

Sygn. akt II Ca 759/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 18 października 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Janusz Roszewski

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2021 r. w Kaliszu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa J. M. i B. M. (1)

przeciwko A. M.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 14 czerwca 2021 r. sygn. akt I C 2266/20

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanego A. M. , solidarnie na rzecz powodów J. M. i B. M. (1) kwotę 1800,00 zł (tysiąc osiemset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Janusz Roszewski

II Ca 759/21

## UZASADNIENIE

Powodowie J. M. i B. M. (1) w pozwie wniesionym przeciwko A. M. wnieśli o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w J. P. przy ul. (...), która ewidencyjnie oznaczona jest jako działka nr (...) o obszarze 0,7812 ha, a rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości, poprzez wykreślenie z jej działu III ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania wiaty, które to prawo zostało do niej wpisane na rzecz pozwanego A. M..

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że 30 kwietnia 1990 r. M. i T. M. przekazali gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 6,9200 ha na rzecz swojego syna i jego żony J. i B. M. (1) (powodowie) do współwłasności ustawowej. W skład ww. gospodarstwa wchodziła między innymi nieruchomość o obszarze 0,7812 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W dziale III tejże księgi wpisane zostało na rzecz pozwanego ograniczone prawo rzeczowe użytkowania wiaty. Na wniosek powodów z wyżej opisanej nieruchomości została wydzielona odrębna

jej część, która obejmowała budynek mieszkalny powodów i która została wyodrębniona jako osobna nieruchomość stanowiąca ewidencyjnie działkę nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Pozwany A. M. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2021 r.** Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości o obszarze 0,7812 ha położonej w J. P. (w gminie P., w powiecie (...), w województwie (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) a rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości, w ten sposób, że z działu III. (trzeciego) wyżej wymienionej księgi wieczystej wykreślił wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści „prawo użytkowania wiaty na rzecz A. M.” oraz zasądził od pozwanego, solidarnie, na rzecz powodów 4 367 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 30 kwietnia 1990 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w O., M. i T. małżonkowie M. przekazali gospodarstwo rolne o łącznej powierzchni 6,9200 ha na rzecz swojego syna i synowej J. i B. małżonków M., do ich wspólności ustawowej. W skład tego gospodarstwa wchodziła m.in. nieruchomość o obszarze 0,7812 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Zgodnie z § 5 umowy nabywcy J. i B. M. (2) ustanawiali na rzecz zbywców M. i T. M. dożywotnią i bezpłatną służebność mieszkania składającego się z jednego pokoju środkowego ze współużywalnością kuchni, łazienki, oraz ustanowili na rzecz A. M. „prawo użytkowania wiaty” i prawo swobodnego poruszania się po całych zbytych nieruchomościach.

Prawo użytkowania wiaty zostało ujęte w ww. umowie z inicjatywy J. M.. Na wniosek powodów z nieruchomości powyższej została wydzielona odrębna jej część, jako osobna nieruchomość stanowiąca ewidencyjnie działkę nr (...), która obejmowała budynek mieszkalny, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Dla nieruchomości oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...), prowadzona jest księga wieczysta (...), na której od momentu przekazania gospodarstwa powodowie prowadzili nieprzerwanie działalność gospodarczą, której przedmiotem była hodowla piskląt, kaczek i gęsi. Korzystali oni również z wiaty, której dotyczyło ustanowienie prawa użytkowania na rzecz A. M..

Pozwany nie korzystał z przedmiotowej wiaty. Pozwany prowadził również działalność rolniczą, ale na swojej nieruchomości. Nie posiadał wiedzy o treści postanowienia § 5 ww. umowy z dnia 30 kwietnia 1990 r. , o czym dowiedział się dopiero w 2018 r. od powodów, gdy zwrócili się do niego o wyrażenie zgody na wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej (...). Strony prowadziły negocjacje w tym zakresie, lecz nie doszły jednak do porozumienia co do kwestii rozliczeń, tj. świadczenia jakie pozwany miałby otrzymać od powodów w zamian za wyrażenie zgody.

Następnie, pozwany poinformował dnia 6 listopada 2019 r. powodów prawie do użytkowania wiaty i wezwał ich do wydania budynku. Wezwanie to ponowił w piśmie z 3 sierpnia 2020 r. Wiata ta już nie istnieje w postaci z dnia zawarcia umowy, gdyż w latach 90 -tych została przebudowana na kurnik.

Na skutek zawiadomienia pozwanego, Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim postanowieniem z dnia 28 października 2020r. sprostował błąd treść księgi wieczystej, powstały podczas migracji ksiąg wieczystych, poprzez wpisanie w dziale III w księdze wieczystej (...) „prawo użytkowania wiaty na rzecz A. M.”, wskazując jako podstawę wpisu wniosek z dnia 30 kwietnia 1990 r. oraz umowę przekazania z 30 kwietnia 1990 r. stwierdzając, że w dziale III księgi wieczystej (...) podczas migracji ksiąg wieczystych nie wpisano (nie przeniesiono) w niej prawa użytkowania wiaty na rzecz pozwanego.

Sąd I instancji wskazując na art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stwierdził, że powództwo jest zasadne, bowiem przedmiotowy wpis dotyczy nieistniejącego prawa rzeczowego. W ocenie tego Sądu wpisane prawo użytkowania wiaty nie tyle wygasło, co nigdy nie powstało, nie istniało i nie istnieje w chwili orzekania.

**Apelację** od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że treść księgi wieczystej (...) jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy wbrew ustaleniom Sądu I instancji przedmiotowe użytkowanie powstało i istnieje w chwili orzekania, co wynika ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, w szczególności z oświadczenia złożonego przez pozwanego w piśmie z dnia 6 listopada 2019 r.

2. rażące naruszenie przepisu postępowania, a to art. 321 k.p.c., poprzez wyjście przez Sąd I instancji ponad żądanie pozwu, polegające na ustaleniu przez Sąd, iż prawo to nie powstało, w sytuacji gdy powodowie domagali się jego wykreślenia, z uwagi na wygaśnięcie przedmiotowego prawa,

3. rażące naruszenie przepisu postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, co miało decydujący wpływ na wynik sprawy oraz błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania wyroku w sprawie, polegające na przyjęciu przez Sąd, iż:

- wiata stanowiąca przedmiot użytkowania nie istnieje w postaci z dnia zawarcia umowy z 30 kwietnia 1990 r., gdyż została przebudowana na kurnik, stąd też nie powstało przedmiotowe użytkowanie i nie istnieje ono w chwili orzekania, podczas gdy nazwa wiata była nazwą potoczną, jednakże na dzień sporządzenia aktu notarialnego pełniła ona funkcję kurnika i do dziś dnia takową spełnia,

- pozwany A. M. nie złożył jakiegokolwiek oświadczenia o nabyciu wiaty, a więc nie doszło do zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania, podczas gdy pozwany wyraził chęć korzystania z wiaty, którą to wprost wyartykułował w załączonych do pozwu dwóch pismach z dnia 6 listopada 2019 r., i przez to, co najmniej per facta concludentia, doszło do zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**W odpowiedzi na apelację** pozwanego, powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów sądowych za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm prawem przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

**Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlega oddaleniu.**

Podniesione w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego oraz materialnego jest nietrafny.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

Chybiony jest zarzut naruszenia prawa procesowego art. 233 §1 k.p.c. oraz art. 321 k.p.c.

W myśl art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Sąd Rejonowy dokonując tej oceny nie naruszył reguł oznaczonych w powołanym tu unormowaniu, dającym wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów. W żadnym razie nie jest uzasadnione dopatrywanie się przez powoda naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów stanowiących podstawę kwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych. Stawiając ten zarzut apelujący nawet nie

wskazał z jakimi to dowodami sprzeczne jest ustalenie dotyczące zawarcia umowy o ustanowieniu użytkowania wiaty, czy też ustalenie dotyczące stanu budynku stanowiącego w chwili zawarcia umowy wiatę a obecnie kurnik. Wbrew natomiast stanowisku apelujące, Sąd potwierdził w uzasadnieniu, że pozwany ma zamiar korzystania z wiaty, natomiast skutek tego oświadczenia należy nie do sfery, lecz prawa materialnego. Już tylko z tej przyczyny zarzut ten stanowi jedynie polemikę z ustalonymi faktami, który mimo nieistotności dla rozstrzygnięcia sprawy, są prawidłowe.

Nie doszło również do orzeczenia ponad żądanie pozwu, albowiem rozstrzygając o sporze Sąd meriti nie naruszył granic wyznaczonych dyspozycją art. 10 ustawy o księgach wieczystej i hipotece.

W związku z pozostałymi zarzutami podniesionymi w apelacji pozwanych stwierdzić należy, co następuje.

Rozstrzygając o żądaniu pozwu Sąd Rejonowy usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości a rzeczywistym stanem prawnym tej nieruchomości objętej księgą wieczystą KZl (...), w ten sposób, że z działu III wyżej wymienionej księgi wieczystej wykreślił wpis ograniczonego prawa rzeczowego o treści „prawo użytkowania wiaty na rzecz A. M.”.

Sąd Rejonowy wskazując na ustalone fakty wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności z aktu notarialnego z dnia 30 kwietnia 1990 r., stanowiącego umowę przekazania gospodarstwa rolnego, uznał, że przedmiotowej użytkowanie nie tyle nie wygasło (art. 255 KC), co nigdy nie powstało, nie istniało i nie istnieje w chwili orzekania. Powyższy wniosek wywiódł z faktu, że nie doszło do złożenia przez nabywcę oświadczenia o ustanowieniu ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz A. M. w umowie, które też nie zostało złożone w przepisanej formie w sądzie prowadzącym księgę wieczystą, w taki sposób, aby do niego dotarło. Ponadto uznał, że treść umowy z 30 kwietnia 1990 r. nie odpowiada umowie o świadczenie na rzecz osoby trzeciej przewidzianej w art. 393 §1 k.c. W konsekwencji, stwierdził, że żądanie powodów jest zasadne, bowiem przedmiotowy wpis dotyczy nieistniejącego ograniczonego prawa rzeczowego.

W ocenie Sądu Okręgowego stanowisko Sądu meriti wynika z przyjęcia niezgodności pierwotnej wpisu, z którą - najogólniej rzecz biorąc - mamy do czynienia wówczas, gdy wpis (wpisy), odzwierciedlający - z założenia - stan prawny nieruchomości, od początku jest merytorycznie wadliwy, w przeciwieństwie do niezgodności następczej, która występuje wówczas, gdy ujawniony dotychczas stan prawny nieruchomości okazał się sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym na skutek późniejszych zdarzeń prawnych (skutek czynności prawnych, orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych czy ex lege) (por. E. G., w: (...), t. 3, 2013, s. 185). W drugim przypadku nie chodzi więc o zarzut wadliwości wpisu dotychczasowego, a jedynie o uwzględnienie korekty stanu prawnego nieruchomości; o ujawnienie zmienionego, rzeczywistego stanu prawnego. Na taką właśnie niezgodność w uzasadnieniu powództwa powoływał się powód podnosząc zarzut wygaśnięcia użytkowania wpisanego do księgi wieczystej na skutek niewykonywania tego ograniczonego prawa rzeczowego. Podobnie, jak w apelacji pozwany, zarzucając jego niewygaśnięcie.

Odnosząc się zatem do zarzutu apelacyjnego naruszenia prawa materialnego, oraz do przejętych podstaw rozstrzygnięcia wynikających z przyjęcia przez Sąd Rejonowy istnienia niezgodności pierwotnej kwestionowanego wpisu, należy w pierwszej kolejności stwierdzić, co następuje.

Pierwsza uwaga powinna dotyczyć dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Przepis art. 245§1 k.c. nakazuje zastosować do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego art. 158 k.c. z tym zastrzeżeniem, że ustanowienie każdego prawa rzeczowego, w tym użytkowania, wymaga zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela nieruchomości. Oświadczenie nabywcy użytkowania może zostać natomiast złożone dowolnej formie. Dodajmy, że nie jest ono objęte także dyspozycją normy prawnej wyrażonej w art. 31 ust. 1 u.k.w.h. Do wpisu użytkowania w księdze wieczystej wystarcza zatem dokument zawierający oświadczenie woli właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego (zob. art. 32 ust. 1 u.k.w.h.).

Odrębnych uwag wymaga ocena prawna postanowienia §5 umowy włączającego nie tyle służebność mieszkania do treści prawa dożywocia, co zawierającego polecenie osoby przekazującej nieodpłatnie gospodarstwo rolne skierowane do następcy, którego treścią jest obowiązek ustanowienia przez następcę ograniczonego prawa na rzecz osoby trzeciej. Wyraża ono zastosowanie polecenia przewidzianego w przepisach o darowiznie (art. 893 k.c.). Wprawdzie przekazanie gospodarstwa rolnego jest czynnością inną niż darowizna, lecz Sąd Okręgowy akceptuje stanowisko, że nie jest wykluczone stosowanie przepisów

o darowiznie do umów należących do kategorii wskazanych w art. 889 k.c., lecz w zakresie nieuregulowanym przepisami szczególnymi. Przyjmuje się bowiem za dopuszczalne stosowanie przepisów o darowiznie do umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego następcy, regulowanej na przestrzeni lat przez różne akty prawne. Przykładowo, w postanowieniu Sądu Najwyższego z 18.4.2008 r. (II CSK 647/07, L.) stwierdzono, że do umowy przekazania gospodarstwa rolnego następcy nie jest wykluczone stosowanie w drodze analogii przepisów KC i innych ustaw o umowie darowizny (zob. także post. SN z 6.9.2013 r., V CSK 417/12, L.; wyr. SA w Warszawie z 19.6.2013 r. I ACa 142/13).

Zgodnie zatem z przepisem art. 893 k.c. przez polecenie rozumie się postanowienie nakładające na obdarowanego (odp. następcę) obowiązek oznaczonego działania lub zaniechania, charakteryzujące się tym, że nie czyni nikogo wierzycielem. Dominuje bowiem stanowisko odrzucające możliwość powstania zobowiązania w rozumieniu art. 353 k.c.

w wyniku ustanowienia polecenia (por. P. K., Żądanie wykonania polecenia, PS 2006, nr 4, s. 51; M. N., Zasadnicze rozrządzenia testamentowe, Studia (...) 1997, z. 2, s. 73; S. W., F. Z., w: System Prawa Prywatnego, t. 10, Prawo spadkowe, red.

B. K., W. 2009, s. 387-388 (odnośnie do polecenia testamentowego).

Dla potrzeb niniejszych rozważań należy stwierdzić, że w judykaturze polecenie zostało zakwalifikowane jako źródło zobowiązania naturalnego. (tak postanowienie SN z 19 kwietnia 2002 r., III CZP 19/02, OSP 2003, nr 10, poz. 123.)

Obdarowany przyjmuje darowiznę

(gospodarstwo rolne) obciążoną poleceniem w postaci ustanowienia użytkowania. Obowiązek wykonania polecenia wynika wprost z umowy darowizny. Nie dochodzi tutaj do ustanowienia użytkowania wraz przekazaniem gospodarstwa rolnego uno acto. Dopiero w wykonaniu polecenia polegającego na zawarciu umowy o ustanowienie użytkowania, czyli dokonaniu odrębnej czynności rzeczowej, dojdzie do powstania tego prawa rzeczowego.

Przyjmuje się też, że możliwe jest również zamieszczenie w darowiznie (czy innej umowie prowadzącej do zbycia własności nieruchomości) postanowienia zobowiązującego jej nabywcę do spełnienia świadczenia, polegającego na ustanowieniu użytkowania na rzecz osoby trzeciej. W razie takiego wzbogacenia umowy głównej nie mamy do czynienia z regułą z poleceniem, lecz z umową o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.). Zobowiązuje ona nabywcę nieruchomości do ustanowienia użytkowania na rzecz osoby trzeciej, umówionej ze zbywcą własności i równolegle uprawnia osobę trzecią do domagania się bezpośrednio od właściciela spełnienia świadczenia na jej rzecz. Umowa główna nie może stanowić wówczas podstawy do wpisu ograniczonego prawa rzeczowego, konieczne staje się wówczas zawarcie umowy między przyrzekającym (nabywcą własności) a osobą trzecią o ustanowienie użytkowania.

Odnosząc powyższe uwagi do umowy z dnia 30 kwietnia 1990r. należy stwierdzić, że treść jej §5 nie budzi wątpliwości, iż nabywca gospodarstwa rolnego, właściciel nieruchomości objętej księgą wieczystą KZL (...) (dawniej Kw. nr (...)), ustanowił na rzecz zbywców (przekazujących gospodarstwo rolne) jedynie dożywotnią i bezpłatną służebność mieszkania. W konsekwencji zawarty w tym akcie notarialnym również wniosek stron obejmował wpis do księgi wieczystej tylko tego ograniczonego prawa rzeczowego. Zgadza się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że w niniejszej sprawie dokument ten nie zawiera postanowienia odpowiadającego treścią umowy do świadczenia na rzecz osoby trzeciej (art. 393 k.c.) w postaci ustanowienia użytkowania wiaty, to jednak zawiera on polecenie ustanowienia takiego prawa na rzecz A. M.. Zatem do powstania użytkowania wiaty konieczne było zawarcie pomiędzy pozwanym a powodami odrębnej umowy

o ustanowienie użytkowania,

W konsekwencji zamieszczenie w darowiźnie (czy innej umowie prowadzącej do zbycia własności nieruchomości) polecenia skierowanego do nabywcy ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego użytkownika, to jako wykonanie polecenia należy dopiero uznać dokonanie odrębnej czynności z zakresu prawa rzeczowego. Jeżeli obciążony poleceniem następca (obdarowany) odmawia wykonania polecenia na rzecz beneficjenta polecenia przez ustanowienie użytkownika, może on dochodzić jego wykonania w drodze procesu. W takim wypadku prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące właściciela nieruchomości do złożenia odpowiedniego oświadczenia zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.). Do wpisu prawa użytkownika wystarczy wówczas to orzeczenie.

Stwierdzić zatem stanowczo należy, że dołączony do wniosku A. M. z dnia 30.07.2020r. o wpis do księgi wieczystej użytkownika, akt notarialny z 30 kwietnia 1990r. nie zawiera oświadczenia właściciela o ustanowieniu tego prawa rzeczowego skierowanego na rzecz A. M., jako beneficjenta zawartego w §5 umowy polecenia. Już tylko z tej przyczyny nie mógł on stanowić wystarczającej podstawy do wpisu użytkownika wiaty.

Mając powyższe na względzie, w ocenie Sądu Okręgowego, wpis użytkownika wiaty dokonany dnia 28.10.2020r. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim o sprostowaniu błędu migracji z dnia 28.10.2020r. DzKw 9449/20 oraz na podstawie umowy przekazania z 30.04.1990r. i zawartego w nim wniosku (k. 1-2 w Kw. nr (...)), jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem w toku postępowania pozwany zaprzeczając twierdzeniom powoda, nie wykazał zgodności tego wpisu dokumentem obejmującym co najmniej oświadczenie woli właściciela nieruchomości o ustanowieniu tego prawa. Bez znaczenia prawnego pozostają natomiast dalsze rozważania nad kwestią form oświadczenia woli zastrzeżonej dla nabywcy prawa, czy też przesłanek wygaśnięcia użytkownika, skoro nie doszło do jego ustanowienia.

Wobec powyższych stwierdzeń należy uznać, że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu a w konsekwencji apelacja pozwanego wobec bezzasadności zarzutów podlega z mocy art. 385 k.p.c. oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i nast. k.p.c.

Janusz Roszewski