

*Sygn. akt IV Ca 312/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 14 października 2014 roku*

*Sąd Okręgowy w Radomiu IV Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSO Grzegorz Wójtowicz (spr.)*

*Sędziowie: SO Maria Maziarek-Każmierska*

*SR del. Marek Gralec*

*Protokolant: st. sekr. sąd. Magdalena Żuchowska*

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko A. S.

o opróżnienie lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kozienicach z dnia 3 marca 2014 roku

sygn. akt X C 314/13

oddala apelację

## UZASADNIENIE

***Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Kozienicach oddalił pozew S. S. (1) przeciwko A. S. oraz wniosek o zasądzenie kosztów procesu.***

***Podstawą orzeczenia Sądu Rejonowego były następujące ustalenia i rozważania:***

***Umową darowizny z 11 stycznia 2007 r. powód S. S. (1) darował swojej bratowej A. S. gospodarstwo rolne składające się z nieruchomości rolnych położonych w gminie T. we wsiach B., T. Średni, K. o łącznej powierzchni 7,23 ha, dla których prowadzone są księgi wieczyste. Na działce nr (...) położonej we wsi B. znajduje się dom mieszkalny. Przedmiotowa nieruchomość obciążona została służebnością osobistą na rzecz W. i W. małżonków S., która polegała na prawie korzystania z dwóch izb w domu mieszkalnym od strony zachodniej oraz użytkowania 30 arów gruntu w działce nr (...) za budynkami. Pozwana A. S. w umowie darowizny ustanowiła na rzecz powoda S. S. (1) prawo nieodpłatnej i dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie korzystania z połowy budynku mieszkalnego od strony zachodniej oraz z garażu na samochód. Zakres służebności osobistej miał odpowiadać dotychczasowemu sposobowi korzystania z parteru budynku mieszkalnego przez S. S. (1) i jego matkę, piętro budynku przez pozwaną i jej rodzinę.***

*Budynek mieszkalny posadowiony na działce (...) jest budynkiem murowanym, piętrowym. W domu tym mieszkali rodzice powoda W. i W. małżonkowie S.. W. S. (1) zmarł w 1997 r. Na parterze budynku znajduje się pokój, kuchnia, kotłownia, łazienka oraz garaż, który został przerobiony na pijalnię piwa. Na pierwszym piętrze są dwa pokoje, dwie kuchnie i jedna łazienka. Na parterze zamieszkiwali rodzice powoda, a na górze zamieszkiwał S. S. (1) z bratem. W roku 1989 K. S. ożenił się i zamieszkał z żoną A. na pierwszym piętrze domu. Początkowo zamieszkał w jednym małym pokoju (poprzednio pełniącym funkcję kuchni). Pozwana ma troje dzieci. Po ich urodzeniu zajęła kolejne pomieszczenia na piętrze domu. Po śmierci ojca powód zamieszkał z matką na parterze budynku. W pokoju, który zajmował na górze w części zachodniej, znajdowały się meble jego matki. W pokoju tym okazjonalnie nocowały wnuki lub dzieci W. S. (2) podczas odwiedzin. Od strony zachodniej na pierwszym piętrze domu znajduje się duży pokój i duża kuchnia. W roku 2006 w dużym pokoju od strony zachodniej na pierwszym piętrze zamieszkała S. S. (2). W roku 2008 pozwana na pierwszym piętrze przeprowadziła remont polegający na zamurowaniu okna, wymianie drugiego okna, drzwi balkonowych zamontowaniu grzejników, parapetów, wymiany podłogi. Pokój od strony zachodniej na pierwszym piętrze remontowała córka pozwanej S. S. (2). Panele w małym pokoju sfinansowała E. L.. Obecnie pokój ten zajmuje druga córka pozwanej E. L. z mężem i dzieckiem. Powód nie sprzeciwiał się tym pracom. Powód wyremontował parter domu: wymienił okna, wyremontował łazienkę, pokój, wymienił podłogę, ułożył panele. S. S. (1) po przejściu gospodarstwa rolnego przez pozwaną uzyskał prawo do renty strukturalnej. Po zawarciu umowy pomiędzy stronami relacje układały się poprawnie i nie dochodziło do konfliktów odnośnie zakresu korzystania z budynku mieszkalnego. S. S. (1) wziął pożyczkę na pokrycie kosztów wesela córki A. S.. Przez rok pozwana spłacała pożyczkę, potem spłacała raty z opóźnieniem. Wtedy też powstał między powodem i pozwaną konflikt. Powód w dniu 10 sierpnia 2010 r. zawarł związek małżeński z M. S.. Po ślubie zamieszkał w mieszkaniu żony. Powód swobodnie korzysta z garażu na samochód.*

*W ocenie Sądu Rejonowego żądanie powoda znajdowało podstawę materialnoprawną w treści art. 222 k.c. w zw. z art. 251 k.c. Służebność mieszkania daje tytuł do władania rzeczą. Osoba uprawniona, której władztwo zostaje naruszone lub jest go pozbawiona może korzystać z ochrony roszczenia windykacyjnego lub negatoryjnego, także przeciwko właścicielowi. Spór dotyczył zakresu ustanowionej służebności osobistej na rzecz powoda, co wpływa bezpośrednio na zakres ochrony prawnej, z jakiej powód może korzystać w celu ochrony prawa. Zdaniem Sądu niezbędnym było ustalenie, co strony rozumiały poprzez „korzystania z połowy budynku mieszkalnego od strony zachodniej”. Oświadczenie o ustanowieniu służebności nie precyzowało, jaką część domu mieszkalnego obejmuje służebność. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanej A. S., że zakres służebności miał odpowiadać dotychczasowemu zakresowi korzystania z domu mieszkalnego. Przed zawarciem umowy darowizny jej rodzina korzystała z pierwszego piętra, a pozwany zamieszkiwał na parterze domu z matką i tam koncentrowało się jego życie.*

*Sąd Rejonowy argumentował, że treść oświadczenia o ustanowieniu służebności na rzecz rodziców powoda przemawia za przyjęciem, że powód wyraził zgodę na taki zakres korzystania z pomieszczeń w domu, jaki przynależny był jego rodzicom. Powództwo podlegało oddaleniu, gdyż zakres służebności osobistej przysługującej powodowi nie obejmował pierwszego piętra budynku mieszkalnego. Natomiast, co do korzystania z garażu to z ustaleń Sadu Wynikało, że powód ma do niego dostęp i jego władztwo w tym zakresie nie jest zakłócone przez pozwaną. O kosztach procesu orzekł Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.*

*Apelację od wyroku złożył powód.*

**Zaskarżył wyrok w całości i wnosił o jego zmianę przez uwzględnienie zgłoszonego w sprawie żądania nakazania pozwanej A. S. usunięcia wszystkich należących do niej rzeczy znajdujących się w lokalu mieszkalnym położonym na I piętrze w zachodniej połowie budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) we wsi B. gmina T., nakazanie usunięcia wszystkich rzeczy znajdujących się w garażu położonym na tej działce i wydania powodowi kluczy od opisanego mieszkania i garażu, a to w celu umożliwienia powodowi wykonywania służebności ustanowionej aktem notarialnym z dnia 11 stycznia 2007 roku.**

**Zarzucił zaskarżonemu wyrokowi zlekceważenie i pominięcie rzeczywistej, pełnej treści aktu notarialnego ustanawiającego służebność osobistą, nadanie służebności odmiennej treści od treści służebności ustanowionej aktem notarialnym i wpisanej do księgi wieczystej, a zatem niedopuszczalną zmianę treści służebności i w efekcie rażące naruszenie prawa w postaci art. 245 § 1 i § 2 k.c., art. 248 § 1 k.c. oraz art. 247 k.p.c.**

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

**Apelacja powoda jest bezzasadna i podlegała oddaleniu.**

**Na wstępie stwierdzić należy, iż Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy przyjmuje, jako własne. W toku postępowania przed Sądem Okręgowym, w którym to postępowaniu zostało uzupełnione postępowanie dowodowe poprzez przesłuchanie stron procesu, został ujawniony fakt śmierci matki powoda, co nastąpiło 27 czerwca 2014 r. Osobie tej przysługiwało tak jak i powodowi prawo służebności osobistej mieszkania wynikające dla niej z umowy przekazania gospodarstwa rolnego z 24 lipca 1987 r., w budynku mieszkalnym. Przedmiotowa nieruchomość, którą pozwana otrzymała umową darowizny od powoda w dacie jej zawarcia przez strony procesu obciążona była służebnością osobistą polegającą na prawie korzystania z dwóch izb w domu mieszkalnym od strony zachodniej oraz użytkowania 30 arów gruntu w działce nr (...) za budynkami na rzecz W. i W. małżonków S.. Ojciec powoda zmarł w roku 1997. Okoliczność wygaśnięcia służebności osobistej, jaka przysługiwała matce powoda względem przedmiotowej nieruchomości w zakresie uprawnienia do zajmowania dwóch izb w domu mieszkalnym od strony zachodniej i niekwestionowanej przez powoda okoliczności zamieszkiwania pozwanej i jej rodziny w budynku mieszkalnym położonym na działce (...) na pierwszym piętrze tego budynku od roku 1989 oraz niezamieszkiwanie powoda w tym budynku od roku 2010 ma istotne znaczenie dla zasadności wniesionego w sprawie prze powoda roszczenia. W istocie roszczenie to ma oparcie w przepisie art. 222 k.c. w zw. z art. 251 k.c., jak stwierdził Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy nie podziela natomiast oceny Sądu Rejonowego, że zakres służebności osobistej przysługującej powodowi określony w umowie darowizny był inny niż określiły to strony umowy dokonując jej podpisania. Zasadnie podnosi w apelacji powód, że postanowienia umowy darowizny dotyczące służebności obciążającej zachodnią połowę budynku mieszkalnego są jednoznaczne i dlatego to nie dopuszczalnym było dokonywanie wykładni tego zapisu, jako odnoszącego się jedynie do pomieszczeń na parterze. Bezspornym natomiast jest, że powód nie wykonywał swojego prawa w takim zakresie, jaki zostało mu ono przyznane. Powód prawo to nabył. Z niezakwestionowanych w apelacji przez powoda okoliczności faktycznych w zakresie ustalenia sposobu korzystania przez strony procesu z budynku mieszkalnego wynika, że powód do daty wyprowadzenia się z domu, po zawarciu związku małżeńskiego w roku 2010, nie korzystał z pomieszczeń tego domu po stronie zachodniej na piętrze. Wraz z matką zajmował dwie izby w tym domu na parterze po stronie zachodniej. Wyraził zgodę i akceptował również fakt zamieszkania pozwanej początkowo w jednym pokoju, co, do którego służy mu prawo służebności. Zgodził się na dokonywanie przez pozwaną i jej rodzinę adaptacji i remontów pokoi, bowiem zakres użytkowania pozwanej uległ zwiększeniu prowadząc do zajęcia wszystkich pomieszczeń po stronie zachodniej**

budynku mieszkalnego. Stwierdzić należy, że za zgodą powoda pozwana od wielu lat wykorzystuje całe piętro w budynku mieszkalnym na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich i rodziny. Stan taki miał miejsce jeszcze przed zawarciem umowy darowizny w roku 2007. Wynika to wprost z zeznań powoda k. 22 akt. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, które z pomieszczeń budynku mieszkalnego są usytuowane po jego zachodniej stronie. Następnie ustalił, że zajmuje je pozwana, poza pomieszczeniami na parterze budynku, które zajmowała matka powoda W. S. (2). Z ustaleń tych wynika, że pozwana nie zajmuje garażu na samochód, co, do którego powodowi służy prawo służebności. Już w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji powód składając zeznania podał „ja mam teraz dostęp do garażu na samochód” por. k. 46, natomiast dodatkowo przesłuchany w charakterze strony w toku rozprawy przed Sądem Okręgowym potwierdził, że garaż nie jest zamknięty poza zamknięciem na zasuwę i wskazał, iż pośrodku wjazdu do niego ustawiona jest trampolina i huśtawka. Pozwana potwierdziła, że przed wjazdem do garażu stoją trampolina i huśtawka. Kiedy powód przyjechał zostały odstawione. Bezsporna jest okoliczność niezamieszkiwania powoda na nieruchomości od daty zawarcia związku małżeńskiego tj. od roku 2010. W zestawieniu, zatem z żądaniem usunięcia z garażu wszystkich rzeczy przez pozwaną oraz niezakwestionowanymi przez powoda twierdzeniami pozwanej, iż w pomieszczeniu tym znajdują się meble, które kupiła matka powoda i teściowa pozwanej żądanie pozwu o usunięcie wszystkich rzeczy w nim się znajdujących było bezzasadne. W pomieszczeniu tym, gdy żyła matka powoda był składowany opał i część mebli zakupionych przez nią i przeniesionych z pokoju na piętrze gdzie pierwotnie były ustawione. Dlatego żądanie powoda z pkt 1 b pozwu Sąd Rejonowy oddalił. Sąd Okręgowy wobec tego, że powód nie ma utrudnień w dostępie i przeszkód w korzystaniu z garażu i z uwagi na zakres apelacji nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o żądaniu powoda. Nie znajduje ono uzasadnienia z uwagi na treść art. 222 k.c. w zw. z art. 251 k.c. i ustaleniu, że w pomieszczeniach garażu nie znajdują się rzeczy pozwanej a powód ma do niego dostęp.

Odnosząc się do zasadności apelacji powoda o nakazanie usunięcia wszystkich rzeczy znajdujących się w lokalu mieszkalnym położonym na pierwszym piętrze budynku od strony zachodniej należy ocenić je także w kontekście zasadności tego roszczenia w odniesieniu do treści art. 5 k.c. przepis ten stanowi, że „nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”. Już w początkowym okresie obowiązywania tego przepisu Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 1967 r., w sprawie I PR 415/67, opublikowanym w OSP 1968/10/210 wskazał, iż "zasady współżycia społecznego" w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współżycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Zasady współżycia społecznego mogą stanowić podstawę dokonania korektury w ocenie nietypowego wypadku, nie służą jednak do uogólnień w sytuacjach uznawanych za typowe. Zasady współżycia społecznego określają w ramach konstrukcji zakazu nadużycia prawa podmiotowego granice wykonywania prawa podmiotowego. Zasady te nie mogą być zwłaszcza w swojej funkcji utożsamiane z normami prawnymi, choć występują w powiązaniu z nimi w licznych przepisach prawa cywilnego i innych dziedzinach prawa. Zasady współżycia społecznego stanowią reguły zachowania się nienormowane, co do swej treści przez przepisy prawne (normy prawne). Stanowią one w istocie uzupełnienie porządku prawnego wynikającego z norm prawa. Pogląd ten wyrażony przez autora komentarza do art. 5 K. P. zamieszczonego w komentarzu opublikowanym w Z. 2003 nadal jest aktualny i Sąd Okręgowy w składzie niniejszym

go podziela. Artykuł 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego. Dlatego niewystarczającym jest powołanie ogólnie na - z natury rzeczy - nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz należy wskazać, jaką przyjętą w społeczeństwie zasadę współżycia społecznego naruszył powód swym postępowaniem wobec pozwanego. Przenosząc powyższe uwagi na grunt realiów występujących w sprawie nie można nie stwierdzić, że powód uprawniony jest obecnie do zajmowania całej połowy budynku mieszkalnego po jego stronie zachodniej. Od kilku lat nie zamieszkiwał w tym budynku po zawarciu związku małżeńskiego. Nawet w okresie, kiedy miało to miejsce wykorzystywał pomieszczenia na parterze wraz ze swoją matką. Za jego zgodą i przyzwoleniem pozwana z rodziną zajęła pokoje na piętrze. Zostały one podane pracą remontową i dostosowawczą na potrzeby rodziny pozwanej. Koszty tej modernizacji ponosiła pozwana i jej członkowie rodziny. W zasadzie, do kiedy powód zamieszkiwał na nieruchomości, roku 2010 stosunki, jakie łączyły strony były poprawne. Nie można nie zauważyć, że przeniesienie prawa własności nieruchomości rolnej na rzecz pozwanej było podstawą do otrzymania przez powoda renty strukturalnej, czyli źródła jego obecnego utrzymania. Powód posiada możliwość zamieszkania w budynku i korzystania z pomieszczeń mieszkalnych po jego zachodniej stronie oraz pomieszczeń garażu. Sytuacja ta zaistniała wobec wygaśnięcia uprawnień z tytułu służebności osobistej mieszkania jego matki W. S. (2) art. 299 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie doszło do niezgodności między żądaniem powoda, do którego był uprawniony, a zasadami współżycia społecznego. Niezgodność ta ma charakter rażący, bowiem powód żądając nakazania usunięcia rzeczy pozwanej znajdujących się w lokalu mieszkalnym położonym na pierwszym piętrze budynku od strony zachodniej nie powinien korzystać z ochrony prawnej, gdyż od wielu lat pomieszczenia te są przedmiotem samoistnego posiadania przez pozwaną i zaspokajają jej potrzeby mieszkaniowe. Powód tego rodzaju potrzeby w zakresie zamieszkiwania i korzystania z przysługującego mu prawa służebności ma możliwość realizowania poprzez korzystanie samodzielnie z pomieszczeń na parterze. Natomiast domagając się usunięcia przez pozwaną jej rzeczy z pomieszczeń na piętrze budynku, de facto żądając usunięcia się z nich pozwanej, w sposób nieuprawniony nadużywa prawa w świetle art. 5 k.c. Zwłaszcza w kontekście okoliczności, które podniesione zostały wyżej. Uprawnienie powoda gdy powstało było ograniczone za jego zgodą do tych pomieszczeń, z których może on swobodnie i bez przeszkód obecnie korzystać. Z tych względów na podstawie art. 222 k.c. w zw. z artykułami 251 k.c. i 5 k.c. powództwo powoda podlegało oddaleniu. Orzeczenie Sądu Rejonowego pomimo błędnego uzasadnienia i przyjęcia innej podstawy jego nieuwzględnienia odpowiada prawu. Apelacja powoda kwestionująca dokonana wykładnię treści umowy stron zasadnie podnosi, że Sąd Rejonowy nie mógł w drodze wykładni określić, jaki jest zakres prawa służebności osobistej przysługującej powodowi. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego sprzeczność żądania pozwu powoda z pkt. 1 a z zasadami współżycia społecznego doprowadziło do oddalenia wniesionej przez niego apelacji.

Mając powyższe na względzie na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w wyroku.