



Sygn. akt IV CSK 191/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Agata Zając

w sprawie z powództwa A. G.

przeciwko P.G.

o nakazanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 lutego 2017 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 12 listopada 2015 r., sygn. akt III Ca .../15,

1) oddała skargę kasacyjną;

2) przyznaje adwokatowi P. Ł. kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł wraz z należnym podatkiem od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

UZASADNIENIE

Powód A. G. wniósł ostatecznie o zmianę treści służebności osobistej obciążającej nieruchomość stanowiącą działkę nr 762, objętą księgą wieczystą nr [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. przez ustalenie, że przysługuje mu nieodpłatna służebność osobista, polegająca na prawie zamieszkania w pomieszczeniu nr 2 w szopo-garażu od strony północnej wraz ze swobodnym do niego dojściem i dojazdem oraz o nakazanie P.G. wybudowania niezbędnych instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz kominowych umożliwiających powodowi zamieszkiwanie w tym pomieszczeniu i w ten sposób zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych.

Pozwany P. G. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 20 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w [...] oddalił powództwo, odstępując od obciążenia powoda kosztami postępowania. Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany jest właścicielem nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w [...] prowadzi księgę wieczystą numer [...], obejmującej m.in. działkę nr 762. Nieruchomość tę pozwany nabył od matki, na podstawie darowizny z 12 lutego 2013 r., dokonanej w związku z zaprzestaniem przez nią prowadzenia działalności rolniczej. Na nieruchomości stanowiącej działkę nr 762 położony był murowany parterowy budynek mieszkalny, a nadto chlewnia, stodoła, kurnik i garaż. W związku z umową darowizny pozwany ustanowił na rzecz swojej matki oraz powoda, który jest jego ojcem, dożywotnią bezpłatną służebność osobistą mieszkania, polegającą na prawie zamieszkiwania w dwóch z czterech pokoi w domu mieszkalnym, korzystania z kuchni i łazienki oraz korytarza, z prawem korzystania z innych pomieszczeń i urządzeń służących codziennemu użytkowi mieszkańców oraz swobodnego poruszania się po całej nieruchomości. Na podstawie umowy z 7 kwietnia 2003 r. pozwany ustanowił na rzecz powoda nieodpłatnie służebność osobistą garażu obejmującą pierwszy od strony północnej garaż w szopo-garażu, o powierzchni użytkowej 28 m², ze swobodnym do niego dojściem i dojazdem. W dacie zawarcia umowy w budynku mieszkalnym zamieszkiwały strony: matka pozwanego, jego 2 siostry i babcia.

Rodzice pozwanego w tym czasie byli już w faktycznej separacji. W przeszłości powód bił żonę i syna. Od listopada 2012 r. do listopada 2014 r. funkcjonariusze policji w D. odnotowali 6 interwencji w miejscu zamieszkania stron. Po zawarciu umowy darowizny z pokoi objętych służebnością mieszkania korzystał tylko powód, matka pozwanego, a żona powoda, zamieszkiwała z pozwanym w zajętych przez niego pokojach. Pozwany postanowił ponadto przygotować dla siebie samodzielne mieszkanie w pobliskim szopo-garażu. Wyremontował w tym celu parter i piętro, powstała kuchnia z łazienką na parterze, 2 pokoje na piętrze, doprowadził do budynku wszystkie niezbędne instalacje. Na piętrze znajduje się pomieszczenie gospodarcze, w którym pozwany przechowuje ziarno. Na parterze szopo-garażu są cztery pomieszczenia gospodarcze, z których dwa są przeznaczone na warsztat, w jednym przechowywany jest opał, a czwarte pomieszczenie jest obciążone służebnością na rzecz powoda. Pozwany wykonał przebudowę bez uzyskania stosownych zezwoleń administracyjnych i wprowadził się do przystosowanego na mieszkanie szopo-garażu w 2005 r. W budynku mieszkalnym w pomieszczeniach nieobciążonych służebnością pozostała matka i babcia pozwanego, a w pomieszczeniach obciążonych służebnością powód.

Powód zamieszkiwał w budynku obciążonym służebnością do 2008 r. Później w pokojach obciążonych służebnością znajdowały się przede wszystkim jego rzeczy, on sam przebywał w pomieszczeniu obciążonym na jego rzecz służebnością garażu. Pomieszczenie to nie ma dostępu do wody i energii elektrycznej, nie ma centralnego ogrzewania, przewodów kominowych w łazience ani w ubikacji. Powód prowizorycznie doprowadził do niego elektryczność, zamontował też mały piecyk węglowy, wodę podciągnął węzem ogrodowym.

2 kwietnia 2013 r. w pokoju zajmowanym przez powoda wybuchł pożar, a w jego wyniku zniszczeniu uległ dach budynku oraz wszystkie konstrukcje drewniane, budynek został zalany. Ekspert, do którego pozwany zwrócił się o ocenę stanu budynku stwierdził, że grozi on zawaleniem i stanowi zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. Wobec czego pozwany rozebrał pozostałości po spalonym domu, a rzeczy powoda przeniósł do pobliskiej szopy. Ubezpieczyciel odmówił pozwanemu odszkodowania za spalony dom, gdyż stwierdził, że pożar powstał wskutek rażącego niedbalstwa osób w nim zamieszkujących.

Pozwany mieszka w przebudowanej na mieszkanie części szopo-garażu, a powód zajmuje pomieszczenie po jego przeciwnej stronie, obciążone służebnością garażu. Stan tego prowizorycznego mieszkania, ze względu na sposób doprowadzenia do niego energii i ogrzewanie piecykiem, stanowi zagrożenie, tak dla pozwanego, jak i pozostałych mieszkańców budynku.

Sąd Rejonowy stwierdził, że uprawnienia powoda do nieruchomości pozwanego powinny być określone zgodnie z przepisami o służebnościach osobistych (art. 296 i n. k.c.). Służebność osobista może być zmieniona na rentę, z inicjatywy właściciela nieruchomości obciążonej (art. 291 i 294 k.c. w związku z art. 297 k.c.). O zmianę treści służebności nie może wystąpić osoba, na rzecz której została ustanowiona służebność osobista. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w dacie ustanowienia służebności, budynek mieszkalny nie posiadał *de facto* łazienki, a powód wykonywał służebność jedynie do 2008 r. Od tego czasu w budynku tym były tylko rzeczy powoda. Niezależnie od warunków, jakie panują w zajmowanym przez powoda garażu, powód dobrowolnie zaspokajał tam swoje potrzeby mieszkaniowe, chociaż nie było ku temu przesłanek. Na skutek pożaru i rozbiórki budynku przestał istnieć przedmiot obciążony służebnością, natomiast roszczenie powoda dotyczy pomieszczenia, które nie było obciążone służebnością mieszkania. Wobec nieistnienia lokalu obciążonego służebnością mieszkania, powodowi nie przysługuje ochrona negatoryjna z art. 222 § 2 w związku z art. 251 k.c. Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie nie wynika, żeby pozwany bezprawnie naruszył prawo powoda do władania rzeczą, bądź jego posiadanie, czy inne uprawnienia wynikające z przysługującej mu służebności mieszkania. Sąd zważył również, że ani lokal zajmowany przez powoda, ani lokal zajmowany przez pozwanego, nie są *de facto* lokalami mieszkalnymi, a sytuacja mieszkaniowa stron jest porównywalna.

Wyrokiem z 12 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy zaaprobował ustalenia faktyczne tego Sądu i ocenę prawną sprawy, a nadto dodał, że roszczenie powoda nie znajduje też podstawy w art. 5 k.c., gdyż przepis ten nie jest źródłem praw podmiotowych i nie mogą się

na niego powoływać osoby, które same naruszają zasady współżycia społecznego. Do pożaru w pomieszczeniach, w których powód składował swoje rzeczy doszło z jego winy. Pozwany nie tylko stracił w ten sposób dom, za co nie uzyskał odszkodowania, ale poniósł nadto koszty związane z jego rozbiórką. Sprzeczne z zasadami współżycia społecznego jest w tej sytuacji oczekiwanie, że pozwany będzie ponosił dalsze wydatki na zaspokojenie potrzeb powoda mieszkaniowych.

Z art. 299 k.c. wynika, że zniszczenie przedmiotu wykonywania służebności prowadzi do jej wygaśnięcia. Po wygaśnięciu służebności powodowi nie przysługuje też ochrona negatoryjna, oparta na art. 222 w związku z art. 251 k.c., a tym samym art. 244 k.c. Powód nie wykazał, żeby pozwanemu można było przypisać odpowiedzialność za to, że utracił możliwość wykonywania służebności. Żądanie nakazania pozwanemu, aby odbudował dom nie było ostatecznie przedmiotem rozpoznania w sprawie, chociaż pierwotnie powód tego się domagał. Zasady współżycia społecznego i zwyczaje miejscowe nie wskazują na powinność wzniesienia przez właściciela nieruchomości obciążonej na nowo budynku, w którym ma być wykonywana służebność mieszkania. Taki nowy budynek, inaczej niż spalony, miałby wyższe standardy. Sama ocena powoda, że spalony dom można było odbudować, nie tylko nie jest wiążąca, wobec opinii rzeczoznawcy, ale też nie może być źródłem zobowiązania pozwanego do poczynienia tak znacznych nakładów. To powód był zobowiązany wykonywać służebność tak, by budynek nadawał się do użytku. Tymczasem powód nie tylko nie używał go zgodnie z przeznaczeniem, gdyż mieszkał w garażu, ale też stworzył warunki, w których wybuchł pożar. W ocenie Sądu Okręgowego nieprawdopodobne było twierdzenie powoda, że sam zamieszkiwał w budynku mieszkalnym, a do szopo-garażu wprowadził jedynie kobietę, która dostarczała mu jedzenie, i z którą spędzał czas. Znacznie bardziej prawdopodobne było, że pozwany dobrowolnie wykorzystywał na cele mieszkalne nieprzystosowaną do tego część garażu, w którą pozwany nie ingerował. Całą odpowiedzialność za pożar, który wybuchł, należy przypisać powodowi.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 12 listopada 2015 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest art. 297 k.c. w związku z art. 291 k.c. przez

przyjęcie, że jedynie właścicielowi nieruchomości obciążonej przysługuje prawo do żądania zmiany treści służebności osobistej mieszkania, podczas gdy prawo do żądania zmiany treści służebności osobistej mieszkania przysługuje zarówno właścicielowi nieruchomości obciążonej, jak uprawnionemu ze służebności osobistej mieszkania.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem obciążenia służebnością, zarówno gruntową, jak i osobistą (art. 285 § 1 i art. 296 k.c.), jest nieruchomość, a przy jej identyfikowaniu trzeba mieć na względzie, że księgi wieczyste prowadzi się dla poszczególnych nieruchomości i w celu ustalenia ich stanu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 lutego 2003 r., II CKN 1306/00, Biul.SN 2003, nr 8, s. 8, postanowienia Sądu Najwyższego z 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, nr 12, poz. 201 i z 12 kwietnia 2013 r., IV CSK 527/12, nie publ.). Nieruchomością gruntową podlegającą obciążeniu służebnością jest zatem nieruchomość, dla której prowadzi się konkretną księgę wieczystą.

Służebność osobista ustanawiana jest na nieruchomości przez jej właściciela, w celu zaspokojenia jakichś usprawiedliwionych potrzeb osoby fizycznej, mającej wykonywać uprawnienia składające się na treść służebności. Osobista służebność mieszkania służy zaspokojeniu potrzeb uprawnionego zaliczanych do podstawowych potrzeb bytowych człowieka. Ustanowienie służebności osobistej i stworzenie warunków do jej wykonywania może być zatem formą realizowania obowiązku alimentacyjnego, o ile taki obowiązek istnieje lub może powstać w relacji między właścicielem nieruchomości i uprawnionym, względnie formą, w jakiej właściciel nieruchomości rozlicza z uprawnionym przysporzenia, których ten uprzednio dokonał na jego rzecz.

Treść konkretnej służebności decyduje o tym, w jaki sposób mają być wykonywane wynikające z niej uprawnienia. Tradycyjnie służebności dzieli się na czynne, które upoważniają uprawnionego do korzystania z nieruchomości obciążonej w pewien sposób, czemu jej właściciel nie powinien przeszkadzać, oraz

biernie, które ograniczają właściciela nieruchomości obciążonej w wykonywaniu określonych uprawnień w stosunku do nieruchomości. Wykonywanie służebności czynnej przez uprawnionego koncentruje się zwykle na takiej części nieruchomości, której właściwości fizyczne pozwalają na zaspokojenie jego podlegającego ochronie interesu. Utrata tych właściwości przez nieruchomość prowadzi zwykle do niemożności wykonywania służebności, ale nie oznacza to automatycznie, że służebność wygasa. Z art. 293 k.c. wynika bowiem, że do wygaśnięcia służebności prowadzi jej niewykonywanie przez lat dziesięć albo - w przypadku służebności polegającej na nieczynieniu - trwanie na nieruchomości przez ten czas stanu rzeczy sprzecznego z treścią służebności. Przepis ten, z zastrzeżeniem wynikającym z art. 298 k.c., można stosować do służebności osobistej, a to z uwagi na odesłanie z art. 297 k.c.

Jeżeli do wykonywania służebności gruntowej konieczne jest wykorzystywanie także jakichś urządzeń, to obowiązek ich utrzymywania obciąża, co do zasady, właściciela nieruchomości władnącej, chyba że strony stosunku prawnego nawiązanego przez ustanowienie służebności umówią się inaczej (art. 289 § 1 k.c.). Ciężary związane z utrzymywaniem pewnego stanu rzeczy powinny bowiem obciążać tego, kto czerpie zeń korzyści. W ramach swobody kontraktowania, uwzględniając przyczyny ustanowienia obciążenia i rozmaite okoliczności towarzyszące, strony stosunku prawnego nawiązywanego przez ustanowienie służebności mogą umówić się inaczej. Zasada ta znajduje odpowiednie zastosowanie do służebności osobistych. W stosunkach między właścicielem nieruchomości obciążonej służebnością osobistą a uprawnionym, gdy służebność ustanowiona zostaje dla zrealizowania funkcji alimentacyjnych, koszty utrzymania urządzeń służących wykonywaniu służebności zwykle przejmuje na siebie właściciel nieruchomości.

Pozwany, na darowanej mu przez matkę nieruchomości, ustanowił na rzecz powoda służebność mieszkania, a później służebność garażu. Służebność mieszkania miała być wykonywana w szczegółowo określonych pomieszczeniach w budynku mieszkalnym, a służebność garażu w pomieszczeniu od strony północnej w szopo-garażu.

Z art. 267 § 1 k.c., który w relacjach między stronami miał zastosowanie w związku z art. 302 § 2 k.c., wynika, że powód, jako korzystający ze służebności osobistej miał obowiązek dbać o zachowanie substancji pomieszczeń oddanych mu do dyspozycji i korzystać z nich w zgodzie z dotychczasowym przeznaczeniem, a dla uzyskania ochrony przysługujących mu uprawnień mógł posługiwać się takimi roszczeniami, jakie przysługują właścicielowi (art. 251 k.c.). Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika, że powód jeszcze przed wybuchem pożaru w budynku mieszkalnym wykorzystywał pomieszczenia w tym budynku jako skład swoich rzeczy, a na cele mieszkalne używał pomieszczenia w szopo-garażu tylko prowizorycznie przystosowanego do spełnienia tej funkcji. Budynek mieszkalny, w którym powód wykonywał służebność mieszkania uległ zniszczeniu. Gdyby za to zniszczenie odpowiadały inne osoby, to powód mógłby od nich, przy odpowiednim zastosowaniu przepisów o ochronie własności, dochodzić przywrócenia stanu poprzedniego. Powód takich roszczeń nie dochodził, a ostatecznie także od pozwanego nie domagał się, by ten przywrócił stan poprzedni budynku mieszkalnego, w którym powód miał wykonywać służebność mieszkania. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wynika zresztą, że to nie pozwany, lecz powód odpowiada za wybuch pożaru w budynku mieszkalnym oraz że pozwany wprawdzie rozebrał pozostałości budynku mieszkalnego, ale uczynił to z uwagi na zagrożenia, jakie stwarzały one dla korzystających z nieruchomości, a nie w tym celu, by pozbawić powoda miejsca, w którym ten miał wykonywać służebność mieszkania.

Powód pozostał przy żądaniu zobowiązania pozwanego, by ten dokonał nakładów na pomieszczenie szopo-garażu, w którym powód zaspokaja potrzeby mieszkaniowe i przebudował to pomieszczenie tak, by uzyskało status pomieszczenia mieszkalnego oraz przy żądaniu zmiany treści służebności ustanowionej na jego korzyść, tak by w pomieszczeniu w szopo-garażu mógł zaspokajać potrzeby mieszkaniowe.

Roszczenie zgłoszone w tej postaci nie mogło być uwzględnione przede wszystkim z uwagi na cechy obiektu budowlanego, którego dotyczyło. Dokonanie przebudowy i modernizacji istniejącego obiektu budowlanego podlega reżimowi ustawy z 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 290).

Powód nawet nie starał się wykazać, że pomieszczenie w szopo-garażu, w którym zgodnie z umową zawartą z pozwanym może wykonywać służebność osobistą garażu, ma takie właściwości, że można je przebudować i przystosować do wypełnienia funkcji mieszkalnych. Przeprowadzenie tego rodzaju inwestycji wymagałoby najpierw podjęcia czynności przed właściwymi organami administracji i dopiero po uzyskaniu zezwoleń wymaganych na drodze administracyjnej oraz zakończeniu procesu inwestycyjnego można by mówić o powstaniu obiektu, który z uwagi na swe właściwości nadaje się do zaspokajania w nim potrzeb mieszkaniowych. Wprawdzie powód od lat korzysta z szopo-garażu sprzecznie z jego przeznaczeniem i sprzecznie z treścią ustanowionej na jego rzecz służebności, ale nie wpływa to na ocenę, że nie jest możliwa zmiana treści służebności osobistej mieszkania i garażu obciążającej nieruchomość pozwanego w ten sposób, by jako miejsce wykonywania służebności mieszkania wskazany został szopo-garaż, póki obiekt ten nie spełnia wymagań przewidzianych prawem dla budynków mieszkalnych. Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika wręcz, że korzystanie z szopo-garażu na cele mieszkalne, w taki sposób, jak czyni to powód, stwarza zagrożenie dla niego samego i otoczenia, przede wszystkim z uwagi na niezachowanie warunków technicznych podłączenia prądu i ogrzewania.

Dalszą kwestią jest odpowiedź na pytanie, czy pozwany może być zobligowany do przeprowadzenia czynności inwestycyjnych niezbędnych do przystosowania szopo-garażu do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych powoda i do pokrycia kosztów tego rodzaju inwestycji. Sądy obu instancji trafnie przyjęły, że z art. 291 w zw. z art. 297 k.c. i art. 294 k.c. w zw. z art. 291 k.c. tego rodzaju uprawnienia nie da się wywieść. Przepisy te nie stanowią dla uprawnionego źródła roszczenia o zobowiązanie właściciela nieruchomości obciążonej, by ten zainwestował w swoją nieruchomość i nadał jej takie cechy, by uprawniony mógł z niej korzystać w sposób spełniający jego oczekiwania, nawet wtedy, gdy uprawniony twierdzi, że utrata pierwotnych właściwości przez nieruchomość pozbawiała go możliwości korzystania z niej zgodnie z treścią ustanowionej przez właściciela służebności. Taki obowiązek właściciela nieruchomości obciążonej musiałby mieć inne źródła (np. umowa, realizacja obowiązku alimentacyjnego),

ale w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało ustalone, żeby powód na podstawie stosunku prawnego łączącego go z pozwanym mógł oczekiwać poniesienia takich jak opisane w żądaniu pozwu nakładów inwestycyjnych na obciążoną nieruchomość, które stworzyłyby warunki do zmiany treści ustanowionej na jego rzecz służebności.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 102, art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

kc

jw