

Sygn. akt II Ca 692/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie	SSA w SO Stanisław Łęgosz (spr.) SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa I. O. , D. O.

przeciwko R. O.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 23 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 483/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od powodów I. O. i D. O. na rzecz pozwanego R. O. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Grzegorz Ślęzak SSA w SO Stanisław Łęgosz

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 692/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Radomsku oddalił powództwo I. O. i D. O. przeciwko R. O. w którym powodowie domagali się uzgodnienia treści księgi wieczystej kw nr (...) poprzez wpisanie w dziale II powodów w miejsce pozwanego. Zasądził od powodów na rzecz pozwanego 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 17 czerwca 2003 roku zawarta została pomiędzy powodami I. O. i D. O. a A. O. i J. O. w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) umowa darowizny na mocy, której A. O. i J. O. darowali powodom a powodowie przyjęli własność działek o następujących numerach: (...)położonej we wsi B. o powierzchni (...) ha, (...) położonych we wsi S. o powierzchni (...) ha,(...) położonej we wsi S. o powierzchni (...) ha, (...) położonych we wsi M. o powierzchni(...)ha, (...) w zakresie udział wynoszącego 1/2 części tej nieruchomości położonej we wsi M. o powierzchni (...) ha, (...) w zakresie udział wynoszącego 13/64 części tej nieruchomości położonej we wsi M. o powierzchni (...) ha.

Notariusz sporządziła akt notarialny w zakresie oznaczonych nieruchomości bez odwołania się do opisu i mapy. Notariusz przyjęła i oparła się na oświadczeniach stawających do aktu, którzy zgodnie stwierdzili, że na działkach o numerach (...) znajduje się dom murowany dwuizbowy, obora murowana i stodoła drewniana.

W § 7 aktu ustanowiona została na rzecz darczyńców J. O. i A. O. nieodpłatna dożywotnia służebność „polegająca na prawie korzystania z całego opisanego domu”

W aktach przedmiotowej księgi wieczystej (...) w zakresie oznaczenia nieruchomości o numerach działek (...) znajduje się opis i mapa, z której wynika, że ww. działki nie są zabudowane.

W dniu 6 maja 2013 roku zawarta została pomiędzy A. O. i J. O. a pozwanym R. O. w formie aktu notarialnego Rep. (...) umowa darowizny i ustanowienia służebności na mocy, której A. O. i J. O. darowali pozwanemu R. O. a pozwany przyjął własność działki o numerze (...) we wsi M., gminie Ż., o powierzchni (...) ha. Na nieruchomości tej znajduje się dom mieszkalny murowany, obora murowa i stodoła drewniana. R. O. ustanowił na życzenie darczyńców dożywotnią służebność polegającą na prawie wspólnego korzystania z domu mieszkalnego i budynków gospodarczych.

Powyższe ustalenia faktyczne na temat okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd poczynił przede wszystkim w oparciu o powołane dowody z załączonych dokumentów zawartych w aktach ksiąg wieczystych Kw (...), Kw (...). Sąd oprął się również na zeznaniach świadków A. O. i J. O. w zakresie, w jakim zeznali, iż nie działali pod wpływem błędu podczas składania oświadczenia przed Notariuszem w 2003 roku oraz, że w zamian za przepisanie gospodarstwa rolnego otrzymali świadczenia z KRUS-u. Sąd uznał za wiarygodne zeznania powód, że działali pod wpływem błędu w zakresie przyjęcia darowizny nieruchomości bez budynków. Zeznania pozwanego R. O. nie wniosły niczego istotnego do sprawy.

Podstawą prawną powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982r.

Zgodnie z tym przepisem, 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.

Legitymację czynną do wystąpienia z tym powództwem, co do zasady określa art. 10 ust. 1 u.k.w.h. tj. mają je osoby, których prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia. Może je wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej w rozumieniu art. 6262 § 5 k.p.c.

Zgodnie z treścią powołanego wyżej art. 6262 § 5 k.p.c, wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej może złożyć właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej. Przez „osobę, na rzecz której ma nastąpić wpis” należy rozumieć osobę, która jest w dyspozycji dokumentu stwierdzającego nabycie prawa.

Legitymacja procesowa, to szczególne uprawnienie konkretnego podmiotu, oceniane z punktu widzenia prawa materialnego. Jeżeli zostanie wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe, to zostanie wykazana legitymacja procesowa powoda (czynna) i pozwanego (bierna). Legitymacja procesowa stanowi przesłankę materialnoprawną, dlatego Sąd dokonuje oceny w zakresie jej istnienia w

chwili orzekania, co do istoty sprawy. Brak legitymacji procesowej zarówno czynnej, jak i biernej prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo.

W niniejszej sprawie pozwani uzasadniając żądanie pozwu domagali się wpisania ich jako właścicieli działki o numerze ewidencyjnym (...) o obszarze(...) ha, w księdze wieczystej (...), w której jako wyłączny właściciel tej działki widnieje pozwany R. O., po uprzednim wykreśleniu prawa własności pozwanego z przedmiotowej księgi wieczystej w odniesieniu do działki o nr (...). Swoje powództwo powodowie oparli na dwóch twierdzeniach, które według ich oceny sprawiają, że pozwany R. O. nie jest właścicielem działki oznaczonej numerem (...), lecz właścicielami tej działki są powodowie tj. I. O. i D. O..

Po pierwsze - powodowie wskazali, że umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 17.06.2003r. przed Notariuszem M. S. otrzymali od rodziców D. O. tj. darczyńców J. i A. O. kilka działek rolnych, w tym także budynek mieszkalny i budynki gospodarcze, które usytuowane są na jednej z tych działek. Jednakże po 10 latach na wiosnę 2013 roku zorientowali się, że przedmiotowe budynki stoją na działce o nr ewidencyjnym (...), która na mocy opisanego wyżej aktu notarialnego nie została im faktycznie przekazana.

Powodowie powołali się na wadę oświadczenia woli, podnosząc, iż darczyńcy musieli działać pod wpływem błędu, ponieważ w akcie notarialnym z 2003r. ustanowiona została na ich rzecz dożywotnia służebność mieszkania w budynkach, które stoją na działce nr (...), a zatem ich intencją było przekazanie powodom również tej działki.

Sąd zwrócił uwagę, że jakkolwiek co do zasady możliwym jest uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, to jednak jego skuteczność uzależniona jest od zachowania formy pisemnej oraz rocznego terminu od wykrycia błędu (art. 88 §1 i 2 k.c.), a nadto przede wszystkim skierowania jednoznacznego oświadczenia w tym przedmiocie do „adresata oświadczenia” złożonego pod wpływem błędu.

W niniejszej sprawie, co istotne, pełnomocnik powodów w pozwie a następnie w piśmie procesowym z dnia 09.10.2014r. (k. 46), powołuje się na błąd darczyńcy, to jest ojca stron J. O., podnosząc, iż ten - „biorąc pod uwagę rozbieżności treści aktu notarialnego, mógł działać pod wpływem błędu”.

Sąd podkreślił, iż na wzruszalność czynności prawnej może powoływać się ściśle określony w ustawie krąg osób. Zgodnie z art. 88 kc na wadę oświadczenia woli złożoną pod wpływem błędu może powoływać się jedynie osoba, która złożyła oświadczenie woli dotknięte tą wadą. Dlatego Sąd może uwzględnić ten rodzaj wadliwości czynności prawnej, tylko na zarzut uprawnionej osoby. Nie może zatem dojść do sytuacji, w której Sąd bada błąd - jako wadę oświadczenia woli, na zarzut innej osoby, to jest innej niż ta, która „wadliwe oświadczenie” faktycznie złożyła.

Niezależnie pod powyższych rozważań, sąd stwierdził, że darczyńca J. O. na rozprawie w dniu 19.12.2014r. przesłuchany, jako świadek na wniosek pełnomocnika powodów, jednoznacznie oświadczył, iż nie działał pod wpływem błędu przy sporządzaniu aktu darowizny przed Notariuszem w 2003r., bo nie przekazał i nie zamierzał przekazywać powodom działki nr (...), na której znajduje się dom mieszkalny i budynki gospodarcze. Przyznał natomiast, że świadomie działkę o nr (...) przekazał aktem notarialnym w 2013r. najmłodszemu synowi a pozwanemu w sprawie, R. O.. Takie samo stanowisko zajęła przesłuchana w charakterze świadka A. O. (drugi darczyńca), choć na jej wadę oświadczenia woli powodowie w toku sprawy już się nie powoływali .

Sąd podkreślił również, że nawet w przypadku, gdyby doszło do skutecznego uchylenia skutków prawnych złożonych przez darczyńców oświadczeń woli, bądź doszłoby do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych oświadczeń woli złożonych przez obdarowanych (powodów), to umowa darowizny z 2003 roku, stałaby się umową nieważną. Konsekwencje tego byłyby tylko takie, iż powodowie i tak nie staliby się właścicielami działki nr (...), na której znajdują się przedmiotowe budynki. Powodowie dalej byłiby jedynie posiadaczami tej działki. W żadnym razie nie doszłoby jednak do tytułu własności.

Po drugie - powodowie argumentowali, iż akt notarialny z 06.05.2013r. jest nieważny, choć w tym zakresie nie podnieśli żadnych merytorycznych argumentów, ani nie przedstawili jakichkolwiek dowodów w sprawie.

Pozwany R. O. działkę nr (...) o powierzchni 0,3800, położoną w miejscowości (...) Gmina Ż. w obrębie ewidencyjnym (...), otrzymał umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 06.05.2013r. Darczyńcami byli jego rodzice J. O. i A. O.. Na nieruchomości, na rzecz darczyńców, została ustanowione ograniczone prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnej dożywotniej służebności polegającej na prawie wspólnego korzystania z domu mieszkalnego i budynków gospodarczych z prawem swobodnego poruszania się po działce przy budynkach.

Akt notarialny sporządzony w dniu 06.05.2013r. nie wskazuje żadnych cech nieważności. Na jego podstawie prawo własności powoda zostało ujawnione w dziale II księgi wieczystej Nr (...).

Zgodnie z art. 3 u.k.w.h., domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Domniemania z art. 3 u.k.w.h. są domniemaniami iuris tantum i jako takie mogą być obalone przez przeciwstawienie im dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Należy się zgodzić z pełnomocnikiem powodów jedynie w tym zakresie, że przy obalaniu tego domniemania można korzystać z wszelkich środków dowodowych, jednakże w niniejszym postępowaniu takie dowody - dopuszczalne przez prawo, nie zostały sądowi zaoferowane.

Zgłoszony w toku sprawy jedynie wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Notariusza M. S. na okoliczność „sporządzenia aktu notarialnego z 2003r., i jego treści - w tym oświadczeń rodziców powodów o darowaniu powodom nieruchomości gruntowanej wraz ze wszystkimi budynkami", został przez Sąd oddalony.

Ograniczenia dowodowe, co do dowodu ze świadków i przesłuchania stron przeciwko dokumentom zostało unormowane w art. 247 k.p.c.. Przepis ten stanowi, iż dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne.

Przepis ten był wielokrotnie analizowany w doktrynie judykaturze, a z jego treści wynika przede wszystkim to, że co do zasady nie jest dopuszczalny dowód ze świadków i dowód z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Przez osnowę dokumentu należy rozumieć treść dokumentu. Natomiast dowód prowadzony ponad osnowę dokumentu, to dowód zmierzający do wykazania, że dokument obejmujący czynność prawną nie jest kompletny i nie zamieszczono w nim kilku dalszych postanowień umowy. Taki właśnie dowód chcieli przeprowadzić powodowie wykazując, iż aktem notarialnym z 2003r. nie objęto również działki o nr (...). Omawiany zakaz jest bezwzględny i obowiązuje w pełnym zakresie w przypadku dokumentów wyrażających formę pisemną ad solemnitatem (pod rygorem nieważności). Do takiej kategorii zalicza się formę aktu notarialnego zastrzeżoną dla przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 k.c.).

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd uznał, że żądanie wpisu prawa własności na rzecz powodów działki nr (...), nie można było uwzględnić w trybie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powodowie nie wykazali tytułu własności. Pozostają jedynie posiadaczami przedmiotowej nieruchomości. Niniejsze powództwo z przedstawioną tam argumentacją w istocie zmierzało wyłącznie do ustalenia, że powodowie są właścicielami działki nr (...), co jest niedopuszczalne w tym trybie. W konsekwencji stwierdzić należy, że powodowie nie wykazali także legitymacji procesowej czynnej w niniejszym postępowaniu w rozumieniu art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 6262 § 5 k.p.c. co stanowiło kolejny istotny argument uzasadniający oddalenie powództwa w niniejszej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie wynikającej z art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądając od powodów, jako przegrywających sprawę zwrot kosztów procesu poniesionych przez pozwanego R. O.

Od powyższego wyroku apelację złożyli powodowie. Zarzucili w niej

1) naruszenie przepisu art.233kpc poprzez niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych co było przedmiotem oświadczenia darczyńców działki (...) wobec powodów przy podpisywaniu w 2003 r. aktu notarialnego w kontekście:

- obowiązku przepisania całego gospodarstwa rolnego wymaganego dla nabycia uprawnień z KRUS w zakresie świadczeń emerytalnych.

- ustanowienia dożywocia

- opisu zawartego w akcie, że dom i stodoła znajduje się faktyczniena działce (...), a omyłkowo ujęto je na działce (...);

2) naruszenie prawa materialnego poprzez dokonanie błędnej wykładni art. 3 i 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że powodowie nie mieli legitymacji procesowej czynnej, skoro zdaniem powodów w akcie z 2003r zaistniał błąd obu stron co do numerów darowanych działek oraz niezastosowania art. 65 kc.

3) niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności i pominięcie dowodu z zeznań świadka K. S. na okoliczność oświadczenia złożonego przez darczyńców przy spisywaniu aktu notarialnego oraz niewyjaśnienie czy darczyńcy powiadomili KRUS o pozostawionej sobie działce.

Występując z tymi zarzutami wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, względnie jego zmianę i uwzględnienie powództwa z zasądzeniem zwrotu kosztów procesu za obie instancje. W apelacji zawarli również wnioszek, zgłoszony z ostrożności procesowej, o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2 i nieobciążanie powodów kosztami procesu za I i II instancję.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Podzielić należy stanowisko sądu pierwszej instancji, że powodowie dotychczas nie wykazali, iż są właścicielami działki oznaczonej nr (...), dla której urządzona jest księga wieczysta kw nr (...) i w której w dziale drugim pozwany figuruje jako właściciel. W konsekwencji trafna jest konkluzja sądu pierwszej instancji o braku po stronie powodów legitymacji czynnej do występowania z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przewidzianym w art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W sprawie nie ulega wątpliwości, że akt notarialny darowizny zawartej w 2003 r pomiędzy powodami a J. i A. O. nie wymienia działki (...), lecz podaje, że zabudowania w postaci domu i stodoły usytuowane są na działkach (...), które były przedmiotem darowizny.

Powodowie uprawnień właścicielskich do działki (...) wywodzą z twierdzenia, że podczas zawierania umowy doszło do błędnego oznaczenia przedmiotu darowizny - działki na której znajdowały się zabudowania i rzeczywistą wolą stron było objęcie umową działki (...). Zgodzić się należy ze stanowiskiem skarżących, że stosownie do przepisu art. 65 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar i cel umowy, aniżeli opierać się na dosłownym brzmieniu.

W sytuacji błędnego oznaczenia nieruchomości, będącej przedmiotem umowy darowizny, istnieje możliwość naprawienia skutków powyższego błędu w drodze złożenia przez strony umowy zgodnych oświadczeń o sprostowaniu treści aktu notarialnego.

Orzecznictwo sądowe przewiduje również, że w wypadku omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie przenoszącej jej własność nabywca może domagać się wyjaśnienia przez sąd rzeczywistej woli kontrahentów w drodze powództwa o ustalenie rzeczywistej treści stosunku prawnego. Może tego domagać się w drodze wytoczenia powództwa o ustalenie stosunku prawnego na podstawie art.189 kpc, bądź o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w oparciu o przepis art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece (por uchwała SN z dnia 8 marca 1986 III CZP 10/86, OSNCP 1987 nr 1, poz.12).

Jednakże proces taki toczyć się musi między stronami tej czynności prawnej. W tym przypadku między powodami, jako obdarowanymi, a darczyńcami A. i J. O..

Niniejszy proces, wniesiony jako o uzgodnienie treści księgi wieczystej, toczy się między powodami a osobą trzecią, wpisaną w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości. Nie uczestniczą w nim w charakterze strony darczyńcy z umowy darowizny z 2003 roku. Stąd też w tym postępowaniu sąd nie może czynić ustaleń, jaka była rzeczywista wola stron umowy darowizny z 2003r. Wobec tego zarzuty skarżących odnoszące się do niewyjaśnienia przez sąd rzeczywistej treści umowy darowizny z 2003 roku, nieprzesłuchania notariusza a także naruszenia prawa materialnego, nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Konsekwencją tego jest oddalenie apelacji powodów na podstawie art. 385 kpc i zasądzenie od nich na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego na podstawie art. 98§1 kpc

Na koniec należy odnieść się zamieszczonego, na wypadek oddalenia apelacji, wniosku o zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu przez nieobciążanie powodów kosztami procesu. Apelacja nie podaje żadnych okoliczności, które przemawiałyby za odstąpieniem o podstawowej zasady odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażonej w art.98 kpc. Stąd też z powodu braku wykazania przesłanek z art. 102 kpc wniosek taki nie może być uwzględniony.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Stanisław Łęgosz SSA w SO Grzegorz Ślęzak