

Sygn. akt I Ca 63/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie: SSO Iwona Podwójniak, SSO Joanna Składowska

Protokolant: st. Sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. I.

przeciwko A. I.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 18 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 666/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo w tej części;

II. w pozostałym zakresie oddala apelację;

III. znosi między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 63/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie z powództwa: Z. I. przeciwko A. I. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń nakazał pozwanej A. I., aby wybudowała od strony południowej budynku, na swój koszt i z zachowaniem wymogów prawa budowlanego, dodatkowe wejście do budynku mieszkalnego w miejscowości Z. nr (...), gmina W. położonego na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) (pkt 1.), zobowiązał pozwaną do zaniechania naruszeń w wykonywaniu przez powódkę ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania polegającej na prawie korzystania z dwóch izb od strony północnej oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców wspomnianego w pkt. 1. budynku, w szczególności w ten sposób, że zakazał pozwanej korzystania z dwóch pomieszczeń w północnej części budynku mieszkalnego i czynienia jakichkolwiek przeszkód w korzystaniu przez powódkę z ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności osobistej mieszkania (pkt 2.).

Sąd pierwszej instancji orzekł także o kosztach procesu (pkt 3.), o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwaney z urzędu (pkt 4.) oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych (pkt 5.).

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następujących ustaleń i wniosków:

Powódka Z. I. oraz pozwana A. F. (obecnie I.),

a także jej siostra Z. S. były współwłaścicielkami zabudowanej nieruchomości położonej we wsiach Z. i C., gm. W. i B. o pow. 9 ha 97 a 10 m². Na mocy umowy o zniesienie współwłasności sporządzonej przed notariuszem I. N. w dniu 22 czerwca 1998 roku Rep. A (...) powódka, pozwana i Z. S. zniosły współwłasność tej nieruchomości bez żadnych spłat i dopłat w ten sposób, że A. I. nabyła działki nr (...) o pow. 8ha 37a 10 m² wraz z zabudowaniami, a Z. S. nabyła działki o nr (...) o pow. 1 ha 60 a.

W § 5 aktu notarialnego w związku z tą umową A. I. ustanowiła nieodpłatnie na nabytej tym aktem nieruchomości na rzecz Z. I. dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z dwóch izb od strony północnej w budynku mieszkalnym oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tego budynku.

Dla nieruchomości, której właścicielką jest A. F., prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W dziale III tej księgi wpisana jest służebność osobista według treści § 5 umowy o zniesienie współwłasności na rzecz Z. I..

W budynku mieszkalnym znajdującym się w Z. zamieszkuje powódka Z. I. oraz pozwana A. I. z córką P. F.. Budynek jest drewniany, stary, ma około 60 lat. Powódka zajmuje pokój od strony północnej budynku, natomiast pozwana z córką dwie izby od strony południowej. Z kuchni, która znajduje się również od strony północnej budynku i w której znajduje się wejście do budynku, korzystają powódka oraz pozwana z córką. W pokoju zajmowanym przez pozwaną znajduje się piec kaflowy. W drugim z pokoi zajmowanych przez pozwaną był kiedyś piec grzybek, służący do ogrzewania pomieszczenia. Piec ten się zużył i został wyrzucony przez powódkę. Powódka twierdzi, że córka powinna kupić sobie nowy piec i ogrzewać swoje pomieszczenia.

Korzystanie przez powódkę ze swojej służebności jest utrudniane ze strony pozwanej i jej córki, które krzyczyły na powódkę, szarpały ją za odzież, popychały, wyzywały słowami powszechnie uznawanymi za obelżywe, poniżały, groziły pozbawieniem życia, nie wpuszczały do domu, uniemożliwiały korzystanie z wodociągu, z ogrzewania, ograniczały kontakty, zakłócały spoczynek nocny, bezpodstawnie wzywały pogotowie ratunkowe i złożyły wniosek o wydanie orzeczenia o potrzebie leczenia Z. I. w szpitalu psychiatrycznym.

Na skutek powyższych zachowań powódka musiała wielokrotnie uciekać z domu do sąsiadów lub do córki Z. S.. Ostatecznie w maju 2012 roku wyprowadziła się z domu w Z.. Wyprowadziła się z tego domu, ponieważ córka A. I. i wnuczka P. F. groziły jej zabójstwem i wszczynały awantury. Powódka się ich bała. Mówiły, że ją załatwią, uduszą. Córka i wnuczka wulgarnie odnosili się do funkcjonariuszy policji, którzy przyjeżdżali na interwencje.

Aby zaczerpnąć wody na posesji pozwanej trzeba było zejść po schodach do piwnicy, gdzie znajdował się kran. Wejście do piwnicy znajdowało się na zewnątrz domu i było przykryte metalową blachą. Po wyprowadzce powódki S. T. wprowadził kran z wodą na zewnątrz domu. W tej chwili jest swobodny dostęp do wody. Na posesji pozwanej, przy oborze, znajduje się letnia kuchnia, którą można przystosować do celów mieszkalnych.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, czy istnieje techniczna możliwość wykonania dodatkowego wejścia do budynku od strony południowej, a jeśli nie to czy istnieje techniczna możliwość przedzielenia kuchni i wydzielenia dwóch odrębnych wejść do części północnej i południowej budynku,

a także czy istnieje możliwość wykonania ogrzewania we wszystkich pomieszczeniach oraz czy na terenie posesji pozwanej znajdują się inne jeszcze budynki, które można zaadoptować na cele mieszkalne.

Biegły sądowy z zakresu budownictwa, prac projektowych i wycen inż. J. D. podejmował czterokrotne próby wykonania oględzin budynku mieszkalnego znajdującego się w Z., które nie doszły do skutku. Pierwszy termin wizji lokalnej został wyznaczony na dzień 5 września 2013 roku. Na terminie oględzin stawiała się powódka wraz ze swoją córką oraz pełnomocnik powódki. Pozwana A. I. nie stawiała się. Po wejściu obecnych na teren nieruchomości okazało się, że budynek mieszkalny jest zamknięty, nie ma pozwanej, a w budynku jest córka pozwanej P. F., która oświadczyła, że nie będzie żadnych oględzin oraz pomiarów. W obecności biegłego P. F. zachowywała się w sposób niegrzeczny, a szczególnie w stosunku do powódki. Na miejsce zostali wezwani funkcjonariusze policji z posterunku w W., których działania także nie odniosły skutku. P. F. zażądała w sposób kategoryczny opuszczenia nieruchomości przez biegłego.

Kolejna próba przeprowadzenia oględzin i wydania opinii w dniu 28 października 2013 roku również nie powiodła się. Nieruchomość była zamknięta, brama i furta były oplecione grubymi łańcuchami metalowymi spiętymi kłódkami a za ogrodzeniem luzem biegały trzy psy. Na termin oględzin stawiała się powódka i jej pełnomocnik.

Z takich samych przyczyn nie powiodła się także próba dokonania oględzin w dniu 26 maja 2014 rok, a także w dniu 14 października 2014 roku.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 17 stycznia 2014 roku wydanym w sprawie II K 128/13 A. I. została skazana za czyn polegający na zaborze w celu przywłaszczenia należącego do Z. I. dowodu osobistego oraz za czyn polegający na tym, że zastosowała przemoc fizyczną polegającą na ugryzieniu funkcjonariusza policji w nasadę palca wskazującego lewej dłoni, w celu zmuszenia go do odstąpienia od prawnej czynności służbowej polegającej na zatrzymaniu i przeszukaniu jej, a także za to, że dokonała przywłaszczenia będących własnością Z. I. ruchomości w postaci przyczepy, sadzarki do ziemniaków, ciągnika dwuskibowego.

Postępowanie karne wobec pozwanej odnośnie zarzutu znęcania się nad matką zostało umorzone, z uwagi na przedawnienie, z tym że sąd przyjął w ramach stawianego zarzutu, że czyn ten polegał na tym, że w dniu 23 sierpnia 2010 roku w miejscowości K. Z. szarpiąc i zadając uderzenia rękami naruszyła nietykalność cielesną i wypełnił znamiona przestępstwa z art. 217 § 1 k.k. Z tych samych powodów umorzone zostało postępowanie karne wobec P. F. za czyn polegający na znęcaniu się nad babcią, przy czym Sąd przyjął, że dopuściła się ona wobec pokrzywdzonej Z. I. czynu wyczerpującego dyspozycję art. 217 § 1 kk. Oskarżona P. F. została skazana za czyn polegający na znieważeniu Z. I. słowami uznanymi powszechnie za obelżywe, tj. czyn wypełniający znamiona art. 216 § 1 k.k.

Powódka w 2009 roku kupiła lodówkę, na którą zaciągnęła kredyt. Kredyt ten spłaciła. Lodówka stoi w pokoju powódki.

Pomimo wielokrotnych prób ze strony powódki i jej córki Z. S., a także pomimo toczącego się postępowania karnego, sytuacja powódki nie uległa poprawie.

Biorąc pod uwagę przytoczone ustalenia Sąd uznał, że roszczenie powódki zasługuje w całości na uwzględnienie w kontekście art. 251 w zw. z art. 222 k.c.

Zdaniem Sądu w rozpatrywanej sprawie nie budzi wątpliwości, że powódce Z. I. przysługuje prawo rzeczowe dożywotniej służebności osobistej polegające na prawie korzystania z dwóch izb od strony północnej w budynku mieszkalnym oraz z pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tego budynku. Poza sporem jest również fakt, że jedną z izb od strony północnej jest kuchnia, przez którą prowadzi jedyne istniejące wejście do budynku. Sąd zauważył, że w kuchni tej jest piec, który obecnie służy jako jedyne źródło ogrzewania całego domu.

Sąd podkreślił, że okoliczność, czy powódka wyprowadziła się dobrowolnie, czy też nie, jest obojętna dla rozstrzygnięcia, ponieważ do momentu, w którym służebność mieszkania przestałaby istnieć (np. na skutek jej

wygaśnięcia, czy też zamiany na rentę) powódka w każdym czasie może domagać się jej wykonania, choćby nawet wyprowadziła się dobrowolnie.

Jednak w rozpatrywanej sprawie Sąd uznał, że z analizy całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że twierdzenia pozwanej i jej córki nie polegają na prawdzie. W ocenie Sądu świadczy o tym przede wszystkim okoliczność, iż nawet biegły sądowy, w obecności powódki, jej pełnomocnika i funkcjonariuszy policji nie miał możliwości wejścia do tego domu i wykonania opinii na skutek celowego działania pozwanej i jej córki. Pozwana nie odbierała korespondencji od biegłego i całkowicie ignorowała postanowienia sądu wydawane w tej sprawie, mimo, że przeprowadzenie tej opinii było w jej interesie, skoro twierdziła, że budynek jest stary i z uwagi na niebezpieczeństwo jego zawalenia nie ma możliwości wykonania dodatkowego wejścia, a także że nie ma możliwości wykonania innego ogrzewania. W tej sytuacji Sąd uwzględnił w całości powództwo, dając w całości wiarę powódce i zobowiązując pozwaną A. I., aby wybudowała od strony południowej budynku, na swój koszt i z zachowaniem wymogów prawa budowlanego, dodatkowego wejścia do budynku mieszkalnego w miejscowości Z. nr (...), gmina W. położonego na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Sieradzu Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Sąd zaznaczył, że zachowanie wymogów prawa budowlanego oznacza, że pozwana winna zadbać o uzyskanie zezwoleń wymaganych przepisami prawa budowlanego i ewentualnych ekspertyz do tego koniecznych. Sąd zauważył także, że rozstrzygnięcie to jest zgodne z interesem i deklaracjami pozwanej i jej córki, bowiem w sytuacji, gdy powódka i pozwana będą korzystały z oddzielnych wejść do domu, nie będzie dochodziło między nimi do konfliktów. W ocenie Sądu przeszkodą w rozstrzygnięciu nie jest kwestia ogrzewania domu. Skoro bowiem w pokoju zajmowanym przez pozwaną A. I. znajduje się piec kaflowy, jest możliwość ogrzewania pomieszczeń przy użyciu tego pieca, bądź innego, w zależności od uznania i potrzeb pozwanej.

Sąd zauważył także, że zarówno koszt wykonania dodatkowego wejścia do domu, jak i ewentualnego zakupu pieca winna ponieść pozwana, która z uwagi na wiek i posiadany duży majątek (gospodarstwo rolne o powierzchni 8,37 ha) jest w o wiele lepszej sytuacji finansowej niż powódka, która ma 75 lat, nie ma żadnego majątku i jest emerytką. Pozwana ponosi koszty remontu domu, który jest jej własnością, bowiem z jej zeznań wynika, że latem wymieniła okno, a zatem Sąd doszedł do wniosku, że dysponuje ona środkami finansowymi na wykonanie tych prac.

Sąd uznał więc, że zostały spełnione przesłanki roszczenia windykacyjnego. Pozwanej nie przysługuje bowiem żadne skuteczne uprawnienie do zabrania czy też uniemożliwiania powódce korzystania z ustanowionej służebności osobistej. W ocenie Sądu wynika to przede wszystkim z tego, że prawo to nadal jest aktualne. Sąd podkreślił, że wygaśnięcie służebności osobistej wpisanej do księgi wieczystej następuje zgodnie z art. 246 § 1 i 2 k.c. poprzez złożenie oświadczenia i wykreślenie prawa wpisanego w księdze wieczystej. Sąd pierwszej instancji mając na uwadze art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 707) stwierdził, że pozwana nie przedstawiła żadnego skutecznego swego uprawnienia niweczącego prawo powódki. W szczególności nie przedstawiła orzeczenia sądu stwierdzającego zamianę służebności na rentę.

W zakresie żądania zakazu naruszania dożywotniej nieodpłatnej służebności osobistej mieszkania przysługującej powódce, Sąd powołał się na art. 222 § 2 k.c. Następnie Sąd podał, że powódka - jako uprawniona do korzystania ze służebności, z której korzystanie zostało naruszone przez pozwaną - właścicielkę nieruchomości, miała uzasadnione prawo do żądania zaniechania dalszych naruszeń, aby po odzyskaniu faktycznego władztwa nad częścią budynku, przede wszystkim umożliwienia swobodnego wejścia do swoich pomieszczeń, móc swobodnie korzystać ze swoich rzeczowych uprawnień. W ocenie Sądu Rejonowego groźba takich naruszeń istnieje, bowiem jak wynika z dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie, jak i wyroków wydanych w sprawie karnej, naganne zachowania pozwanej w stosunku do powódki nie miały charakteru jednostkowego.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c., zaś w pozostałym zakresie, w oparciu o art. 102 k.p.c., Sąd nie obciążył stron kosztami sądowymi.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła przedmiotowe rozstrzygnięcie w całości, zarzucając mu:

- obrazę art. 288 w zw. z art. 297 k.c. poprzez błędną wykładnię prowadzącą wniosku, iż dopuszczalne jest nakazanie, aby pozwana na swój koszt zbudowała dodatkowe wejście, podczas gdy wskazane przepisy wskazują na obowiązek jak najmniej uciążliwego wykonywania prawa służebności i nie uprawniają do zmiany substancji części nieruchomości nieobjętej służebnością osobistą, a ponadto wykładnię nie uwzględniającą zwyczajów miejscowych i zasad współżycia społecznego;

- obrazę art. 140 w zw. z art. 302 k.c. poprzez błędną wykładnię skutkującą zakazaniem pozwanej właścicielce korzystania z pomieszczeń północnych nieruchomości, w tym z kuchni, a tym samym ustanowienie służebności wyłącznej na pomieszczeniu przeznaczonym do wspólnego użytku, podczas gdy treść art. 302 w zw. z art. 140 k.c. jednoznacznie wskazują, że jeżeli korzystający ze służebności mieszkania ma prawo korzystać z pomieszczeń wspólnych, to tym bardziej właściciel nieruchomości;

- naruszenie art. 65 § 1 w zw. z art. 206 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli stron umowy z dnia 22 czerwca 1998 roku skutkującą przyjęciem, iż postanowienia aktu notarialnego ustanawiającego służebność osobistą na oznaczają, iż pomieszczenie kuchenne zostało przeznaczone do wyłącznego korzystania przez powódkę, podczas gdy taka wykładnia nie pozostaje w związku ani z treścią umowy ani przede wszystkim z ustalonym stanem faktycznym, w tym faktem, iż kuchnia zawsze stanowiła pomieszczenie wspólne, bowiem jest to jedyna kuchnia w 4 - izbowym drewnianym domu (pozostałe 3 izby to pokoje);

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz błęd w ocenie dowodów, a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, a przede wszystkim uznanie, iż kuchnia nie służyła do użytku wspólnego, podczas gdy jedyna kuchnia w siedlisku zawsze służy do użytku wspólnego, jak również uznanie, iż materiał dowodowy pozwala na nakazanie właścicielowi zmiany konstrukcji budynku.

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że (pomimo braku opinii biegłego), konstrukcyjnie możliwe jest wybudowanie w przedmiotowej nieruchomości dodatkowego wejścia (zgodne z wymogami prawa budowlanego), podczas gdy z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że jest to ok. 60 letni, drewniany dom w bardzo złym stanie i nie jest znane czy taka czynność będzie zgodna z przepisami prawa budowlanego;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że brak oględzin przedmiotowego budynku przez biegłego jest wynikiem złośliwego i umyślnego działania powódki i jej córki, podczas gdy z materiału zgromadzonego w sprawie jednoznacznie wynika, że P. F. - która nie jest stroną w niniejszej sprawie - przebywając sama w domu bała się wpuszczać inne osoby natomiast nieobecność pozwanej wynikała z jej problemów ze zdrowiem;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że powódka nie ma możliwości powrotu do domu, podczas gdy pozwana wielokrotnie oświadczała, że może ją nawet po zakończeniu posiedzenia zabrać powrotem do przedmiotowej nieruchomości;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że pozwana wraz z córką bezpodstawnie dążyły do umieszczenia powódki w szpitalu psychiatrycznym, podczas gdy powódka wyraziła na to zgodę;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że jedyny piec kaflowy służący do ogrzewania nieruchomości znajduje się w pokoju zajmowanym przez pozwaną i tym samym zakaz korzystania z kuchni przez A. I. i jej córkę nie wpłynę na ich „dostęp do ciepła”, podczas gdy z materiału zgromadzonego w sprawie jednoznacznie wynika, iż piec ten znajduje się w kuchni zasądzonej do wyłącznego korzystania przez powódkę;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, iż wolą i zgodnym zamiarem stron umowy z dnia 22 czerwca 1998 roku były przyznanie powódce prawa wyłącznego korzystania

z pomieszczenia które zawsze było pomieszczeniem wspólnym i do dziś dnia jest jedyną kuchnią, z jednym piecem grzewczym.

Apelująca wniosła następnie o uzupełnienie materiału dowodowego i dopuszczenie dowodu z faktury VAT nr (...) na okoliczność tego, że wbrew ustaleniu Sądu pierwszej instancji, to P. F. a nie pozwana dokonała wymiany okna w przedmiotowej nieruchomości;

Skarżąca wniosła także o zmianę wyroku Sądu Rejonowego poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia. Pozwana wniosła także o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu oraz kosztu zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie należy podkreślić, że Sąd drugiej instancji podziela w całości prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i uznaje je za własne.

Co się tyczy nowych dowodów zawnioskowanych przez skarżącą w postępowaniu odwoławczym, Sąd Okręgowy dopuścił na podstawie art. 381 k.p.c. dowody z dokumentów, ponieważ uznał, że nie przyczynią się one do przewlekłości postępowania a jednocześnie mogą pomóc w należyтым osądzeniu sprawy. Sąd oddalił natomiast jako spóźniony wniosek

o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka notariusza I. N. na okoliczność zamiaru stron przy podpisywaniu umowy z dnia 22 czerwca 1998 roku, gdyż dowód ten mógł zostać zgłoszony na etapie rozpoznawania sprawy przed Sądem pierwszej instancji, mając na uwadze istniejący od samego początku spór wokół treści umowy.

Sąd odwoławczy dopuścił także dowód z dokumentów zawartych w aktach sprawy Doz 189/14, ponieważ miało to znaczenie z punktu widzenia weryfikacji zarzutów apelacji, dotyczących w szczególności aktualnych relacji pomiędzy stronami.

Sąd drugiej instancji poczynił więc następujące, dodatkowe ustalenia:

W dniu 25 marca 2014 roku P. F. kupiła okno za cenę 770 zł (dowód: faktura VAT – k. 334).

W dniu 24 marca 2015 roku inż. S. M. sporządził oświadczenie, w którym stwierdził m.in., że sporny budynek nie kwalifikuje się do kapitalnego remontu, bowiem przewidywane koszty opracowań projektowych i późniejszego remontu znacznie przekroczą wartość obiektu. S. M. dodał, że budynek zaprojektowany był jako jednorodzinny, bez jego rozbudowy nie jest możliwa zmiana jego funkcji na funkcję dwurodzinną, zaś częściowe naruszenie jakiegokolwiek elementu konstrukcji budynku, tj. wykonanie dodatkowych otworów okiennych bądź drzwiowych może spowodować katastrofę budowlaną (dowód: pismo S. M. wraz z załącznikami – k. 387 – 400).

W dniu 23 marca 2015 roku notariusz I. N. sporządził pismo, w którym sprecyzował swoje stanowisko odnośnie do zawartej przed nim umowy stron z dnia 22 czerwca 1998 roku (dowód: pismo I. N. – k. 401).

W dniu 24 listopada 2015 roku powódka podjęła próbę wejścia do spornego budynku mieszkalnego celem zabrania zimowej odzieży. Pozwana zamknęła przed nią drzwi na klucz, krzycząc, że rozmowy bez adwokata nie będzie. W dniu 22 grudnia 2015 roku kurator zawodowy skierował do Sądu Rejonowego w Sieradzu II Wydział Karny wniosek w przedmiocie zarządzenia wykonania warunkowo zawieszzonej kary pozbawienia wolności na podstawie art. 75 § 2 k.k. Wniosek ten kurator umotywował m.in. tym, że A. I. nie przestrzega zasad współżycia społecznego (dowód: k. 62, 65 akt sprawy Doz 189/14).

Dowody, na których Sąd Okręgowy oparł swoje ustalenia nie budzą wątpliwości i nie były kwestionowane co do ich wiarygodności. W szczególności w zakresie pisma inż. S. M. należy stwierdzić, że nie stanowi ono opinii biegłego dopuszczonego

w określonym trybie przez Sąd, a zatem wymienione pismo jako dokument prywatny

w rozumieniu art. 245 k.p.c. stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Przechodząc do zarzutów pozwanej, należy podnieść, że koncentrują się wokół dwóch zagadnień: po pierwsze - zasadności nałożenia na skarżącą obowiązku wybudowania dodatkowego wejścia do stanowiącego jej własność budynku mieszkalnego, a po drugie - uniemożliwienia pozwanej korzystania z pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego, w szczególności z kuchni.

Odnosząc się do pierwszej grupy zarzutów, trzeba stwierdzić, że nie było podstawy prawnej do nakazania apelującej wybudowania dodatkowego wejścia do przedmiotowego budynku w Z..

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie w tym zakresie na art. 222 § 1 w zw. z 251 k.c. Trzeba więc wyjaśnić, że art. 251 k.c. stanowi, że do ochrony ograniczonych praw rzeczowych stosuje się **odpowiednio** przepisy o ochronie własności. Należy podkreślić, że stosowanie „odpowiednie”, nakazuje uwzględnić specyfikę ograniczonych praw rzeczowych. Generalnie możliwe jest stosowanie do ochrony ograniczonych praw rzeczowych roszczenia odpowiadającego treścią roszczeniu windykacyjnemu, jeżeli dokonano naruszenia prawa poprzez wyzucie uprawnionego z posiadania rzeczy. W tych samych wypadkach może też zachodzić potrzeba stosowania roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, wzorowanego na roszczeniu negatoryjnym. Zdarza się zaś taka potrzeba w razie naruszenia prawa w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie uprawnionego faktycznego władztwa nad rzeczą (zob. E. Gniewek, kom. do art. 251 k.c., teza 3. i 4., Lex/el.).

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że chociaż rozstrzygnięcie nakazujące pozwanej wybudowanie od strony południowej budynku dodatkowe wejście pośrednio zmierza do usunięcia naruszeń prawa powódki do korzystania ze spornej nieruchomości w oznaczonym zakresie, to jednak w istocie w sposób niedopuszczalny ingeruje ono w prawo własności skarżącej. Sąd pierwszej instancji nakazał bowiem, jak słusznie wskazuje apelująca, zmienić substancję części nieruchomości nieobjętej służebnością osobistą. Wypada podkreślić, że skoro strony porozumiały się co do treści służebności mieszkania w umowie o zniesienie współwłasności z dnia 22 czerwca 1998 roku (k. 10), zatem ochrona przedmiotowego ograniczonego prawa rzeczowego może odnosić się wyłącznie do zapewnienia wykonania tegoż uprawnienia w kształcie przyjętym przez strony. W § 5 wspomnianej umowy A. I. ustanowiła nieodpłatnie na spornej nieruchomości na rzecz Z. I. dożywotnią służebność osobistą polegającą na prawie korzystania z dwóch izb od strony północnej w budynku mieszkalnym oraz pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców tego budynku. Sąd mógł więc nakazać wydać uprawnionej określoną część mieszkania, która jej przypada z tytułu służebności lub zakazać naruszeń

w wykonywaniu określonego prawa rzeczowego, natomiast nie mógł nakazać przebudowy domu mieszkalnego, albowiem nie była ona objęta zakresem wykonywania służebności.

Należało więc uznać, że Sąd pierwszej instancji uchybił art. 222 § 1 w zw. z art. 251 k.c. poprzez jego wadliwą wykładnię i w konsekwencji niesłuszne zastosowanie w niniejszej sprawie, nakazując pozwanej wybudowanie dodatkowego wejścia do objętego postępowaniem budynku. Sąd Rejonowy nie naruszył jednak art. 288 w zw. z art. 297 k.c., gdyż przepisy te odnoszą się do kwestii wykonywania służebności osobistej, a nie jej ochrony.

Odnosząc się na marginesie do pozostałych zarzutów skarżącej, które są związane

z kwestią budowy dodatkowego wejścia do spornego budynku, trzeba podnieść, że nietrafnym jest zarzut błędu w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że (pomimo braku opinii biegłego), konstrukcyjnie możliwe jest wybudowanie w przedmiotowej nieruchomości dodatkowego wejścia. Należy zaznaczyć, że to z winy apelującej nie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego, dzięki któremu można byłoby zweryfikować zdatność mieszkania

do przeprowadzania w nim robót budowlanych. Trzeba podkreślić, że negatywne skutki procesowe tego rodzaju obstrukcji może ponieść wyłącznie strona pozwana, na której spoczywał ciężar wykazania niezasadności roszczenia powódki.

Nie do zaakceptowania są wyjaśnienia apelującej, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił, iż brak oględzin przedmiotowego budynku przez biegłego jest wynikiem złośliwego i umyślnego działania powódki i jej córki. Przedmiotowe ustalenie miało oparcie w notatce biegłego J. D. z dnia 13 września 2013 roku (k. 154 – 155), w której biegły podał, że pozwana wówczas była nieobecna, zaś jej córka P. F. nie zgodziła się na oględziny oraz zachowywała się niegrzecznie, zwłaszcza wobec powódki. Tłumaczenie, że P. F. bała się wpuszczać inne osoby na teren posesji jest niezrozumiałe w kontekście obecności funkcjonariuszy Policji. Z kolei teza o problemach pozwanej ze zdrowiem nie ma oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Na podkreślenie zasługuje także fakt, że w czasie kolejnych prób przeprowadzenia oględzin brama i furtka prowadzące na nieruchomości były oplecione grubymi łańcuchami metalowymi spiętymi kłódkami, a za ogrodzeniem biegały psy. W ocenie Sądu Okręgowego świadczy to o złej woli apelującej.

Omawiając drugą grupę zarzutów należy zaznaczyć, że Sąd Rejonowy trafnie zastosował art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c. w zakresie ochrony przysługującej Z. I. służebności mieszkania. Istota argumentacji apelującej sprowadza się do interpretacji § 5 umowy z dnia 22 czerwca 1998 roku w kontekście problemu, czy służebność osobista obejmuje także kuchnię, którą skarżąca traktuje jako pomieszczenie wspólne. Skarżąca podnosiła także, że jej matka ma możliwość powrotu na tereny spornej nieruchomości.

Sąd drugiej instancji odniósł się najpierw do zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Nie ma racji apelująca, że Sąd Rejonowy z naruszeniem art. 233§ 1 k.p.c. ustalił, że kuchnia nie służyła do użytku wspólnego. Należy bowiem wskazać, że Sąd pierwszej instancji poczynił wyraźne ustalenie, że z kuchni, która znajduje się również od strony północnej budynku i w której znajduje się wejście do budynku, korzystają powódka oraz pozwana z córką (k. 2 uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji). Zarzut apelującej jest więc zupełnie chybiony.

Podobnie nie można zgodzić się z pozwaną, że Sąd wadliwie ustalił, iż jedyny piec kaflowy służący do ogrzewania nieruchomości znajduje się w pokoju zajmowanym przez pozwaną i tym samym zakaz korzystania z kuchni przez A. I. i jej córkę nie wpłynie na ich „dostęp do ciepła”. Należy podnieść, że Sąd w rzeczywistości ustalił, iż w pokoju zajmowanym przez pozwaną znajduje się piec kaflowy, a w drugim z pokoi zajmowanych przez pozwaną był kiedyś piec grzybek, służący do ogrzewania pomieszczenia. W ustaleniach Sądu a quo nie ma więc wzmianki o tym, że „jedyne” piec kaflowy mieści się w pokoju zajmowanym przez pozwaną. Z rozważań Sądu wynika więc, że jest to jeden z pieców, którą to okoliczność Sąd ustalił na podstawie zeznań powódki, których wiarygodność nie budzi wątpliwości (k. 285v.). W szczególności pozwana w swych zeznaniach nie stwierdziła, że pieca nie ma w zajmowanym przez nią pomieszczeniu, natomiast podniosła, że ogrzewanie jej pokoju i pokoju jej córki jest możliwe tylko za pomocą pieca, który znajduje się w kuchni (k. 286v.).

Co się tyczy zarzutu błędnego ustalenia przez Sąd, że powódka nie ma możliwości powrotu do domu, należy zaznaczyć, że twierdzenia pozwanej są gołosłowne i stoją w sprzeczności ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Trzeba stwierdzić, że z akt dozoru kuratorskiego nad A. I. wynika, że pozwana w dniu 24 listopada 2015 roku zamknęła przed powódką drzwi do przedmiotowego mieszkania na klucz i nie wpuściła jej do środka. Już ta okoliczność w zestawieniu z prawidłowo ustalonymi przez Sąd Rejonowy przykładami zachowań skarżącej względem jej matki świadczą co najmniej o utrudnianiu powódce dostępu do spornej nieruchomości.

Podobnie nie można zaakceptować stanowiska pozwanej, że Sąd wadliwie ustalił, iż wymieniona wraz z córką bezpodstawnie dążyły do umieszczenia powódki w szpitalu psychiatrycznym. Z karty informacyjnej leczenia szpitalnego powódki w dniach od 24 stycznia 2012 roku do 27 stycznia 2012 roku (k. 15) wynika, że Z. I. nie ujawniała w czasie pobytu objawów psychotycznych. Następnie w dniu 27 stycznia 2012 roku pozwana wraz z córką

złożyły w Sądzie Rejonowym w Sieradzu III Wydział Rodzinny i Nieletnich wnioski o wydanie orzeczenia o potrzebie leczenia Z. I. w szpitalu psychiatrycznym, który to wniosek został zwrócony skarżącej. Wobec tego logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego jest wniosek Sądu, że apelująca wraz z P. F. bez należytego uzasadnienia dążyły do umieszczenia powódki w szpitalu psychiatrycznym. Okoliczność ta ma również swoje oparcie w zeznaniach Z. I. (k. 285v. w zw. z k. 72), która wskazała, że nie chciała się upierać naciskom pozwanej, kiedy zostało wezwane pogotowie ratunkowe, tym bardziej, że skarżąca stosowała wobec swojej matki przemoc fizyczną.

Przechodząc do prawidłowości zastosowania przez Sąd Rejonowy norm prawa materialnego w odniesieniu do ochrony służebności mieszkania, należy wskazać, że zakres i sposób wykonywania służebności osobistej określa przede wszystkim umowa stron, a dopiero w braku postanowień umowy stosuje się kryterium osobistych potrzeb uprawnionego, wynikających z rodzaju służebności, zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych, o których mowa w art. 298 k.c. (zob. komentarz do art. 298 k.c., J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Lex/el.).

W konsekwencji trzeba zaznaczyć, że podstawą do ustalenia treści służebności mieszkania była umowa z dnia 22 czerwca 1998 roku o zniesieniu współwłasności.

Trzeba zauważyć, że poza sporem pozostaje, że jedno z pomieszczeń w budynku położonym w (...), gmina W., z którego może korzystać powódka w ramach ograniczonego prawa rzeczowego, stanowi jedyną w tym budynku kuchnię. Wynika to z § 5 wspomnianej umowy, zgodnie z którym Z. I. ma prawo do korzystania z dwóch izb od strony północnej. Pozostałe dwa pokoje miały zatem pozostawać do wyłącznej dyspozycji A. I.. Dokonując literalnej oraz celowościowej interpretacji umowy z dnia 22 czerwca 1998 roku w kontekście całokształtu zgromadzonego materiału procesowego, trzeba zaakcentować, że wolą stron nie było uczynienie z kuchni pomieszczenia wspólnego, lecz pokoju stanowiącego przedmiot władztwa powódki. Świadczy o tym fakt, że zarówno w kuchni, jak i w pokoju zajmowanym przez pozwaną, znajdują się piece, mogące oddzielnie zaopatrywać wymienione pomieszczenia w ciepło. Ponadto brakuje okoliczności świadczących o tym, że pokoje, w których mieszkają skarżąca i jej córka, z przyczyn technicznych nie mogą zostać wyposażone w lodówkę, czy kuchenkę.

W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że przejście do pomieszczeń pozwanej i jej córki przebiega przez wspomnianą kuchnię nie eliminuje zaprezentowanych powyżej rozważań. Jeżeli uprawniona z tytułu służebności osobistej będzie dopuszczać się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, pozwana będzie mogła żądać zamiany służebności na rentę, stosownie do art. 303 k.c.

Mając zatem na uwadze fakt, że skarżąca utrudnia powódce dostęp do pomieszczeń objętych służebnością mieszkania, a ostatnimi czasy wręcz uniemożliwia wejście do zajmowanych przez Z. I. pokoi, należy stwierdzić, że zostały spełnione wszystkie przesłanki z art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c., pozwalające na uzyskanie przez powódkę sądowej ochrony ograniczonego prawa rzeczowego. Sąd Rejonowy prawidłowo zakazał pozwanej korzystania z dwóch pomieszczeń w północnej części budynku mieszkalnego i czynienia jakichkolwiek przeszkód w korzystaniu przez powódkę ze służebności osobistej mieszkania, ponieważ tylko w ten sposób można zapewnić Z. I. możliwość realizacji jej prawa podmiotowego. Należy bowiem mieć na uwadze przejawy nagannego zachowania apelującej wobec jej matki, które prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy i które zadecydowały o zasadności powództwa opartego na art. 222 § 2 w zw. z art. 251 k.c.

W rezultacie należało uznać, że Sąd Rejonowy dokonał finalnie prawidłowej wykładni umowy ustanawiającej służebność mieszkania, a zatem nie naruszył art. 65 k.c. w zw. z art. 206 k.c. Wypada przypomnieć, że strony nie są współwłaścicielami nieruchomości, lecz powódka może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej jako uprawniona ze służebności mieszkania. Interpretacja apelującej prowadziłaby do podważenia jasnej treści ograniczonego prawa rzeczowego.

Trzeba zauważyć, że Sąd Rejonowy nie uchybił art. 140 w zw. z art. 302 k.c. Należy podkreślić, że zakaz korzystania z kuchni nie oznacza, że skarżąca nie ma prawa przejść przez nią do swoich pomieszczeń, zwłaszcza, że tylko w

ten sposób może się do nich dostać. Zakazanie apelującej korzystania z pokoi objętych służebnością w pozostałym zakresie wynika natomiast z treści przytoczonej umowy ustanawiającej ograniczone prawo rzeczowe oraz z faktu naruszania przez pozwaną władztwa powódki nad wymienionymi pomieszczeniami. W żaden sposób nie oznacza to jednak wyzucia apelującej z prawa własności nad częścią przedmiotowego budynku.

Z przytoczonych względów Sąd drugiej instancji na podstawie art. 386 § 1 zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że powództwo w tej części oddalił, zaś w pozostałym zakresie oddalił apelację jako niezasadną na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. pierwsze w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia, ponieważ każda ze stron uległa ze swym żądaniem w połowie.