



Sygn. akt II CSK 330/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 grudnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepła (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa S.S. i M.S.

przeciwko Z.B.

o wydanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 grudnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej powódek

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 grudnia 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i  
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powódki S.S. i M.S. w pozwie skierowanym przeciwko Z.B. domagały się nakazania pozwanemu, aby wydał im część domu mieszkalnego położonego w Z., tj. całe piętro budynku i część parteru położoną na prawo od wejścia do budynku.

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 18 października 2005 r. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że małżonkowie S. i S.S. byli właścicielami zabudowanego gospodarstwa rolnego położonego w Z., składającego się z działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi 12/1, 12/2 oraz 12/3. Małżonkowie S. wraz z córką M.S. zamieszkiwali w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr 12/1, w skład którego wchodziły trzy odrębne mieszkania: dwa na parterze i jedno na piętrze. Pozwany za zgodą S.S. wprowadził się wraz z rodziną do budynku mieszkalnego zajmowanego przez rodzinę S. S.S. zezwolił też pozwanemu na budowę domu weselnego na jednej z działek stanowiących jego własność. Pozwany uzyskał warunki zabudowy w celu realizacji planowanego zamierzenia. Za zgodą Małżonków S., po ustaleniu z nimi zakresu prac, przeprowadził remont należącego do nich budynku.

Sąd Okręgowy ustalił również, że pozwany po sprzedaży mieszkania w S., w którym dotychczas mieszkał wraz z rodziną, zawarł z małżonkami S. w dniu 9 grudnia 1998 r. w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży gospodarstwa rolnego za cenę 30.000 zł. Pozwany jako nabywca nieruchomości ustanowił na rzecz zbywców oraz ich córki M.S. nieodpłatną dożywotnią służebność mieszkania, polegającą na korzystaniu z całego domu jednorodzinnego położonego w Z. na działce nr 12/1. Małżonkowie S. i ich córka M.S. zajęli część domu na parterze, po lewej stronie od wejścia, zaś pozwany wraz ze swoją rodziną zajął pozostałą część parteru oraz pomieszczenia na piętrze. Od czasu sprzedaży gospodarstwa dotychczasowi właściciele budynku mieszkalnego przestali partycypować w jakichkolwiek kosztach jego utrzymania, a wszelkie koszty z tym związane ponosił pozwany. Na tym tle dochodziło pomiędzy stronami do konfliktów, które nie ustały po śmierci S.S.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 298 k.c. zakres i sposób wykonywania służebności osobistej, a więc i służebność mieszkania, oznacza się - w braku odmiennych danych - według osobistych potrzeb uprawnionego z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego i miejscowych zwyczajów. Służebność mieszkania polegająca na korzystaniu z całego domu jednorodzinnego nie oznacza zatem uprawnienia do wyłącznego z niego korzystania. Prawo korzystania z budynku mieszkalnego, w ograniczonym - ze względu na ustanowioną służebność - zakresie przysługuje również jego właścicielowi.

Sąd Okręgowy uznał, że osobiste potrzeby powódek nie wymagają korzystania przez nie z całości domu jednorodzinnego i dla zaspokojenia tych potrzeb wystarczające będzie korzystanie z części pomieszczeń, dotychczas przez nie zajmowanych, tym bardziej, że w takim zakresie korzystały one z tej części nieruchomości za życia S.S. Ponadto z uwagi na rozmiar domu i ilość znajdujących się w nim pomieszczeń, korzystanie z całości budynku mieszkalnego przez dwie osoby byłoby fizycznie utrudnione. Innemu rozstrzygnięciu sporu sprzeciwiają się również zasady współżycia społecznego, w szczególności zasada słuszności.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 grudnia 2006 r. oddalił apelację powódek od wyroku Sądu Okręgowego i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten dokonał oceny zasadności żądania powódek przez pryzmat art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wskazał, że roszczenie windykacyjne przysługuje wyłącznie aktualnemu właścicielowi, natomiast pozwany może się bronić zarzutem, że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W konsekwencji przyjął, że skoro powódkom nie przysługuje prawo własności spornej nieruchomości, a jedynie służebność mieszkania, to nie przysługuje im również roszczenie windykacyjne. Argumentacja występujących po stronie powodowej M. i S.S. byłaby – w ocenie Sądu Apelacyjnego - zasadna wówczas, gdyby były one pozwanymi.

Powódki nie miały zastrzeżonego dla siebie wyłącznego prawa korzystania z całego domu mieszkalnego, w konsekwencji czego prawo korzystania z domu przysługuje również pozwanemu jako właścicielowi nieruchomości.

Przepisy regulujące służebność mieszkania nie mogą stanowić podstawy powództwa. Wprawdzie art. 302 § 2 k.c. nakazuje do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosować odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne, ale i wśród tych nie ma unormowań, które usprawiedliwiałyby żądanie pozwu.

Skargę kasacyjną od powyższego orzeczenia powódki oparły na obu podstawach (art. 398<sup>3</sup> k.p.c.) zarzucając Sądowi Apelacyjnemu naruszenie:

- art. 296 k.c. przez jego błędną wykładnię, co skutkowało tym, że Sąd odmówił prawu służebności mieszkania skuteczności względem prawa właściciela nieruchomości obciążonej;
- art. 251 k.c. przez jego nie zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że nie ma podstawy prawnej do żądania ochrony ograniczonego prawa rzeczowego, w tym służebności mieszkania;
- art. 222 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie windykacyjne przysługuje jedynie właścicielowi i jest ono niczym nieograniczone oraz nie ma ono zastosowania w przypadku uprawnionego z ograniczonego prawa rzeczowego;
- art. 187 § 1 k.p.c. przez uznanie, że powód jest obowiązany wskazać podstawę prawną rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza w sytuacji, gdy działa przez profesjonalnego pełnomocnika, oraz że sąd jest związany tak wskazaną podstawą prawną i nie może rozpatrywać sprawy na tle innych przepisów prawa materialnego;
- art. 247 k.p.c. przez przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków i stron przeciw osnowie dokumentu urzędowego w postaci aktu notarialnego na okoliczność jak służebność mieszkania miała być wykonywana, podczas gdy treść tej służebności została w sposób wyraźny określona w akcie

notarialnym i zgodnie z art. 298 k.c. sposób jej wykonywania został ściśle określony;

- art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i ustosunkowania się do wszystkich istotnych w sprawie kwestii.

Zarzucając powyższe, powódki wniosły o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, bądź uchylenie wyroku w całości i zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się zasadna. Nie wszystkie jednak podniesione w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie.

Wbrew twierdzeniom skarżących, Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 187 § 1 k.p.c. Sąd ten istotnie stwierdził, że powódki reprezentowane przez fachowego pełnomocnika nie wskazały podstawy prawnej swojego żądania. Nie oznacza to jednak, że w ten sposób dał wyraz zapatrywaniu, iż strona powodowa obowiązana jest przytoczyć taką podstawę, ani że wyciągnął z tego niekorzystne dla skarżących wnioski.

Zgodnie z art. 247 k.p.c. - poza wyjątkami przewidzianymi w tym przepisie - dowód ze świadków lub przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną jest niedopuszczalny. Strony nie mogą zatem wykazać przy pomocy tych środków dowodowych, że treść oświadczeń woli jest inna niż to wynika z dokumentu, albo że dokument jest niekompletny, tj. że treść dokumentu nie odzwierciedla w pełni treści złożonych oświadczeń woli. Tak rozumiany art. 247 k.p.c. nie wyklucza natomiast dopuszczenia i przeprowadzenia dowodów zmierzających do wykładni zawartych w dokumencie oświadczeń woli (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2003 r., V CKN 1843/00, nie publ.).

W przedmiotowej sprawie dowód z przesłuchania świadków na okoliczności dotyczące ustanowienia służebności mieszkania i zakresu tej służebności dopuścić

i przeprowadził Sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny dowodów tych, ani żadnych innych nie przeprowadził. W konsekwencji nie dopuścił się zarzucanego mu uchybienia. Tylko na marginesie wypada zauważyć, że przeprowadzone przez Sąd Okręgowy dowody nie zmierzały do zakwestionowania treści dokumentu (aktu notarialnego z dnia 9 grudnia 1998 r.), ani do uzupełnienia jego treści, ale miały na celu dokonanie wykładni oświadczenia woli pozwanego, w przedmiocie zakresu ustanowionej przez niego służebności mieszkania. Pomiędzy stronami sporne było bowiem, jak należy rozumieć stwierdzenie, że „służebność mieszkania polega na korzystaniu z całego domu jednorodzinnego”. W celu dokonania prawidłowej wykładni oświadczenia woli Sąd Okręgowy dopuścił dowody z przesłuchania świadków, co nie może usprawiedliwiać zarzutu naruszenia art. 247 k.p.c.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. W postępowaniu przed Sądem Najwyższym nie jest możliwe kwestionowanie ustaleń faktycznych lub oceny dowodów. Wynika to z treści art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., z godnie z którym podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów (zob. m.in. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 2006 r., III CSK 138/05, OSNC 2007, nr 4, poz. 63).

Trafne okazały się natomiast zarzuty podniesione w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Służebność mieszkania stanowi ograniczone prawo rzeczowe (art. 244 § 1 k.c.), do ochrony którego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251). Klauzula odpowiedniego stosowania nakazuje uwzględnić swoistą naturę ograniczonego prawa rzeczowego i wynikające z niej konkretne potrzeby. Zakres przyznanej ochrony nie podlega żadnym ograniczeniom od strony podmiotowej i - jak przyjmuje się w orzecznictwie - ochrona ta jest skuteczna także przeciwko właścicielowi, przy czym należy uwzględnić zakres uprawnień osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1976 r., III CRN 89/76, OSNC 1977, nr 3, poz. 49).

Służebność mieszkania wiąże się niewątpliwie z uprawnieniem do władania rzeczą. Uprawniony może zostać tego władztwa pozbawiony, jego prawo może być też w inny sposób naruszone. Odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności umożliwia w takim przypadku skorzystanie z ochrony, jaką daje roszczenie windykacyjne lub negatoryjne (art. 222 w zw. z art. 251 k.c.).

W przedmiotowej sprawie powódki domagały się wydania rzeczy, nie wskazując przy tym żadnej podstawy prawnej. W takiej sytuacji sąd rozpoznający sprawę winien w pierwszej kolejności rozważyć, czy nie zostały spełnione przesłanki dla skutecznego dochodzenia roszczenia o wydanie rzeczy. Z art. 222 § 1 k.c. - stosowanego odpowiednio - wynika, że roszczenia to może zostać zrealizowane poprzez żądanie osoby uprawnionej do władania rzeczą z tytułu służebności skierowane do osoby, która faktycznie rzeczą włada, żeby rzecz została uprawnionemu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem uprawnionego prawo do władania rzeczą. Osobą, która rzeczą faktycznie włada może być jej właściciel i może mu przysługiwać skuteczne względem uprawnionego z tytułu służebności prawo do władania rzeczą. W takiej sytuacji niezbędne jest ustalenie zakresu uprawnienia do władania rzeczą zarówno właściciela, jak i osoby, na rzecz której została ustanowiona służebność. Sąd Apelacyjny wyszedł jednak z odmiennego założenia, co nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.