

Sygn. akt: I C 514/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Augustowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Przewodniczący: | SSR Jolanta Dubińska-Francke |
| Protokolant: | Sylwia Urbanowicz |

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Augustowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. O., J. O.**

przeciwko M. O., E. O.

o ustalenie obowiązywania służebności mieszkania

Powództwo oddala.

Sygn. akt I C 514/14

UZASADNIENIE

Powodowie S. O. i J. O. wnieśli powództwo przeciwko M. i E. O. o ustalenie obowiązywania służebności mieszkania, domagając się ustalenia na podstawie art. 189 kpc, że przysługuje im służebność osobista dożywotniego bezpłatnego zamieszkania w budynku usytuowanym aktualnie na działce nr (...) w M. w obrębie M., wpisanej do KW (...) poprzez stwierdzenie, że w nowym budynku zbudowanym na wydzielonej z ówczesnej działki nr (...), oznaczonej aktualnym nr (...), prawo to przysługuje powodom na mocy umowy dożywocia zawartej przed Notariuszem L. F. dnia 14.07.2014r. (...), zgodnie z § 5 tejże umowy, a co zostało pominięte w umowie notarialnej darowizny nr Repertorium (...), zawartej przed Notariuszem J. K. w A. w dniu 16.04.2013r., na mocy której M. O. zbył tytułem darmym na rzecz swojej żony E. O. całe gospodarstwo rolne wcześniej przekazane przez powodów i bez wcześniejszych ustaleń z powodami nie zabezpieczył w sposób nie budzący wątpliwości prawa pozwanych do bezpłatnego zamieszkiwania. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg spisu kosztów.

Uzasadniając roszczenie wskazali, że zawarli z synem M. O. umowę dożywocia, której postanowienia określały, co wchodzi w jej skład. W umowie dożywocia ustalona została na rzecz powodów służebność mieszkania na działce nr (...), gdzie stał stary budynek mieszkalny, który następnie został rozebrany, po wybudowaniu nowego domu na działce nr (...). W dniu 16.04.2013r. M. O. zawarł przed Notariuszem J. K. w A. umowę darowizny, na mocy której wyzbył się całego gospodarstwa na rzecz żony E. O.. Wywiedli, że syn przekazując żonie gospodarstwo rolne, nie wyszczególnił służebności powodów na działce nr (...). Powodowie znaleźli się w niebezpieczeństwie naruszenia

ich prawa do dożywotnego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, tym bardziej, że Komornik prowadzi czynności egzekucyjne zmierzające do licytacji gospodarstwa za długi.

Na rozprawie głównej pełnomocnik powodów poparł powództwo i wywodził jak w pozwie, wskazując, iż prawo dożywocia było na starym domu, a teraz stary dom został rozebrany i pozwani wybudowali nowy dom, który został umiejscowiony na działce o innym numerze geodezyjnym niż wskazany w akcie notarialnym.

Z uwagi na okoliczność, iż miejsce pobytu pozwanych M. O. i E. O. nie jest znane, Sąd na zasadzie art. 144 kpc ustanowił dla pozwanych kuratora procesowego do reprezentowania ich interesów w niniejszej sprawie. Kurator pozwanych uznał powództwo.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Aktem notarialnym (...) z dnia 14.07.2005r., zawartym przed Notariuszem L. F., S. i J. małż. O. przenieśli na rzecz swojego syna M. O. własność nieruchomości, położonej w obrębie S. o pow. 0,73 ha, w działkach oznaczonych nr (...) oraz nieruchomości, położonej w obrębie C. o pow. 2,51 ha w działce, oznaczonej nr (...) i nieruchomości, położonej w obrębie M. o pow. 15,62 ha, w działkach, oznaczonych nr (...) M. O. oświadczył, że własność w/w nieruchomości nabywa na powiększenie gospodarstwa rolnego oraz, że nieruchomości te wejdą w skład gospodarstwa rolnego. Zobowiązał się przyjąć zbywców jako domowników oraz zapewniać w/w wyżywienie, światło, opał, w stosunku do potrzeb, zapewnić pomoc i pielęgnowanie w chorobie, w razie śmierci sprawić własnym kosztem pogrzeby odpowiadające zwyczajom miejscowym. Zgodnie z § 5 tejże umowy M. O. ustanowił na nabytej nieruchomości w obrębie M. na działce nr (...) -nieodpłatną dożywotnią służebność osobistą w domu mieszkalnym, polegającą na prawie zamieszkiwania w jednym pokoju od strony północno-wschodniej z używalnością kuchni i łazienki na rzecz powodów (dowód: odpis aktu notarialnego-umowy o dożywocie-k.7-11).

Z księgi wieczystej KW (...), dotyczącej nieruchomości, położonych w m. M. gm. S.(...)(...) wynika, że dokonano podziału nieruchomości o nr (...), z której to wydzielono działki o nowych numerach (...) (dowód: KW (...)).

Aktem notarialnym (...) z dnia 16.04.2013r., zawartym przed Notariuszem J. K., M. O. darował żonie nieruchomości, opisane w akcie notarialnym. Z treści aktu darowizny z 2013r. wynika, że E. O. przejęła dożywotnio m.in. zamieszkanie, ale na gruntach poza działką nr (...), powstała z wydzielonej wcześniej większej działki noszącej dotychczas nr (...) (dowód: odpis aktu notarialnego-umowy darowizny k.12-20).

Wyrokiem z dnia 23.04.2014r. sygn. akt I C 148/14, Sąd Rejonowy w Augustowie uznał za bezskuteczną w stosunku do powodów S. i J. O. umowę darowizny nieruchomości rolnej (...), zawartą w dniu 16.04.2013r. w Kancelarii Notarialnej w A. przed Notariuszem J. K. pomiędzy M. O. a E. O. (dowód: akta księgi wieczystej KW (...)).

W myśl art. 908 § 2 kpc, jeżeli w umowie o dożywocie nabywca nieruchomości zobowiązał się obciążyć ją na rzecz zbywcy użytkowaniem, którego wykonywanie jest ograniczone do części nieruchomości, służebnością mieszkania lub inną służebnością osobistą albo spełniać powtarzające się świadczenia w pieniądzu lub w rzeczach oznaczonych co do gatunku, użytkowanie, służebność osobista oraz uprawnienie do powtarzających się świadczeń należą do treści prawa dożywocia.

W orzecznictwie przyjmuje się, że nawet stwierdzony przez Sądy głęboki konflikt między stronami (niewłaściwy układ stosunków osobistych między nimi) nie może prowadzić do uwolnienia dziecka z obciążających go obowiązków wobec rodziców wynikających z prawa dożywocia i bezpłatnej służebności mieszkania (por. wyrok SN 2004-12-09 II CK 319/04 LEX nr 589957).

Z kolei zgodnie z treścią art. 910 § 2 kc, w razie zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nabywca ponosi także osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte, chyba że stały się wymagalne w czasie, kiedy nieruchomość nie była jego własnością. Osobista odpowiedzialność współwłaścicieli jest solidarna.

Obciążenie nieruchomości prawem dożywocia nie ma natomiast prawnego znaczenia przy rozporządzaniu obciążoną nieruchomością. Właściciel nieruchomości może ją dowolnie obciążyć innymi prawami, na przykład użytkowaniem, hipoteką itp., jak też przenieść prawo własności na inną osobę. Dopuszczalność zbycia nieruchomości obciążonej prawem dożywocia nie jest uzależniona od wyrażenia przez dożywotnika zgody na zbycie takiej nieruchomości (postanowienie SN z 12 października 1973 r., III CRN 194/73, OSP 1974, z. 12, poz. 256).

O osobistej odpowiedzialności nabywcy nieruchomości z tytułu świadczeń należnych dożywotnikowi przesądza art. 910 § 2 k.c. (postanowienie SN z 14 grudnia 1971 r., III CRN 372/71, OSNC 1972, nr 6, poz. 112). Nabywca wstępuje ex lege w prawa i obowiązki zbywcy (Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 620). Taką konstrukcję wstąpienia w prawa i obowiązki zbywcy potwierdza także stanowisko judykatury przyjmujące, że w wypadku zbycia nieruchomości obciążonej dożywociem nabywca wstępuje z mocy samego prawa w miejsce uprzedniego właściciela będącego kontrahentem dożywotnika (wyrok SN z 20 czerwca 1968 r., II CR 236/68, OSP 1969, z. 12, poz. 254).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż służebność osobista powodów w dalszym ciągu istnieje, a okoliczność rozbiórki uprzednio posadowionego domu, w którym powodowie posiadali służebność mieszkania, pozostaje bez związku dla ważności prawa dożywocia, albowiem nabywca nieruchomości, na której powodowie posiadają dożywnię służebność osobistą, ponosi wobec nich osobistą odpowiedzialność za świadczenia tym prawem objęte, nie ma przy tym znaczenia zmiana numeracji geodezyjnej działek, czy też podział geodezyjny nieruchomości, na której istnieje prawo dożywocia. Następuje to ex lege, co oznacza, iż powodowie są objęci ochroną wyrażoną w treści art. 910 § 2 kc, gdyż w dalszym ciągu przysługuje im prawo dożywocia, które obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości. Nadto zauważyć należy, iż powodowie de facto nie zamieszkiwali na nieruchomości, objętej prawem dożywocia. Końcowo przywołać należy treść art. 913 kc i 914 kc, które stanowią, że jeżeli z jakichkolwiek powodów wytworzą się między dożywnikiem a zobowiązanym takie stosunki, że nie można wymagać od stron, żeby pozostawały nadal w bezpośredniej ze sobą styczności, sąd na żądanie jednej z nich zamieni wszystkie lub niektóre uprawnienia objęte treścią prawa dożywocia na dożywnię rentę odpowiadającą wartości tych uprawnień (art. 913 § 1 kc), natomiast art. 914 kc określa, że jeżeli zobowiązany z tytułu umowy o dożywocie zbył otrzymaną nieruchomość, dożywnik może żądać zamiany prawa dożywocia na dożywnię rentę odpowiadającą wartości tego prawa. Treść wskazanych przepisów, zważywszy na istotę umowy dożywocia, charakter stosunków, jakie wytwarzają się między stronami po ustanowieniu prawa, albowiem w pewnych okolicznościach trudne lub wręcz niemożliwe będzie utrzymywanie stosunku dożywocia w pierwotnym kształcie, co ma miejsce w niniejszej sprawie, z uwagi na istniejący konflikt pomiędzy powodami a pozwanymi, nie znane miejsce pobytu pozwanych i nie sprawowanie przez nich należytej pieczy nad nieruchomościami, umożliwia powodom zmianę treści umowy dożywocia na dożywnię rentę poprzez wystąpienie ze stosownym powództwem.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił w całości roszczenie powodów jako bezzasadne.