech izbach opisanych w §1 aktu wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej" jako niezgodnego z postanowieniem Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 22 czerwca 2018 roku w sprawie I Ns 235/18 w przedmiocie nabycia spadku po S. M..

Sąd Rejonowy uznał, iż dokonane wpisy nie pozostają w sprzeczności z postanowieniem Sądu o stwierdzeniu nabycia spadku po S. M., albowiem na mocy tego orzeczenia małżonka zmarłego oraz dzieci spadkodawcy stali się współwłaścicielami należącego do niego gospodarstwa w częściach ułamkowych. Sąd I instancji wywiódł, iż na podstawie art. 206 k.c. współwłaścicielom przysługuje prawo do posiadania całej rzeczy. Tym samym każdemu ze spadkobierców przysługiwało prawo do korzystania ze znajdującego się na terenie spadkowego gospodarstwa budynku mieszkalnego oraz prawo do swobodnego poruszania się po nieruchomości. Nie sposób więc mówić o bezpodstawnym korzystaniu przez współwłaściciela z określonej części rzeczy dlatego, że część ta przewyższa przysługujący mu udział we współwłasności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Rejonowy uznał, że żądanie pozwu, zmierzające do wykazania, że prawo pozwanej D. M. do korzystania z całego domu mieszkalnego składającego się z trzech izb i prawo swobodnego poruszania się po działce siedliskowej, winno być ograniczone do 5/40 części każdego z pozwanych małżeństw, jest sprzeczne z naturą współwłasności w częściach ułamkowych. Nie sposób również zgodzić się, że aktem notarialnym omawianym w sprawie nieruchomość została obciążona ponad udział przekazany przez D. M. jej córkom i zięciom. Wskazać bowiem należy, że z wpisów w dziale III księgi wieczystej wynika jednoznacznie, iż prawo dożywocia obciąża udział W. i J. małżonków K. w 5/40 części oraz udział A. i H. małżonków K. w 5/40 części. Kwestionowany zaś przez stronę powodową zapis dotyczy jedynie sposobu korzystania z budynku mieszkalnego posadowionego na jednej ze spadkowych nieruchomości i z działki siedliskowej. Z tych zaś rzeczy każdy ze współwłaścicieli ma prawo korzystać w całości.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy orzekł jak w wyroku z dnia 8 maja 2019 roku.

W ustawowym terminie apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając powyższy wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie prawa materialnego poprzez obrazę art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, co doprowadziło Sąd Rejonowy do przyjęcia, iż żądanie powodów jest bezzasadne, gdyż każdy ze współwłaścicieli może korzystać z całości nieruchomości - podczas gdy dział III księgi wieczystej przewiduje wpisanie m.in. ograniczeń. Wpisanie do księgi wieczystej, iż D. M. w ramach umowy dożywocia ma prawo zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym o trzech izbach z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej jest niezgodne z postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku wydanym przez Sąd Rejonowy w sprawie o sygnaturze akt I Ns 235/18. Wpis ten narusza bowiem udział we współwłasności powodów jako współwłaścicieli nieruchomości wchodzącej w skład spadku.

W oparciu o powyższy zarzut skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu na obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja i argumenty podnoszone przez skarżących okazały się zasadne.

Na wstępie, z powołaniem się na treść art. 382 k.p.c., zauważyć należy, że Sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale także obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej

i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (patrz: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97).

Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli Sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie.

W kontekście powyższego Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne, nie podziela jednak oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy nie podważa i nie przeczy teoretycznym rozważaniom Sądu Rejonowego dotyczącym współwłasności oraz sposobu uregulowania korzystania z rzeczy wspólnej, którą zawiera art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Treść art. 206 k.c. wskazuje więc, iż każdy ze współwłaścicieli może jednocześnie całą rzecz posiadać, a także z całej rzeczy korzystać. Niemniej jednak rozważania Sądu I instancji, choć logicznie poprawne, nie odnoszą się jednak do istoty sporu w niniejszej sprawie i nie mogą stanowić oparcia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Dla poprawnego rozstrzygnięcia sporu w przedmiotowej sprawie niezbędne jest wyodrębnienie kwestii dotyczących umowy dożywocia oraz służebności osobistej. Umowa dożywocia jest umową nazwaną, kauzalną, konsensualną, dwustronnie zobowiązującą i odpłatną, której celem jest zapewnienie zbywcy albo osobie mu bliskiej dożywotniego utrzymania w zamian za przeniesienie własności nieruchomości. Do uznania wzajemności umowy wystarczające jest subiektywne przekonanie stron umowy, że świadczenie jednej strony jest odpowiednikiem świadczenia drugiej strony. Przepis art. 908 k.c. ma charakter dyspozytywny, zatem przedmiot świadczeń nabywcy nieruchomości może być w umowie określony inaczej, w taki jednak sposób, aby zapewniał dożywnikowi środki utrzymania. W ramach dożywocia nabywca nieruchomości zobowiązany jest zwykle zapewnić dożywnikowi – niezależnie od tego, czy jest on zbywcą nieruchomości, czy osobą mu bliską – utrzymanie, przez spełnianie świadczeń, które zaspokoją jego potrzeby w taki sposób, aby nie musiał przyczyniać się do zdobywania środków na realizację niezbędnych wymagań życiowych. W umowie dożywocia nabywca może na rzecz dożywnika obciążyć nieruchomość ograniczonym prawem rzeczowym w postaci użytkowania, służebności mieszkania lub innej służebności osobistej, może też zobowiązać się do spełniania na jego rzecz określonych powtarzających się świadczeń w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku. Przepis wyraźnie wskazuje, że zarówno użytkowanie, jak i służebności osobiste oraz powtarzające się świadczenia należą w takim przypadku do treści dożywocia.

Bezspornie D. M. zawarła z W. i J. K. oraz z A. i H. K. umowy dożywocia, na mocy których W. i J. K. oraz A. i H. K. zobowiązali się do przyjęcia D. M. jako domownika, dostarczać jej wyżywienia, ubrania, mieszkania, światła i opału i zapewnić jej odpowiednią pomoc i pielęgnację w chorobie, sprawić jej własnym kosztem pogrzeb odpowiadający miejscowym zwyczajom, przy zapewnieniu jej nieodpłatnie prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej. Przyjęcie zbywcy jako domownika lub dostarczenie mieszkania, o czym mowa w art. 908 § 1 k.c. nie jest tożsame ani z powstaniem ani z ustanowieniem służebności mieszkania. Strony mogły natomiast w umowie o dożywocie, w myśl art. 908 § 2 k.c., obciążyć nieruchomość służebnością osobistą mieszkania, a więc ustanowić tę służebność. Wówczas służebność staje się elementem treści prawa dożywocia, jednakże podlega ona, również w zakresie powstania, ustawowemu reżimowi właściwemu dla tego rodzaju prawa. Nie powstanie więc, jeżeli nie zostaną zachowane wymagania wynikające z art. 285, art. 296 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego, sygn. akt V CSK 416/14). Bezspornie więc prawo dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej jest służebnością osobistą - służebnością mieszkania, która zgodnie z art. 908 § 2 k.c. stała się elementem treści zawartych umów dożywocia.

W księdze wieczystej w dziale III ujawniono prawo dożywocia na wskazanych częściach nieruchomości, a nadto w rubryce 3.4 ujawniono zapewnienie D. M. prawa dożywotniego zamieszkiwania w całym domu drewnianym mieszkalnym, o trzech izbach wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej.

Należy jednak wskazać, co nie budzi kontrowersji w doktrynie oraz orzecznictwie, iż ustanowienie służebności osobistej - służebności mieszkania, w treści umowy dożywocia nie może odbyć się z pominięciem regulacji dotyczących tejże służebności. I tak, podkreślenia wymaga, iż o ile umowa dożywocia może zostać ustanowiona w zamian za przeniesienie udziału we współwłasności nieruchomości, o tyle służebnością osobistą - służebnością mieszkania można obciążyć tylko rzecz, tj. nieruchomość. Natomiast udział w nieruchomości wspólnej jest prawem rzeczowym. Udział nie jest więc rzeczą, ale prawem. Na prawie można ustanowić co najwyżej użytkowanie. Nie jest dopuszczalne ustanowienie służebności osobistej mieszkania na udziale we współwłasności nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego, sygn. akt V CSK 416/14). Byt umowy dożywocia zaś nie zależy od tego, by objęła ona całą nieruchomość. Przepis art. 908 § 1 k.c. nie zawiera takiego wymogu. Nie budzi wątpliwości, że przedmiotem umowy przewidzianej w tym przepisie może być także udział we współwłasności.

W. i J. K. oraz A. i H. K., nie będąc jedynymi współwłaścicielami nieruchomości, nie mogli z pominięciem A. M., E. W. oraz K. M. ustanowić na całej nieruchomości służebności osobistej - służebności mieszkania. Czynność ta, jako czynność rozporządzająca, jest czynnością bez wątpienia przekraczającą zakres zwykłego zarządu, bez zgody współwłaściciela jest nieważna. Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Zachowanie właściwej i zgodnej z prawem formy dla umowy dożywocia nie sanuje ustanowienia służebności osobistej. Wobec powyższego ustanowienie służebności osobistej - służebności mieszkania na spornej nieruchomości jedynie przez część współwłaścicieli, jako czynność sprzeczna z ustawą, zgodnie z dyspozycją art. 58 § 1 k.c. jest nieważna. Jako, że kontroli sądu podlega skuteczność materialnoprawna czynności prawnej, na podstawie której doszło do ustanowienia prawa podlegającego ujawnieniu w księdze wieczystej, a kontrola ta doprowadziła do wniosku o nieważności czynności ustanowienia służebności osobistej, zaskarżony zapis winien zostać z księgi wieczystej wykreślony.

Powyższe rozważania skutkowały zmianą orzeczenia Sądu I instancji, co też Sąd uczynił na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i uzgodnił treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sieradzu w ten sposób, że w dziale III tej księgi "rubryka" 3.4 wykreśla zapis "w całym domu drewnianym mieszkalnym o trzech izbach opisanym §1 aktu wraz z prawem swobodnego poruszania się po działce siedliskowej".

O kosztach procesu przed Sądem I instancji Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zgodnie z którą strona przegrywająca obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając solidarnie od J. K., W. K., A. K. i H. K. na rzecz A. M., K. M. i E. W. zwrot kosztów procesu w kwocie 1.500,00 złotych.