

Sygnatura akt I C 299/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia, 23 stycznia 2014r.

Sąd Rejonowy w Oleśnicy, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący **SSR Ewa Przychodzka**

Protokolant Beata Wolny

po rozpoznaniu w dniu 09 stycznia 2014r. w Oleśnicy sprawy

przy udziale stron:

powód **R. J.**

pozwany **E. J. (1)**

o zamianę służebności na rentę

I. zmienia służebność mieszkania – ustanowioną notarialną umową zniesienia współwłasności z dnia 29.09.2004r. na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyki – na rentę na rzecz pozwanego E. J. (1) w wysokości 1.150,00zł (jeden tysiąc sto pięćdziesiąt) miesięcznie, płatną po uprawomocnieniu się orzeczenia do 10-go każdego kolejnego miesiąca;

II. odstępuje od obciążenia pozwanego kosztami procesu. .

Z./

- kal. 21 dni

23.01.2014r.

Sygn. akt I C 299/10

## UZASADNIENIE

Powódka R. J. wniosła o zniesienie służebności mieszkania położonego we W. przy ul. (...) i ustanowienia renty w wysokości 500,00 zł rocznie na rzecz E. J. (1).

W uzasadnieniu powództwa powódka wskazała, iż jej rodzice - E.

i E. J. (2) byli właścicielami wskazanej w pozwie nieruchomości, którą przekazali powódce na własność darując jej w 2001 r. 10 % w/w nieruchomości,

a następnie w roku 2004 znosząc współwłasność nieruchomości, w ten sposób że jedynym właścicielem stała się powódka R. J.. W roku 2004 została także ustanowiona nieodpłatna służebność mieszkania na w/w nieruchomości na rzecz E. i E. J. (2), przy czym w 2006 r. E. J. (2) zmarła w wyniku czego ustanowiona służebność przysługuje wyłącznie E. J. (1). Powódka wskazała w uzasadnieniu pozwu, iż pozwany

w listopadzie 2007r. wyprowadził się z nieruchomości przy ul. (...) we W. i zamieszkał w Pensjonacie (...) w B., gdzie pozostaje do chwili obecnej. Powódka swój pozew uzasadnia również tym, iż od czasu wyprowadzki E. J. (1) nie interesuje się w/w nieruchomością ani pozostawionymi w niej rzeczami. W uzasadnieniu pozwu powódka powołała

się także na wyrok Sądu Cywilnego sygn. akt 1C1033/07 stwierdzający, iż konflikt pomiędzy stronami winien być rozwiązany poprzez zniesienie służebności oraz eksmisji E. J. (1). Powódka twierdzi, iż konfliktu między nią a pozwanym nie da się w inny sposób rozwiązać, gdyż pozwany jest osobą konfliktową, awanturuje się, a także znęca fizycznie i psychicznie nad powódką, co stanowi zagrożenie dla jej życia i zdrowia. Zachowanie pozwanego jest także przedmiotem postępowań karnych i cywilnych. Z powyższych względów powódka wniosła o zniesienie służebności i ustanowienie na rzecz pozwanego renty w wysokości 500,00 zł. Kwota ta, zdaniem powódki, stanowi równowartość rocznej wartości służebności na rzecz pozwanego tj. połowy wartości ustanowionej w akcie notarialnym z dnia 29.09.2004r. na rzecz obojga małżonków E. i E. J. (1).

Pozwany E. J. (1) nie odniósł się do zarzutów pozwu, a stanowisko w sprawie wyraził dopiero w trakcie trwania postępowania, wyrażając zgodę na zniesienie służebności mieszkania w zamian za rentę w wysokości 2.000,00 zł/miesięcznie.

W toku postępowania dowodowego ustalono następujący stan faktyczny:

E. i E. J. (2) jako właściciele nieruchomości przy ul. (...) we W., dokonali darowizny 10 % udziałów w w/w nieruchomości na rzecz córki R. J.. Następnie, dnia 29.09.2004r. E. J. (1) wraz z żoną i powódką dokonali zniesienia współwłasności w/w nieruchomości, w taki sposób, że wyłączną właścicielką tej nieruchomości została powódka – R. J.. Na rzecz E. i E. J. (2) została natomiast ustanowiona służebność mieszkania. Służebność ta obejmowała prawo korzystania ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku oraz z połowy pomieszczeń gospodarczych w piwnicy oraz łazienki na piętrze budynku.

/dowód:

notarialna umowa darowizny z dnia 11.07.2001r. - k. 4,

notarialna umowa zniesienia współwłasności z dnia 29.09.2004 r. - k. 5 - 7,

odpis KW nr (...) Sądu Rejonowego dla Wrocławia Krzyków - k. 22

Od 2007 r. pozwany popadał w pogłębiający się konflikt z powódką, który skutkował m.in. aktami agresji i groźbami ze strony pozwanego w stosunku

do powódki, jak również użyciem gazu łzawiącego przez powódkę w stosunku do pozwanego. Konflikty te, w trakcie których wielokrotnie dochodziło do awantur, jak również aktów przemocy fizycznej, udaremniane były niejednokrotnie przez osoby trzecie. W listopadzie 2007 r. w skutek utraty kluczy do nieruchomości przy ul. (...) pozwany utracił możliwość zamieszkiwania

i korzystania z w/w nieruchomości m.in. wskutek działań powódki. Od listopada 2007 r. pozwany zamieszkiwał u swojego syna W. J., a od 29.11.2008 r. przebywa w prywatnym pensjonacie dla osób starszych (...) w B.. We wspomnianym wyżej okresie pozwany starał się przed sądem o wyegzekwowanie swojego prawa do korzystania i zamieszkiwania

w nieruchomości przy ul. (...) we W., domagając się

w sprawie o sygn. I C 1033/07 Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Krzyków przywrócenia naruszonego posiadania. Powódka natomiast również w sprawie cywilnej toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia-Krzyków o sygn. I C 368/09 wniosła o zniesienie przysługującej pozwanemu służebności.

/dowód:

akta sprawy I C 368/09 SR dla Wrocławia-Krzyków - w zał.;

akta sprawy I C 1033/07 SR dla Wrocławia-Krzyków - w zał.;

umowa nr (...) z dnia 19.11.2009 r. - k. 9;

obdukcja lekarska powódki z dnia 22.11.07 r. - k. 92-93;

zeznania świadka W. B. - k. 47- 49;

zeznania powódki - k. 80 - 82;

„wspomnienia” powódki – w zał.;

W toku nin. postępowania opracowana została opinia przez biegłego z zakresu nieruchomości A. G. na okoliczność ustalenia aktualnej wartości świadczeń objętych służebnością mieszkania, określonej w § 6 umowy o zniesienie współwłasności z dnia 29.09.2004 r. Biegły w swojej opinii z dnia 14.08.2012 r. ustalił, że miesięczna wysokość świadczeń objętych służebnością mieszkania, polegającą na prawie korzystania ze wszystkich pomieszczeń na parterze domu mieszkalnego, z łazienki na piętrze budynku oraz z połowy pomieszczeń gospodarczych w części piwnicznej wynosi w tym przypadku 1.150,00 zł miesięcznie, co daje kwotę 13.800,00 zł w skali roku. W opinii uzupełniającej z dnia 19.07.2013 r. biegły ustosunkował się do zarzutów powódki i podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Wyjaśniał, że wartość świadczeń służebności mieszkania ustala się w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i ograniczeń, a dokonał ich według stanu nieruchomości na dzień zniesienia nieruchomości tj. 29.09.2004 r. i cen z dnia oględzin, tj. 14.08.2012 r.

Przyjęty czynsz najmu jest czynszem aktualnym.

/dowód:

opinia biegłego z dnia 14.08.2012 r. - k. 107 - 126 i opinia uzupełniająca z dnia 19.07.2013 r. - k. 207-208;

### **Sąd zważył:**

Bezspornym w sprawie było, że obie strony nie będą w stanie - w obliczu zaistniałego między nimi konfliktu - zamieszkiwać wspólnie nieruchomości

przy ul. (...) we W.. Przyznała to zarówno strona powodowa jak i pozwany, który w toku postępowania zgodził się na zamianę służebności mieszkania na rentę (vide: k. 47). Roszczenie takie, zgodnie

z art. 303 kc przysługuje właścicielowi nieruchomości obciążonej służebnością wyłącznie w przypadku, gdy uprawniony z tytułu służebności dopuszcza się rażących uchybień przy wykonywaniu swojego prawa. Powódka domagała się

w związku z tym zamiany służebności osobistej na rentę w wysokości 500,00 zł.

W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w postaci dokumentacji medycznej, jak też zeznań jedyne go wnioskowanego świadka W. B. (2) oraz zeznań powódki i jej pisemnych „wspomnień” pozwalały na uznanie, że pomiędzy stronami doszło do konfliktu

o nieodwracalnym charakterze, który skutkował wielokrotnym i powtarzającym się agresywnym i konfliktowym zachowaniem pozwanego, które stanowiło

w ocenie Sądu rażące uchybienie pozwanego przy wykonywaniu swego prawa. W związku z tym, iż ustawa nie definiuje, na czym polegać mają

„rażące uchybienia przy wykonywaniu swego prawa”, ocena ta pozostaje

w gestii Sądu. Art. 303 kc stanowi ponadto, iż wspomniane wyżej uchybienia muszą mieć charakter powtarzalny, a nie jednorazowy, aby mogły stać się podstawą roszczenia powódki. (zob. S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 486;

S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz, 2009, s. 567). Ponadto słuszność stanowiska Sądu w zakresie dokonania zamiany służebności na rentę potwierdza także fakt, iż sam pozwany przyznał fakt istnienia konfliktu między stronami.

Jak wynika z powyższego kwestią sporną w niniejszej sprawie nie była sama zamiana służebności na rentę, ale wysokość renty, do której wypłaty zobowiązana będzie powódka w zamian za zniesienie służebności. W związku z powyższym, w sprawie opracowana została opinia przez biegłego z zakresu nieruchomości na okoliczność wartości świadczeń objętych służebnością mieszkania, z której wynika, iż zamianę taką należałoby wycenić na kwotę 1.150,00 zł miesięcznie. Dokonując wyceny zamiany służebności mieszkania na rentę, biegły wziął pod uwagę szczególne warunki wykonywania służebności, a mianowicie korzystanie z części pomieszczeń wspólnie przez strony, położenie nieruchomości, zakres ustanowionej służebności, jak również zastosował do dokonania obliczeń metodę porównywania nieruchomości na podstawie podobnych czynszów. Sąd przychylił się w pełni do wyceny dokonanej przez biegłego A. G.. Zdaniem Sądu, przy uwzględnieniu zarówno lokalizacji nieruchomości stanowiącej obecnie własność powódki, jak też jej stanu technicznego i zakresu służebności, którą orzeczona renta ma zastąpić, oszacowana przez biegłego kwota 1.150,00 zł miesięcznie wydaje się być adekwatna do wartości służebności, która z dniem uprawomocnienia się niniejszego wyroku wygaśnie w całości. Ponadto należy wskazać, iż do opinii biegłego, zarówno głównej jak i uzupełniającej strona pozwana nie wniosła żadnych zastrzeżeń, strona powodowa natomiast, zakwestionowała opinię oraz wniosła o sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej. Po sporządzeniu przez biegłego opinii uzupełniającej i doręczeniu jej stronom, powódka nie złożyła nowych wniosków dowodowych, w zakresie okoliczności objętych opinią biegłego, jak również nie wyraziła zastrzeżeń, co do treści opinii uzupełniającej. Należy w tym miejscu zaznaczyć, iż strony miały odpowiednią ilość czasu na ustosunkowanie się do opinii jak również ewentualne zgłoszenie wniosków dowodowych ze względu na fakt, iż Sąd zobowiązał strony do ustosunkowania się do niej w piśmie z dnia 30 lipca 2013r.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach Sąd oparł na treści art. 102 kpc i art. 113 ust. 4 u o k.s.c. W myśl art. 102 kpc w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie zaistniały przesłanki, które zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem doktryny, uzasadniają zastosowanie powyższego przepisu. Zdaniem Sądu do przesłanek tych należy stan majątkowy oraz sytuacja życiowa pozwanego rozpatrywane łącznie (zob. A. Górski, L. Walentynowicz, Komentarz do art.102 Kodeksu postępowania cywilnego, Lex Omega 2013 r.)