

Sygn. akt II Ca 124/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **B. J.**

przeciwko **A. J. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt I C 995/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej A. J. (1) na rzecz powódki B. J. kwotę 300 (trzystu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 października 2014 r.

Powódka B. J. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. J. (1) kwoty 3.314,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od: 241 zł od dnia 1 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty; 241 zł od dnia 1 lipca 2009 do dnia zapłaty; 241 zł od dnia 1 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty; 241 od dnia 1 września 2009 r. do dnia zapłaty; 241 zł od dnia 1 października 2009 r. do dnia zapłaty; 260,30 zł od dnia 1 listopada 2009 r.; 260,03 zł od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty; 260,30 zł od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; 262,34 zł od dnia 1 lutego 2010 r. do dnia zapłaty; 282,34 zł od dnia 1 marca 2010 r. do dnia zapłaty; 282,34 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty; 282,34 zł od dnia 1 maja 2010 r. do dnia zapłaty; 280,34 zł od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia 16 lipca 2010 r.; 110,34 zł od dnia 17 lipca 2010 r. do dnia zapłaty;

280,34 zł od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia 10 sierpnia 2010 r.; 110,34 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Powódka dochodziła równowartości 66% opłat przypadających na lokal, odpowiadającej wielkości powierzchni lokalu, jaki pozwana ma prawo wykorzystywać zgodnie z ustanowioną służebnością.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 marca 2011 r., żądanie powódki zostało w całości uwzględnione.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Nadto, pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty 83,23 zł z wierzytelnością pozwanej do powódki z tytułu opłat za fundusz remontowy za miesiąc luty 2008 r. w kwocie 93,46 zł. Pozwana uznała roszczenie powódki co do nakładów za media w kwocie 423,47 zł i podała, że dokonała zapłaty na rzecz powódki w kwocie 170,24 zł za miesiąc maj 2010 r. i 170 zł za miesiąc czerwiec 2010 r.

Wyrokiem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.314,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 lipca 2010 roku (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt III); pozostałymi kosztami obciążył Skarb Państwa (pkt IV).

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Umową z dnia 5 grudnia 1996 r. A. J. (1) darowała synowej B. J. (obecnie J.) na jej majątek odrębny - bez obowiązku zaliczenia na schedę spadkową - lokal numer (...) w domu wielorodzinnym położony w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 46,73 m² wraz z udziałami we współwłasności budynku i w wieczystym użytkowaniu gruntu. Lokal składa się z dwóch pokoi, w tym dużego po lewej stronie od wejścia, kuchni, łazienki i korytarza. Duży pokój ma 24,29 m², mały 9,12 m², kuchnia 4,68 m², łazienka 3,25 m², a przedpokój ma 5,58 m². B. J. ustanowiła na rzecz teściowej A. J. (1) dożywotnią i nieodpłatną służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie wyłącznego korzystania przez uprawnioną z jednego pokoju z używalnością pozostałych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców lokalu. Zgodnie z ustaleniami pozwana miała zajmować duży pokój oraz korzystać z połowy pomieszczeń wspólnych, co daje łącznie powierzchnię 31,045 m², która stanowi 66% ogólnej powierzchni użytkowej lokalu.

A. J. (1) regulowała opłaty związane z lokalem, w tym opłaty czynszowe, opłaty za media i telefon od grudnia 1996 r. do lutego 2008 r.

W okresie od 5 grudnia 1996 r. do 29 lutego 2008 r. kwota suma należnych opłat za lokal, ustalonych wyłącznie w oparciu o powierzchnię lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), wynosiła 28.173,89 zł.

Pozwem z dnia 18 maja 2009 r. B. J. wniosła o zasądzenie od A. J. (1) kwoty 5 125,47 zł tytułem opłat za okres od kwietnia 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Wyrokiem z dnia 29 marca 2010 r. ww. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.679,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w stosunku rocznym od dnia 2 października 2009 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części powództwo zostało oddalone.

W okresie od maja 2009 r. do czerwca 2010 r. pozwana była jedyną osobą korzystającą z lokalu przy ul. (...) w S..

Sąd kolejno ustalił, że na opłaty związane z lokalem w spornym okresie złożyły się: koszty utrzymania nieruchomości, centralne ogrzewanie, fundusz remontowy, konserwacja dźwigu, domofon, zużycie zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości.

Pismem z dnia 5 lipca 2010 r. doręczonym pozwanej w dniu 21 lipca 2010 r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 4.378,13 zł w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia wezwania. Pozwana odmówiła zapłaty.

W spornym okresie pozwana uiściła kwotę 170,24 zł za maj 2010 r. oraz 170,00 zł za czerwiec 2010 r. Tymczasem suma należności za zajmowaną przez nią powierzchnię lokalu (66%) za ten czas wynosiła 3.231,66 zł $[(220,92 \text{ zł} \times 5) + (236,34 \text{ zł} \times 9)]$. Natomiast suma opłat naliczanych według ilości osób zamieszkujących w lokalu w spornym okresie wyniosła 423,47 zł $[(20,08 \text{ zł} \times 5) + (23,69 \text{ zł} \times 3) + (26,00 \text{ zł}) + (46,00 \text{ zł} \times 3) + (44,00 \text{ zł} \times 2)]$. Do zapłaty pozostawała zatem kwota 3.314,89 zł $[(3.231,66 + 423,47) - (170,24 + 170,00)]$.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd uznał, że powództwo okazało się uzasadnione niemalże w całości.

Sąd powołując się na dyspozycję art. 260 § 1 kc, który w związku z art. 302 § 2 kc, znajduje odpowiednie zastosowanie do służebności mieszkania, wskazał, że obowiązkiem uprawnionego do służebności osobistej polegającej na prawie do korzystania z lokalu mieszkalnego jest (dokonywanie napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. W przypadku lokalu mieszkalnego są to koszty, jakie jego właściciel obowiązany jest ponosić w związku z dysponowaniem prawem własności do tegoż lokalu. Będą się w tym zakresie mieścić zarówno zaliczki na poczet kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak również zaliczki na fundusz remontowy, a także pozostałe ww. składniki ogólnej opłaty miesięcznej za lokal. Jeżeli zatem uprawnionemu do tego rodzaju służebności przysługuje prawo do korzystania z części lokalu, to ciąży na nim powinność ponoszenia części tychże kosztów. Sąd dokonał rozróżnienia tych kosztów na te, których wysokość jest związana z liczbą osób zamieszkujących w lokalu od tych zależnych od wielkości powierzchni. Wskazał, że te pierwsze winny obciążyć osobę faktycznie korzystającą z dostarczonej wody, czy wytwarzającą śmieci, zaś te drugie winny zostać rozdzielone pomiędzy właściciela lokalu obciążonego a uprawnionego do służebności w proporcji odpowiadającej temu, z jakiej części lokalu każdy z nich ma prawo korzystać. Sąd wskazał, że pozwana zamieszkuje w mieszkaniu powódki samodzielnie, stąd też powódka miała prawo domagać się od niej zwrotu w pełnej wysokości tych wydatków związanych z lokalem. Łączna suma opłat naliczona w ten sposób wyniosła 423,47 zł.

Odnosząc się do drugiej kategorii kosztów Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana dysponuje prawem do wyłącznego korzystania z jednego pokoju z używalnością pozostałych pomieszczeń służących do wspólnego użytku. Okoliczność, że pozwana korzysta również z drugiego - mniejszego pokoju jest kwestią faktu, a nie kwestią prawa, tym samym fakt ten nie mógł zmienić zakresu praw oraz obowiązków pozwanej wynikających z przysługującej jej służebności mieszkania. Wykorzystywana przez pozwaną powierzchnia $(24,29 + 2,34 + 1,625 + 2,79 = 31,045)$ stanowi łącznie 66% powierzchni użytkowej lokalu. W odniesieniu do pomieszczeń wspólnych, Sąd na potrzeby rozliczenia w/w kosztów przyjął połowę ich powierzchni. Sąd ustalił, że suma należności w spornym okresie stanowi kwotę 4.896,46 zł, z której pozwaną obciąża 66 % - proporcjonalnie do wielkości powierzchni lokalu, do której przysługuje jej służebność mieszkania i oznacza to kwotę 3.231,66 zł.

Sąd wskazał kolejno, iż okolicznością niesporną było to, że pozwana uiściła tytułem należności za maj 2010 r. kwotę 170,24 zł, zaś za czerwiec 2010 r. kwotę 170,00 zł. Kwota uzyskana po dodaniu obu w/w sum (423,47 zł oraz 3.231,66 zł), a następnie pomniejszona o sumę należności wpłaconych przez pozwaną 340,24 wyniosła 3.314,89 zł i stanowiła kwotę, jakiej powódka mogła za cały sporny okres domagać się od pozwanej na podstawie przepisów regulujących wzajemne stosunki między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej, które stanowiły podstawę roszczeń zgłoszonych w niniejszym postępowaniu. Taką też sumę zasądzono w pkt I wyroku.

Odnosząc się do kwestii odsetek Sąd Rejonowy wskazał, że kwota ta stała się wymagalna z chwilą wezwania pozwanej do jej zapłaty jako, że pozwana nie ma możliwości ustalenia wysokości należności samodzielnie. Pozwana powzięła tą informację z doręczonego jej w dniu 21 lipca 2010 r., wezwania do zapłaty i nie spełniając go w terminie w nim wyznaczonym- 7 dni- od dnia 29 lipca 2010 r. pozostawała w opóźnieniu. Żądanie w części przewyższającej zasądzoną odsetki było w ocenie Sądu nieuzasadnione, stąd też podlegało oddaleniu.

Sąd wskazał, że obowiązek zapłaty przez pozwaną na rzecz powódki istnieje niezależnie od tego czy powódka realizuje swoje obowiązki względem wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności nie ma znaczenia czy dokonuje ona opłat za lokal w jakimkolwiek zakresie. Jedynie zatem dokonanie przez osobę trzecią zapłaty na rzecz powódki zadłużenia ciężącego na pozwanej doprowadziłoby do wygaśnięcia długu pozwanej, z którym związany jest niniejszy proces i do utraty legitymacji czynnej przez powódkę. Taka okoliczność nie została jednak ujawniona w niniejszej sprawie, przeciwnie w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego przyjąć należało, że w spornym okresie należności ciężące na pozwanej nie zostały w żaden sposób uregulowane (poza kwotą 340,24 zł).

Sąd nie znalazł żadnych podstaw do uwzględnienia zgłaszanych przez pozwaną zarzutów potrącenia czy żądania ewentualnego. Wskazał, że kwoty wpłacone przez pozwaną w spornym okresie zostały uwzględnione tak na etapie formułowania pozwu w niniejszej sprawie, jak i przy weryfikacji prawidłowości wyliczeń dokonanej przez Sąd. Po drugie, zgodnie z art. 498 § 1 k.c. aby pozwana mogła skutecznie podnieść zarzut potrącenia winna posiadać w stosunku do powódki wierzytelność. Istnienia tej wierzytelności nie można było upatrywać w uiszczeniu przez nią opłat od grudnia 1996 r. do lutego 2008 r. Pozwana realizowała w ten sposób spoczywający na niej obowiązek wynikający z ustanowienia na jej rzecz służebności osobistej, a ponadto roszczenie obejmujące te należności winno być rozpatrywane jako przedawnione, z uwagi na upływ trzyletniego terminu przedawnienia, którego bieg rozpoczynał się z chwilą spełnienia każdego świadczenia okresowego z osobna. Dla najpóźniej płatnych kwot za luty 2008 r. termin ten zakończyłby bieg w lutym 2011 r., podczas gdy zarzut w tym zakresie powódka podniosła dopiero w kwietniu 2011 r.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżając go w części tj. w zakresie pkt I i III wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego przed I instancją. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że pozwana jako uprawniona ze służebności osobistej mieszkania winna partycypować w kosztach utrzymania mieszkania (darowanego nomen omen powódce), podczas gdy strony w § 6 aktu notarialnego - umowy darowizny z dnia 5.12.1996r. sporządzonej w Kancelarii Notarialnej S. M. w S. rep. A nr 9323/1996r. ustaliły, że ustanowiona na rzecz pozwanej służebność będzie nieodpłatna. Tymczasem ustalenia Sądu I instancji, sprowadzają się do konkluzji, że pozwana winna w związku ze służebnością ponosić opłaty określonego rodzaju. Z powyższym ustaleniem Sądu, stoją w sprzeczności zeznania świadków W. J. oraz Z. J. (1), którzy potwierdzili, że zgodnie z ustaleniami pomiędzy stronami, powódka zobowiązana była do ponoszenia całości opłat za mieszkanie ze zwolnienie z opłat pozwanej. Jednocześnie warto podkreślić, że Z. J. (1) był bezpośrednim świadkiem przy zawieraniu umowy darowizny pomiędzy stronami i szeroko relacjonował, powyższy cel tej umowy, zamiar oraz postanowienia pomiędzy stronami, z powołaniem się na tłumaczenie stronom sformułowań z umowy przez notariusza. Zeznania wymienionych świadków nie zostały podważone przez Sąd I instancji ani uznane za niewiarygodne.

2. naruszenie prawa materialnego poprzez:

- błędną wykładnię art. 260 § 1 KC w zw. z art. 302 § 2 KC poprzez przyjęcie, że do „nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy”, o którym mowa w art. 260 § 1 KC, zaliczać należy również opłaty za czynsz i pozostałe opłaty związane z lokalem i utrzymaniem lokalu,

- zastosowanie art. 260 § 1 KC z pominięciem uzgodnień stron zawartych w § 6 umowy darowizny z dnia 5.12.1996r. odnośnie nieodpłatności służebności, przez co w rezultacie naruszony został przepis z art. 353¹ KC.

- przyjęcie, że art. 260 § 1 KC w zw. z art. 302 § 2 KC, znajduje bezpośrednie zastosowanie (wprost), podczas gdy zgodnie z art. 302 § 2 KC przepis art. 260 § 1 KC znajduje jedynie odpowiednie zastosowanie. Ustawodawca tym

samym nakazał przy stosowaniu art. 260 § 1 KC w zw. z art. 302 § 2 KC uwzględnić odmienności wskazanych instytucji prawnych, w tym również uwzględniać tzw. alimentacyjny charakter służebności mieszkania.

3. naruszenie zasad współżycia społecznego określonych w art. 5 KC, poprzez przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że pozwana winna partycypować w kosztach utrzymania mieszkania należącego do powódki, które to mieszkanie zostało przez pozwaną powódce darowane, w zamian za nieodpłatną służebność, i też w tym celu, ażeby pozwana na przyszłość nie musiała ponosić opłat za to mieszkanie.

Zdaniem pozwanej Sąd nie rozważył okoliczności, na tle których powódka ustanowiła umownie na rzecz pozwanej służebność osobistą mieszkania położonego przy ul. (...) w S.. Jeśli się weźmie pod uwagę, że powódka jako synowa otrzymała od pozwanej mieszkanie za darmo, to nie powinno budzić wątpliwości, że owa umówiona „nieodpłatność służebności” odnosi się nie do ustanowienia służebności (jako prawa), ale w istocie do samego wykonywania tej służebności. Wskazują na to okoliczności sprawy, ale i również wykładnia językowa i celowościowa, przepisu § 6 umowy darowizny, w tym układ użytych w nim sformułowań, które skłaniają do przyjęcia, iż zamiarem stron było, ażeby ze służebnością nie wiązały się po stronie pozwanej, jako uprawnionej do służebności, żadne odpłaty.

Ponadto, zdaniem apelującej zwyczajowo ustanowienie służebności nie jest odpłatne. Wnosić zatem należy, że stronom poprzez zredagowanie § 6 „nieodpłatna służebność”, chodziło o coś więcej - nie tyle o samo ustanowienie prawa, co o jego wykonywanie. W przeciwnym bowiem razie, zapis taki byłby zbędny.

Na powyższe rozumowanie, naprowadzali w sprawie świadkowie Z. J. (1) i W. J., których Sąd Rejonowym nie ocenił jako niewiarygodnych.

Odnosząc się do kwestii naruszenia art. 260 § 1 kc w zw. z art. 302 § 2 kc, apelująca podniosła, że przepis 260 § 1 kc ma odpowiednie zastosowanie, istnieją pewne istotne różnice co do ustanowienia i skutków powstania służebności i użytkowania. Po drugie, Sąd Rejonowy w sposób niedopuszczalny przyjął, że pod pojęciem - w odniesieniu do służebności osobistej mieszkania - „innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy”, należy rozumieć również koszty utrzymania mieszkania. Natomiast, w monografii „Służebności gruntowe, drogowe, osobiste i przesyłu” autorstwa dr nauk (...) prezentowany jest pogląd, że przytoczone pojęcie należy interpretować w powiązaniu z treścią art. 681 kc, zgodnie z którym chodzi o drobne nakłady związane z korzystaniem z rzeczy/ mieszkania, jak drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, iak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Powyższe ponadto, stoi w zgodzie z alimentacyjnym charakterem służebności osobistej mieszkania. Powyższy pogląd znajduje poparcie, w ocenie pozwanej, w postanowieniu Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z 1982-06-11, sygn. III CRN 6/82.

Apelująca podniosła, że służebność mieszkania częstokroć stanowi element umowy dożywocia (art. 908 kc) i nie wiąże się z obowiązkiem partycypowania w opłatach za korzystanie z części pomieszczeń, których służebność dotyczy.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy, zważył co następuje:

Apelacja nie była zasadna.

W ocenie Sądu Okręgowego poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne są prawidłowe, albowiem zostały dokonane na podstawie właściwie ocenionego materiału dowodowego, bez przekroczenia zasad swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela je w całości i przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią niniejszego orzeczenia bez potrzeby ich ponownego powielania. Sąd II instancji aprobuje także w całości dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną nie dopatrując się zarzucanych mu uchybień prawa materialnego.

Istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do tego, czy pozwana jako uprawniona do bezpłatnej służebności jest zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z mieszkaniem czy koszty te w całości winna pokrywać powódka jako właścicielka lokalu.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy uznając, iż taki obowiązek na pozwanej spoczywa prawidłowo ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie zwłaszcza w zakresie mocy dowodowej zeznań świadków jak też poczynił ustalenia, które w żadnej mierze nie pozostają w sprzeczności z jego treścią. Pomiedzy stronami nie zostały poczynione ustalenia co do tego, aby powódka była zobowiązana do ponoszenia całości opłat związanych z korzystaniem mieszkania, które było w całości zajmowane przez pozwaną. Podstaw do formułowania przeciwnych wniosków nie daje brzmienie umowy darowizny z dnia 5.12.1996 roku. Zapis zawarty w § 6 umowy należy rozumieć tak jak on brzmi „ B. J. ustanawia na rzecz teściowej A. J. (2) dożywotnią i nieodpłatną służebność osobistą mieszkania polegającą na prawie wyłącznego korzystania przez uprawnioną z jednego pokoju z używalnością pozostałych pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców lokalu opisanego w § 1”. Wynika z niego, że powódka wyraziła zgodę na zamieszkiwanie przez pozwaną w darowanym lokalu dożywotnio, bez żadnego dodatkowego wynagrodzenia ze strony pozwanej na jej rzecz. Z powyższego nie wynika, by powódka zwolniła pozwaną od obowiązku partycypowania w kosztach zwykłego korzystania z rzeczy.

Błędne jest stanowisko apelującej, jakoby nieodpłatność służebności mieszkania była normą, a przez co określenie w umowie darowizny, że służebność jest nieodpłatna odnosić się musiało do kwestii nieponoszenia żadnych kosztów przez pozwaną w związku z korzystaniem z mieszkania (opłatami eksploatacyjnymi). Zwrócić należy uwagę, iż służebność może mieć charakter odpłatny bądź nieodpłatny. Strony w ramach swobody umów (art. 353¹ kc), w treści czynności prawnej ustanawiającej służebność mogą zastrzec wynagrodzenie należne właścicielowi nieruchomości obciążonej z tytułu jej ustanowienia. W doktrynie podnosi się, że wynagrodzenie to może mieć postać zapłaty jednorazowej kwoty, bądź ustalony w taki sposób, że będzie to następowało w ustalonych przez strony umowy odstępach czasu (komentarz do Kc, pod red. Osajda 2013 r. B. Lackorocki, komentarz do Kc Gniewek 2014, wyd. 6-źródło Legalis). Stąd też zapis o nieodpłatnym ustanowieniu służebności należy uznać za konieczny, skoro powódka nie pobierała żadnego wynagrodzenia z tytułu ustanawianej służebności. W kontekście okoliczności sprawy podkreślenia wymaga, że w zakresie należnego właścicielowi wynagrodzenia za ustanowienie służebności, nie mieszczą się wydatki związane z rzeczą. Świadczenie to ma charakter świadczenia wzajemnego nie jest zaś ciężarem związanym z rzeczą, o czym szerzej będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd nie podzielił argumentów apelacji, by zeznania świadków Z. J. (1) oraz W. J. potwierdziły, że strony poczyniły ustalenia na podstawie, których powódka zobowiązała się do ponoszenia tych opłat w całości. Godzi się zauważyć, iż przesłuchany na rozprawie w dniu 11. 10.2011 roku W. J. (syn pozwanej) zeznał, że „ o darowiznie dowiedziałem się wiele lat później, jej szczegółów nie znam. Z tego co później przeczytałem powódka miała sprawować opiekę nad matką i opłacać czynsz i wszystkie media”. Z powyższego wynika, zatem to że nie był on świadkiem ustaleń stron, a wiedza o zdarzeniu, która doprowadziła do dokonania darowizny pochodziła z tego co przeczytał. W tej sytuacji dowód z zeznań tego świadka nie może stanowić argumentu co do przyczyn oraz treści ustaleń między stronami.

Oceniając zeznania Z. J. (1) zwrócić należało uwagę, że jakkolwiek świadek ten jako mąż powódki mógł być obecny w trakcie zawierania umowy darowizny, tym niemniej przedstawiona przez niego wersja zdarzeń związana z tą sytuacją, przebiegiem zawarcia umowy poddaje w wątpliwość przedstawiony przez niego przebieg zdarzeń. Na ocenę wiarygodności jego zeznań, miało wpływ to, że z jednej strony świadek ten nie pozostaje w relacjach małżeńskich z powódką, a z drugiej, że jest zainteresowany korzystnym rozstrzygnięciem dla pozwanej, swojej matki.

Nie można uznać za zgodne z prawdą twierdzeń świadka, jakoby Notariusz zapewniła strony, że obowiązek opłat za mieszkanie spoczywa na właścicielu. Gdyby tak było to notariusz pouczyłby o tym fakcie strony, czyniąc jednocześnie odpowiednie zapisy w zawartej przez nich umowie. Skoro taki zapis się w niej nie znalazł, to w braku odmiennych uzgodnień między stronami – zastosowanie znalazła zasada zgodnie z którą użytkownik (uprawniony ze służebności) obowiązany jest dokonywać drobnych napraw i nakładów, które są związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy (art.

302 § 2 k.c. w zw. z art. 260 § 1 k.c.). Niezależnie od powyższego, dodać wypada, że gdyby intencją stron było całkowite zwolnienie pozwanej z obowiązku pokrywania kosztów – jej zamieszkiwania- to uregulowałyby ja w ramach umowy dożywocia (art. 908 k.c.).

Z dużą dozą ostrożności należało także odnieść do zeznań ww. świadka w zakresie tego z jakich środków został zakupiony później darowany lokal mieszkalny. Zarówno W. J. jak i Z. J. (2) zeznali, że pozwana po śmierci męża w 1995 roku miała kłopoty finansowe. Sytuacja ta była na tyle trudna, że od początku lat dziewięćdziesiątych, po dziś dzień Z. J. (2) został sądowo zobowiązany do płacenia na rzecz pozwanej alimentów i obowiązek ten wykonuje po dziś dzień. W takiej sytuacji, gdyby intencją stron umowy darowizny był brak obowiązku ponoszenia przez pozwaną kosztów związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego, to jej sytuacja sprawiała by, że korzystała by ona z takiego uprawnienia. Zwraca uwagę to, iż pozwana zaprzestała uiszczania opłat związanych z lokalem w 2008 r., po rozwodzie jej syna z powódką.

Reasumując tą część rozważań, należało stwierdzić, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy przyjął, iż umówiona „nieodpłatność służebności” odnosi się tylko i wyłącznie do kwestii jej ustanowienia nie dotyczy natomiast samego wykonywania tej służebności rozumianego jako obowiązek ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego.

Druga grupa podniesionych przez apelującą zarzutów dotyczyła wykładni art. 260 § 1 k.c. w zw. z art. 302 k.c. i sprowadzała się do zakwestionowania tego by na osobie na rzecz, której służebności mieszkania została ustanowiona spoczywał obowiązek poniesienia kosztów związanych z jego utrzymaniem. Strona apelująca na poparcie swojego stanowiska przedstawiła pewien materiał orzeczniczy oraz doktrynalny.

Przesądżając, iż strony nie uregulowały sprawy ponoszenia opłat inaczej, odpowiednie zastosowanie znalazł art. 260 k.c. Regulacja art. 260 k.c. dotyczy napraw i nakładów użytkownika i stanowi rozwinięcie wymienionej w art. 259 k.c. zasady podziału obowiązków pomiędzy właścicielem a użytkownikiem co do tego, kto i które nakłady powinien ponosić. Z § 1 wskazanej wyżej regulacji- wynika zasada, zgodnie z którą obowiązek nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy obciążonej ciężą na użytkownika (a odpowiednio osobie na rzecz której ustanowiono służebność). Powyższe stanowi z kolei konsekwencją tego, że właściciel oddający rzecz użytkownikowi do korzystania (bądź jak w sprawie ustanawiający służebność mieszkania) zostaje podobnie jak osoba trzecia, co do zasady wyłączony z możliwości jej eksploatacji a przynajmniej w zakresie w jakim konwalidowałyby to z jej wykonywaniem. W tej sytuacji rozsądnie rzecz ujmując, skoro właściciel z oddanej w użytkowanie rzeczy nie korzysta, to wobec tego nie ma obowiązku i nie ponosi wydatków jakie są konieczne ze względu na zwykłe jej używanie. Ciężary te winny spoczywać na osobie, która z niej korzysta (str. 374-376 System Prawa Prywatnego Prawo Rzeczowe Tom 4 pod red. Edwarda Gniewka CH Beck). Do ciężarów obciążających użytkownika autorzy wymienionej tu publikacji zaliczyli również podatki i inne ciężary publiczne oraz obowiązkowe ubezpieczenia majątkowe.

Nakłady związane ze „zwykłym korzystaniem z rzeczy” to przede wszystkim wydatki wiążące się ze zwykłym, normalnym użytkowaniem rzeczy, które umożliwiają jej utrzymanie w nie pogorszonym stanie. Zachowanie substancji rzeczy połączone z koniecznością zachowania dotychczasowego jej przeznaczenia zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki cięży na tym, kto rzecz eksploatuje co oznacza, że wykonujący swoje prawo użytkownik (osoba na rzecz której ustanowiono służebność) powinien dbać o utrzymanie rzeczy w normalnym stanie, umożliwiającym korzystanie w tym samym zakresie i w ten sam sposób także po wygaśnięciu użytkowania.

Nie sposób odmówić słuszności stanowisku Sadu Rejonowego, że do zwykłych nakładów na rzecz jaką jest mieszkanie są to koszty, jakie ponosić winien właściciel w związku z dysponowaniem prawem własności tego lokalu a więc zarówno opłaty zależne od powierzchni lokalu (np. koszt c.o., dźwigu, domofonu, zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy) jak i te zależne od liczby osób w nim zamieszkujących (koszt wywozu śmieci, zużycia wody, odprowadzenia ścieków).

Zwrócić należało uwagę na nieadekwatny dobór argumentacji związanej z przytoczeniem postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11.06.1982 r., sygn. akt III CRN 6/82. Abstrahując, od tego że przedmiotowe postanowienie

zapadło na tle wyeliminowanego z naszego systemu prawnego przepisu art. 1083 k.c., to użytemu przez Sąd Najwyższy pojęciu „czynszu” należało nadać inne znaczenie aniżeli uczyniła to strona apelująca. W kontekście treści uzasadnienia ww. postanowienia stwierdzić należało, że „brak obowiązku płacenia czynszu” Sąd Najwyższy rozumiał jako – brak obowiązku (spadkobiercy, który przy dziale spadku nie otrzymał gospodarstwa rolnego bądź jego części) uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z tego prawa w postaci periodycznie uiszczanego czynszu (dalsze zamieszkiwanie w lokalu), nie natomiast „czynszu” rozumianego jako koszty związane z korzystaniem z rzeczy.

Bezzasadny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 5 kc. Nie ma żadnych względów przemawiających za tym, aby powódka miała opłacać te koszty, które nie są związane z jej zamieszkiwaniem w lokalu. Powódka wytaczając niniejsze powództwo nie dochodziła niczego ponad to do czego była uprawniona. Zgodnie z ustaleniami pozwana miała zajmować duży pokój oraz korzystać z połowy pomieszczeń wspólnych, co daje łącznie powierzchnię 31,045 m², która stanowi 66 % ogólnej powierzchni użytkowej lokalu. Powódka w kontekście powyższych ustaleń miała zatem prawo domagać się od pozwanej zwrotu w pełnej wysokości tych wydatków związanych z lokalem, które zależą od liczby osób zajmujących lokal. Natomiast, opłaty niezależne od liczby osób, pomimo tego, że pozwana korzysta z lokalu w całości- zostały obliczone proporcjonalnie do powierzchni przez nią wykorzystywanej wynikającej z przysługującej jej służebności (66 %). Ponadto, obowiązku ponoszenia przez pozwaną kosztów utrzymania lokalu nie należy postrzegać w kategorii oszczędzenia ich przez powódkę ale jako uchronienie powódki od poniesienia straty.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.). Wobec oddalenia apelacji pozwanej w całości, winna ona zwrócić stronie powodowej jako stronie wygrywającej proces, poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego, na które złożyło się wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 300 zł.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Iwona Siuta SSO Sławomir Krajewski