

1. Sygn. akt I C 83/19

1 **WYROK**

2 **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 31 stycznia 2020 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marek Rafałko

Protokolant: Żaneta Kurszewska

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2020 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko A. S. i T. S.

o wydanie

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążenia powódki kosztami procesu.

Sygn. akt I C 83/19

UZASADNIENIE

H. W. wniosła pozew przeciwko T. S. o wydanie służebności osobistej mieszkania poprzez wydanie kluczy do lokalu mieszkalnym położonego w T. przy ul. (...) oraz udostępnienie jej w tym lokalu pokoju, jak i pomieszczeń oraz urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku, w tym kuchni, łazienki i przedpokoju.

W uzasadnieniu podniosła, iż na mocy umowy darowizny przekazała siostrze S. S. wyżej wskazany lokal mieszkalny. W § 3 umowy na rzecz powódki ustanowiona została służebność osobista mieszkania, polegająca na prawie dożywotniego i nieodpłatnego korzystania przez powódkę z jednego pokoju od strony południowej oraz współkorzystania z kuchni, przedpokoju, komórki i łazienki. Podkreśliła, iż z uwagi na sytuację rodzinną musiała opuścić lokal i wyjechać do rodziny do Wielkiej Brytanii. Dodała, że latem 2018 r. dowiedziała się, że siostra podjęła działania zmierzające do wymeldowania jej z w/w lokalu. Próbowала wówczas wrócić do tego lokalu, lecz siostra unikała jej kontaktu. Zaznaczyła, że obecnie właścicielem lokalu jest syn siostry – T. S..

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. Wskazał, że nigdy nie negocjował faktu, iż w umowie z 26 marca 2014 r. zapisano prawo służebności osobistej mieszkania na rzecz powódki. Zaznaczył, że wprowadzenie tego zapisu do umowy nastąpiło za namową notariusza, który przekonywał, iż uchroni to przed roszczeniami ze strony gminy o zwrot bonifikaty, jaką H. W. uzyskała przy wykupie mieszkania. Pozwany podkreślił, iż powódka przy podpisywaniu umowy zapewniała go, że nie zamierza ze służebności korzystać, a po 5 latach stawi się ponownie u notariusza, aby się tego prawa zrzec. Dodał, iż od chwili wykupu mieszkania z 2014 r. do momentu otrzymania pozwu powódka nie wykazywała żadnego zainteresowania spornym lokalem.

W piśmie z 26 kwietnia 2019 r. powódka dopozwała A. S. - żonę pozwanego.

Uzupełniając swoje stanowisko w sprawie strona pozwana wskazała, że ujawnione w toku postępowania okoliczności faktyczne sprawy przemawiają za oddaleniem powództwa w całości w oparciu o art. 5 k.c.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

H. W. była najemcą lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w T. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Tczewie i należącego do zasobów mieszkaniowych Gminy Miejskiej T.. Z uwagi na fakt, że powódka nie dbała o lokal, nadawał się on do kapitalnego remontu. Ponadto powódka nie regulowała należności czynszowych i z tego tytułu jej zadłużenie wynosiło około 9.000 zł. Powódka nie posiadała środków na spłatę zadłużenia. Groziła jej eksmisja. Jednocześnie właściciel lokalu zapewniał powódkę, iż w sytuacji uregulowania zadłużenia możliwe będzie nabycie przez powódkę własności w/w lokalu z jednoczesnym udzieleniem jej bonifikaty w wysokości 90%.

Jesienią 2013 r. powódka zwróciła się do swojej siostry S. S. z prośbą o pomoc finansową. Ostatecznie uzgodniono, iż w zamian za spłatę zadłużenia powódki, wyremontowanie domu w W., do którego powódka miała się przeprowadzić, pokrycie kosztów notarialnych oraz ceny lokalu powódka daruje ten lokal swojej siostrze, zaś ta następnie przekaze go swemu synowi T. S..

Pozwany wraz ze swoją małżonką A. S. udali się na konsultację do notariusza B. J. z Kancelarii Notarialnej w T. celem ustalenia, czy możliwe jest nabycie przedmiotowego lokalu przez pozwanego tak, aby nie powstał obowiązek zwrotu bonifikaty na rzecz gminy. Notariusz wskazała, iż jest to możliwe. Mówiła, że muszą zostać sporządzone dwa akty notarialne – jeden przenoszący prawo własności lokalu z powódki na jej siostrę oraz kolejny przenoszący własność lokalu na pozwanego.

Dowód: zeznania pozwanego - k. 37-37v., 100-101v; zeznania pozwanej – k. 101v-102; częściowo zeznania powódki – k. 36-37, 83-86, 109-110

Umową z 19 lutego 2014 r., zawartą w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. J. z Kancelarii Notarialnej w T., Rep. A (...), Gmina Miejska T. ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze budynku przy ul. (...) w T.. Jednocześnie Gmina Miejska T. sprzedawała wyżej opisany lokal najemczyni H. W. za łączną cenę 10.375 zł, która to cena wynikała z faktu zastosowania przez Gminę 90% bonifikaty wartości nieruchomości, wynoszącej 103.747 zł. Cena została pokryta przez pozwanego.

Dowody: protokół z uzgodnienia postanowień umowy notarialnej - k. 92; umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży - k. 93-94v.

Na mocy umowy darowizny z 26 marca 2014 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. J. z Kancelarii Notarialnej w T., Rep. A nr (...), H. W. darowała swojej siostrze S. S. – do jej majątku osobistego – lokal mieszkalny nr (...), położony w T. przy ul. (...) wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej. W § 3 umowy zamieszczono zapis, zgodnie z którym S. S. ustanowiła na nabytej nieruchomości na rzecz powódki służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie dożywotniego i nieodpłatnego korzystania przez darczyńcę z jednego pokoju od strony południowej ze współużywalnością kuchni, przedpokoju, komórki i WC.

Zapis znajdujący się w § 3 umowy został wprowadzony do niej za namową notariusza. Jego celem było tylko i wyłącznie stworzenie pozoru, iż przedmiotowy lokal mieszkalny – mimo umowy darowizny – w dalszym ciągu zaspokaja potrzeby mieszkaniowe H. W., co było podstawą udzielenia jej bonifikaty na wykup lokalu mieszkalnego. Miało to uchronić siostrę powódki i pozwanego przed ewentualnymi roszczeniami gminy w zakresie zwrotu równowartości udzielonej bonifikaty. Notariusz zapewniła, iż zamieszczenie w umowie zapisu o służebności osobistej na rzecz darczyńcy umożliwi S. S. dalsze przekazanie lokalu mieszkalnego na rzecz swojego syna T. S. bez obowiązku zwrotu bonifikaty.

W trakcie wizyty u notariusza powódka oświadczyła pozwanemu, że nie zamierza korzystać ze służebności osobistej mieszkania ustanowionej na jej rzecz, zaś po 5 latach stawi się ponownie u notariusza, aby formalnie tego prawa się zrzec. Na dowód powyższego po zawarciu umowy powódka przekazała pozwanemu całość dokumentacji dotyczącej spornego lokalu.

Dowody: notarialna umowa darowizny z dnia 26 marca 2014 r. - k. 4-5; zeznania pozwanego - k. 37-37v., 100-101v; zeznania pozwanej – k. 101v-102

Na podstawie umowy darowizny z 15 maja 2014 r., zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem B. J. z Kancelarii Notarialnej w T., Rep. A nr (...), S. S. darowała pozwanemu prawo własności w/w lokalu mieszkalnego.

W trakcie zawierania tej umowy S. S. pozostawała w błędzie, iż przekazanie przez nią nieruchomości na rzecz syna nie będzie skutkowało powstaniem po stronie gminy uprawnienia do żądania zwrotu bonifikaty, udzielonej uprzednio powódce na wykup przedmiotowego lokalu.

Pod koniec listopada 2016 r. Naczelnik Wydziału (...) Mieniem Komunalnym Urzędu Miejskiego w T. poinformował S. S., iż prowadzi postępowanie w sprawie zwrotu bonifikaty udzielonej powódce przy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w T..

W dniu 11 stycznia 2017 r. S. S. złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w umowie darowizny z 15 maja 2014 r.

Umową notarialną z 13 stycznia 2017 r., sporządzoną przed notariuszem M. K. z Kancelarii Notarialnej w T., Rep. A nr (...), pozwany przeniósł prawo własności spornego lokalu na rzecz swojej matki - do jej majątku osobistego - na co ona wyraziła zgodę.

Dowody: umowa przeniesienia własności nieruchomości - k. 32-34; zeznania pozwanego - k. 37-37v., 100-101v, ponadto dokumenty z akt sprawy I C 1429/18 SR w T., w szczególności pismo Urzędu Miasta w sprawie postępowania o zwrot bonifikaty – k. 26

Powódka lokal położony w T. przy ul. (...) opuściła pod koniec 2013 r. i przeprowadziła się do należącego do jej córki domu w W., który został uprzednio częściowo wyremontowany przez ojca pozwanego – M. S.. Powódka nie poniosła kosztów robocizny. Zgodnie z uprzednią umową pozwany pokrył zadłużenie powódki w kwocie około 9.000 zł oraz koszty czynności notarialnych, a następnie przystąpił do kapitalnego remontu spornego lokalu. Łączny koszt tego remontu zamknął się kwotą 100.000 zł. Powódka w kosztach tych w ogóle nie partycypowała. Nie interesowała się również zakresem prac remontowych. Przed remontem w mieszkaniu znajdowały się 3 pokoje: dwa na lewo od wejścia oraz jeden na wprost, zaś po prawej stronie znajdowała się kuchnia, WC i pomieszczenie gospodarcze. Po remoncie na lewo od wejścia znajduje się salon, który został połączony z kuchnią (powstała z przerobienia drugiego z pokoi). Na wprost od wejścia znajduje się natomiast pokój połączony z garderobą. Kuchnia, która uprzednio znajdowała się ma prawo od wejścia została przerobiona na pokój. WC i pomieszczenie gospodarcze przerobione zostało na łazienkę połączoną z WC.

Powódka w okresie do listopada 2015 r. przebywała z przerwami u swojej córki w Wielkiej Brytanii. Po powrocie do kraju tylko jeden raz, pod koniec 2016 r., odwiedziła pozwanych w ich wyremontowanym mieszkaniu. Nie wskazywała, iż domaga się wydania jej pokoju do korzystania. Pierwsze żądanie w tym przedmiocie były kierowane do matki pozwanego w listach od kwietnia 2018 r., co zbiegło się w czasie z rozpoczętą na wniosek S. S. procedurą wymeldowania powódki.

Decyzją z 31 grudnia 2018 r. Prezydent Miasta T., wobec stwierdzenia, iż H. W. opuściła miejsce swojego stałego pobytu, powódka została wymeldowana ze spornego lokalu. Powódka od decyzji tej się nie odwołała.

Dowód: zeznania pozwanego - k. 37-37v., 100-101v; zeznania pozwanej – k. 101v-102; decyzja Prezydenta Miasta T. z dnia 31 grudnia 2018 r. - k. 30-31; szkic układu mieszkania - k. 82

W dniu 27 września 2018 r. H. W. wniosła pozew przeciwko S. S. o „przywrócenie posiadania” lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w T.. Wyrokiem z 17 grudnia 2018 r. Sąd oddalił powództwo z uwagi na brak legitymacji procesowej po stronie pozwanej.

Dowód: dokumenty z akt sprawy I C 1429/18 SR w Tczewie

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, jak również znajdujących się w aktach sprawy I C 1429/18 tut. Sądu, w szczególności dokumentów urzędowych w postaci protokołów rozpraw (vide wyrok SN z 12.04.2018 r., II CSK 399/17, OSNC 2019 nr 2, poz. 21, str. 58), albowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości. Ich autentyczność nie wzbudziła również wątpliwości Sądu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oparł się ponadto na depozycjach stron, przy czym zeznaniom pozwanych Sąd przyznał walor wiarygodności w całości, gdyż były stanowcze, konsekwentne oraz korespondowały z treścią pozostałych dowodów, natomiast zeznania powódki Sąd uznał za wiarygodne jedynie w części. Sąd nie dał wiary depozycjom powódki w zakresie, w jakim wynikało z nich, iż przed dokonaniem darowizny na rzecz siostry uzyskała od niej zapewnienie, że zostanie na rzecz powódki w spornym lokalu ustanowiona służebność osobista mieszkania. Sąd miał na uwadze, iż zeznania powódki były labilne oraz wewnętrznie sprzeczne. Powódka nie była w stanie wytłumaczyć, dlaczego w treści aktu notarialnego z 26 marca 2014 r. nie określono precyzyjnie, który pokój miał zostać jej przyznany w ramach służebności. Zapisano, że chodzi o pokój od strony południowej, gdy tym czasem od strony południowej znajduje się wejście do mieszkania. Nie potrafiła w sposób przekonujący wyjaśnić dlaczego składając w grudniu 2018 r. zeznania w sprawie I C 1429/18 tut. Sądu nie potrafiła precyzyjnie wskazać pokoju, którego miał dotyczyć zapis zamieszczony w § 3 umowy, jak również dlaczego zeznała wówczas, że „ten pokój, który miał być mój, to chyba garderobę z niego zrobiono”. Tymczasem składając zeznania w przedmiotowej sprawie podawała, że w ramach służebności miał zostać jej przyznany salon, a zatem pokój na lewo od wejścia. Niesporne jest, iż są to dwa różne pomieszczenia (vide szkic układu mieszkania - k. 82). Powódka nie potrafiła ponadto wyjaśnić dlaczego mimo wizyty w mieszkaniu po remoncie pod koniec 2016 r. nie wzywała pozwanych do wydania jej pokoju ani nie żądała wyjaśnienia dlaczego pokój, który miał zostać jej przyznany (salon) został w trakcie prac remontowanych połączony w kuchnię i jest pomieszczeniem przechodnim, z którego powódka nie mogłaby samodzielnie korzystać. Powódka nie była również w stanie wytłumaczyć, dlaczego nie odwołała się od decyzji o wymeldowaniu jej z mieszkania. Zeznała jedynie: „nie dowołałam się, bo już nie chciałam z nimi mieszkać” (k. 84).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wbrew dosłownie rozumianej treści żądania przedmiotem niniejszej sprawy nie jest przywrócenie posiadania lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...), lecz wydanie służebności osobistej mieszkania ustanowionej w tym lokalu na podstawie zapisu zawartego w § 3 umowy z 26 marca 2014 r. Powódka nie twierdzi bowiem, iż była posiadaczem lokalu a pozwany posiadanie to samowolnie naruszył, lecz żąda umożliwienia jej korzystania ze spornego lokalu w zakresie jaki wynika z treści w/w umowy. Powódka swoje roszczenie opierała zatem na dyspozycji art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c.

W myśl art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Na podstawie odesłania zawartego w art. 251 k.c. przywołany przepis stosuje się odpowiednio do ochrony praw rzeczowych ograniczonych, a zatem i służebności osobistej.

Powódka odwoływała się do zapisu zamieszczonego w § 3 umowy z 26 marca 2014 r., tymczasem pozwani podnosili, że zapis ten miał charakter pozorny i został zamieszczony w umowie jedynie na sugestię notariusza, który twierdził, iż w

ten sposób matka pozwanego oraz on sam unikną obowiązku zwrotu bonifikaty udzielonej powódce przy nabywaniu przez nią własności przedmiotowego lokalu. Pozwani wskazywali jednocześnie, że notariusz wprowadziła ich w błąd powołując się na niewłaściwy przepis prawa.

W tym miejscu wskazać wypada, iż przepisy art. 68 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2020 r., poz. 65, zwanej dalej u.g.n.) przewidują w przypadku sprzedaży bezprzetargowej możliwość sprzedaży lokalu podmiotom określonym w art. 68 ust. 1 u.g.n., w tym najemcy tego lokalu, z zastosowaniem bonifikaty od ceny. Jednocześnie z przepisu art. 68 ust. 2 u.g.n. wynika, że jeżeli nabywca nieruchomości zbędzie nieruchomość lub wykorzysta ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia, to będzie zobowiązany do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji. Zwrot następuje na żądanie właściwego organu.

W przepisie art. 68 ust. 2a u.g.n. przewidziano wyjątki od powyższej zasady, wskazując, że art. 68 ust. 2 nie stosuje się w szczególności przypadku zbycia na rzecz osoby bliskiej.

Z kolei z art. 68 ust. 2b u.g.n. wynika, że przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do osoby bliskiej, która zbyła lub wykorzystwała nieruchomość na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia pierwotnego nabycia.

Przywołane wyżej przepisy regulują kwestię możliwości nabycia przez najemcę zajmowanego przez siebie lokalu na własność. Towarzyszy temu uprawnieniu pomoc w postaci środków publicznych, które kierowane są do najemców nabywających lokal na własność w postaci bonifikaty, czyli obniżenia ceny zbywanego lokalu. Wprowadzenie bonifikaty dla najemców nabywających lokal na własność jest instrumentem zachęcającym do tego, aby co raz większa liczba osób zaspakajała swoje potrzeby mieszkaniowe w formie prawa własności do lokalu lub domu mieszkalnego. Stanowi to pomoc publiczną skierowaną do określonej grupy osób. Takie rozwiązanie, mając na względzie, że bonifikata może sięgać 90 % wartości lokalu, wymaga stworzenia określonych barier. Regulacje prawne powinny zapobiegać z jednej strony niepotrzebnym ograniczeniom w rozporządzaniu nabytym lokalem, z drugiej zaś mają powstrzymać proceder wykorzystywania udzielonej bonifikaty wbrew celom, które miała ona realizować. Jak wynika przy tym z przywołanych przepisów ustawodawca wprowadził wyjątki od ogólnej zasady przewidzianej w art. 68 ust. 2, przewidując możliwość zbycia lokalu na rzecz osoby bliskiej bez obowiązku zwrotu bonifikaty. Ustawodawca dostrzegł bowiem, że jeżeli zbycie lokalu następowało na rzecz osoby bliskiej, to widocznie sam najemca uznał, przykładowo ze względu na swój wiek czy też sytuację finansową, iż jest to rozwiązanie najlepsze, także dla niego, gdyż on będzie zaspokajał swoje potrzeby mieszkaniowe u nabywcy lokalu, jako z kolei jego osoba bliska (vide uzasadnienie wyroku SN z 21.01.2016 r., III CSK 57/15, Legalis nr 1460638).

Jednocześnie literalna wykładnia art. 68 ust. 2b u.g.n. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że obowiązek zwrotu przez osobę bliską kwoty równej zwaloryzowanej bonifikacie powstaje z chwilą zbycia przez nią nieruchomości i to niezależnie osoby nabywcy. W stosunku do osoby bliskiej, zobowiązanej na podstawie art. 68 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 68 ust. 2b u.g.n. do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikacie po jej waloryzacji, przepis art. 68 ust. 2a u.g.n. nie ma bowiem zastosowania.

W realiach niniejszej sprawy pozwani konsekwentnie podnosili, iż zapis znajdujący się w § 3 umowy z 26 marca 2014 r. zamieszczony został na sugestię notariusza jedynie po to, aby uwiarygodnić, iż powódka (nabywca lokalu z bonifikatą) darując lokal mieszkalny siostrze jako osobie najbliższej będzie mogła oczekiwać, że siostra zaspokoi jej potrzeby mieszkaniowe. W ten sposób chciano zabezpieczyć się przed ewentualnymi roszczeniami ze strony gminy o zwrot bonifikaty. Notariusz odwoływała się do stosowanej w T. praktyki, zgodnie z którą zamieszczenie w umowie darowizny na rzecz osoby bliskiej zapisu o służebności osobistej mieszkania na rzecz pierwotnego nabywcy daje gwarancję, że bonifikata nie jest wykorzystywana w sposób sprzeczny z założeniem ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sprawie niesporne jest przy tym, iż zamiarem zarówno powódki jak i jej siostry było to, aby lokal położony w T. przy ul. (...) przypadł ostatecznie pozwanemu przy jednoczesnym braku konieczności zwrotu bonifikaty. Zgodnie z zalecani notariusza po nabyciu przez powódkę własności lokalu na podstawie umowy z 19 lutego 2014 r. zwarte

zostały następnie kolejno dwie umowy darowizny z 26 marca 2014 r. oraz 15 maja 2014 r. Z wiarygodnych w tym zakresie zeznań pozwanych wynika, iż notariusz wprowadziła ich w błąd nie pouczając o treści art. 68 ust. 2b u.g.n. Konsekwencją tego było wezwanie S. S. w listopadzie 2016 r. przez Naczelnika Wydziału (...) Mieniem Komunalnym Urzędu Miejskiego w T. do zwrotu bonifikaty. Ostatecznie w dniu 11 stycznia 2017 r. S. S. złożyła pozwanemu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w umowie darowizny z dnia 15 maja 2014 r., zaś na podstawie mowy z 13 stycznia 2017 r. pozwany przeniósł prawo własności spornego lokalu na rzecz swojej matki.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych, iż zapis zamieszczony w § 3 umowy z 26 marca 2014 r. miał charakter pozorny i powódka nigdy nie zamierzyła korzystać z mieszkania położonego w T. przy ul. (...) w zakresie określonym w treści służebności osobistej. Depozycje pozwanych korespondują z treścią pozostałych dowodów, są spójne i logiczne, jak również zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Pozwany konsekwentnie podnosił, iż powódka przy podpisywaniu umowy z 16 marca 2014 r. zapewniała go, że nie będzie z nim mieszkać z przedmiotowym lokalem, na dowód czego przekazała mu kompletną dokumentację dotyczącą tego mieszkania. Zgodnie z umową pozwany uregulował zadłużenie powódki w kwocie 9.000 zł, wyłożył środki na pokrycie ceny zakupu lokalu przez powódkę na podstawie umowy z 19 lutego 2014 r., jak również poniósł wszystkie koszty związane z opłatami za czynności notarialne. Ponadto ojciec pozwanego wyremontował dom w W., w którym powódka miała zamieszkać. Pozwani wykonali kapitalny remont spornego lokalu. Łączny jego koszt zamknął się w kwocie około 100.000 zł. Pozwana w kosztach remontu w żadnym zakresie nie partycypowała. Pozwani nie uzgadniali z nią także zakresu prac remontowych, albowiem oczywistym dla nich było, że w lokalu tym zamieszkają wyłącznie oni. Powódka od momentu opuszczenia lokalu pod koniec 2013 r. w żaden sposób nie korzystała ze służebności mieszkania. W lokalu tym była od tamtej pory tylko raz pod koniec 2016 r. Po tej dacie nie domagała się wydania jej mieszkania do korzystania w zakresie wynikającym z treści zapisu zamieszczonego w § 3 umowy z 26 marca 2014 r. Pierwsze żądania w tym zakresie skierowane zostały do matki pozwanego dopiero w kwietniu 2018 r. (k. 33 akt sprawy I C 1429/18), co zbiegło się w czasie z wszczętą na wniosek S. S. procedurą administracyjną o wymeldowanie powódki ze spornego lokalu (vide k. 30-31 oraz 27-28v z akt sprawy I C 1429/18). Powódka w żadnym z pism kierowanych do pozwanych nie wskazywała, że remont został przeprowadzony w taki sposób, iż niemożliwym będzie korzystanie przez nią z pokoju, który w ramach służebności miał być jej rzekomo przyznany (salon na lewo od wejścia). Składając swoje zeznania nie potrafiła wyjaśnić, dlaczego zapis w akcie notarialnym z 26 marca 2014 r. był nieprecyzyjny i nie określał konkretnie pokoju, który miał być jej w ramach służebności mieszkania przyznany. Nie potrafiła w sposób przekonujący wytłumaczyć dlaczego składając zeznania w sprawie I C 1429/18 nie była w stanie wskazać tego pokoju, w sytuacji gdy w niniejszej sprawie twierdziła, że z siostrą od początku było uzgodnione, że ma jej przypaść pokój na lewo od wejścia. Powódka nie wyjaśniła również, dlaczego w zeznaniach złożonych w sprawie I C 1429/18 wskazała ostatecznie, że w ramach służebności miał być jej przyznany pokój, z którego zrobiono garderobę, a zatem inny niż wskazany przez nią w zeznaniach złożonych w niniejszej sprawie. Nie zdołała wytłumaczyć ponadto, dlaczego – skoro zgodnie z jej twierdzeniami miała mieszkać w wspólnie z pozwanymi – w ogóle nie interesowała się zakresem prac remontowych. Zasady doświadczenia życiowego wskazują bowiem, iż osoby znajdujące się w takiej sytuacji wykazują zainteresowanie i czuwają nad tym, aby prace prowadzone były w kierunku umożliwiającym realizację zapisu o ustanowieniu służebności. Nielogiczne jest ponadto, aby pozwani wykonywali kapitalny remont, którego koszt zamknął się kwota około 100.000 zł, nie żądając od powódki partycypowania w tych kosztach. Wszystkie te nieścisłości w depozycjach powódki prowadzą zdaniem Sądu do przekonania, iż rzeczywistą wolą stron umowy z 26 marca 2014 r. było przekazanie lokalu na rzecz siostry powódki, ale bez jednoczesnego ustanawiania na jej rzecz służebności mieszkania. Zapis znajdujący się w § w/w umowy miał charakter pozorny, a zatem jest nieważny (art. 83 § 1 k.c.) i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Powódka nie zaoferowała materiału dowodowego, chociażby w postaci dowodu z zeznań notariusza, przed którym umowa z 26 marca 2014 r. została zawarta, który powyższą konstatację by podważał. W konsekwencji uznać należało, iż powódce nie przysługuje prawo do żądania wydania jej służebności osobistej mieszkania, albowiem służebność ta nie istnieje.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. a contrario, należało orzec jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. mając na uwadze zarówno trudną sytuację materialną powódki, co uzasadniało zwolnienie jej od kosztów sądowych w całości, jak również jej sytuację rodzinną związaną z koniecznością sprawowania osobistej opieki nad niepełnosprawną córką.