

Sygn. akt II Ca 1416/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Monika Końska (spr.)**

Sędziowie: **SSO Ewa Piątkowska-Bidas**

SSO Beata Piwko

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 września 2014 r. sprawy

z wniosku M. K. (1)

z udziałem K. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Końskich

z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. akt I Ns 633/07

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

1. w punkcie II (drugim) w całości i ustanowić na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w K., gm. K., oznaczonej jako działka nr (...), przedstawionej na mapie zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w K.za numerem (...)służebność przechodu przez nieruchomość położoną w K., gm. K.oznaczoną jako działka(...), przedstawioną na wyżej opisanej mapie pasem gruntu o powierzchni 45 (czterdzieści pięć) metrów kwadratowych, oznaczonym kolorem żółtym i punktami (...)na mapie zaewidencjonowanej przez Starostę (...)w dniu 26 czerwca 2014r. za numerem (...)

2. w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądzić 2782 (dwa tysiące siedemset osiemdziesiąt dwa) złote, zamiast 5941zł, płatne w pięciu miesięcznych ratach po 556,40 (pięćset pięćdziesiąt sześć 40/100), zamiast w 10 ratach po 594,10zł,

II. oddalić apelację w pozostałej części,

III. nakazać pobrać od M. K. (1) i K. D.na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) po 1584,46 (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt cztery 46/100) złotych nieopłaconych wydatków,

IV. orzec, że wnioskodawczynie i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 31 lipca 2013r Sąd Rejonowy w Końskich zniósł współwłasność nieruchomości położonej w K., Gm. K., przy ulicy(...), o powierzchni 0,2420 ha, oznaczonej jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...)w ten sposób, że dokonał jej podziału i nieruchomość o powierzchni 0,0642 ha, oznaczoną jako działka nr (...)przyznał M. K. (1), zaś nieruchomość o powierzchni 0,1778 ha oznaczoną jako działka nr (...)przyznał K. D..

Sąd ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr(...)służebność przechodu i przejazdu przez nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) pasem gruntu o powierzchni 298 metrów kwadratowych szczegółowo opisanym w postanowieniu i zasądził tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności od K. D.na rzecz M. K. (1)kwotę 5941zł płatną w dziesięciu miesięcznych ratach po 594,10 zł., orzekł o kosztach sądowych i kosztach postępowania.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia:

Przedmiotem postępowania jest nieruchomość położona w K., Gm. K., powierzchni 0,2420 ha, oznaczona jako działka nr(...). Dla nieruchomości tej założona jest księga wieczysta nr (...)W dziale II księgi jako współwłaściciele nieruchomości figurują: K. D.w 2/3 części i M. K. (1)w 1/3 części.

Nieruchomość znajduje się przy drodze publicznej. Jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, który szczytem stoi w granicy wschodniej nieruchomości. Przejazd na część nieruchomości położoną poza budynkiem od północnej strony działki, odbywa się wzdłuż zachodniej granicy nieruchomości. Z przejazdu tego korzystają oboje współwłaściciele. Wartość służebności przechodu i przejazdu przedmiotowym pasem gruntu wynosi 11882 zł. Budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości jest jednopiętrowy. Do budynku prowadzi dwa wejścia położone od północnej jego strony.

Część wschodnią budynku zajmuje K. D. z rodziną. Składa się ona z części mieszkalnej na piętrze, której usytuowane są 3 pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka i wiatrołap o powierzchni łącznej 84,50 mkw, oraz z pomieszczeń przynależnych w przyziemiu budynku, tj. piwnicy, kotłowni, pomieszczenia gospodarczego, garażu o łącznej powierzchni 75,65 mkw.

Część zachodnią budynku zajmuje M. K. (1) z synem. Składa się ona z kuchni, łazienki, 3 pokoi, przedpokoju, wiatrołapu, klatki schodowej, o łącznej powierzchni 90,83 mkw.

Opisane powyżej części budynku oddzielone są od siebie pionową nośną ścianą, umożliwiającą zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział.

Obecnie wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 293 300 zł., w tym wartość zabudowy 161 700 zł., wartość gruntu 131 600 zł. Wartość 1 mkw gruntu wynosi 54,38 zł. Wartość zachodniej części budynku wynosi 62 875 zł., przy wartości 1 mkw 692,23zł. Wartość wschodniej części budynku wynosi 98 825 zł. przy wartości 1 mkw 617,08 zł. Różnica w cenach 1 mkw powierzchni użytkowej poszczególnych części budynku wynika z faktu, że różny jest ich stan techniczny. W części zachodniej stan techniczny budynku jest gorszy niż we wschodniej. Ponadto część powierzchni w części wschodniej budynku stanowi powierzchnia przynależna (na parterze), której wartość jest mniejsza od wartości powierzchni użytkowej i wynosi 0,62 wartości powierzchni użytkowej.

Strony były zgodne w kwestii zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny jej podział. Zgodnie wniosły o fizyczny podział budynku na samodzielne części, zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania. W oparciu o wyniki oględzin i opinię biegłego z zakresu budownictwa W. K. Sąd ustalił, że podział budynku zaproponowany przez strony jest możliwy, z uwagi na istnienie między poszczególnymi częściami budynku, zajętej przez strony, pionowej ściany nośnej.

Strony były także zgodne, by wyrównać wartość udziału uczestnika, wynikającą z przyznania wnioskodawczyni w budynku powierzchni większej, aniżeli przypadająca jej zgodnie z udziałem we współwłasności nieruchomości, poprzez przyznanie na jego rzecz odpowiedniej wartościowo większej niż przypadający mu udział we współwłasności powierzchni w działce. Mając na uwadze sytuację majątkową wnioskodawczyni Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania propozycji stron. Wobec powyższego wyliczył, że skoro wartość całego budynku wynosi 161700 zł., to wartość udziału przypadającego wnioskodawczyni (1/3) powinna wynieść 53 900 zł. Ponieważ wnioskodawczyni przypada część zachodnia budynku o wartości 62 875 zł., powinna rozliczyć się z uczestnikiem z kwoty 8975 zł. Z uwagi na to, że wartość 1 mkw gruntu wynosi 54,38 zł.. Sąd wyliczył, że dla wyrównania udziału, uczestnik powinien otrzymać działkę, powiększoną ponad powierzchnię wynikającą z przypadającego mu udziału, o 165,04 mkw (8975:54,38).

Przedmiotem sporu między stronami był sposób podziału działki. Po rozpatrzeniu wersji podziału nieruchomości, przedstawionych przez biegłego i przez strony. Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości według wersji II. W ocenie Sądu przyjęty sposób podziału uwzględnia interesy obu stron, a także społeczno –gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Intencją Sądu było stworzenie każdej ze stron należytego zaplecza związanego z korzystaniem i zamieszkiwaniem na przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem Sądu wersja II podziału była optymalna, gdyż każdy dotychczasowych współwłaścicieli otrzymuje po podziale działkę umożliwiającą także rekreację, czy prowadzenie ogródka przydomowego, co wydaje się zasadne mając nadwagę, że obie strony zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości. Możliwości tej nie daje dla wnioskodawczyni wersja zaproponowana przez uczestnika.

Orzeczenie o podziale nieruchomości sąd oparł o przepisy art. 210kc, art. 211kc.

Na podstawie art. 212§1 kc w zw. z art. 145 kc Sąd ustanowił służebność przechodu i przejazdu, o czym orzekł w punkcie II postanowienia. W punkcie III sentencji Sąd orzekł wynagrodzeniu za ustanowienie służebności, zasądzając połowę kwoty wyliczonej przez biegłego mając na uwadze fakt, że z pasa gruntu pod drogę będzie korzystać także jego właścicielka – wnioskodawczyni. Zasądzoną tytułem wynagrodzenia kwotę, na podstawie art. 320 kpc w zw. z art. 13§2 kpc. Sąd rozłożył na raty, mając na uwadze sytuację rodzinną, majątkową i wysokość dochodów uczestnika.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o treść art. 520§2 kpc.

Rozstrzygnięcie to apelacją zaskarżyła wnioskodawczyni w zakresie ustanowienia służebności i wynagrodzenia za jej ustanowienie. Domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia zarzucając, że zgodnie z art. 285 §2kc służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnej lub jej oznaczonej części. W tym przypadku taka sytuacja nie ma miejsca. Nieruchomość władna posiada dostęp do drogi publicznej z możliwością wykonania zjazdu oraz drzwi w południowej ścianie budynku mieszkalnego, a służebność nie zwiększa jej użyteczności, jedynie ogranicza prawa rzeczowe właściciela nieruchomości obciążonej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy obciążył nieruchomość przyznaną wnioskodawczyni służebnością przechodu i przejazdu ustanowioną na rzecz nieruchomości przyznanej uczestnikowi (art. 212§1zd.2kc). Służebność taka, zgodnie z art. 285§1 i §2kc może mieć na celu jedynie zwiększenie użyteczności nieruchomości władnanej, ale winna być ustanawiana przede wszystkim z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości władnanej oraz z jak najmniejszym uszczerbkiem nieruchomości obciążonej.

Tymczasem przebieg tej służebności określony zaskarżonym postanowieniem sprawia, że znaczna część nieruchomości obciążonej przeznaczona musi być pod drogę i rację ma skarżąca, że na długości ponad 40 metrów granicy z działką(...)jej nieruchomość nie mogłaby zostać ogrodzona.

Przede wszystkim jednak Sąd Okręgowy nie widzi gospodarczej potrzeby ustanawiania służebności w tak szerokim zakresie. Nieruchomość przyznana uczestnikowi jest zabudowana domem i przeznaczona do zaspokajania potrzeb

mieszkaniowych. Na całej szerokości przylega do drogi publicznej (ulicy). Wjazd na tę nieruchomość może więc być urządzony od ulicy, bez konieczności korzystania z nieruchomości przyznanej wnioskodawczyni. Fakt, że przy tak urządzonym wjeździe na nieruchomość nie będzie możliwe korzystanie z garażu (do którego wjazd jest od północy) nie ma rozstrzygającego znaczenia. Po pierwsze bowiem korzystanie z garażu nie jest konieczne, po drugie wjazd może być przeniesiony na stronę południową, po trzecie wreszcie uczestnik może na własnej nieruchomości wybudować nowy garaż z dogodnym wjazdem. Istnienie tak rozlicznych możliwości eliminuje gospodarczą potrzebę obciążania nieruchomości wnioskodawczyni służebnością przejazdu.

Natomiast nadal istnieje konieczność zapewnienia uczestnikowi możliwości korzystania z wejścia do domu, które usytuowane jest od północy, a do którego dostęp, do czasu ewentualnej przebudowy (urządzenia nowego wejścia od strony południowej) musi odbywać się poprzez nieruchomość wnioskodawczyni. Nie ma jednak konieczności, ani potrzeby, aby dostęp ten pozostał w tak szerokim zakresie, jak w zaskarżonym postanowieniu.

Biorąc pod uwagę, że ustanawiana służebność ma na celu zapewnienie uczestnikowi przejścia do domu Sąd Okręgowy ustanowił ją jedynie w niezbędnym zakresie, a w pozostałej części uczestnik będzie zobligowany korzystać z własnej nieruchomości.

Wynagrodzenie za tak ograniczoną służebność zostało określone w oparciu o niekwestionowaną opinię biegłego E. F. (k. 310-330).

Wobec powyższego Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1kpc w zw. z art. 13§2kpc zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w sentencji. O kosztach sądowych i kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520§1kpc przyjmując, że oboje uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy.

SSO. M. Kośka SSO E. Piątkowska-Bidas SSO B. Piwko