

Wyrok z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05

Uprawnienie osoby, o której mowa w art. 301 zdanie drugie k.c., do zajmowania mieszkania zależy od tego, czy mający służebność mieszkania wykonuje ją.

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zdzisława J. przeciwko Barbarze J.-B. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 stycznia 2006 r. kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 stycznia 2005 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym przez pozwaną Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 28 kwietnia 2004 r. W sprawie tej poczyniono następujące ustalenia.

W dniu 21 grudnia 1990 r. rodzice stron Stanisław i Helena małżonkowie J. zawarli z powodem umowę o przekazanie gospodarstwa rolnego, na podstawie której stał się on właścicielem nieruchomości rolnej położonej w S. oraz gospodarstwa rolnego położonego w P., zabudowanego m.in. domem mieszkalnym piętrowym sześćioizbowym, budynkiem mieszkalnym dwuizbowym i budynkiem gospodarczym. Na podstawie tej umowy ustanowiono dla rodziców stron służebność mieszkania w sześćioizbowym domu, z prawem zamieszkiwania w trzech izbach na parterze wraz z łazienką oraz korzystania z dwóch izb budynku mieszkalnego dwuizbowego, a także użytkowania działki o powierzchni 30 a, położonej przy zabudowaniach.

Po przekazaniu gospodarstwa rolnego powodowi, rodzice stron oraz strony uzgodnili, że pozwana będzie mieszkać razem z rodzicami w części domu, przyznanej rodzicom jako służebność mieszkania w zamian za co będzie się opiekowała rodzicami do końca ich życia i prowadziła im gospodarstwo domowe.

Od grudnia 1990 r. pozwana zamieszkuje w pomieszczeniach na parterze budynku mieszkalnego wraz ze swoją córką i rodzicami. Od 1990 r. prowadzi w budynku mieszkalnym dwuizbowym działalność gospodarczą. Początkowo relacje między rodzicami stron, pozwaną a powodem układały się prawidłowo. Po pewnym czasie sytuacja uległa zmianie, pojawiły się konflikty, doszło nawet do interwencji policji. W 2000 r. rodzice stron wyprowadzili się do zakupionego mieszkania w Ż. Zamieszkanie w tej miejscowości było spowodowane brakiem porozumienia z powodem oraz stanem zdrowia rodziców stron.

Powód zażądał od pozwanej, aby się wyprowadziła, wskazując termin 31 marca 2003 r. Podał zasady wzajemnych rozliczeń, tj. wskazał, że żąda miesięcznie łącznej kwoty 566 zł z tytułu odszkodowania za zajmowane lokale i świadczenia związane z utrzymaniem domu.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 22 lipca 2003 r. nakazano pozwanej i jej małoletniej córce opuszczenie lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego położonych w P. Orzeciono przy tym o uprawnieniu pozwanej do otrzymania lokalu socjalnego oraz wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

W sprawie niniejszej powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 76 976,00 zł z ustawowymi odsetkami tytułem czynszu za zajmowany lokal mieszkalny i budynek gospodarczy, w którym pozwana prowadzi działalność gospodarczą. Następnie ograniczył powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 24 338,00 zł i cofając pozew w pozostałym zakresie. Podał, że dochodzona kwota stanowi odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego i budynku gospodarczego w okresie od dnia 1 stycznia 2000 r. do lipca 2003 r.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2004 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim zasądził na rzecz powoda dochodzoną kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2003 r. do dnia zapłaty oraz w pozostałym zakresie umorzył postępowanie.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, wskazując, że Sąd Okręgowy trafnie przyjął, na podstawie art. 301 k.c., iż pozwana na skutek zmiany okoliczności faktycznych utraciła prawo do zamieszkiwania w pomieszczeniach należących do powoda. Rodzice stron, którym przysługuje służebność mieszkania na nieruchomości powoda, wyprowadzili się z niej w 2000 r. do innego mieszkania, w którym utworzyli centrum życiowe, zatem pozwana utraciła status osoby potrzebnej do prowadzenia im gospodarstwa domowego w mieszkaniu, objętym służebnością. (...)

Skoro odpadła podstawa określona w art. 301 k.c. do zamieszkiwania w nieruchomości powoda, a strony nie zawierały umów, należy uznać, że od stycznia 2000 r. do lipca 2003 r. pozwana korzystała ze spornych lokali bez tytułu prawnego. (...)

W kasacji pozwana zarzuciła naruszenie art. 405 k.c. przez jego zastosowanie jako podstawy prawnej zaskarżonego wyroku. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 301 k.c. przez błędna wykładnię, spowodowaną przyjęciem stanowiska, że czasowe niekorzystanie przez rodziców stron z lokali objętych służebnością, spowodowane nagannym zachowaniem powoda w stosunku do nich przy jednoczesnym niezniesieniu tej służebności w drodze prawem przewidzianej, wyłącza w stosunku do pozwanej możliwość przyjęcia, iż prowadzi ona gospodarstwo domowe rodziców, którym dalej służebność przysługuje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń wynika, że rodzice pozwanej nie zajmują od 2000 r. pomieszczeń, co do których ustanowiono na ich rzecz służebność. Bezsporne jest, że pomieszczenia te stanowią część nieruchomości, której właścicielem jest powód. Prawo do ich zajmowania powstało na rzecz pozwanej, w związku z obowiązkiem świadczenia na rzecz jej rodziców pomocy w życiu codziennym i opieki. Uprawnienie pozwanej do zajmowania bezpłatnie pomieszczeń należących do powoda było więc uprawnieniem ściśle związanym z korzystaniem przez jej rodziców ze służebności mieszkania obejmującej te pomieszczenia, pozwana ma bowiem prawo do zajmowania wspomnianych pomieszczeń razem z rodzicami, gdy pomagają im w prowadzeniu gospodarstwa domowego.

Z ustaleń wynika także, że uprawnieni rodzice stron od dłuższego czasu nie korzystają ze służebności. Wyprowadzili się do mieszkania znajdującego się w innej miejscowości, gdzie jest ich centrum życiowe i gdzie prowadzą gospodarstwo

domowe. W takiej sytuacji brak podstaw do przyjęcia, że trwa uprawnienie pozwanej do zajmowania pomieszczeń objętych służebnością jej rodziców, było ono bowiem ściśle związane ze świadczeniem, polegającym na pomocy rodzicom w prowadzeniu gospodarstwa domowego w tych pomieszczeniach.

Zgodnie z art. 301 k.c., uprawniony ze służebności mieszkania może zezwolić na zajmowanie tego mieszkania osobom, które są mu potrzebne do prowadzenia gospodarstwa domowego. Uprawnienie osoby, która ma pomagać w prowadzeniu gospodarstwa domowego, do zajmowania pomieszczeń objętych służebnością mieszkania, nie może jednak trwać niezależnie od tego, czy uprawniony ze służebności korzysta. (...) W związku z wyprowadzeniem się rodziców pozwanej, odpadła podstawa prawna do dalszego zajmowania przez nią pomieszczeń objętych służebnością. Wbrew więc opinii skarżącej wyrażonej w kasacji, Sądy orzekające w sprawie dokonały poprawnej wykładni art. 301 k.c. (...)

Uzasadniony jest natomiast zarzut naruszenia art. 405 k.c. Powód domagał się wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez tytułu prawnego z pomieszczeń wchodzących w skład należącej do niego nieruchomości. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego, takie roszczenie powinno być ocenione na podstawie przepisów o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy. W rozpoznawanej sprawie stosowanie tych przepisów jest tym bardziej uzasadnione, że powód dysponuje już prawomocnym wyrokiem zobowiązującym pozwaną do wydania mu spornych pomieszczeń. Stosowanie w tej sytuacji przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu budzi wątpliwości. Po pierwsze, trafnie skarżąca zarzuciła, że obliczanie utraconych przez powoda korzyści może budzić wątpliwości, jeżeli służebność rodziców formalnie nie wygasła. Po drugie, przepisy o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem są lepiej dostosowane do oceny wzajemnych roszczeń związanych z wydaniem rzeczy, niż przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Stosując te przepisy, roszczenie powoda należy ocenić jako roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez posiadacza z rzeczy. (...)

Mając na względzie, że podniesiony w kasacji zarzut naruszenia art. 405 k.c. okazał się uzasadniony, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ k.p.c.).