

Sygn. akt: I C 104/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Chojnicach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Wyrwas

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Prondzińska

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2015r. w Chojnicach na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S. i M. S. (1)

przeciwko G. S., Ł. S. i K. P.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. nakazuje każdemu z pozwanych G. S., Ł. S. i K. P., aby wydali każdemu z powodów Z. S. i M. S. (1) oraz dopuścili powodów do wspólnego korzystania z zabudowanej nieruchomości położonej w Leśnie gmina B. stanowiącej działkę geodezyjną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w zakresie odpowiadającym służebności osobistej przysługującej obojgu powodom, której treścią jest prawo wyłącznego korzystania z kuchni oraz jednego pokoju i kuchni, położonych jako drugie wejście od korytarza w północnej części budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości, z prawem wspólnego używania innych pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców tego budynku;

II. oddała w pozostałej części powództwo w zakresie obejmującym ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności osobistej mieszkania;

III. oddała wniosek powodów o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt: I C 104/15

UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2015r. małżonkowie Z. i M. S. (1) wnieśli powództwo przeciwko G. S., Ł. S. i K. P., żądając:

- nakazania pozwanym, aby wydali im nieruchomość rolną zabudowaną położoną w leśnie gmina B., stanowiącą działkę nr (...), w zakresie ustanowionej w dniu 23.02.1984r. na tej nieruchomości dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej, to jest przez wydanie jednego pokoju i kuchni, położonych jako drugie wejście od korytarza, z prawem wspólnego używania innych pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców budynku oraz działki o powierzchni 30 arów stanowiącej ogród znajdujący się przy domu;

- nakazania pozwanym dopuszczenia powodów do wspólnego korzystania z tej nieruchomości;

- zakazania pozwanym naruszania dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania przysługującej powodom.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie byli właścicielami tej nieruchomości, a w dniu 23.02.1984r. umową przekazali gospodarstwo rolne na rzecz J. i I. małżonków S., przy czym została na rzecz powodów ustanowiona

wówczas dożywotnia służebność osobista mieszkania. Pozwani otrzymali tę nieruchomości jako darowiznę od C. S. w 2009r. Powodowie do początku 2012r. korzystali z przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego. Czasowo opuścili zajmowane pomieszczenia i zamieszkali u córki, z uwagi na stan zdrowia powódki, która przeszła operację usunięcia zaćmy. Po poprawie stanu jej zdrowia powodowie mieli zamiar wrócić i korzystać ze służebności osobistej mieszkania i użytkowania działki. Powodowie nigdy nie zrzekli się prawa służebności osobistej. Wyjeżdżając z L. zamknęli na klucz zajmowane przez siebie pomieszczenia, pozostawiając tam cały dorobek życia.

Powodowie wysłali w styczniu 2015r. wezwanie do pozwanych do wydania służebności osobistej i dopuszczenie do współposiadania. Poprosili o dostarczenie kluczy do lokalu w terminie do 15.02.2015r. Pozwani tego nie uczynili.

Jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 222§2 k.c. w zw. z art. 251 k.c.

W odpowiedzi na pozew (k. 37) wszyscy troje pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Wskazali, że nie negują treści umowy o przekazanie gospodarstwa rolnego z 23.02.1984r. Jednakże, jesienią 2011r. powodowie wyprowadzili się z L. i oświadczyli pozwany, że opuszczają mieszkanie na stałe i nieodwołalnie. Zabrali ze sobą wszystkie rzeczy osobiste, pozostawiając meble i niektóre naczynia kuchenne. Pozostawili klucz do pomieszczeń. W związku z tym pozwani dokonali fizycznego podziału budynku i przeprowadzili jego kapitalny remont. Stwierdzili, że nagle zmianę decyzji powodów należy tłumaczyć ich wiekiem i wyrazili wątpliwość, czy jest to ich suwerenna decyzja. Przedstawili możliwość zamieszkania powodów w dawnym budynku gospodarczym, gdzie obecnie jest mieszkanie składające się z pokoju, kuchni i toalety.

Na rozprawie w dniu 30.04.2015r. (k. 69) pełnomocnik pozwanego Ł. S. powołał się na zasady współżycia społecznego. Wskazał, że pozwany ten miał „mgliste pojęcie” o służebności, gdy otrzymywał prawo własności nieruchomości.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie Z. i M. S. (1) byli właścicielami gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości L. w gminie B., o powierzchni 5,47 ha, dla którego obecnie prowadzona jest księga wieczysta (...). W skład tego gospodarstwa wchodzi działka nr (...), na której znajduje się budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy.

Aktem notarialnym z dnia 23.02.1984r. małżonkowie M. i Z. S. przenieśli własność tego gospodarstwa rolnego na swojego syna i synową – C. i I. S.. W tym samym akcie notarialnym małżonkowie C. i I. S. ustanowili na rzecz małżonków M. i Z. S. nieodpłatną i dożywotnią służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie wyłącznego korzystania z 1 pokoju i kuchni, położonych jako drugie wejście od korytarza, z prawem wspólnego używania innych pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców budynku. Ponadto, ustanowili kolejne ograniczone prawo rzeczowe w postaci nieodpłatnego i dożywotniego użytkowania działki o powierzchni 30 arów stanowiącej ogród znajdujący się przy domu.

/dowód: kopia wypisu aktu notarialnego, k. 9-11; odpis z księgi wieczystej, k. 12; wyrys z mapy ewidencyjnej, k. 129/

W związku małżeńskim C. i I. S. został ustanowiony ustrój rozdzielności majątkowej i w sprawie o podział majątku na mocy ugody C. S. nabył wyłączną własność tego gospodarstwa. Następnie, w dniu 3.12.2009r. C. S. darował to gospodarstwo rolne w równych częściach swoim dzieciom – pozwany w niniejszej sprawie K. P., G. S. i Ł. S.. W tym samym akcie notarialnym ustanowiono na rzecz C. S. dożywotnią, nieodpłatną służebność osobistą polegającą na prawie do wyłącznego korzystania przez niego z murowanego budynku gospodarczego oraz na prawie do swobodnego poruszania się po nieruchomości gruntowej. Ziemia rolna została sprzedana.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w akcie notarialnym C. S. zamieszkał w budynku gospodarczym, który został wyremontowany i przystosowany do stałego pobytu osób.

/dowód: wypis aktu notarialnego, k. 110-115 akt księgi wieczystej; zeznania świadków: K. Ł., k. 48; M. P., k. 75; zeznania pozwanego Ł. S., k. 108v./

Powodowie M. i Z. S. zajmowali zgodnie z treścią służebności osobistej pokój i kuchnię na parterze budynku w jego północnej części. Ponadto, zajmowali także drugi sąsiedni pokój.

Drugą część parteru budynku zajmuje pozwany G. S.. Natomiast piętro budynku zajmuje pozwana K. P. z mężem M. P. i dziećmi.

/dowód: zeznania świadków: K. Ł., k. 48v.; B. Ł., k. 73; M. P., k. 74; A. S., k. 106/

Przed 2012 rokiem za pieniądze powodów został przeprowadzony częściowy remont pomieszczeń przez nich zajmowanych. Wykonano nowe tynki ścian, wstawiono nowe drzwi oraz założono centralne ogrzewanie i wstawiono nowe okna do kuchni i jednego z dwóch pokoi.

/dowód: zeznania świadków: K. Ł., k. 48v.; B. Ł., k. 72; zeznania pozwanego G. S., k. 109v./

W 2012 roku powódka Z. S. zaczęła cierpieć na schorzenia narządu wzroku. Musiała korzystać z pomocy medycznej, w tym przechodzić zabiegi okulistyczne, w placówkach medycznych w P. i w B.. W związku z tym Z. S. zabrała z L. do swojego miejsca zamieszkania w C. koło C. jej córka – E. S.. Następnie podjęto decyzję, że Z. S. zostanie u swojej córki na dłużej, w związku z czym sprowadzono do C. także powoda M. S. (1). Nastąpiło to w lutym 2012 roku.

/dowód: zeznania świadków: K. Ł., k. 48; B. Ł., k. 71; częściowo D. J. (1), k. 70; A. S., k. 105v.; zeznania powoda M. S., k. 107v./

Po wyprowadzeniu się powodów zmarł ich syn C. S.. Od tego czasu zajmowany przez niego budynek gospodarczy stoi pusty.

/dowód: zeznania pozwanej K. P., k. 121/

Opuszczając dotychczasowe miejsce zamieszkania powodowie M. i Z. S. nie wiedzieli dokładnie, kiedy wrócą do L.. Pomimo tego zaczęli namawiać pozwanego Ł. S., aby wprowadził się z żoną do pomieszczeń wcześniej przez nich zajmowanych. W marcu 2012r. przekazali Ł. i A. S. klucze do tych pomieszczeń.

/dowód: zeznania świadków: K. Ł., k. 48v.; B. Ł., k. 73; A. S., k. 105v.; częściowo zeznania powódki Z. S., k. 108v.; zeznania pozwanego Ł. S., k. 109/

Na przełomie lutego i marca 2012 roku do pomieszczeń zajmowanych wcześniej przez powodów wprowadził się pozwany Ł. S. z żoną A. S. i dzieckiem. Wykonali wówczas remont zajmowanych pomieszczeń, wydając na ten cel kwotę około 20.000 złotych. Przede wszystkim wyremontowali łazienkę i duży pokój.

/dowód: zeznania świadków: D. J. (2), k. 70; M. P., k. 75; A. S., k. 105v.-106; L. W., k. 107; zeznania pozwanych: Ł. S., k. 109, K. P., k. 120, 121/

W 2014 roku powodowie M. i Z. S. postanowili wrócić do mieszkania w Leśnie. W związku z tym zwrócili się do pozwanego Ł. S. o wydanie im przedmiotu służebności osobistej. Pozwany Ł. S. odmówił.

/dowód: zeznania świadków: B. Ł., k. 72; zeznania powodów: M. S. (1), k. 108, Z. S., k. 108v./

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy oraz w aktach księgi wieczystej, na podstawie zeznań świadków oraz zeznań stron.

Liczne okoliczności nie budziły w istocie wątpliwości. Dotyczy to w szczególności sytuacji prawnej związanej z przedmiotową nieruchomością, a więc kwestii ustalenia jej współwłaścicieli oraz faktu przysługiwania powodom określonych ograniczonych praw rzeczowych w postaci służebności osobistej mieszkania oraz użytkowania części

nieruchomości gruntowej. Wynika to wprost z dokumentu w postaci wypisu aktu notarialnego z 1984r. oraz z analizy treści księgi wieczyste.

Nie mogły ulegać wątpliwości także obiektywne okoliczności związane z wyprowadzeniem się powodów z L. do C.. Żadna ze stron nie kwestionowała, że do tego doszło. Strony różniły się jedynie co do ewentualnego zamiaru powodów powrotu do L..

Nie budziły wątpliwości także okoliczności związane z zajmowaniem poszczególnych części budynku mieszkalnego przez pozwanych K. P. z rodziną, pozwanego G. S. oraz przez powodów, a następnie pozwanego Ł. S. z rodziną.

Kwestią sporną było ustalenie, czy powodowie wyprowadzając się z L. mieli zamiar powrócić tam, czy też wówczas ich wyprowadzenie się miało charakter definitywny. Pozwani twierdzili, że ich dziadkowie zapewniali Ł. S., że nie mają zamiaru wrócić do L. i dlatego namawiali go, aby zajął te pomieszczenia. Z kolei powodowie jednoznacznie zaprzeczali temu. Zeznania świadków zawnioskowanych przez stronę powodową nie potwierdzają, aby M. i Z. S. twierdzili, że nie mają zamiaru powrotu do L.. Z kolei świadkowie przesłuchani na wniosek pozwanych potwierdzali, jakoby powodowie mówili, że ich przeprowadzka do C. ma charakter definitywny. Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd ustalił, że powodowie nie mieli sprecyzowanego poglądu na temat zamieszkiwania w C.. Z tego względu zaproponowali pozwanemu Ł. S., aby zamieszkał w Leśnie i zajął pomieszczenia wcześniej przez nich zajmowane.

O takim porozumieniu pomiędzy pozwanym Ł. S. a powodami świadczy pośrednio fakt, że Ł. S. wprowadził się do tej części budynku i przystąpił do poważnego remontu, głównie łazienki, wydając na to kwotę około 20.000 zł. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że gdyby Ł. S. wprowadził się tam bez wiedzy i zgody powodów, to nie inwestowałby takiej sporej kwoty pieniędzy w remont. Musiał zatem żywić przekonanie, że powodowie już nie wrócą do L.. Co więcej, z zeznań świadków oraz samego powoda M. S. (1) (k. 107v.) wynika, że powodowie odwiedzili kilkakrotnie Ł. S. w tych pomieszczeniach. Wizyty takie miały normalny przebieg, co dowodzi tego, że powodowie akceptowali taki stan rzeczy.

Sąd ustalił, że powodowie dali pozwanemu Ł. S. klucze do zajmowanych wcześniej pomieszczeń, albowiem wynika to nie tylko z zeznań części świadków, ale także z zeznań samej powódki Z. S. (k. 108v.).

Szczegóły wyprowadzki powodów z L. przedstawiła świadek K. Ł. wskazując (k. 48), że najpierw miejscowość tę opuściła tymczasowo Z. S., a gdy okazało się, że wymaga ona opieki, to zabrano do C. także M. S. (1).

W zeznaniach świadków K. Ł., B. Ł. pojawia się właśnie okoliczność zabiegów okulistycznych powódki jako przyczyny opuszczenia mieszkania w Leśnie. Osoby te wprawdzie są dziećmi powodów, jednakże rozstrzygnięcie niniejszej sprawy nie wpływa w żaden sposób na ich sytuację prawną i faktyczną. Odmiennie jest natomiast w przypadku świadka M. P., który jest mężem pozwanej K. P.. Miał zatem interes w tym, aby składać zeznania niekorzystne dla powodów, tj. wskazywać, jakoby powodowie oświadczyli pozwanym, w szczególności Ł. S., że do L. nie mają zamiaru powrócić.

Zeznania świadka D. J. (1) nie mogły podważyć ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, albowiem nie słyszała ona wypowiedzi powodów na temat wyprowadzenia się z L.. Sama przyznała (k. 70), że o tych okolicznościach jedynie słyszała od ojca pozwanych.

Na podstawie zeznań świadka A. S. Sąd ustalił, który pokój z dwóch pokoi znajdujących się w tej części budynku jest przedmiotem służebności osobistej. Analiza treści zapisu umowy z 23.02.1984r. nie daje jednoznacznej odpowiedzi na takie pytanie. Jednakże mając na uwadze osobowy materiał dowodowy Sąd ustalił ponad wszelką wątpliwość, że chodzi o pokój sąsiadujący całą długością ściany z kuchnią (jak uwidacznia to chociażby szkic z k. 104 sporządzony przez świadka A. S.).

Sąd nie neguje prawdziwości zeznań świadka L. W. (k. 106v.-107), dotyczą one wykonania remontu przez pozwanego Ł. S..

Sąd zważył, co następuje:

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że w istocie powodom przysługują względem przedmiotowej nieruchomości dwa odrębne ograniczone prawa rzeczowe. Zostały one jednoznacznie wskazane w treści aktu notarialnego z dnia 23.02.1984r. Zatem w istocie powództwo dotyczyło dwóch odrębnych roszczeń. Rozstrzygnięcie o przysługującym powodom, ograniczonym prawie rzeczowym w postaci użytkowania bliżej nieokreślonej części nieruchomości gruntowej wymaga dopuszczenia dowodu z oględzin nieruchomości, co z kolei mając na uwadze aktualną porę roku byłoby niemożliwe. Tym samym rozstrzygnięcie o całości żądania pozwu nie było na chwilę obecną możliwe. W związku z tym Sąd wydał wyrok częściowy, rozstrzygający o żądaniu pozwu dotyczącym ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania.

Z art. 296 k.c. wynika, że nieruchomość można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada treści służebności gruntowej (służebność osobista). Taka służebność została w dniu 23.02.1984r. ustanowiona na rzecz każdego z powodów i jej treścią jest uprawnienie do nieodpłatnego i dożywotniego korzystania z określonych pomieszczeń na parterze budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) w Leśnie. Takie ograniczone prawo rzeczowe jest wpisane do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Nie może zatem ulegać wątpliwości, że takie ograniczone prawo rzeczowe przysługiwało obojgu powodom zarówno w momencie wytoczenia powództwa, jak i w momencie wydania wyroku częściowego w niniejszej sprawie i nadal im takie prawo przysługuje.

Ograniczone prawo rzeczowe ze swej istoty przysługuje przeciwko każdoczesnemu właścicielowi danej nieruchomości. Zatem zobowiązanymi do znoszenia określonych działań względem tej nieruchomości i zgodnie z treścią służebności są aktualni współwłaściciele nieruchomości, a więc pozwani K. P., G. S. i Ł. S..

Zarzut wyrażany przez pozwanych, a przede wszystkim pozwanego Ł. S., był taki, że powodowie zrzekli się przysługującego im prawa, skoro wyprowadzili się z L.. W ocenie Sądu, nawet gdyby uznać, że powodowie w lutym 2012r. definitywnie wyprowadzili się z budynku na tej nieruchomości, tj. nie mieli wówczas zamiaru powrotu z C. do L., to taka okoliczność nie miałaby znaczenia dla oceny zasadności powództwa. Takie zachowanie powodów nie mogło prowadzić do skutecznego wygaśnięcia przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania. Jak wynika z art. 246§1 k.c. – jeżeli uprawniony zrzeka się ograniczonego prawa rzeczowego, prawo to wygasa. Oświadczenie o zrzeczeniu się prawa powinno być złożone właścicielowi rzeczy obciążonej. Jak wskazuje się w doktrynie – zrzeczenie się ograniczonego prawa rzeczowego nie wymaga zachowania szczególnej formy. Jednakże, art. 246§2 k.c. stanowi jednoznacznie, że gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej. W tym przypadku wpis (wpisem jest również wykreślenie) ma charakter konstytutywny. Zatem nawet jeżeliby uznać, że powodowie zrzekli się służebności osobistej mieszkania, to i tak prawo to nadal im przysługuje, ponieważ nie zostało wykreślone z księgi wieczystej. Co więcej, nie toczy się żadne postępowanie o wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej, co mogłoby uzasadniać zawieszenie niniejszego postępowania.

Skoro powodowie są nadal osobami uprawnionymi z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania, to powództwo zasługiwało w tym zakresie na uwzględnienie. Treścią ograniczonego prawa rzeczowego jest możliwość korzystania z cudzej rzeczy w określonym zakresie, a zarazem ograniczenie w jakimś zakresie uprawnień właściciela. Treścią służebności osobistej mieszkania jest możliwość korzystania z określonych pomieszczeń w budynku będącym w tym przypadku częścią składową nieruchomości gruntowej. Z takim uprawnieniem obojga powodów połączony jest obowiązek po stronie pozwanych jako współwłaścicieli, wyrażający się w biernym znoszeniu takiego zachowania powodów, które polega na korzystaniu z tych pomieszczeń.

Z mocy art. 251 k.c. – do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. W realiach niniejszej sprawy należy odwołać się do art. 222§1 i 2 k.c. Pierwszy z tych przepisów przewiduje roszczenie windykacyjne, drugi zaś – roszczenie negatoryjne. Drugie z nich polega na tym, że właściciel nie jest pozbawiony posiadania swojej rzeczy, lecz doznaje określonych naruszeń innych, niż pozbawienie go władztwa nad rzeczą. Pierwsze zaś z tych roszczeń (windykacyjne) przysługuje właścicielowi wówczas, gdy został

pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą. W niniejszej sprawie odpowiednie zastosowanie znajduje zatem art. 222§1 k.c., albowiem w istocie powodowie zostali pozbawieni faktycznego władztwa nad nieruchomością w zakresie odpowiadającym treści służebności osobistej, a więc zostali pozbawieni możliwości korzystania z pokoju i kuchni na parterze budynku. Nie zostają oni od końca 2014r. dopuszczeni do posiadania zależnego nieruchomości w tym zakresie, zgodnie z treścią przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego. Roszczenie uprawnionych przysługuje przeciwko każdej osobie, która faktycznie włada rzeczą obciążoną, w tym również przeciwko właścicielowi.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11.12.2007r. w sprawie II CSK 330/07 (Lex nr 492170): „Służebność mieszkania wiąże się z uprawnieniem do władania rzeczą. Uprawniony może zostać tego władztwa pozbawiony, jego prawo może być też w inny sposób naruszone. Odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności umożliwia w takim przypadku skorzystanie z ochrony, jaką daje roszczenie windykacyjne lub negatoryjne (art. 222 w zw. z art. 251 k.c.). Służebność mieszkania stanowi ograniczone prawo rzeczowe (art. 244§1 k.c.), do ochrony którego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251). Klauzula odpowiedniego stosowania nakazuje uwzględnić swoistą naturę ograniczonego prawa rzeczowego i wynikające z niej konkretne potrzeby. Zakres przyznanej ochrony nie podlega żadnym ograniczeniom od strony podmiotowej i - jak przyjmuje się w orzecznictwie - ochrona ta jest skuteczna także przeciwko właścicielowi, przy czym należy uwzględnić zakres uprawnień osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe Służebność mieszkania wiąże się niewątpliwie z uprawnieniem do władania rzeczą. Uprawniony może zostać tego władztwa pozbawiony, jego prawo może być też w inny sposób naruszone. Odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności umożliwia w takim przypadku skorzystanie z ochrony, jaką daje roszczenie windykacyjne lub negatoryjne (art. 222 w zw. z art. 251 k.c.). W przedmiotowej sprawie powódki domagały się wydania rzeczy, nie wskazując przy tym żadnej podstawy prawnej. W takiej sytuacji sąd rozpoznający sprawę winien w pierwszej kolejności rozważyć, czy nie zostały spełnione przesłanki dla skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie rzeczy. Z art. 222§1 k.c. - stosowanego odpowiednio - wynika, że roszczenia to może zostać zrealizowane poprzez żądanie osoby uprawnionej do władania rzeczą z tytułu służebności skierowane do osoby, która faktycznie rzeczą włada, żeby rzecz została uprawnionemu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem uprawnionego prawo do władania rzeczą. Osobą, która rzeczą faktycznie włada może być jej właściciel i może mu przysługiwać skuteczne względem uprawnionego z tytułu służebności prawo do władania rzeczą. W takiej sytuacji niezbędne jest ustalenie zakresu uprawnienia do władania rzeczą zarówno właściciela, jak i osoby, na rzecz której została ustanowiona służebność. Sąd Apelacyjny wyszedł jednak z odmiennego założenia, co nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Podstawą prawną powództwa jest zatem niewątpliwie art. 222§1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. Powodowie mogli skutecznie żądać od pozwanych jako współwłaścicieli nieruchomości, aby nieruchomość ta została im wydana w zakresie treści służebności osobistej mieszkania.

Sąd miał przy tym na uwadze, że pełnomocnik pozwanego Ł. S. wnosząc o oddalenie powództwa powołał się na zasady współżycia społecznego. Powołanie to miało charakter bardzo ogólny i nie sprecyzowano okoliczności faktycznych, które miałyby zalegać u podstaw uznania, że żądanie powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto, jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z 14.10.1998r. w sprawie II CKN 928/97 (OSNC 1999, nr 4, poz. 75) powoływanie się na naruszenie zasad współżycia społecznego wymaga wskazania, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazania pełnej treści powoływanej zasady.

Zapewne jednak stronie pozwanej chodziło o to, że powodowie mieli zapewniać pozwanego Ł. S., że nie wrócą do Ł., ponadto mieli go zachęcać do zamieszkania w tej części budynku, co doprowadziło do wydatkowania przez Ł. S. sporej kwoty na remont. Zdaniem pełnomocnika pozwanego takie zachowanie powodów miałyby być sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd jednak nie podziela tego stanowiska i nie mógł uznać, że nawet gdyby takie ustalenia faktyczne poczyniono, to powództwo powinno podlegać oddaleniu, albowiem zasady współżycia społecznego nie pozwalają na uwzględnienie roszczenia powodów o wydanie im nieruchomości w zakresie służebności osobistej mieszkania, a to z przyczyn wskazanych poniżej.

Pozwany Ł. S. wydatkował pieniądze na remont nieruchomości, której jest współwłaścicielem. Fakt obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz powodów nie ma znaczenia. To na właścicielu spoczywa bowiem obowiązek dbania o nieruchomość i obowiązek zachowania jej w należyтым stanie. Nie doszło w żadnej mierze do bezpodstawnego wzbogacenia powodów, albowiem w sensie prawnym to nie oni skorzystali na przeprowadzonym remoncie. Jeżeli na skutek tego remontu polepszył się standard nieruchomości i wzrosła jej wartość, to określoną korzyść z tego odnoszą współwłaściciele, a więc także pozwany Ł. S.. Zatem pozwany ten nie poniósł w istocie żadnej szkody, którą wyrządzić mieliby mu powodowie.

Jak wskazano powyżej - nie doszło do wygaśnięcia ograniczonego prawa rzeczowego, a zatem uprawnieni z tytułu tego prawa powodowie nie mogą być ograniczani w możliwości korzystania z niego. Nawet jeżeli założyć, że początkowo nie mieli zamiaru wrócić do Ł., to nie można przecież odmówić im możliwości późniejszej zmiany takiej decyzji i realnego jej wykonania. W doktrynie przyjmuje się, że art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Stosowanie tego przepisu nie może prowadzić do zanegowania samego faktu istnienia prawa podmiotowego. Gdyby natomiast z powołaniem się na art. 5 k.c. Sąd oddalił powództwo, to w istocie powodowie byłiby całkowicie pozbawieni możliwości wykonywania przysługującego im ograniczonego prawa rzeczowego. Powództwo w niniejszej sprawie nie dotyczyło bowiem jakiegoś pojedynczego uprawnienia składającego się na treść tego prawa, lecz dotyczyło w ogóle możliwości wykonywania tego prawa jako całości.

Po trzecie, pozwany Ł. S. nie może zasłaniać się rzekomą niewiedzą o istnieniu tego ograniczonego prawa rzeczowego. Nabywając jako współwłaściciel nieruchomości w drodze darowizny powinien zainteresować się jej stanem prawnym. Jak sam przyznał – był obecny podczas odczytywania przez notariusza aktu notarialnego z 2009r. obejmującego czynność prawną darowizny, a zatem musiał słyszeć także ten fragment, w którym mowa jest o ograniczonych prawach rzeczowych przysługujących jego dziadkom. Zatem pozwany Ł. S. wykazał się lekkomyślnością, mógł bowiem uregulować jednoznacznie stan prawny nieruchomości, doprowadzając do skutecznego wykreślenia wpisu o tych prawach w księdze wieczystej.

Reasumując, wobec istnienia przysługującego powodom ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania, wobec faktu trwałego naruszenia tego prawa przez pozwanych oraz wobec braku podstaw do oddalenia powództwa Sąd w pkt I wyroku nakazał każdemu z pozwanych G. S., Ł. S. i K. P., aby wydali każdemu z powodów Z. S. i M. S. (1) oraz dopuścili powodów do wspólnego korzystania z zabudowanej nieruchomości położonej w Leśnie gmina B. stanowiącej działkę geodezyjną nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w zakresie odpowiadającym służebności osobistej przysługującej obojgu powodom, której treścią jest prawo wyłącznego korzystania z kuchni oraz jednego pokoju i kuchni, położonych jako drugie wejście od korytarza w północnej części budynku mieszkalnego posadowionego na tej nieruchomości, z prawem wspólnego używania innych pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku wszystkich mieszkańców tego budynku.

Zatem Sąd uwzględnił powództwo w zakresie żądań wskazanych w pkt I i II pozwu. W pozostałej części, tj. w zakresie żądania wskazanego w pkt III pozwu, powództwo podlegało oddaleniu. W tej części powodowie żądali zakazania pozwanym naruszenia przysługującego powodom prawa. Jest to zatem roszczenie oparte o treść art. 222§2 k.c. w zw. z art. 251 k.c., a więc roszczenie negatoryjne. Jak wskazano już powyżej – przysługuje ono osobie uprawnionej wówczas, gdy nie jest pozbawiona władztwa nad rzeczą, lecz jej prawo zostaje naruszone w inny sposób. Takie roszczenie w niniejszej sprawie było bezprzedmiotowe, na co zresztą trafnie wskazał pełnomocnik pozwanego Ł. S. w piśmie procesowym z dnia 2.04.2015r. (k. 60).

W pkt III wyroku częściowego Sąd oddalił wniosek powodów o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności uzasadniając, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 333 k.p.c. Opóźnienie ewentualnej egzekucji nie uniemożliwi, ani nie utrudni znacznie wykonania wyroku, skoro jego wykonanie polegać będzie na wydaniu powodom istniejącej nieruchomości w zakresie treści służebności osobistej. Niemożność wykonania wyroku przed jego uprawomocnieniem nie naraża powodów na szkodę, skoro mają oni zapewnioną możliwość zamieszkiwania w C..

Na koniec należy odnieść się do stwierdzenia pełnomocnika pozwanego Ł. S., jakoby w niniejszej sprawie zastosowanie musiały znaleźć przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Sąd nie podziela tego poglądu. Niniejsza sprawa nie dotyczyła żądania eksmisji pozwanego Ł. S.. Jako współwłaściciel ma on przecież prawo zamieszkiwać w tym budynku, zaś jego żona A. S. razem z nim z mocy art. 28¹ Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego.

Pełnomocnik pozwanego Ł. S. na jednej z rozpraw (k. 75) wyraził pogląd, jakoby doszło do użyczenia służebności na rzecz pozwanego Ł. S., o ile nie doszło do zrzeczenia się służebności. Jak wskazano już powyżej – ewentualne zrzeczenie się służebności nie byłoby skuteczne, skoro decydujące znaczenie w tym zakresie ma treść księgi wieczystej. Z kolei odnośnie użyczenia służebności to wskazać należy, iż współwłaściciel danej nieruchomości nie może być jednocześnie uprawnionym do wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego na swojej nieruchomości.