

Sygn. akt II Ca 256/13

Sygn. akt II Ca 256/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Rajczakowski

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Jerzy Dydo

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. S.**

przeciwko **W. K.**

o ustalenie wygaśnięcia służebności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 14 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1301/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 256/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 14 lutego 2013 r., Sąd Rejonowy w Kłodzku oddalił powództwo Z. S.przeciwko (...) o ustalenie wygaśnięcia służebności. Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Powód stał się właścicielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy przekazania gospodarstwa rolnego, zawartego w formie aktu notarialnego w dniu 10 października 1986 r. Zarazem w umowie tej powód ustanowił na rzecz zbywających gospodarstwo rodziców A.i W. S.oraz na rzecz ich wnuczki – pozwanej dożywotnią służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania z dwóch pokoi i kuchni w nabytym budynku mieszkalnym (§ 5 umowy, k. 10 -11 akt). Pozwana do 1994 r. mieszkała w przedmiotowym budynku, będąc pod opieką i na wychowaniu dziadków A.i W. S., zbywców gospodarstwa, a następnie, po zawarciu związku małżeńskiego, wyprowadziła się do mieszkania męża w P., gdzie mieszkają do dzisiaj wraz z dziećmi. Przedmiotową służebnością osobistą objęte były dwa pokoje (mniejszy i większy) na piętrze budynku w D.(...) oraz kuchnia na parterze. Kuchnia była dużym pomieszczeniem, i oprócz swojej podstawowej funkcji, w wydzielonej części, służyła także, jako miejsce do spania. Do 1994 r. pozwana

zajmowała mały pokój na górze. Jej dziadkowie A. i W. S. zajmowali pomieszczenia kuchenne na dole, gdzie mieli miejsce do spania. Większy pokój na górze wykorzystywany był, jako gościnny. Po zawarciu małżeństwa w 1994 r. pozwana przyjeżdżała do przedmiotowego budynku średnio raz w tygodniu. Przyjeżdżała też z mężem, a później z dziećmi, czasami tam nocowali. Nocując pozwana zajmowała swój pokój na piętrze lub zwłaszcza zimą spała z dziećmi na dole w kuchni, gdzie było cieplej. W trakcie tych pobytów pozwana pomagała dziadkowi w pracach polowych w gospodarstwie wykonywała prace porządkowe w mieszkaniu tj. sprzątała dwa pokoje na piętrze i kuchnię oraz przy pomocy męża wykonywała prace remontowe w budynku, robiła zakupy dla babci, przygotowywała posiłki. Na co dzień pokoje na piętrze były zamknięte, a klucze wisiały na ścianie w kuchni pod zarządem A. S.. W pomieszczeniach tych znajdowały się rzeczy osobiste pozwanej, książki, ubrania. W 2006 r. zmarł ojciec powoda i dziadek pozwanej W. S.. Po jego śmierci mały pokój na piętrze zajęła córka powoda U., zaś do większego pokoju powód wprowadził swoje rzeczy. We wrześniu 2012 r. pozwana wraz z innymi członkami rodziny zabrali z tego domu babcię A. S., która wówczas była już osobą schorowaną, leżącą. Zabrali też niektóre rzeczy, należące do niej, jak telewizor, meble. Opuszczając budynek, zamknęli na klucz pokoje na górze i kuchnię. Wówczas powód opróżnił te pomieszczenia ze swoich rzeczy. Zarzucali powodowi i jego żonie, że źle opiekują się babcią. Między stronami były konflikty na tle przedmiotu własności budynku.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powód nie udowodnił jakoby pozwana nie korzystała z pomieszczeń objętych służebnością, nie posiadała tam żadnych osobistych przedmiotów, a jej obecność w D. ograniczała się do odwiedzin babci. Jej pobyt na terenie przedmiotowej nieruchomości nie ograniczył się wbrew twierdzeniom powoda do odwiedzin babci, przy czym pozwana posiadała tam swoje rzeczy osobiste. Również sam powód przyznał, że pozwana wykonywała w przedmiotowym domu remonty, malowania, jeździła z dziadkiem na zakupy, uczestniczyła z mężem w pracach polowych, w czasie tych pobytów nocowała w małym pokoju na górze albo w kuchni, przeważnie w czasie świąt i wakacji. Zeznania przesłuchanych świadków i stron wskazują, bez wątplenia, że pozwana korzystała z pomieszczeń objętych służebnością. Służebność osobista wygasa, co do zasady z tych samych przyczyn, z jakich wygasa służebność gruntowa., a więc m.in. wskutek niewykonywania przez okres wskazany w ustawie (art. 293 § 1 k.c. w zw. z art. 297 k.c.) Wygaśnięcie następuje w wyniku trwającego lat dziesięć zaniechania korzystania z nieruchomości obciążanej w zakresie objętym służebnością. Według Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki do stwierdzenia wygaśnięcia służebności, polegającej na prawie korzystania z pomieszczeń. Sam fakt (bezsportny), że pozwana od 1994 r. mieszka na stałe z rodziną w innym miejscu nie jest wystarczający do stwierdzenia wygaśnięcia służebności osobistej, ustanowionej na jej rzecz.

Powód zaskarżył wyrok Sądu pierwszej instancji w całości i zarzucił naruszenie prawa materialnego:

- art. 65 § 2 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że w umowie przekazania gospodarstwa rolnego z 10 października 1986 r. ustanowiona została „zwykła” służebność osobista a nie służebność osobista mieszkania, - art. 293 § 1 k.c. w zw. z 297 k.c i 296 k. w zw. art. 301 i 302 k.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że służebność osobista polegająca na prawie korzystania z dwóch pokoi i kuchni w budynku mieszkalnym nie jest służebnością mieszkania i w konsekwencji, że brak zamieszkania w nieruchomości obciążanej nie powoduje wygaśnięcia tej służebności.

Powołując się na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że wygasła służebność mieszkania ustanowiona na rzecz pozwanej W. K., poprzedni M., w umowie przekazania gospodarstwa rolnego zawartej w formie aktu notarialnego i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje.

Apelacja powoda nie jest uzasadniona. Trafnie bowiem Sąd Rejonowy uznał, że przedmiotowa służebność nie wygasła. Chybiony jest zarzut skarżącego naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 65 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie. Należy zauważyć, że oświadczenie woli o ustanowienie służebności osobistej zostało wyrażone

w dokumencie - akcie notarialnym a w takim przypadku zasadnicze znaczenie w ustalaniu treści oświadczenia woli przypada wykładki językowej, co potwierdza uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 29 czerwca 1995 r. (sygn. akt. III CZP 66/95). W wymienionej uchwale Sąd Najwyższy *expressis verbis* stwierdził: „Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym” Ponadto Sąd Najwyższy wskazał, w sposób nie budzący wątpliwości, że w procesie wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli składanych indywidualnie adresatom dopuszczalne jest sięgnięcie do takich okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli, które mogą być stwierdzone za pomocą poza dokumentowych środków dowodowych np. zeznań świadków lecz jedynie w sytuacji kiedy zachodzi taka konieczność, gdyż wykładnia treści dokumentu jest niejasna, niespójna budzi wątpliwości. Wykładnia zapisu umowy z przedmiotowego aktu notarialnego nie budzi w ocenie Sądu wątpliwości, jego cel został jasno sprecyzowany a jest nim ustalenie dożywotniej służebności osobistej polegającej na korzystaniu z dwóch pokoi i kuchni. Z uwagi na powyższe nie zachodziła potrzeba posługiwania się na potrzeby rozstrzygnięcia analizowanej sprawy innymi rodzajami wykładni. Poza tym powód nie złożył żadnych wniosków dowodowych na okoliczność ustalenia treści oświadczenia woli w zakresie ustanowienia służebności osobistej w umowie z dnia 10.10.1986 r. a to na nim niewątpliwie spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu (art. 6 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie mamy do czynienia z ustanowieniem służebności osobistej. Przyjmując nawet za uzasadnione twierdzenia powoda, że nie jest to służebność osobista, lecz służebność mieszkania to wskazana kwestia nie ma znaczenia w zakresie ustalenia wygaśnięcia służebności. Żaden przepis prawa nie wskazuje na podnoszone przez powoda szczególne okoliczności związane z wygaśnięciem służebności mieszkania. Ponadto Sąd Okręgowy zauważa, że służebności mieszkania przysługuje szerszy rozmiar uprawnień w porównaniu z pozostałymi służebnościami. Nie uprawnionym wobec tego jest pogląd, że w stosunku do służebności mieszkania zachodzą szczególne mniej korzystne niż przy służebności osobistej, przesłanki w zakresie wygaśnięcia. Dlatego w ocenie Sądu Okręgowego, trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji, że dla potrzeb wygaśnięcia przedmiotowej służebności zastosowanie znajdują przepisy art. 293 § 1 k.c. w zw. z 297 k.c. i wygaśnięcie następuje w wyniku trwającego lat 10 zaniechania korzystania z nieruchomości. Świadkowie (poza jednym wyjątkiem) a przede wszystkim sam powód wskazali, że pozwana przebywała w przedmiotowej nieruchomości, korzystała z ustanowionej służebności a w związku z czym służebność nie wygasła. Wygaśnięcie służebności osobistej następuje również na podstawie art. 299 k.c., zgodnie z którym wygaśnięcie służebności osobistej następuje najpóźniej ze śmiercią osoby uprawnionej, bądź też na podstawie art. 303 k.c., kiedy to służebność osobista ulega wygaśnięciu w wyniku dokonania jej zamiany na rentę. W przedmiotowej sprawie nie zachodzą żadne przyczyny przewidziana przepisami prawa, które umożliwiłyby stwierdzenie wygaśnięcia służebności. Bez znaczenia pozostaje kwestia zameldowania pozwanej, czy też jej zamieszkiwania na stałe w innym miejscu. Zameldowanie, tak jak wymeldowanie, jest tylko i wyłącznie aktem rejestracji danych dotyczących pobytu określonej osoby czy też ustania jej pobytu w dotychczasowym miejscu i jest bez znaczenia dla ustalenia przesłanki wygaśnięcia służebności osobistej. Z powyższych przesłanek na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlega oddaleniu.

Powództwo zostało oddalone w całości, zatem orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 98 § 1 k.p.c., na mocy którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić koszty procesu