

Sygn. akt VIII C 2233/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Kierkowska

Protokolant sekretarz sądowy Agnieszka Szymkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2019 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko R. S., A. P., L. P., J. S.

o ustalenie

I. ustala, że na podstawie umowy darowizny z 18 września 1999 r. zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A (...) sporządzonego przez notariusza A. B. małżonkowie O. S., córka J. i J. i S. S. (1), syn J. i J. przenieśli na rzecz W. S. obok nieruchomości wymienionych w tej umowie także udział 1/2 we współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości Ł. gmina P., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której nie ma urządzonej księgi wieczystej;

II. nie obciąża pozwanych kosztami procesu;

III. nie obciąża stron kosztami sądowymi.

SSR Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt: VIII C 2233/18

UZASADNIENIE

W pozwie z 16.11.2018 r. S. S. (1) zawarł żądanie ustalenia, że na podstawie umowy darowizny z 18.09.1991 r. objętej aktem notarialnym Repertorium A nr 12885/91, sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w K. przed notariuszem A. B. S. S. (1) syn J. i J. i jego żona O. S. córka J. i J. przenieśli na rzecz W. S. współwłasność w udziale 1/2 działki o numerze ewidencyjnym (...), położonej w miejscowości Ł., gmina P., dla której nie jest urządzona księga wieczysta. Na uzasadnienie tego żądania wskazali, że bracia E. S. i S. S. (1) byli na podstawie aktu własności ziemi współwłaścicielami nieruchomości, obejmującej obok innych działek działkę o numerze ewidencyjnym (...). W dniu 4 listopada 1971 r. S. S. (1) pozostawał w związku małżeńskim z O. S.. Na działce (...) znajdowały dwa domy mieszkalne. Intencją małżonków S. i O. S. przy umowie darowizny z 18.09.1991 r. było rozdysponowanie wszystkimi działkami do nich należącymi, w tym działką na której stał dom i obora. Ta działka miała przypaść ich synowi W. S. i w umowie wskazano, że darują mu działki (...) z zabudowaniami, a W. S. oświadczył, że w darowanym domu zamieszkuje i innego nie posiada. W. S. w tej samej umowie ustanowił na rzecz S. S. (1) i O. S. służebność osobistą, obejmującą prawo zamieszkiwania w dwóch izbach w domu mieszkalnym i korzystania z budynków gospodarczych. Dopiero po 2004 r., starając się o dopłaty, W. S. dowiedział się, że zabudowania znajdują się na działce (...), której nie wymieniono w

umowie darowizny, a nie na wskazanej w umowie działce (...). W 2007 r. W. S. zmarł. Jednym z jego spadkobierców jest powód. Jako pozwanych powód wskazał pozostałych spadkobierców W. S. L. P. i R. S. oraz spadkobiercę S. A. P..

Pozwani R. S., L. P., A. P. na rozprawie 29.01.2019 r. uznali powództwo. (k.38)

Postanowieniem z 29.01.2019 r. wezwano do udziału w sprawie po stronie pozwanej J. S. (k.40), który na rozprawie 5.03.2019 r. zgodził się z żądaniem pozwu. (k.62)

Sąd ustalił:

S. S. (1) syn J. i J. pozostawał w związku małżeńskim z O. S. córką J. i J. co najmniej od 1967 r. Była to jego druga żona i z tego małżeństwa pochodzi ich córka L. P.. S. S. (1) miał ponadto z pierwszego małżeństwa synów: S. S. (1), W. S., B. S. i J. S.. S. i O. małżonkowie S. mieli gospodarstwo rolne, położone w Ł. gmina P.. Obejmowało ono:

- grunty orne na działkach (...), o łącznej powierzchni 3,95 ha, których dotyczył wydany dla S. S. (1) akt własności ziemi (...),
- udział we współwłasności działek leśnych i łąk położonych w Ł. i wsi M., których dotyczyły akty własności ziemi wydane dla braci E. S. i S. S. (1) o numerach (...) oraz (...).

Siedlisko tego gospodarstwa znajdowało się na działce numer (...) stanowiącej współwłasność E. S. i S. S. (1) na podstawie aktu własności ziemi (...). Do lat 80-tych XX wieku bracia E. S. i S. S. (1) mieszkali w jednym domu na tej działce, mieli wspólne podwórze i budynki gospodarcze. W latach 80-tych XX wieku każdy z ich wybudował swój dom na działce numer (...), stary dom rodzinny został zburzony, a podwórka przy domu każdego z braci rozdzielone płotem. W ten sposób siedlisko S. S. (1) na działce numer (...) urządzone zostało na przedłużeniu położonej za nią działki rolnej numer (...), objętej aktem własności ziemi (...) wydanym dla S. S. (1).

W 1991 r. małżonkowie O. i S. S. (1) chcieli przenieść własność swojego gospodarstwa rolnego na dzieci, by O. S. mogła uzyskać prawo do emerytury z ubezpieczenia społecznego rolników. W tym celu małżonkowie O. i S. S. (1) zawarli z córką L. P. i jej mężem, synem S. S. (1) i jego żoną oraz synami W. S. i J. S. umowę darowizny z 18.09.1991 r. Darowali córce L. i synom S. i J. po działce powstałej z podziału działki (...) na 3 części (341/3, 341/4, 341/5). W. S. darowali działki (...) z zabudowaniami. W umowie wskazano, że dom mieszkalny i budynki gospodarcze są częścią składową działki numer (...), podczas gdy jest to działka rolna i żadnych zabudowań na niej nie było. Jedyny dom mieszkalny małżonków S. znajdował się na działce siedliskowej 195 i ten dom mieli na myśli darczyńcy.

Udział we współwłasności pozostałych działek, objętych aktami własności ziemi (...) oraz (...) S. S. (1) i O. S. w 1999 r. darowali córce L. P., za wyjątkiem działki siedliskowej nr (...), która w tej umowie nie została wymieniona. Mimo to L. P. została w ewidencji gruntów ujawniona jako współwłaściciel tej działki.

W. S. i jego ojciec uważali, że na skutek darowizny z 1991 r. to W. jest właścicielem domu i całego gospodarstwa, za wyjątkiem tych działek, które były przedmiotem współwłasności z E. S.. W. S. mieszkał razem z ojcem, utrzymywał dom. Gdy po 2004 r. okazało się podczas porządkowania spraw związanych z gospodarstwem, że dom mieszkalny znajduje się na działce numer (...), która nie została wymieniona w umowie darowizny z 1991 r., S. S. (1) nie uznał za konieczne dokonywać jakichkolwiek czynności. Nadal uważał, że przekazał dom synowi. Nie zmienił zdania do śmierci W. S. w 2007 r., a sam zmarł w roku 2010. Spadek po nim na podstawie testamentu z 2008 r. nabyła wnuczka A. P., córka L. P.. S. S. (1) nie wymienił w testamencie żadnych składników spadku.

A. P. została na swój wniosek wpisana w miejsce L. P. jako współwłaściciel działki numer (...) w ewidencji gruntów.

Powyższe okoliczności faktyczne były w większości niesporne, potwierdzone dokumentami w postaci umowy darowizny z 18.09.1991 r. (k.11-13), z umowy darowizny z 8.11.1999 r. (k.46-48), wypisów i wyrysów z rejestru gruntów

dla działek opisanych w tych umowach (k.17, 35-37, 51, 68-69), z odpisu postanowienia SR w Kielcach VII Ns 979/07 (k.13), z akt sprawy VIII Ns 357/11, akt postępowania uwłaszczeniowego, zakończonego wydaniem aktu własności ziemi z 25 marca 1974 roku nr (...) (k.91-94). Wynikały także ze zgodnych zeznań stron (k.38-40, 77-78).

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powództwo o ustalenie może dotyczyć woli kontrahentów w wypadku omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie przeniesienia własności nieruchomości. Taki pogląd funkcjonuje w doktrynie i oparty jest na uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1986 r. III CZP 10/86, w której wskazano, że w wypadku omyłkowego oznaczenia nieruchomości w umowie sprzedaży nabywca może domagać się wyjaśnienia przez sąd rzeczywistej woli kontrahentów w drodze powództwa o ustalenie stosunku prawnego (art. 189 k.p.c.).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy rozważał w jaki sposób może być usunięty stan niezgodności co do geodezyjnego oznaczenia nieruchomości między treścią umowy przenoszącej własność a rzeczywistą wolą stron, w celu prawidłowego oznaczenia przedmiotu nabycia. Wskazał, że możliwe jest w tym celu złożenie przez strony zgodnego oświadczenia o sprostowaniu treści aktu notarialnego, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli potwierdzone wyrokiem deklaratoryjnym, ale dopuszczalne jest także powództwo o ustalenie stosunku prawnego oparte na art. 189 k.p.c. albo powództwo na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece o uzgodnienie stanu ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Najwyższy w powołanej uchwale wskazał, że możliwe jest usunięcie w opisany sposób oczywistej omyłki faktycznej, związanej z geodezyjno-ewidencyjnym oznaczeniem nieruchomości. W sytuacji, gdy przedmiot umowy został ustalony zgodnie z wolą stron i wydany nabywcy taka omyłka dotyczy elementu, nie wiążącego się z istotą umowy przeniesienia własności.

W przedmiotowej sprawie taka sytuacja zachodzi. Dla stron umowy darowizny z 18.09.1991 r. nie budziło wątpliwości, że przedmiotem darowizny dla W. S. jest także udział we współwłasności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka numer (...). Tak zeznali zgodnie S. S. (1) i L. P., którzy byli stronami umowy. Nie wskazanie udziału we współwłasności działki numer (...) w umowie, obok pozostałych działek darowanych W. S., wynikało tylko z błędnego przekonania darczyńców, że budynek znajduje się na innej działce niż w rzeczywistości. Ta omyłka mogła być konsekwencją faktycznego dokonania przez współwłaścicieli działki siedliskowej numer (...) podziału do korzystania w latach 80-tych XX wieku, gdy po wyburzeniu starego domu rodzinnego i wybudowaniu przez braci S. i E. nowych domów dla swoich rodzin, rozgrodzili podwórko, urządzając dwie odrębne posesje. Od tego momentu uważali się za wyłącznych właścicieli wydzielonych części i byli przekonani, że taki faktyczny podział ma także skutki prawne w sferze prawa własności. W takim przekonaniu pozostawać musieli S. S. (1) i jego żona zawierając umowę darowizny, w której wymieniono wszystkie działki pozostające ich wyłączną własnością, a pominięto działki wspólne z E. S.. Pominięcie działki numer (...), z jednoczesnym zamieszczeniem w umowie zapisów o zabudowaniach i służebności osobistej, nie może być uznane za celowe. W odniesieniu do wymienionych w tej umowie działek numer (...) były to zapisy bezprzedmiotowe, gdyż na żadnej z nich nie było zabudowań mieszkalnych. Jedyny dom mieszkalny, jaki mogli mieć na myśli darczyńcy, znajdował się na działce numer (...). Co istotne, została ona pominięta także w kolejnej umowie darowizny z 1999 r. Zdaniem Sądu w wypadku tej ostatniej umowy było to zamierzone działanie darczyńców. S. S. (1) w 1999 r. był przekonany, że domem mieszkalnym już rozporządził w 1991 r na rzecz syna W..

Interes prawny powoda S. S. (1) w ustaleniu co było przedmiotem darowizny z 1991 r. na rzecz jego brata W. wyraża się w tym, że jest on jednym z jego spadkobierców. Ponadto jedyny spadkobierca darczyńcy S. A. P. – został ujawniony w ewidencji gruntów jako współwłaściciel działki numer (...). Między stronami nie ma sporu co do okoliczności, której dotyczy żądanie pozwu, a pozwani uznali powództwo. Dla działki numer (...) nie ma urzędzonej księgi wieczystej. Jedynym środkiem prawnym umożliwiającym ujawnienie rzeczywistego stanu prawnego działki nr (...) w ewidencji gruntów i – ewentualnie - księdze wieczystej w razie jej założenia, jest uzyskanie wyroku na podstawie art. 189 k.p.c.

Powództwo zostało w tym stanie rzeczy w całości uwzględnione na podstawie tego przepisu.

Na podstawie art. 102 k.p.c. w zw. z art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z uwagi na ten szczególny charakter żądania pozwu oraz postawę pozwanych, którzy je uznali, Sąd żadnej ze stron nie obciążył kosztami procesu ani kosztami sądowymi.