

*Sygn. akt VIII Ca 28/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 12 marca 2014 r.*

*Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy*

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Hanna Matuszewska (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Marek Lewandowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. R. i B. R.**

przeciwko **C. G.**

**o zmianę służebności osobistej na rentę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 6 listopada 2013 r.

sygn. akt I C 126/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego C. G. solidarnie na rzecz powodów W. R. i B. R. kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

*Sygn. akt VIII Ca 28/14*

## UZASADNIENIE

W. R. i B. R. wnieśli przeciwko C. G. pozew o zmianę służebności mieszkania, do której uprawniony był pozwany, a która obciążała nieruchomość stanowiącą własność powodów we wspólności ustawowej małżeńskiej, położoną w miejscowości S. (...) gmina G., na rentę w kwocie 150 zł miesięcznie, płatną solidarnie przez powodów na rzecz pozwanego do 10-tego dnia każdego miesiąca z góry. Ponadto powodowie domagali się od pozwanego zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że są właścicielami nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) Powodowie stali się właścicielami przedmiotowej nieruchomości wskutek zawarcia w dniu 26 września 2008 roku umowy sprzedaży z C. G.. Umową tą nieruchomość obciążona została osobistą służebnością mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez uprawnionego ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym, ogrzewanych i oświetlanych kosztem uprawnionego, z prawem poruszania się po całej nieruchomości. Roczna wartość tego prawa strony umowy określiły na kwotę 1.600 zł. Według twierdzeń pozwu, pozwany przy wykonywaniu swojego prawa dopuszczał się rażących uchybień, które uniemożliwiały dalsze korzystanie z nieruchomości. Zdaniem powodów, C. G. jest nałogowym alkoholikiem i będąc pod wpływem alkoholu dewastuje nieruchomość, poprzez wyrywanie i sprzedaż elementów metalowych na złom. Ponadto pozwany usunął sanitariaty, których rolę zastępowała dziura w podłodze po muszli klozetowej. Od 2008 roku dom powodów nie był ogrzewany, wskutek czego zawilgotniały ściany i pojawił się na nich grzyb. Mróz i wilgoć wewnątrz doprowadziły do popękania rur centralnego ogrzewania oraz całkowitego zmurszenia desek w podłodze, powodując ich pękanie. Nieruchomość doprowadzona została do całkowitej ruiny, powodując radykalny spadek jej wartości w stosunku do stanu z dnia zawarcia umowy ustanawiającej służebność. Powodowie proponowali pozwanemu zamianę służebności na pomoc finansową przy wynajmie mieszkania w G., ale ten nie stawiał się w tym celu do notariusza. Podobnie, pozwany odmówił zamiany służebności na rentę, albowiem ciężą na nim zobowiązania alimentacyjne. Według strony powodowej, ze względu na stan nieruchomości, należna pozwanemu renta powinna wynosić 150 zł miesięcznie.

Na rozprawie w dniu 20 marca 2013 roku pozwany C. G. wniósł o oddalenie powództwa, zaprzeczając okolicznościom faktycznym wskazanym w pozwie.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2013 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu zamienił dożywotnią, osobistą i nieodpłatną służebność mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez uprawnionego ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym, ogrzewanych i oświetlanych kosztem uprawnionego, z prawem poruszania się po całej nieruchomości, obciążającą nieruchomość o numerze działki (...), położoną w S., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) i wpisaną na rzecz pozwanego C. G. w dziale III tejże księgi – **na dożywotnią rentę w kwocie 192 zł miesięcznie**, płatną solidarnie **przez powodów W. R. i B. R.** do 10-tego dnia każdego miesiąca, poczynając od miesiąca następnego po tym, w którym wyrok się uprawomocni, wraz z ustawowymi odsetkami od uchybionego terminu płatności do dnia zapłaty. Ponadto zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 1.207 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nie obciążył pozwanego częścią wydatków, poniesioną tymczasowo przez Skarb Państwa i obciążył nimi Skarb Państwa.

Powyższy wyrok Sąd Rejonowy wydał w oparciu o następujące ustalenia.

Umową z dnia 26 września 2008 roku C. G. sprzedał małżonkom W. i B. R. zabudowaną budynkiem nieruchomość rolną o numerze działki (...), położoną w S., w gminie G., dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za cenę 40.000 zł. Dom położony na nieruchomości wybudowany został w latach 30-tych XX wieku. Za część ceny sprzedaży, tj. kwotę 29.938,48 zł, kupujący spłacili zobowiązania sprzedającego. W § 6 umowy z dnia 26 września 2008 roku strony ustanowiły na przedmiotowej nieruchomości dożywotnią, osobistą i nieodpłatną służebność mieszkania, polegającą na prawie korzystania przez uprawnionego ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym, ogrzewanych i oświetlanych kosztem uprawnionego, z prawem poruszania się po całej nieruchomości, przy czym roczna wartość tego prawa została określona na kwotę 1.600 zł. Służebność osobista mieszkania została następnie ujawniona w dziale III księgi wieczystej o numerze (...).

Początkowo relacje pomiędzy C. G. a małżonkami R. układały się poprawnie. W okresie od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia 29 lutego 2012 roku C. G. zatrudniony był u W. R. na 1/4 etatu i za wynagrodzeniem 346,50 zł brutto. Umowa o pracę nie była kontynuowana z uwagi na stawianie się C. G. w pracy pod wpływem alkoholu. Od tego momentu relacje między właścicielami nieruchomości a uprawnionym z tytułu służebności znacząco się popsęły. C. G. przestał dbać o stan domu położonego na nieruchomości. Budynek nie był ogrzewany, za wyjątkiem pokoju, w którym pozwany spał i gdzie znajdował się grzejnik elektryczny, przez co ściany domu zostały zawilgocone i pojawiło się zagrzybienie. Miejscami ze ścian wewnątrz domu odpadł tynk. C. G. zdemontował także urządzenia sanitarne,

a potrzeby fizjologiczne załatwiał do wiadra lub do dziury w podłodze pozostałej po muszli klozetowej. Częściowo w domu zerwana została podłoga ze względu na zły stan desek. W domu wybite zostały szyby, przy czym część z nich rozbil sam C. G., a których ubytki były zaklejane jedynie folią albo nie były uzupełniane. Uszkodzona została instalacja elektryczna w budynku. Nieruchomość przez dłuższy czas nie była sprządana, przez co panował na niej bałagan oraz nieprzyjemny zapach. C. G. nie wykonał żadnego remontu domu położonego na nieruchomości. W. i B. R. podejmowali próby porozumienia się z C. G. najpierw w sprawie zapewnienia mu innego miejsca zamieszkania, a następnie wypłacania mu comiesięcznej renty, w zamian za zrzeczenie się prawa służebności osobistej. Do zrzeczenia się ograniczonego prawa rzeczowego jednak nie doszło.

Wartość prawa służebności osobistej mieszkania, obciążająca nieruchomość położoną w S., stanowiła kwotę 20.690 zł. Odpowiadająca jej renta wynosiła natomiast kwotę 192 zł miesięcznie, która to suma odpowiadała wysokości czynszu najmu za mieszkanie o parametrach podobnych do przedmiotowej nieruchomości.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd Rejonowy w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy oraz pisemną opinię biegłego do spraw szacowania nieruchomości A. L., jak też na podstawie zeznań świadków M. R. i P. M. oraz powodów W. R. i B. R..

Autentyczność i prawdziwość dowodów z dokumentów nie była kwestionowana przez strony, jak również Sąd Rejonowy nie znalazł uzasadnionych motywów, żeby odmówić im wiarygodności, w związku z czym dokumenty te stanowiły niebudzącą wątpliwości podstawę ustaleń faktycznych. Podobnie, na walor wiarygodności zdaniem Sądu meriti zasługiwały zeznania świadków oraz powodów, albowiem były one ze sobą spójne, jak też zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Dowody te potwierdzały twierdzenia zawarte w pozwie, a odnoszące się do sposobu wykonywania przez pozwanego przysługującej mu służebności mieszkania. Sąd Rejonowy natomiast odmówił waloru prawdziwości zeznaniom pozwanego C. G., jako gołosłownym i niepotwierdzonym żadnym innym środkiem dowodowym, dając im wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim pokrywały się one z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Za okoliczność bezsporną Sąd Rejonowy uznał fakt, że budynek posadowiony na nieruchomości był znacznym stopniu zdewastowany. W ocenie Sądu, nie można było jednak zgodzić się z twierdzeniami strony pozwanej, że to powodowie dopuszczali się zniszczeń na nieruchomości, aby zmusić C. G. do zrzeczenia się służebności, ażeby następnie sprzedać nieruchomość. Wszak budynek mieszkalny stanowił ich własność i sprzeczne z logiką oraz zasadami doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie, że świadomie niszczyli swoją rzecz, obniżając w ten sposób jej wartość i pomniejszając ewentualną, możliwą do uzyskania cenę sprzedaży. Tak samo, za niewiarygodne uznać należało twierdzenie pozwanego, iż nieruchomość w chwili jej nabycia przez małżonków R. w 2008 roku była w takim samym stanie, w jakim jest obecnie. Sąd zauważył, iż pozwany sam przyznał, że od około 5 lat nie ogrzewał domu, co skutkowało zawilgoceniem ścian, nie remontował tychże ścian, nie uzupełniał ubytków w szybach czy nie naprawił w porę spróchniałej podłogi, w związku z czym trzeba ją było częściowo zerwać (k. 20, 26-26v). Oczywistym w tej sytuacji powinno być, że zachowanie takie na przestrzeni kilku lat musiało doprowadzić do dalszego i to znaczącego pogorszenia stanu nieruchomości. Sąd zauważył, że zły stan budynku mieszkalnego pośrednio potwierdzony został w opinii biegłego, który określając wartość służebności obciążającej nieruchomość i odpowiadającej jej renty, przyjął dla potrzeb swoich badań taką właśnie, jednoznacznie negatywną ocenę stanu nieruchomości. Wniosek taki uprawniony był także na podstawie analizy fotografii znajdujących się w ekspertyzie.

Sąd Rejonowy w pełni dał wiarę dowodowi z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości A. L.. Strona powodowa w ogóle nie kwestionowała tejże opinii, natomiast strona pozwana nie podważyła skutecznie w żadnej mierze jej treści i wniosków. Co prawda pozwany stwierdził w piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2013 roku (k. 65), że kwestionuje przedmiotową ekspertyzę, to jednak w żaden sposób nie wskazał, jakie konkretnie zarzuty jej stawia, ograniczając się do utrzymywania, że nie zgadza się na zamianę służebności na rentę. Pomimo zapytania Sądu meriti (zarządzenie z dnia 5 września 2013 roku – k. 67), nie domagał się on również wezwania biegłego na rozprawę celem przesłuchania (pismo z dnia 19 września 2013 roku – k. 70). Zdaniem Sądu pierwszej instancji, biegły zasadnie przyjął założenie, że wysokość renty powinna odpowiadać wartości rynkowej praw wynikających ze służebności, a zatem

odpowiadać wysokości czynszu najmu za mieszkanie o parametrach podobnych do przedmiotowej nieruchomości (str. 11 opinii). Biegły uwzględnił przy tym właściwe współczynniki dla obliczenia wysokości tegoż świadczenia, biorąc pod uwagę m.in. stawki czynszów najmu za lokale mieszkalne na terenie Gminy G., uwzględniając przy tym stan techniczny i zaopatrzenie przedmiotowej nieruchomości w instalacje elektryczną, wodociągową i centralnego ogrzewania, jak też potencjalny okres trwania służebności określony w przypadku pozwanego na 24 lata, wynikający ze średniego czasu życia przewidzianego dla mężczyzny.

Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe pozwanego zawarte w piśmie z dnia 30 października 2013 roku (k. 83-84), jako spóźnione i zmierzające do zwłoki w postępowaniu (art. 207 § 6 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c.), albowiem przesłuchanie zawnioskowanych świadków wymagałoby odroczenia rozprawy na kolejny termin. Ponadto, strona pozwana w żaden sposób nie uprawdopodobniła, że nie zgłosiła ich wcześniej bez swojej winy.

Przechodząc do właściwych rozważań Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 303 kc., jeżeli uprawniony z tytułu służebności osobistej dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swego prawa, właściciel nieruchomości obciążonej może żądać zamiany służebności na rentę. Przesłankami wymaganymi przez powołany przepis, a dającymi podstawę do dokonania zamiany służebności na rentę, są **dopuszczanie się przez uprawnionego wielokrotnych uchybień w wykonywaniu swojego prawa** oraz **rażący charakter tych uchybień** (tak S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2011, str. 553). Legitymację do wystąpienia z takim żądaniem ma wyłącznie właściciel nieruchomości obciążonej, nie ma jej natomiast uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego.

Mając na uwadze treść powołanego artykułu Sąd Rejonowy uznał, że pozwany C. G. w istocie dopuszczał się wielokrotnych uchybień w wykonywaniu służebności osobistej, przejawiających się w kilkuletnim okresie zaniedbania nieruchomości i doprowadzenia jej do złego stanu technicznego czy wręcz dewastacji. Uchybienia te zarazem miały charakter rażących, albowiem istotnie godziły w prawo własności W. i B. R., powodując naruszenie substancji budynku oraz obniżenie jego wartości. Zdaniem Sądu Rejonowego nie zasługiwała na aprobatę postawa pozwanego, który nie wykonywał nawet niezbędnych remontów nieruchomości, nie ogrzewał jej i nie uzupełniał ubytków szyb, gdyż – w jego ocenie – to powodowie dopuszczali się tych zniszczeń. Powyższe twierdzenia nie zostały poparte w zasadzie żadnymi, zgłoszonymi na odpowiednim etapie postępowania dowodami.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że przepis art. 298 kc stanowi m.in., że sposób wykonywania służebności osobistej oznacza się, w braku innych danych, według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i zwyczajów miejscowych. Co prawda, w umowie ustanowienia służebności strony postanowiły jedynie, że przedmiotowa służebność polegać miała na prawie korzystania przez uprawnionego ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym, ogrzewanych i oświetlanych kosztem uprawnionego, jednak mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, a zwłaszcza fakt, że pozwany sam korzystał z budynku mieszkalnego na nieruchomości, nie sposób byłoby przyjąć, żeby zwolniony był z innych obowiązków względem nieruchomości i jej właścicieli. Zgodnie bowiem z art. 302 § 2 kc, do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. Oznacza to przede wszystkim, że **uprawniony z tytułu służebności obowiązany jest zachować substancję rzeczy w stanie niepogorszonym oraz jej dotychczasowe przeznaczenie** (art. 267 § 1 kc), **jak też dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy czy zezwalać właścicielowi na dokonywanie potrzebnych robót** (art. 260 § 1 kc). Ponadto, uprawniony może zakładać w pomieszczeniach urządzenia w postaci oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia i innych podobnych urządzeń oraz żądać od właściciela współdziałania w tym zakresie (art. 268 k.c. w zw. z art. 684 k.c.).

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych sprawy oraz wyniki postępowania dowodowego, Sąd Rejonowy uznał, że C. G. nie zadośćuczynił powinnościom uprawnionego z tytułu służebności. Tym samym zostały spełnione wszelkie przesłanki przewidziane w art. 303 kc.

Z powyższych względów, na podstawie art. 303 kc Sąd Rejonowy zamienił służebność mieszkania na rentę oznaczając jej wysokość na kwotę 192 zł, wynikającą z opinii biegłego.

O kosztach procesu w punkcie II. Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3kpc oraz art. 113 ust. 1 i 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

**Od powyższego orzeczenia apelację wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając :**

1) **naruszenie prawa materialnego, tj. art. 303 kc**, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, przez przyjęcie, iż postępowanie pozwanego wyczerpuje przesłanki zamiany służebności na rentę;

2) **sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego**, poprzez przyjęcie, iż pozwany wielokrotnie rażąco dopuszczał się uchybień w wykonywaniu służebności osobistej przejawiających się w systematycznej dewastacji nieruchomości;

Powołując się na powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów postępowania procesowego według norm przepisanych lub zgodnie z zestawieniem kosztów sporządzonym na dzień zamknięcia rozprawy, o ile zestawienie takie zostanie złożone.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, czyniąc je podstawą swojego rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu II instancji, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych na podstawie prawidłowo przeprowadzonych dowodów oraz właściwie określił ich prawne konsekwencje, co powoduje, że nie zachodzi potrzeba przytaczania ich w pełnym zakresie (por. Postanowienie SN z 22 kwietnia 1997 r. II UKN 61/97, OSNAPiUS 1998 Nr 3 poz 104).

Zarzuty skarżącego koncentrowały się przede wszystkim wokół błędnej – jego zdaniem – oceny dowodów, przeprowadzonej przez Sąd I instancji. Zarzutów skarżącego w tym zakresie nie sposób podzielić. Sąd Rejonowy prawidłowo znaczenie przypisał wszystkim przeprowadzonym w sprawie dowodom, oceniając je zgodnie z zasadami logiki i racjonalnego rozumowania. Skarżący nie wskazał przy tym żadnych przekonujących argumentów, które mogłyby świadczyć przeciwko zaprezentowanej przez Sąd Rejonowy ocenie. W rzeczywistości argumenty apelacji sprowadzają się do czystej polemiki z ustaleniami Sadu I instancji, a w ten sposób podniesiony zarzut naruszenia art. 233 par 1 kpc nie jest wystarczający dla podważenia tych ustaleń. Sam fakt, że materiał dowodowy zebrany w sprawie nie potwierdził w pełni wersji zaprezentowanej przez pozwanego, w żaden sposób nie świadczył o nieprawidłowo przeprowadzonej ocenie dowodów, lecz o potrzebie rozszerzenia postępowania dowodowego. Innymi słowy skarżący winien był – dążąc do uzyskania korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia – zaoferować Sądowi innego rodzaju środki dowodowe, które pozwoliłyby na wykazanie zasadności jego twierdzeń. Co istotne, pozwany winien był środki te zaoferować odpowiednim czasie, tak by nie przewlekać postępowania. Skoro jednak pozwany zaniechał aktywności procesowej, to późniejsze jego wnioski dowodowe musiały ulec oddaleniu jako spóźnione.

Apelujący zdaje się jednak nie dostrzegać, że do uwzględnienia powództwa doprowadziło w istocie to, że powodowie wykazali, że pozwany wielokrotnie rażąco dopuszczał się uchybień w wykonywaniu służebności osobistej, podczas gdy pozwany swoich - przeczących temu - twierdzeń nie wykazał. Dostarczony przez strony materiał dowodowy nie pozwalał na ustalenie, że to powodowie dopuszczali się dewastacji domu, co też Sąd Rejonowy uwypuklił dokonując oceny przeprowadzonych dowodów.

Sąd Odwoławczy w całości podziela, zatem ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy. Brak jest dowodów w sprawie by dewastacja domu była następstwem działań pozwanych. Owszem powodowie przyznali, że w celu przeprowadzenia remontu nieruchomości w dniu 5 września 2013r. weszli pod nieobecność pozwanego do domu i wynieśli część jego mebli, jednakże takie zachowanie nie wpłynęło na stan nieruchomości, gdyż ingerowali oni jedynie w znajdujące się w domu rzeczy ruchome. Nadto, z opinii biegłego wynika, że już w dniu 7 sierpnia 2013 r. stan techniczny nieruchomości był bardzo zły, co potwierdziły fotografie dołączone do analizy sporządzonej przez biegłego a opinia ta była podstawą poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń, także co do stanu nieruchomości.

Z zeznań przesłuchanych świadków wynika, że znaczne niszczenie nieruchomości zaczęło postępować około dwóch lat przed wniesieniem pozwu. Brak jest dowodów by uznać, że działania ta były podejmowane bądź inspirowane przez powodów. Pozwany, pomimo iż twierdził, że zgłaszał interwencję na Policję, gdy powodowie wybijali mu szyby w mieszkaniu, nie podjął nawet próby wykazania tego przed Sądem, zasłaniając się twierdzeniem, że Policja lekceważyła jego zgłoszenia. Oceniając całokształt okoliczności należało mieć na uwadze również fakt, że nie jest prawdopodobnym, aby powodowie dopuszczali się tego rodzaju zniszczeń na własnej nieruchomości. Zauważył to już Sąd I instancji i słusznie przyjął, że w świetle takiego stanu rzeczy zeznania pozwanego nie zasługują na walor wiarygodności. Nie było natomiast w postępowaniu innych dowodów, z których wynikałaby taka okoliczność. Analiza zgromadzonego materiału dowodowego nie pozostawiała wątpliwości, że pozwany zaczął zaniedbywać zamieszkiwany dom od czasu, kiedy utracił zatrudnienie w firmie powoda (tj. około dwóch lat wstecz przed wniesieniem niniejszego pozwu), wtedy też między stronami rozgorzał konflikt osobisty. W ocenie Sądu Okręgowego zbieg tych wydarzeń w czasie nie jest przypadkowy i dodatkowo świadczy o prawdziwości zeznań powodów.

### ***Również zarzut naruszenia materialnego nie zasługiwał na uwzględnienie.***

Sąd Okręgowy podzielił rozważania prawne Sądu I instancji odnośnie przesłanek dotyczących możliwości żądania zamiany służebności osobistej mieszkania na rentę.

W tak ustalonym stanie faktycznym roszczenie o zamianę prawa służebności osobistej na rentę, z jakim powodowie wystąpili przeciwko pozwanemu jest całkowicie zasadne. Skoro zarzuty kierowane przez pozwanego wobec powodów dotyczące uniemożliwiania pozwanemu korzystania z prawa służebności osobistej mieszkania, nie zostały udowodnione, wywodzone z tego faktu żądanie oddalenia powództwa nie mogło być uwzględnione.

Zgodnie z przysługującym pozwanemu prawem, powodowie jako właściciele nieruchomości są zobowiązani do znoszenia korzystania przez pozwanego z domu, którego są właścicielami **w zakresie przysługującego jemu prawa.**

Służebność mieszkania, stanowiąca szczególny rodzaj służebności osobistej, jest ograniczonym prawem rzeczowym, uprawniającym osobę fizyczną do korzystania z cudzej nieruchomości (nieruchomości obciążonej) w określonym zakresie. 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. Uprawniony z tytułu służebności mieszkania może korzystać z przeznaczonych do jego użytku pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych w określonym mieszkaniu. Na gruncie przedmiotowej sprawy pozwany był uprawniony do korzystania ze wszystkich pomieszczeń budynku, przysługiwała jemu bowiem służebność całej nieruchomości. Ponieważ z umowy zawartej w akcie notarialnym nie zawarto szczegółowego sposobu wykonywania służebności należało odwołać się do kryteriów zawartych w ustawie. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy, szeroki zakres uprawnień osoby, której przysługuje służebność mieszkania, zbliża takie prawo do użytkowania. Z tej, więc przyczyny ustawodawca postanowił, że do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. W konsekwencji znajduje tu zastosowanie reguła, **że użytkownik (mający służebność mieszkania) jest obowiązany dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy.** O potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót (art. 260 § 1 kc).

Z poczynionych przez Sad I instancji ustaleń faktycznych wynika jednoznacznie, że pozwany zakres przysługującego mu prawa systematycznie i rażąco przekraczał, dopuszczając się wyjątkowych zaniedbań należącej do powodów nieruchomości i doprowadzając do jej dewastacji. Takie zachowanie niewątpliwie wypełnia przesłanki zawarte w art. 303 kc, co uzasadniało uwzględnienie powództwa i zamiany przysługującej służebności na rentę. Z tych względów apelacja powodów jako bezzasadna podlegała oddaleniu w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu postanowiono zgodnie z przepisem art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 6 pkt. 3 i § 13 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).