

Sygn. akt I C 848/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Janusz Supiński

Protokolant: Katarzyna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 10.03.2015 r. w Giżycku

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko M. K.

o zmianę treści służebności osobistej

I. Zmienia treść i sposób wykonywania służebności osobistej mieszkania, przysługującej pozwanemu M. K. na mocy umowy darowizny i ustanowienia służebności, zawartej pomiędzy powódką G. K. i pozwanym M. K. w dniu 26.09.1997r. przed notariuszem K. C. nr aktu A 5612/97, obciążającej nieruchomość zabudowaną położoną w K. gmina W., zapisaną w księdze wieczystej nr (...), polegającej na prawie korzystania z jednego pokoju od podwórza z dostępem do kuchni w ten sposób, że ustala prawo pozwanego M. K. do korzystania z jednego pokoju od strony podwórza, przyległej do tego pokoju sieni skomunikowanej poprzez ganek z wejściem do budynku i przyległego do tej sieni pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię.

II. Odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

Sygn. akt I C 848/14

UZASADNIENIE

Powódka – G. K. – wniosła o zmianę treści i sposobu wykonywania służebności osobistej mieszkania obciążającej budynek nr (...) w miejscowości K. gm. W. usytuowany na działce nr ew. 69 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że w miejsce dotychczasowej treści tej służebności wprowadza się zapis: „G. K. w związku z otrzymaną darowizną ustanawia na nabytej nieruchomości na rzecz swojego brata M. K., nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony podwórza, z przyległej do tego pokoju sieni skomunikowanej poprzez ganek z wejściem do budynku i z przyległego do tej sieni pomieszczenia z przeznaczeniem na kuchnię”. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż jest właścicielką zabudowanej nieruchomości położonej we wsi K., obciążonej nieodpłatną dożywotnią służebnością osobistą mieszkania na rzecz pozwanego, polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od podwórza z dostępem do kuchni. W związku z dokonaną gruntowną przebudową budynku mieszkalnego została zlikwidowana wspólna kuchnia oraz m.in. wyodrębniono pomieszczenie z przeznaczeniem na kuchnię do wyłącznej dyspozycji pozwanego. Spowodowało to wyodrębnienie dla pozwanego niemal samodzielnego lokalu, pozbawiając jednak tegoż pozwanego możliwości korzystania ze służebności mieszkania w dotychczasowym kształcie.

Pozwany M. K. nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż w jego ocenie proponowana zmiana treści służebności jest dla niego niekorzystna, gdyż powódka nie przekazała mu dokumentacji potwierdzającej wykonanie prac budowlanych; pomieszczenie, w którym miałyby być kuchnia pozwanego nie jest wyposażone w instalację sanitarną, co w praktyce uniemożliwia wykorzystywanie go jako pomieszczenia kuchennego;

w pomieszczeniu tym nie ma pionu wentylacyjnego i ogrzewania; wreszcie powierzchnia pomieszczenia jest za mała. Nadto pozwany podniósł, iż przeprowadzony przez powódkę remont budynku doprowadził do konfliktu stron, a wnioskowana zmiana treści służebności to świadome utrudnianie normalnego funkcjonowania pozwanego i jego żony.

Sąd ustalił co następuje:

W dniu 26.09.1997r. M. K. i G. K. zawarli umowę darowizny, mocą której G. K. otrzymała nieodpłatnie nieruchomości oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o łącznej powierzchni 17 ha 85 a zabudowaną budynkiem mieszkalnym z oborą murowaną pod jednym dachem, położoną w K. gmina W., zapisaną w kw (...). W/w umową G. K., w związku z otrzymaną darowizną, ustanowiła na nabytej nieruchomości na rzecz swego brata M. K., nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od podwórza z dostępem do kuchni. W dacie sporządzenia umowy darowizny budynek mieszkalny obejmował dwa pokoje, korytarz i kuchnię o łącznej powierzchni użytkowej 73,3 m².

dowód: wypis aktu notarialnego k 7

odpis kw k 8-10

opinia biegłego k 60-73, 97-99

W dniu 16.04.2013r. Burmistrz Miasta W. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy na rzecz G. K., ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na cele mieszkalne na działce nr ew. 69 w obrębie K., gmina W.. W dniu 27.06.2014r. stwierdzono, że decyzja ta jest ostateczna i podlega wykonaniu.

dowód: odpis decyzji k 11

W oparciu o decyzję z 16.04.2013r. budynek mieszkalno-gospodarczy został przez powódkę przebudowany i w dużej części wyremontowany. W miejsce dwóch pokoi, kuchni, korytarza i sieni powódka stworzyła pięć pokoi, dwie sienie, dwa korytarze, łazienkę, wc, składzik, kuchnio-jadalnię, kotłownię o łącznej powierzchni użytkowej 144,17 m².

dowód: opinia biegłego k 60-73, 97-99

ogłędziny k 53

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym w sprawie jest ustalony wyżej stan faktyczny – wynika on nie tylko z dokumentów znajdujących się w aktach, ale i bezpośrednich oględzin sądu oraz twierdzeń samych stron.

Kwestiami spornymi w niniejszej sprawie pozostawały ocena, czy proponowana zmiana treści służebności jest korzystna czy niekorzystna dla stron, legalność przeprowadzenia remontu przez powódkę oraz zagadnienia techniczne związane z wyodrębnieniem pomieszczenia na potrzeby kuchenne pozwanego.

Analizując pierwszą z podniesionych wyżej kwestii spornych, tj. legalności przeprowadzenia przez powódkę remontu, modernizacji i rozbudowy budynku mieszkalnego oraz gospodarczego pod jednym dachem, należy wskazać, że w aktach sprawy znajduje się ostateczna decyzja Burmistrza Miasta W. z dnia 16.04.2013r. nr 30/13 o warunkach zabudowy na rzecz G. K., ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego budynku gospodarczego na cele mieszkalne na działce nr ew. 69 w obrębie K., gmina W.. Nadto w aktach sprawy zalega opinia kominiarska nr (...) Zakładu Usług (...) w W., ustalająca brak zastrzeżeń do komina, posadowionego w przedmiotowym budynku, a konkretnie w pomieszczeniu, przeznaczonym na kuchnię pozwanego. Dokumenty te przedstawiła powódka na poparcie twierdzeń, iż wszystkie przeróbki budynku zostały zgłoszone do odpowiednich organów. Jednocześnie strona pozwana, która zakwestionowała legalność

dokonanych przez powódkę prac, nie przedstawiła na poparcie swoich twierdzeń żadnych dowodów. Tym samym nie udźwignęła ciężaru dowodu, o którym mowa w art. 6 kc. Jakkolwiek zatem kwestia badania zgodności prac wykonanych przez powódkę w spornym budynku, leży w kompetencjach organów administracyjnych i nie jest przedmiotem niniejszej sprawy, to jednak zauważyć wypada, że w realiach tego procesu brak jest podstaw do przyznania przymiotu wiarygodności twierdzeniom pozwanego o samowoli budowlanej dokonanej przez powódkę.

Pochylając się nad pozostałymi zagadnieniami spornymi, trzeba wskazać na jednoznaczną treść opinii biegłego E. A., który bez cienia wątpliwości stwierdził, że zmiany w budynku, dokonane przez powódkę są zdecydowanie i bezspornie korzystne dla obu stron. Biegły podkreślił, że wskutek przeprowadzonych prac wykluczono konieczność korzystania przez obie strony z jednej kuchni i wyodrębniono de facto dwa osobne lokale mieszkalne, co w praktyce wyeliminuje sytuacje konfliktogenne. Rzeczywiście – w toku oględzin łatwo dostrzegalne było praktyczne wyodrębnienie dwóch niezależnych lokali mieszkalnych z osobnymi wejściami do budynku z przeciwległych stron obiektu. Wykonane roboty budowlane mogą zatem - przy odrobinie woli stron – wyeliminować w ogóle kontakty bezpośrednie powódki i pozwanego, co przy istniejącym oraz jaskrawo widocznym konflikcie owych stron może mieć jedynie pozytywne skutki. Jednocześnie – co podkreślał biegły i co niewątpliwie widoczne było w trakcie oględzin – standard wykończenia pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię pozwanego (terakota na podłodze, jasność pomieszczenia wskutek położenia i wielkości okna, wykończenie ścian i sufitu), dalece pozytywnie rysuje się na tle standardu pokoju, zajmowanego przez pozwanego. Najlepszym zresztą tego odzwierciedleniem jest materiał fotograficzny, wykonany podczas oględzin Sądu.

W tym miejscu odnieść się jeszcze należy do kwestii technicznych, podnoszonych przez stronę pozwaną, w szczególności wielkości pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię pozwanego, braku instalacji wodnej i odprowadzającej ścieki, brak pionu wentylacyjnego i ogrzewania pomieszczenia. Zagadnienia te były przedmiotem zainteresowania biegłego E. A., który w swojej opinii zaprezentował definicję kuchni oraz przedstawił warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12.04.2002. W tym kontekście biegły określił jednoznacznie, iż pomieszczenie przeznaczone na kuchnię pozwanego odpowiada wszelkim wymaganiom stawianym tego typu izmom, a brak instalacji wodnej i ściekowej nie dyskwalifikuje w żadnym przypadku spornego pomieszczenia. Biegły wskazał zresztą, że o wyposażenie kuchni np. w kuchenkę do gotowania, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków, zlewozmywak, lodówkę itp. powinien zadbać pozwany we własnym zakresie, co zresztą nie będzie wymagało większych nakładów. Sąd orzekający podzielił w pełni to stanowisko biegłego, którego opinia wszak nie była ostatecznie kwestionowana przez strony, a logika wywodów biegłego i ich zgodność z zasadami doświadczenia życiowego nakazywały uznanie tej opinii za fachową, rzetelną i bezstronną. Będąc jeszcze przy opinii biegłego, należy podnieść, że E. A. zawarł w opinii uwagę odnośnie powierzchni pomieszczenia kuchennego. Określił w niej, że minimalna powierzchnia podłogi kuchennej nie może być mniejsza, niż 4 m². Tymczasem izba, przygotowana przez powódkę dla pozwanego ma powierzchnię 10,2 m², a zatem jest 2,5 raza większa od minimalnej. W kontekście powyższego zarzut pozwanego dotyczący nadmiernie małej powierzchni kuchni należało odrzucić jako nieuzasadniony. Wreszcie – będąc przy kwestiach technicznych – należy dostrzec, że w pomieszczeniu kuchennym przeznaczonym dla pozwanego znajduje się dwuprzewodowy komin, w którym ulokowano jeden specjalny i wymiarowo zgodny z normami, przewód wentylacyjny. Podważa to w sposób zasadniczy twierdzenia pozwanego o braku pionu wentylacyjnego w spornym pomieszczeniu.

Reasumując powyższe rozważania, należy podkreślić, że powódka, przeprowadzając przebudowę spornego budynku, zadbała w sposób właściwy o zaspokojenie i znaczną poprawę potrzeb mieszkaniowych pozwanego, doprowadzając de facto do wyodrębnienia dla tegoż pozwanego samodzielnego lokalu. Lokal ten zresztą, przy niewielkim nakładzie dodatkowym ze strony pozwanego, mógłby być wygodnym lokum dla niego i jego żony. Jednocześnie trzeba wspomnieć i o tym, że wykonane przez powódkę prace przyczyniły się w sposób zdecydowany do poprawy warunków funkcjonowania samej powódki oraz jej rodziny. W takiej zaś sytuacji Sąd stanął na stanowisku, iż zastosowanie winien znaleźć przepis art. 291 kc w zw. z art. 297 kc. Art. 291 kc stanowi, że jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek

nieruchomości władnącej. Art. 297 z kolei mówi, że do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych. Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w pkt I. wyroku.

O kosztach Sąd orzekł po myśli art. 102 kpc, uznając, w realiach niniejszej sprawy zasadnym będzie odstąpienie od obciążania pozwanego kosztami procesu. Niewątpliwie bowiem sytuacja materialna pozwanego, widoczna choćby podczas oględzin Sądu, nie pozwala na pokrycie tych kosztów i to tym bardziej zważywszy na konieczne do poniesienia przez pozwanego nakłady przy zagospodarowaniu przygotowanego dlań pomieszczenia kuchennego.

Sygn. akt IX Ca 470/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Ewa Dobrzyńska - Murawka
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa G. K.

przeciwko M. K.

o zmianę treści służebności osobistej

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 24 marca 2015 r., sygn. akt I C 848/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I tylko w ten sposób, że po słowach: „od strony podwórza” dodać „dotychczas zajmowanego”,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. nie obciąża pozwanego na rzecz powódki kosztami procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 470/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o zmianę treści i sposobu wykonywania służebności osobistej mieszkania obciążającej budynek nr (...) w miejscowości K., gm. W. usytuowany na działce nr ew., 69 dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że w miejsce dotychczasowej treści tej służebności wprowadza się zapis: „G. K. w związku z otrzymaną darowizną ustanawia na nabytej nieruchomości na rzecz swojego brata M. K., nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od strony podwórza, z przyległej do tego pokoju sieni skomunikowanej poprzez ganek z wejściem do budynku i z przyległego do tej sieni pomieszczenia z przeznaczeniem na kuchnię”.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu pozwany podniósł, że w jego ocenie proponowana zmiana treści służebności jest dla niego niekorzystna, gdyż powódka nie przekazała mu dokumentacji potwierdzającej wykonanie prac budowlanych, a proponowana powierzchnia pomieszczenia jest za mała. Ponadto pozwany podniósł, że przeprowadzony przez powódkę remont budynku doprowadził do konfliktu stron, a wnioskowana zmiana treści służebności to świadome utrudnianie normalnego funkcjonowania pozwanego i jego żony

Wyrokiem z dnia 24 marca 2015r. Sąd Rejonowy w Giżycku zmienił treść i sposób wykonywania służebności osobistej mieszkania, przysługującej pozwanemu M. K. na mocy umowy darowizny i ustanowienia służebności, zawartej pomiędzy powódką G. K. i pozwanym M. K. w dniu 26 września 1997r. przed notariuszem K. C. nr aktu A 5612/97, obciążającej nieruchomość zabudowaną położoną w K. gmina W., zapisaną w księdze wieczystej nr (...), polegającej na prawie korzystania z jednego pokoju od podwórza z dostępem do kuchni w ten sposób, że ustala prawo pozwanego M. K. do korzystania z jednego pokoju od strony podwórza, przyległej do tego pokoju sieni skomunikowanej poprzez ganek z wejściem do budynku i przyległego do tej sieni pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 26 września 1997r. pozwany M. K. i powódka G. K. zawarli umowę darowizny, mocą której powódka otrzymała nieodpłatnie nieruchomość opisaną wyżej. Powódka ustanowiła na nabytej nieruchomości na rzecz swego brata, pozwanego, nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie korzystania z jednego pokoju od podwórza z dostępem do kuchni. W dacie sporządzenia umowy darowizny budynek mieszkalny obejmował dwa pokoje, korytarz i kuchnię o łącznej powierzchni użytkowej 73,3 m².

W oparciu o decyzję Burmistrza Miasta W. z 16 kwietnia 2013r. budynek mieszkalno-gospodarczy został przez powódkę przebudowany i w dużej części wyremontowany. W miejsce dwóch pokoi, kuchni, korytarza i sieni powódka stworzyła pięć pokoi, dwie sienie, dwa korytarze, łazienkę, wc, składzik, kuchnio-jadalnię, kotłownię o łącznej powierzchni użytkowej 144,17 m².

Sąd Rejonowy zaznaczył, że prace remontowe nieruchomości są legalne, bowiem oparte na właściwych decyzjach administracyjnych. Podkreślił też (za treścią opinii i wnioskami biegłego), że zmiany w budynku, dokonane przez powódkę są zdecydowanie i bezspornie korzystne dla obu stron. Wskutek przeprowadzonych prac wykluczono konieczność korzystania przez obie strony z jednej kuchni i wyodrębniono de facto dwa osobne lokale mieszkalne, co w praktyce wyeliminuje sytuacje konfliktogenne. Standard wykończenia pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię pozwanego (terakota na podłodze, jasność pomieszczenia wskutek położenia i wielkości okna, wykończenie ścian i sufitu), dalece pozytywnie rysuje się na tle standardu pokoju, zajmowanego przez pozwanego.

Sąd I instancji uznał również, że pomieszczenie przeznaczone na kuchnię pozwanego odpowiada wszelkim wymaganiom stawianym tego typu izbom, a brak instalacji wodnej i ściekowej nie dyskwalifikuje w żadnym przypadku spornego pomieszczenia. O wyposażenie kuchni np. w kuchenkę do gotowania, doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków, zlewozmywak, lodówkę itp. powinien zadbać pozwany we własnym zakresie, co zresztą nie będzie wymagało większych nakładów. W tym zakresie Sąd ten wskazał, że minimalna powierzchnia podłogi kuchennej nie może być mniejsza, niż 4 m². Tymczasem izba, przygotowana przez powódkę dla pozwanego ma powierzchnię 10,2 m², a zatem jest 2,5 razy większa od minimalnej. W pomieszczeniu kuchennym przeznaczonym dla pozwanego znajduje się dwuprzewodowy komin, w którym ulokowano jeden specjalny i wymiarowo zgodny z normami, przewód wentylacyjny.

Reasumując powyższe rozważania, Sąd Rejonowy przyjął, że powódka, przeprowadzając przebudowę spornego budynku, zadbała w sposób właściwy o zaspokojenie i znaczną poprawę potrzeb mieszkaniowych pozwanego, doprowadzając de facto do wyodrębnienia dla tegoż pozwanego samodzielnego lokalu.

Sąd ten stanął na stanowisku, że zastosowanie winien znaleźć przepis art. 291 w zw. z art. 297 kc.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł po myśli art. 102 kpc.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, który zaskarżył orzeczenie w punkcie I, zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, że kwestią sporną w sprawie jest oprócz oceny czy zmiana służebności jest korzystna dla pozwanego jest również legalność przeprowadzonej przez powódkę inwestycji, przy oświadczeniu powódki, że nie posiada prawomocnej decyzji pozwalającej użytkować część nieruchomości wydzielonej pozwanemu, zatem kwestia nielegalności wykonania przez powódkę prac budowlanych nie była przez nią kwestionowana,
2. naruszenie art. 6 kc poprzez uznanie, że to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania nielegalności wykonania robót budowlanych, podczas gdy była to okoliczność niekwestionowana przez pozwanego,
3. naruszenie art. 58 § 1 kc przez usankcjonowanie czynności sprzecznej z prawem poprzez objęcie treścią służebności osobistej prawa pozwanego do korzystania z pomieszczenia przeznaczonego na kuchnię, które nie zostało oddane do użytkowania, co jest niezgodne z art. 55 ust 2 ustawy prawo budowlane,
4. naruszenie art. 217 kpc w związku z art. 227 kpc poprzez pominięcie dowodu z zawnioskowanych przez pozwanego w odpowiedzi na pozew i ograniczenie postępowania do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz do dowodów przedstawionych przez powódkę w pozwie,
5. naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegające na uznaniu, że remont budynku został przeprowadzony w sposób legalny, czemu przeczy sama powódka, a dokumentami świadczącymi o zgodnym z prawem przeprowadzeniu remontu była decyzja o warunkach zabudowy oraz ekspertyza kominiarska.

Mając to na względzie pozwany domagał się uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego jej rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w zasadzie jest bezzasadna, zaś jego zmiana precyzuje zakres zmienionej treści służebności, dlatego podlegała uwzględnieniu tylko częściowo i z innych powodów niż podnosił skarżący.

W tej sytuacji wyrok wymagał zmiany w niewielkim zakresie, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Zasadniczo zaskarżone orzeczenie jest prawidłowe. Co do zasady powództwo słusznie zostało uwzględnione. Zgodnie z art. 291 kc, jeżeli po ustanowieniu służebności gruntowej powstanie ważna potrzeba gospodarcza, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać za wynagrodzeniem zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności, chyba, że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej. Przepis ten ma zastosowanie także do służebności osobistych na mocy art. 297 kc.

Dopuszczone przez ustawodawcę roszczenie właściciela nieruchomości obciążonej przysługuje in concreto w razie powstania ważnej potrzeby gospodarczej po ustanowieniu służebności. Chodzi tu niewątpliwie o nowe potrzeby gospodarcze nieruchomości obciążonej, nieprzewidywane w okresie ustanawiania służebności, a skrepowane obecnie poprzez pierwotną treść i ustalony sposób wykonywania ustanowionej służebności.

Z ogólnej intencji przepisu można wnioskować, że zasądzone wynagrodzenie powinno stanowić rekompensatę zmniejszenia użyteczności nieruchomości władnącej na skutek zmiany treści lub sposobu wykonywania służebności.

W sprawie o zmianę służebności powód nie ma jednak obowiązku zamieszczenia w pozwie żądania tej zmiany za wynagrodzeniem /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997r., II CKN 60/97, Legalis nr 30872/. Kwestia ta podlega rozpoznaniu przez sąd, chyba, że właściciel nieruchomości władnącej zrzekł się roszczenia w tym zakresie.

Z dużym naciskiem trzeba zaznaczyć, że komentowany przepis odmawia właścicielowi nieruchomości obciążonej roszczenia o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności, jeżeli projektowana zmiana „przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej”.

Chodzi o udzielenie ochrony istniejącej służebności, a zatem interesom gospodarczym właściciela nieruchomości władnącej. Należy tu brać pod uwagę społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości władnącej, stopień zwiększenia jej użyteczności przez ustanowioną służebność, z drugiej zaś strony, te korzyści przysługujące właścicielowi nieruchomości władnącej porównać ze skalą nowych, poważnych potrzeb gospodarczych właściciela nieruchomości obciążonej. Niewspółmiernie wielki uszczerbek dla nieruchomości władnącej eliminuje zasadność roszczenia właściciela nieruchomości obciążonej o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności.

Powyższe wymaga uzupełnienia poprzez wskazanie, że regulacja ta doznaje modyfikacji na gruncie służebności osobistej, z jaką mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Otóż zgodnie z art. 297 kc do służebności osobistych stosuje się odpowiednio przepisy o służebnościach gruntowych z zachowaniem przepisów rozdziału niniejszego. Należy mieć na uwadze, że służebność osobista - w przeciwieństwie do służebności gruntowych - nie stanowi części składowej nieruchomości w konsekwencji, czego brak nieruchomości władnącej.

Możliwe jest jednak żądanie przez właściciela obciążonej nieruchomości zmiany treści służebności osobistej mieszkania, jednak tylko wówczas, gdy powstanie ważna potrzeba gospodarza /por. uchwała Sądu Najwyższego z 29 października 1991 r., III CZP 109/91, OSN 1992, Nr 5, poz. 76, Legalis nr 27492/.

Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego rozwiewa wątpliwości powstałe na gruncie zastosowania wyżej powołanych przepisów, stanowiąc odpowiedź na zadane pytanie prawne.

Stanowisko to zostanie poniżej przytoczone z uwagi na to, że ma znaczenie dla przedmiotowej sprawy, a dokładniej istoty przedmiotowego powództwa, oraz podstaw jego zasadności.

Otóż jak zaznaczył Sąd Najwyższy uprawnionym z tytułu służebności osobistej nie jest każdorazowy właściciel nieruchomości, lecz imiennie oznaczona osoba fizyczna oraz że zadaniem i celem służebności osobistej jest zaspokojenie osobistych potrzeb uprawnionego ewentualnie też jego bliskich, a nie zwiększenie użyteczności innej nieruchomości. Z tego względu uważa się, że służebność gruntowa zaspokaja pewną, z reguły trwałą, potrzebę produkcyjno-gospodarczą, a służebność osobista (poza jedynie służebnością drogi koniecznej ustanowionej na rzecz, samoistnego posiadacza nieruchomości) służy celom konsumpcyjnym. Podobieństwo zachodzące między obydwoma rodzajami służebności polega natomiast na tym, że zarówno służebność gruntowa, jak i służebność osobista obciąża każdorazowego właściciela określonej nieruchomości. Z treści art. 291 kc wynika, że ważna potrzeba gospodarza, która uzasadniać może zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności, ma powstać po stronie nieruchomości obciążonej, a więc tego elementu stosunku prawnego powstałego na skutek ustanowienia służebności, który jest niezmienny, to znaczy dotyczy obu rodzajów służebności, gruntowych i osobistych. Ten fakt nie pozwala na uwzględnienie - przy ocenie wniosku właściciela nieruchomości obciążonej o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności osobistej - okoliczności leżących po stronie osoby uprawnionej, ani też nie uzasadnia brania pod uwagę okoliczności istniejących wprawdzie po stronie nieruchomości obciążonej, ale niepolegających na ważnej przyczynie gospodarczej. Przepis art. 291 kc zawierający wymaganie powstania takiej przyczyny dla uzyskania zmiany

treści lub sposobu wykonywania służebności zawiera poza tym zastrzeżenie "chyba że żądana zmiana przyniosłaby niewspółmierny uszczerbek nieruchomości władnącej".

W odniesieniu do służebności osobistej należałoby brać pod uwagę uszczerbek osoby uprawnionej z tytułu służebności. Przy ocenie istnienia takiego uszczerbku trzeba wziąć pod uwagę w odniesieniu do służebności osobistej mieszkania ograniczenia zakresu potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej. Jednakże ocena, czy żądana zmiana treści lub sposobu wykonywania służebności, o której jest mowa w zdaniu ostatnim art. 291 kc, nie przyniesie nadmiernego uszczerbku uprawnionemu jest aktualna dopiero wówczas, gdy powstała ważna przyczyna gospodarcza po stronie nieruchomości obciążonej, uzasadniająca taką zmianę.

„Ważna potrzeba gospodarcza” jest klauzulą generalną, poprzez którą ustawodawca przekazał organom stosującym prawo kompetencję do dokonywania oceny zasadności roszczenia o zmianę treści lub sposobu wykonywania służebności gruntowej *in concreto*.

Ważna potrzeba gospodarcza to taka, która w istotny sposób wpływa na stosunki prawne lub gospodarcze wiążące właściciela nieruchomości obciążonej z osobami trzecimi albo takie, które mają powstać w przyszłości i uzasadniają priorytet interesu ekonomicznego właściciela nad interesem mającego odpowiednią służebność. Konieczne jest, zatem każdorazowo ważenie wchodzących w grę sprzecznych, a przynajmniej częściowo kolidujących ze sobą interesów gospodarczych. Ocena powinna być dokonywana według zobiektywizowanych kryteriów z uwzględnieniem potrzeb nie tylko nieruchomości służebnej i jej właściciela, ale posiadające służebność osobistą, lecz nie subiektywnych potrzeb osób będących aktualnie jej właścicielami.

Ważna przyczyna będąca przesłanką żądania zmiany może być, bowiem spowodowana zmianami samej nieruchomości obciążonej, ale także dążeniem do zachowania status quo tej nieruchomości w związku z modyfikacją ustanowionej służebności, niewymagającą zawarcia nowej umowy, a będącą następstwem zwiększenia się potrzeb nieruchomości władnącej /por. Komentarz do art. 291 kc pod red. Gniewek, Legalis teza 4/.

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należało uznać, że powódka wykazała ważną przyczynę gospodarczą uzasadniającą zmianę w sposobie ustanowionej służebności osobistej (mieszkania).

Nieruchomość obciążona, czyli ta, którą otrzymała w drodze darowizny, przeszła gruntowną modernizację. Została wyremontowana, rozbudowana, uległa ulepszeniu. Na skutek dokonanych prac powódka doprowadziła do wydzielenia faktycznie dwóch niezależnych od siebie mieszkań. Dotąd zarówno ona jak i pozwany, któremu przysługuje służebność mieszkania korzystali ze wspólnej kuchni oraz sieni. Na skutek modernizacji, powódka wydzieliła pozwanemu samodzielne pomieszczenie na kuchnię. Powierzchnia całej nieruchomości budynkowej uległa znacznemu zwiększeniu. Wobec tego, treść dotąd istniejącej służebności osobistej nie odpowiada faktycznemu stanowi rzeczy. Aby zapewnić prawidłowe wykonywanie prawa obciążającego powódkę – znoszenia służebności osobistej, niezbędna jest, co do zasady zmiana ustanowionej dotąd służebności.

Zatem po stronie nieruchomości obciążonej, czyli nieruchomości powódki, istnieje ważna przyczyna gospodarcza uzasadniająca powództwo, bowiem nowe określenie służebności rzutuje na prawo własności nad nieruchomością obciążoną.

W sprawie nie zachodzi sytuacja hamująca zasadność powództwa w postaci niewspółmiernego uszczerbku osoby uprawnionej z tytułu służebności. Zakres potrzeb mieszkaniowych osoby uprawnionej na skutek uwzględnienia powództwa nie zostaje w żaden sposób ograniczony. Wręcz przeciwnie, pozwany na skutek zmiany zakresu służebności, będącej skutkiem zmian gospodarczych w nieruchomości obciążonej, polegających na modernizacji, uzyskuje samodzielne mieszkanie. Dotąd jego zamieszkanie wiązało się ze wspólnym korzystaniem z kuchni oraz wspólnym wejściem do nieruchomości. Na skutek przeprowadzonych zmian w nieruchomości pozwany uzyskał nie tylko osobne wejście oraz wyremontowany został jego pokój poprzez niewątpliwie podniesienie jego standardu i uzyskał samodzielną kuchnię.

Warto tu zaznaczyć, że dotąd pozwany korzystał z kuchni powódki. To ona była i jest właścicielką nieruchomości, zatem także izby, w której znajdowała się kuchnia. Pozwany korzystał z niej w ramach przysługującej mu służebności mieszkania. Tym samym nie może wymagać by aktualnie po udostępnieniu mu pomieszczenia na kuchnię powódka była zobowiązana do jej wyposażenia. Służebność ani żaden inny rodzaj zobowiązania w tym względzie nigdy nie istniał, bowiem służebność polegała na prawie korzystania z kuchni, a nie na konieczności udostępniania pozwanemu niezbędnym mu przedmiotów i wyposażenia kuchennego. Na skutek zmiany treści służebności pozwany nie doznaje żadnego ograniczenia w porównaniu z dotąd istniejącą służebnością. Przeciwnie uzyskał więcej, bowiem samodzielne dwa pomieszczenia, które zapewniają mu prywatność oraz samodzielność.

W tych warunkach zostały spełnione zasadnicze przesłanki, aby uznać zasadność wytoczonego powództwa.

Warto przy tym zaznaczyć, że zmiana treści służebności może polegać nie tylko na zmianie podstawowego uprawnienia "identyfikującego" służebność gruntową (stanowiącego jej rdzeń), ale także jego zakresu względnie sposobu wykonywania. Możliwe jest dochodzenie zmiany polegającej na częściowej zmianie treści, jak i pełnym przekształceniu prawa rzeczowego. Zmiana sposobu wykonywania służebności może polegać na zmianie miejsca na nieruchomości obciążonej, w stosunku, do którego służebność jest wykonywana (w razie ograniczenia wykonywania do oznaczonej fizycznej części nieruchomości), albo wskazaniu innych narzędzi lub urządzeń, z pomocą których służebność ma być realizowana. Z tych powodów treść żądania pozwu jest dopuszczalna i w świetle okoliczności sprawy zasadna. Zastrzec jednak wypada, że orzeczenie Sądu Rejonowego wymaga sprecyzowania poprzez doprecyzowanie pokoju, który pozwany może zajmować w ramach służebności mieszkania.

Sąd Sąd Okręgowy uznał, że właściwym będzie, jako rozstrzygającym ewentualne wątpliwości, co do zakresu prawa pozwanego, dodanie w treści ustanowienia służebności słów identyfikujących pokój, jako ten, który był dotychczas przez pozwanego zajmowany.

Sposób przeprowadzonej zmiany służebności w przedmiotowej sprawie spowodował de facto jedynie doprecyzowanie istniejącego dotąd prawa, zwiększając w ocenie Sądu Okręgowego prawa pozwanego w porównaniu do przysługującej mu dotąd służebności.

Z tego względu nie było podstaw do rozważania wynagrodzenia za zmianę służebności. Nie istniał, bowiem żaden uszczerbek wymagający rekompensaty dla uprawnionego do służebności osobistej.

W tym miejscu należy powtórzyć, że w powództwie o zmianę służebności sąd bada dwie przesłanki: to jest istnienie ważnych powodów uzasadniających zmianę oraz czy na skutek dochodzonej zmiany dojdzie do niewspółmiernego uszczerbku osoby uprawnionej z tytułu służebności.

Okoliczności związane z przyczynami powstałych „ważnych powodów” uzasadniających powództwo w zasadzie leżą poza przesłankami wytoczonego powództwa. Stąd wszelkie rozważania dotyczące legalności działań powódki, które doprowadziły do powstania ważnych powodów uzasadniających powództwo nie wchodzą w zakres dowodzenia.

Zważywszy jednak na zarzuty apelacyjne pozwanego, jego stanowisko w trakcie całego postępowania, z którego jak się zdaje wywodzi, że owa nielegalność działań powódki w zakresie modernizacji nieruchomości budynkowej doprowadzi do korzystania przez niego z wydzielonego mu mieszkania niespełniającego określonych norm i stanowiącego samowolę budowlaną, Sąd Okręgowy zbadał raz jeszcze te kwestie.

Sąd odwoławczy dopuścił dowód z dokumentu w postaci informacji o zakresie wykonanych robót budowlanych w adaptowanym segmencie gospodarczym zespolonym z użytkowanym segmentem mieszkalnym z dnia 12 czerwca 2015r., decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 9 lipca 2015r. o wykonaniu przez powódkę obowiązku wynikającego z postanowienia inspektora o konieczności poprawienia wykonanych prac, zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego z funkcji gospodarczej na mieszkalną z dnia 14 września 2015r. (k. 144).

Sąd Okręgowy ustalił także powódka otrzymała pozwolenie na budowę polegającą na rozbudowie budynku mieszkalnego a wydana decyzja stała się ostateczna przez nie złożenie odwołania w przewidzianym terminie (k. 160). Z uzyskanym od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. informacji wynika, że poddano badaniu poprawność pod względem technicznym robót polegających na przebudowie i dociepleniu budynku. Powódka wywiązała się z nałożonych na nią obowiązków. Zmiana sposobu użytkowania przeprowadzona została na podstawie zgłoszenia z dnia 14 września 2015r. (k. 170).

Sąd Okręgowy, jako sąd rozpoznający apelację rozpoznaje roszczenie w pełni, a rozprawa apelacyjna stanowi kontynuację rozprawy rozpoczętej przed sądem I instancji.

Zatem rzeczą Sądu odwoławczego jest nie tylko kontrola wydanego rozstrzygnięcia, ale i jej merytoryczne rozpoznanie.

Skoro, więc istotą postępowania apelacyjnego jest merytoryczne sądenie sprawy, a sąd ten rozpoznaje sprawę na podstawie stanu faktycznego ustalonego przed sądem I i II instancji (art. 382 kpc), nie jest skrępowany w zakresie gromadzenia materiału dowodowego.

Powyższe jest skutkiem realizacji przewidzianej w art. 316 § 1 kpc zasady aktualności orzeczenia, mającej swe pełne zastosowanie także na etapie postępowania odwoławczego (tu poprzez art. 391 § 1 kpc) .

Z tych względów Sąd Okręgowy wziął powyższe pod uwagę uznając, że nie istnieją aktualnie takie powody, dla których należałoby uznać, że modernizacja i rozbudowa nieruchomości powódki stanowi samowolę budowlaną, skutkująca dla powódki lub pozwanego sankcjami prawnymi.

Na marginesie należy zaznaczyć, że pozwanemu przysługuje prawo do mieszkania w tej części nieruchomości, która została jedynie zmodernizowana, wyremontowana. Nie doszło tam do żadnym zmian konstrukcyjnych, które mogłyby uzasadniać obawę pozwanego przed zajmowaniem pomieszczenia niespełniających norm prawnych, jako samowola budowlana.

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych to należy wskazać, że w świetle powyższych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, kwestia legalności remontu ostatecznie jest rozstrzygnięta i zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych w tym zarzuty naruszenia art. 233 kpc są bezprzedmiotowe.

W toku postępowania ostatecznie spełnione zostały wymogi stawiane przez przepisy związane z ciężarem dowodu w tym z art. 6 kc. Faktem jest, że to pozwany wywodził o nielegalności działań remontowych powódki, zatem on był zobowiązany te okoliczności wykazać.

Niezależnie jednak od tego okoliczności te nie były kluczowe dla ustalenia zasadności powództwa, bowiem nie wchodziły w zakres dowiedzenia przesłanek uzasadniających powództwo oparte na art. 291 kc w związku z art. 297 kc.

W kwestii zarzutu naruszenia art. 58 § 1 kc, to przepis ten reguluje nieważność czynności prawnej, którą wyrok orzekający w sprawie nie jest. Poza tym pomieszczenie przeznaczone na kuchnię wydzielone w ramach istniejącego wcześniej budynku nie jest obiektem budowlanym wymagającym decyzji o użytkowaniu wydanej na podstawie art. 55 ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r. Obiektem budowlanym jest budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury, wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, wzniesiony z użyciem wyrobów budowlanych (art. 3 ust. 1 ww. ustawy). Budynkiem jest taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach (art. 3 ust 2). Zatem samo pomieszczenie kuchenne, któremu pozwany zarzuca niespełnienie określonych norm nie podlega pod odbiór i decyzję, o jakiej stanowi art. 55 ustawy prawo budowlane.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia art. 217 § 1 kpc w związku z art. 227 kpc, to pozwany był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika i na terminie rozprawy poprzedzającym publikację wyroku wniosków dowodowych nie zgłosił (k. 101) i nie zgłaszał zastrzeżeń do opinii powołanego w sprawie biegłego. Zatem wywodenie o

braku dopuszczenia dowodów zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew bez stosownego zastrzeżenia uchybieniem procedury, jeszcze przed Sądem I instancji czyni zarzuty niedopuszczalnymi i niezasadnymi.

Podsumowując, zaskarżone orzeczenie wymagało zmiany jedynie w zakresie doprecyzowania zmienionego prawa służebności.

W omówionym kierunku Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 386 § 1 kpc.

W pozostałej części apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 kpc.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 kpc z uwagi na istotę sprawy, sytuacji pozwanego, którego prawo uległo zmianie, oraz treść orzeczenia Sądu II instancji, które zmieniło w pewnym zakresie orzeczenie Sądu I instancji.