

**Sygn. akt: I C 642/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Kwidzynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Alicja Tułodziecka

Protokolant: stażysta Aneta Bakierska

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2020 r. w Kwidzynie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. S.

przeciwko Ł. O.

o wydanie służebności

I. nakazuje pozwanemu Ł. O., aby wydał powódce T. S. do korzystania, na zasadzie osobistej służebności mieszkania, lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w K. Wydział Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą Kw nr (...);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. odstępuje od obciążania pozwanego kosztami procesu.

Sędzia Alicja Tułodziecka

**Sygn. akt I C 642/20**

## UZASADNIENIE

Powódka T. S. w pozwie wniesionym przeciwko Ł. O. domagała się nakazania pozwanemu, aby wydał powódce do korzystania na zasadzie nieodpłatnej osobistej służebności mieszkania – lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Powódka domagała się także nakazania pozwanemu zaniechania naruszeń wskazanej wyżej służebności mieszkania. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego pozwu powódka podała, że w dniu 16 stycznia 2015 r. na podstawie umowy darowizny przekazała na rzecz pozwanego i swojej córki E. Z. lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...). Wskazano także, że w tym akcie notarialnym ustanowiono na rzecz powódki dożywotnią, nieodpłatną służebność mieszkania całego wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego, a sam lokal pozostawał w wyłącznym posiadaniu powódki.

Powódka wskazała, że została pozbawiona prawa do zamieszkiwania w tym lokalu, a uczynił to pozwany. Wskazano, iż w grudniu 2019 r. powódka po powrocie ze szpitala stwierdziła, że zamki w mieszkaniu zostały wymienione i nie może dostać się do środka tego mieszkania.

W ocenie powódki, pozwany w sposób nieuzasadniony i bezprawny pozbawił ją przysługującego prawa do mieszkania. Powódka podała, że próbowała interweniować u pozwanego, ale nie przyniosło to żadnych rezultatów. Powódka zaznaczyła, że w chwili obecnej została pozbawiona dachu nad głową i została zmuszona do tymczasowego nocowania u swojej rodziny.

Pozwany Ł. O. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Pozwany podniósł, że od 30 lat powódka jest osobą uzależnioną od alkoholu i w związku z tym przebywała na leczeniu bądź była kierowana na przymusowe leczenie. Pozwany podał także, że powódka wielokrotnie doprowadzała do powstania zadłużenia w opłatach za lokale, w których zamieszkiwała, ponieważ nie płaciła należności za czynsz oraz innych rachunków. Pozwany wskazał, że wielokrotnie spłacał to zadłużenie za powódkę, wynoszące nawet po kilka tysięcy złotych. Pozwany wyjaśnił także, że spłacił zadłużenie dotyczące lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), zajmowanego wcześniej przez powódkę. Ustalono wówczas, że pozwany zakupił dla swojej matki mniejsze mieszkanie i tańsze w utrzymaniu. Pozwany podał, że zakupiono wtedy mieszkanie położone przy ul. (...). Pozwany wskazał, że powódka nie uiszczała opłat za to mieszkanie i w związku z tym powstały długi, które ponownie uregulował pozwany. W związku z tym została zawarta umowa darowizny opisana w pozwie.

Pozwany zaznaczył, że u notariusza oświadczone, iż powódka może mieszkać w tym mieszkaniu pod warunkiem ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania mieszkania. Pozwany podniósł, że nie było z jego strony woli, aby na rzecz powódki ustanowić nieodpłatną służebność mieszkania. Pozwany podał, że po zawarciu umowy darowizny powódka nadal nie wywiązywała się z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania tego mieszkania. Wskazano, że te opłaty ponosił pozwany. Nadto wskazano, że to do pozwanego zgłaszano skargi na zachowanie powódki – tj. skargi dotyczące libacji, hałasu i brudu.

Pozwany podał, że w listopadzie 2019 r. po otrzymaniu wiadomości od siostry zastał swoją matkę w mieszkaniu podczas libacji. W mieszkaniu był fetor, brud, odchody na łóżku i na podłodze, a także znajdowały się butelki z alkoholem i po alkoholu. W grudniu 2019 r. powódka została umieszczona w szpitalu na leczeniu, gdzie przebywała do stycznia 2020 r., a następnie zamieszkała u rodziny w P.. Pozwany podał także, że leczenie powódki nie przyniosło efektu.

Pozwany wskazał, że opróżnił mieszkanie przy ul. (...), z uwagi na fetor i skargi od mieszkańców. Pozwany podał, że nie wymienił zamków w tym mieszkaniu. Nadto pozwany podał, że nie utrudniał swojej matce zamieszkiwania w tym lokalu mieszkalnym.

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 16 stycznia 2015 r. przed notariuszem B. K. pomiędzy T. S. oraz E. Z. i Ł. O. została zawarta umowa darowizny lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...).

T. S. darowała na rzecz swoich dzieci E. Z. i Ł. O. w udziałach po 1/2 części wskazany wyżej lokal mieszkalny.

W umowie wpisano, że T. S. zobowiązuje się, iż podczas wyłącznego posiadania przedmiotowego lokalu będzie ponosić wszelkie koszty związane z jego eksploatacją.

W tej umowie E. Z. i Ł. O. ustanowili na rzecz swojej matki T. S. nieodpłatną, dożywotnią służebność całego wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego.

(dowód: umowa darowizny z k. 4 – 7 akt)

T. S. przysługiwało lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Z uwagi na brak wpłat na poczet czynszu powstało zadłużenie. Ł. O. spłacił to zadłużenie, a następnie wykupił to mieszkanie dla siebie i swojej żony.

Wówczas także podjęto decyzję, że Ł. O. zakupi mniejsze i tańsze w utrzymaniu mieszkanie dla swojej matki. W 2010 r. zakupiono lokal mieszkalny przy ul. (...). Właścicielem tego mieszkania była T. S., ale środki na zakup mieszkania pochodziły od Ł. O.. To mieszkanie znalazła E. Z.. Zajęła się także przeprowadzką matki, która w tym czasie była nietrzeźwa. Nadto E. Z. była także zobowiązana do wykonania remontu w tym mieszkaniu.

T. S. nie uiszczala należnych opłat za to mieszkanie i doprowadziła do powstania zadłużenia w tych opłatach. W konsekwencji wszczęto przeciwko niej egzekucję. Ł. O. uregulował to zadłużenie. Wtedy też zdecydowano, że mieszkanie zostanie przepisane na E. Z. i Ł. O..

W konsekwencji tegoż w 2015 r. pomiędzy stronami została zawarta opisana powyżej umowa darowizny.

W dalszym ciągu opłaty za mieszkanie przy ul. (...) ponosił Ł. O..

(dowód: zeznania pozwanego Ł. O. z k. 86 – 87 akt

(nagranie z k. 83 akt) i z k. 124v – 125 akt (nagranie z k. 121 akt)

zeznania świadka E. Z. z k. 122v – 123 akt (nagranie

z k. 121 akt)

zeznania świadka A. Z. z k. 123v – 124 akt (nagranie z

k. 121 akt)

W dniu 16 sierpnia 2018 r. pomiędzy E. Z. i Ł. O. doszło do zawarcia umowy darowizny. E. Z. przekazała na rzecz Ł. O. przysługujący jej udział w lokalu mieszkalnym położonym przy ul. (...).

(dowód: umowa darowizny z k. 26 – 27 akt)

Sąsiedzi skarżyli się na zamieszkiwanie T. S. w lokalu przy ul. (...). Przeszkadzały im libacje alkoholowe oraz osoby nietrzeźwe odwiedzające T. S.. Zwracano także uwagę na fetor wydobywający się z tego mieszkania.

T. S. przez kilka miesięcy mieszkała bez ogrzewania i ciepłej wody.

(dowód: zeznania pozwanego Ł. O. z k. 86 – 87 akt

(nagranie z k. 83 akt) i z k. 124v – 125 akt (nagranie z k. 121 akt)

pisma z k. 64 – 66 akt)

T. S. od wielu lat ma problem z alkoholem.

W grudniu 2019 r. T. S. trafiła na leczenie do szpitala w P.. W tym czasie Ł. O. uporządkował mieszkanie przy ul. (...). Mieszkanie było zniszczone i zaniedbane. Z tego mieszkania czuć było fetor, na który skarżyli się sąsiedzi.

Po powrocie ze szpitala T. S. chciała zamieszkać w lokalu przy ul. (...). Drzwi do mieszkania były zamknięte na dwa wkrety. Drzwi nie miały klamki. T. S. nie mogła zamieszkać w tym mieszkaniu.

Wobec tego T. S. zamieszkała u swojego brata w P.. Jednakże opuszczała to miejsce i przebywała w innych miejscach. Warunkiem zamieszkania w domu brata było, aby T. S. nie piła alkoholu.

T. S. chciała wrócić do mieszkania przy ul. (...).

(dowód: zeznania pozwanego Ł. O. z k. 86 – 87 akt

(nagranie z k. 83 akt) i z k. 124v – 125 akt (nagranie z k. 121 akt)

zeznania świadka P. A. z k. 87 – 88 akt (nagranie z k. 83 akt)

zeznania świadka E. Z. z k. 122v – 123 akt (nagranie z k. 121 akt)

zeznania świadka A. Z. z k. 123v – 124 akt (nagranie z k. 121 akt)

Pismem z dnia 24 stycznia 2020 r. T. S. zwróciła się do swojego syna, aby wydał jej klucze do lokalu mieszkalnego przy ul. (...).

(dowód: pismo z k. 8 akt)

T. S. w chwili obecnej była emerytką. Nadto w chwili obecnej T. S. przebywała w Ośrodku dla Bezdomnych. Wcześniej przez czas dłuższy rodzina nie miała z nią kontaktu. Okazało się, że T. S. przebywała kilka dni w szpitalu w S., a następnie została przewieziona do tego Ośrodka.

(dowód: zeznania świadka E. Z. z k. 122v – 123 akt (nagranie z k. 121 akt)

zeznania świadka A. Z. z k. 123v – 124 akt (nagranie z k. 121 akt)

zeznania pozwanego Ł. O. z k. 124v – 125 akt

(nagranie z k. 121 akt)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach Sąd ustalił na podstawie zeznań pozwanego Ł. O., a także w oparciu o zeznania świadków P. A., E. Z. i A. Z., oraz na podstawie danych wynikających z zebranych w sprawie dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka P. A., który opisał przyczyny uporządkowania mieszkania przy ul. (...), zajmowanego przez powódkę. Świadek wskazał także gdzie powódka zamieszkała po powrocie ze szpitala i jak zachowywała się w nowym miejscu zamieszkania. Świadek wskazał w swoich zeznaniach, iż pozwany opiekował się matką oraz spłacał jej długi. Zeznania świadka były jasne i spójne.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków A. Z. i E. Z.. Świadkowie wskazały z jakich przyczyn zakupiono mieszkanie przy ul. (...) dla ich matki. Świadkowie wskazały także z jakich przyczyn została zawarta umowa darowizny. Świadkowie nie kwestionowały, że powódka jest osobą uzależnioną od alkoholu. Nadto świadkowie nie kwestionowały, że pozwany spłacał długi ich matki. Ponadto świadkowie podkreślały, że ich matka chciała wrócić do mieszkania przy ul. (...), które traktowała jako swoje. Zeznania tychże świadków były jasne i logiczne.

Sąd orzekający dał także wiarę zeznaniom pozwanego Ł. O.. Pozwany szczegółowo opisał okoliczności nabycia mieszkania przy ul. (...) oraz przyczyny zawarcia umowy darowizny z powódką. Pozwany wskazywał, że ponosił koszty utrzymania swojej matki oraz spłacał jej długi. Pozwany podał także, że jego matka jest osobą z problemem

alkoholowym. Zeznania pozwanego były spójne oraz logiczne, a nadto znajdowały one oparcie w innych dowodach, które Sąd w tej sprawie uznał za wiarygodne.

W tym miejscu dodać trzeba, że w niniejszej sprawie Sąd pominął dowód z przesłuchania powódki T. S. w charakterze strony – mając na uwadze treść przepisu art. 299 k.p.c. Zaznaczyć należy, iż swoje stanowisko powódka przedstawiła podczas jej informacyjnego wysłuchania na rozprawie. Nadto fakty istotne dla rozstrzygnięcia tejże sprawy znajdują oparcie w innych przeprowadzonych w sprawie dowodach, omówionych i ocenionych powyżej.

Sąd dał wiarę także danym wynikającym z zebranych w sprawie dokumentów, których wiarygodności oraz prawdziwości ich treści strony nie kwestionowały. Nadto nie ujawniły się inne okoliczności, które pozbawiłyby te dane mocy dowodowej.

W przedmiotowej sprawie powódka T. S. domagała się nakazania pozwanemu, aby wydał jej do korzystania na zasadzie nieodpłatnej osobistej służebności lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...).

Z ustaleń poczynionych w tejże sprawie wynikało, że pomiędzy stronami w styczniu 2015 r. została zawarta umowa darowizny, której przedmiotem była własność lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). T. S. darowała na rzecz swoich dzieci E. Z. i Ł. O. udziały po 1/2 części we własności wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego.

W tym akcie notarialnym Ł. O. i E. Z. ustanowili na rzecz swojej matki osobistą służebność mieszkania, polegającą na bezpłatnym i dożywotnim korzystaniu z całego wskazanego wyżej lokalu mieszkalnego.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynikało także, iż decyzja o zawarciu tej umowy darowizny wynikała z tego, że w opłatach za mieszkanie przy ul. (...) powstało zadłużenie i w związku z tym przeciwko powódce wszczęto egzekucję. Ustalono również, że pozwany spłacił to zadłużenie.

W sierpniu 2018 r. pozwany stał się wyłącznym właścicielem mieszkania przy ul. (...) (z związku z zawarciem umowy darowizny pomiędzy pozwanym oraz jego siostrą E. Z.).

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, iż nie można zgodzić się z pozwanym, że nie ustanowiono na rzecz powódki służebności mieszkania. Podkreślenia wymaga to, że wyraźnie taki zapis wynika z treści aktu notarialnego – umowy darowizny zawartej w styczniu 2015 r. Dodać trzeba, że akt notarialny należy do grupy dokumentów urzędowych. Wskazać także trzeba, że pozwany był obecny przy dokonywaniu tej czynności. Nadto pozwany podpisał tę umowę. Wskazać tylko trzeba, iż jeżeli pozwany miał jakiegokolwiek wątpliwości, czy zastrzeżenia przy podpisywaniu tej umowy, to winien je wówczas wyjaśnić z notariuszem bądź z powódką.

W ocenie Sądu, zapis w umowie darowizny ze stycznia 2015 r. o ustanowieniu służebności na rzecz powódki jest jasny i jednoznaczny. Podnieść trzeba, iż do chwili obecnej obowiązek pozwanego wobec powódki z tytułu służebności nie został zmieniony, ani zniesiony.

Ustalano także, że powódka T. S. opuściła mieszkanie przy ul. (...) w listopadzie 2019 r. Nie była to jednak dobrowolna decyzja powódki. Córka powódki otrzymała bowiem wówczas wiadomość, że jej matka nie żyje. Wobec tego pozwany udał się do tego mieszkania, aby sprawdzić co dzieje się z powódką. Mieszkanie było zniszczone, brudne, z mieszkania unosił się fetor. Powódka była wówczas obecna w tym mieszkaniu. Następnie podjęto decyzję o umieszczeniu powódki w szpitalu. Powódka rozpoczęła leczenie w grudniu 2019 r. i przebywała w szpitalu do stycznia 2020 r. W tym czasie pozwany uporządkował mieszkanie przy ul. (...). Domagali się tego także sąsiedzi, którym przeszkadzał brud i fetor. Mieszkanie zostało opróżnione. Drzwi od tego mieszkania zostały zamknięte na wkrety. Powódka po powrocie ze szpitala nie mogła zamieszkać w tym mieszkaniu. Świadek E. Z. zeznała w toku tej sprawy, że nie można było wejść do tego mieszkania, było ono zamknięte i w drzwiach nie było klamki.

Podkreślenia wymaga to, że powódka nigdy nie zrezygnowała z przysługującej jej służebności mieszkania – co jednoznacznie wynika z dowodów przeprowadzonych w tej sprawie. Powódka twierdziła w niniejszej sprawie, że chce wrócić do swojego mieszkania i chce tam mieszkać.

Wobec tego podnieść trzeba, że powódka konsekwentnie wyrażała wolę powrotu do mieszkania położonego przy ul. (...), gdzie ustanowiono na jej rzecz służebność mieszkania. W tej sprawie powódka kilka razy podkreślała, że chce wrócić do „swojego mieszkania”.

Wskazać w tym miejscu trzeba, iż przepis art. 296 k.c. stanowi, że nieruchomości można obciążyć na rzecz oznaczonej osoby fizycznej prawem, którego treść odpowiada służebności gruntowej (służebność osobista).

Służebność osobista jest ograniczonym prawem rzeczowym, odpowiadającym pod względem treści służebności gruntowej, które może być ustanowione na rzecz oznaczonej osoby fizycznej. Cechą charakterystyczną służebności osobistych jest ich ściśle powiązanie z osobą uprawnionego. Wskazać trzeba, że w praktyce służebność służy najczęściej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zakres uprawnień mającego służebność mieszkania powinien być określony w umowie, w której ją ustanowiono, a jeżeli strony tego nie dokonały, wyznaczają go sposób wykonywania, osobiste potrzeby uprawnionego, charakter służebności, zasady współżycia społecznego oraz miejscowe zwyczaje.

Celem służebności osobistych jest zapewnienie, że nieruchomość obciążona będzie użyteczna dla oznaczonej osoby fizycznej, w zakresie wskazanym w treści służebności. Istotą służebności osobistych jest to, że powinna ona przynosić korzyści osobie fizycznej, polegające na zaspokojeniu potrzeb uprawnionego. Do ochrony tego prawa stosuje się przepisy o ochronie prawa własności.

Wskazać jeszcze trzeba, że służebność mieszkania wiąże się z władaniem nieruchomością w oznaczonym zakresie, a zatem osoba uprawniona może być pozbawiona tego władztwa, a jej prawo może być w inny sposób naruszone.

W ocenie Sądu orzekającego, w przedmiotowej sprawie żądanie powódki T. S. zasługiwało na uwzględnienie.

Podkreślenia wymaga to, że służebność osobista została ustanowiona na rzecz powódki. Wskazać trzeba, że wyraźnie w umowie darowizny z dnia 16 stycznia 2015 r. E. Z. i Ł. O. ustanowili na rzecz swojej matki nieodpłatną, dożywotnią służebność mieszkania całego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K.. Zaznaczyć również należy, że powódka nigdy z tej przysługującej jej służebności nie zrezygnowała. Co istotne, powódka wyrażała wolę powrotu do mieszkania znajdującego się w K. przy ul. (...).

Pozwany wskazywał w tej sprawie, że sąsiedzi skarżyli się na zamieszkiwanie powódki w tym lokalu mieszkalnym oraz jej negatywne zachowanie. Pozwany zwracał także uwagę na uzależnienie powódki od alkoholu i wynikające z tegoż powodu problemy. Pozwany zwracał też uwagę, że powódka nie ponosi żadnych opłat, co prowadzi do powstania zadłużeń.

Jednakże podnieść trzeba, iż te okoliczności nie mogą decydować o pozbawieniu powódki przysługującego jej prawa do służebności mieszkania. Decyzja o ustanowieniu na rzecz powódki tegoż prawa nie została bowiem do chwili obecnej ani zmieniona, ani uchylona.

Podkreślenia wymaga także to, że treść służebności ustanowionej na rzecz powódki w akcie notarialnym ze stycznia 2015 r. została sformułowana w sposób jasny i precyzyjny. Wskazać należy, że jednoznacznie określono obowiązki pozwanego w tym zakresie. Wobec tego pozwany winien udostępnić powódce do korzystania na zasadzie służebności mieszkania lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...).

Dodać jeszcze należy, że kwestia uzależnienia powódki od alkoholu to kwestia drugorzędna wobec treści żądania sformułowanego w pozwie. Z pewnością z uwagi na swój nałóg powódka wymaga i będzie wymagała pomocy i opieki ze strony osób trzecich. Nadto Sąd nie kwestionuje, iż pozwany od wielu lat pomagał powódce. Sąd orzekający nie kwestionuje także tego, że to na pozwanym ciążył obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania powódki oraz obowiązek

pokrywania jej długów. Jednakże te okoliczności w żaden sposób nie mogą stanowić o uznaniu żądania powódki za bezzasadne. Pozwany jest bowiem zobowiązany wobec powódki z tytułu ustanowionej na jej rzecz służebności mieszkania, a zatem z tytułu przysługującego powódce ograniczonego prawa rzeczowego.

W tym stanie rzeczy powództwo wniesione przez T. S. zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 296 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. Mając to na uwadze Sąd orzekający nakazał pozwanemu, aby wydał powódce do korzystania na zasadzie osobistej służebności mieszkania, lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K..

Wskazać trzeba, że Sąd oddalił żądanie pozwu w części, dotyczącej nakazania pozwanemu zaniechania naruszeń służebności. To żądanie powódki nie zostało w tejże sprawie sprecyzowane. Powódka nie wskazała konkretnych zachowań pozwanego, które naruszałyby jej służebność. Wobec tego Sąd uznał, że w tej części żądanie pozwu było niewykazane i nieuzasadnione.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 102 k.p.c. – zgodnie z zasadą słuszności.

Sąd uznał, że mając na uwadze zasady sprawiedliwości, pozwany nie powinien być obciążony kosztami procesu w tejże sprawie na rzecz powódki.