

POSTANOWIENIE

Dnia 24 luty 2016 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Agnieszka Hadała

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku J. R., T. R. (1)

przy udziale K. S., Z. S., J. S., B. S., M. S., J. B., W. B. (1), J. C., W. B. (2), A. C., I. B., R. B.

o ustanowienie drogi koniecznej i zniesienie współwłasności

postanawia:

I. znieść współwłasność nieruchomości gruntowej położonej w C. składającej się z działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i znieść odrębną własność lokali w budynku położonym na tym gruncie, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...) przez podział nieruchomości gruntowej i budynku w następujący sposób:

1. nieruchomość o powierzchni 0,0438 ha składającą się z działki nr (...) wraz z częścią budynku, która stanowiła lokal nr (...) ((...)) przyznać na wyłączną własność J. R. i T. R. (1) na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej;

wartość tej nieruchomości wynosi 150.000,00 zł,

2. nieruchomość o powierzchni 0,0427 ha składającą się z działek (...) wraz z częścią budynku, która stanowiła lokal nr (...) ((...)) przyznać na wyłączną własność uczestniczce M. S.;

wartość tej nieruchomości wynosi 120.000,00 zł,

II. na zgodny wniosek wnioskodawców i uczestniczki M. S. nie orzekać o wzajemnych dopłatach w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości,

III. ustanowić na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w C., której obecnym właścicielem jest M. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w C., której obecnymi właścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej są J. S. i B. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), służebność drogi koniecznej na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w C., której właścicielami zgodnie z podziałem nieruchomości dokonany w pkt I postanowienia są T. R. (1) i J. R. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej - pasem gruntu na działce (...) o polu powierzchni równym 80 m² i szerokości 4 metrów przy granicy z działką (...) oraz pasem gruntu na działce (...) o polu powierzchni 150m², przebiegającym w odległości nie mniejszej niż 3 metry od najdalej na południe wysuniętego elementu budynku mieszkalnego –zgodnie z projektem służebności drogi koniecznej w wersji 3, sporządzonym przez biegłego geodetę L. S. (1) w opinii z 14.10.2014r., który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia,

IV. zasądzić solidarnie od wnioskodawców J. R. i T. R. (1) na rzecz uczestniczki M. S. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 1.103,00 zł płatną do końca 2016r. z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie,

V. zasądzić solidarnie od wnioskodawców J. R. i T. R. (1) solidarnie na rzecz uczestników J. S. i B. S. tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej kwotę 2.573,00 zł płatną do końca 2016r. z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności tej kwoty w terminie,

VI. przyznać biegłej M. T. od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze tytułem wynagrodzenia za uzupełniającą opinię złożoną na rozprawie w dniu 10.02.2016r. kwotę 419,40 zł,

VII. nakazać wnioskodawcom J. R. i T. R. (1) aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 2.716,98 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

VIII. nakazać uczestniczce M. S. aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 1.510,79 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

IX. nakazać uczestnikom J. S. i B. S. aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze kwotę 1.510,78 zł tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

X. koszty sądowe w zakresie nieuiszczonej części opłaty zaliczyć na rachunek Skarbu Państwa,

XI. ustalić, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą w pozostałym zakresie koszty postępowania stosownie do swojego udziału w sprawie

Sygn. akt *INs 8/15*

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy J. R. i T. R. (1) wystąpili z wnioskiem o zezwolenie na wystąpienie o ustanowienie drogi koniecznej i wystąpili o ustanowienie na rzecz każdorazowych współwłaścicieli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) na nieruchomości uczestników K. S. i Z. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) i nieruchomości uczestników J. S., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) służebność drogi koniecznej według projektu powołanego przez sąd geodety w pasie szerokości 3,5 metra wzdłuż granicy tych nieruchomości z działką oznaczoną geodezyjnie jako 316w.

Ponadto wnioskodawcy wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności J. R. i T. R. (1) oraz M. S. składającej się z działek (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) poprzez zniesienie odrębnej własności lokali i przyznanie działek nr (...) na rzecz M. S. a działki nr (...) na rzecz wnioskodawców.

Ponadto wnioskodawcy wnieśli o zasądzenia na ich rzecz kosztów postępowania od uczestników K. S. i Z. S. oraz J. S. i B. S..

Uzasadniając swój wniosek wnioskodawcy podali, że nieruchomość nr 78 położona w C. zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono dwa lokale: lokal nr (...) należący do wnioskodawców i lokal nr (...) należący do M. S.. Zdaniem wnioskodawców możliwy jest podział budynku wzdłuż ściany i wydzielenie nieruchomości w miejsce wyodrębnionych lokali.

Wnioskodawcy podali dalej, że nieruchomość wspólna składająca się z działek (...) nie posiada uregulowanego dostępu do drogi publicznej a strony zgodnie korzystały z nieruchomości wspólnej nieruchomości przyległych stanowiących działki (...). Wnioskodawcy wskazali, że będąca właścicielem lokalu nr (...) i tym samym nieruchomości wspólnej, uczestniczka M. S. nie jest zainteresowana uregulowaniem dostępu do drogi publicznej, gdyż będąc córką Z. S. i K. S. – właścicielami nieruchomości sąsiedniej, nie ma problemu z dostępem do drogi publicznej, a ponadto, poprzez wybudowanie ogrodzenia odcina wnioskodawcom możliwość przejścia w kierunku mostka, przez który dostają się do drogi publicznej.

Uczestnicy K. S. i Z. S., M. S. oraz J. S. i B. S. w pierwszym rzędzie podali, że uczestnicy K. S. i Z. S. przekazali M. S. nieruchomość stanowiącą działkę nr (...).

Uczestniczka M. S. zgodziła się z wnioskiem o zniesienie odrębnej własności lokali zgodnie z propozycją przedstawioną przez wnioskodawców, z tym wносиła o dopłatę w kwocie 25.000,00 zł z tytułu wyrównania wartości przypadającego jej udziału związku z zajęciem przez wnioskodawców części gospodarczej budynku. Ostatecznie wnioskodawczynie i uczestnicy postępowania wnosili, by zniesienie współwłasności nastąpiło bez wzajemnych dopłat.

Uczestnicy J. S. i B. S. pierwotnie wyrazili zgodę na ustanowienie służebności drogi koniecznej przez ich nieruchomość stanowiącą działkę (...) za zapłatą wynagrodzenia w wysokości 3.000,00 zł rocznie lub jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 30.000,00 zł.

Podobnie też uczestniczka M. S. – właścicielka działki (...) wyraziła zgodę, by droga konieczna przebiegała przez jej nieruchomość za wynagrodzeniem 3.000,00 zł rocznie lub wynagrodzeniem jednorazowym wynoszącym 30.000,00 zł.

W toku postępowania, przy możliwym podziale nieruchomości wspólnej na dwie nieruchomości, uczestnicy J. S. i B. S. oraz M. S. nie wyrazili zgody na ustanowienie służebności drogi koniecznej na ich nieruchomościach na rzecz mającej powstać nieruchomości – działki (...), która miała przypaść wnioskodawcom.

Wnosili oni, by droga konieczna na rzecz wnioskodawców przebiegała przez nieruchomości należące do I. B., J. B. i R. B. oraz W. B. (2).

Osoby te wezwane do udziału w sprawie w charakterze uczestników nie przedstawiły swojego stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy J. R. i T. R. (1) są właścicielami lokalu nr (...) w budynku pod nr (...) położonym w C., dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z udziałem wynoszącym 1/2 w częściach wspólnym budynku i gruncie o powierzchni 0,0865 ha zwanym z tym budynkiem składającym się z działek nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...).

Uczestniczka M. S. jest właścicielką lokalu nr (...) w tym budynku, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...). Jej udział w częściach wspólnych budynku i gruncie opisanym wyżej wynosi 1/2.

/dowód: odpisy ksiąg wieczystych (...) – k – 14-22/

Możliwe było zniesienie odrębnej własności lokali przez podział fizyczny budynku wzdłuż ściany pionowej budynku i zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej składającej się z działek nr (...) ((...))

/dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji L. S. – k – 112-125/

Według zgodnego wniosku J. R. i K. R. oraz M. S. wnioskodawcom miała przypaść nieruchomość o powierzchni 0,438 ha składająca się z działki (...) wraz z częścią budynku, która stanowiła wcześniej lokal nr (...). Uczestniczka M. S. miała stać się właścicielem nieruchomości o powierzchni 0,0427 ha, składającej się z działek (...) wraz z częścią budynku, która stanowiła wcześniej lokal nr (...).

/dowód: projekt podziału nieruchomości k – 9 odwrot i zgodne stanowisko stron/

Nieruchomość przypadająca wnioskodawcom ma wartość 150.000,00 zł. Nieruchomość uczestniczki M. S. jest warta 120.000,00 zł.

/okoliczności bezsporne/

W toku postępowania uczestnicy K. S. i Z. S. darowali nieruchomość o powierzchni 0,0720 ha składającą się z działki (...) na rzecz uczestniczki M. S..

/dowód: odpis księgi wieczystej (...) i wynik zapoznania się z elektroniczną wersją tej księgi/

Ze swojej nieruchomości, powstałej w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości o księdze wieczystej (...), M. S. z działek (...) ma dostęp do drogi publicznej przez stanowiącą jej własność działkę (...) ((...)). Dostępu do drogi publicznej z działki (...) nie mają wnioskodawcy J. R. i T. R. (1). Przy uwzględnieniu potrzeb wnioskodawców, zachodziła potrzeba ustanowienia na nieruchomości należącej do M. S., stanowiącej działkę (...), położonej w C., dla której prowadząca jest księga wieczysta (...) i nieruchomości należącej do J. S. i B. S., składającej się z działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), służebności drogi koniecznej – pasem gruntu na działce (...) o polu powierzchni 80 m² i pasem gruntu na działce (...) o polu powierzchni 150 m².

/dowód: opinia biegłego z zakresu geodezji L. S. wraz z projektami służebności – k – 31-336/

Należne wynagrodzenie za ustanowienie służebności, przy uwzględnieniu utraty wartości nieruchomości, wynosi dla J. S. i B. S. kwotę 2.573,00 zł a dla M. S. – 1.103,00 zł.

/dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. A. J. – T. – k – 418-459/

Sąd zważył co następuje:

Wnioskodawcy wystąpili o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej związanej z odrębną własnością lokali należących do nich i M. S. i wniosek ten co do samej idei i sposobu podziału spotkał się z aprobatą uczestniczki. W orzecznictwie przyjmuje się zniesienie przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest podział fizyczny budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (patrz. uchwała SN z 14 lipca 2006r., III CZP 53/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 58 oraz postanowienie SN z 7 maja 2008 r., II CSK 664/07, LEX nr 42311).

Według opinii biegłego geodety można było podzielić budynek wzdłuż jego ściany pionowej i podział ten przebiegał według wyodrębnionych już działek geodezyjnych. W tych warunkach dokonano podziału rzeczy wspólnej, stosownie do treści przepisu art. 211 k.c., którego brzmienie wskazuje na pierwszeństwo fizycznego podziału rzeczy wspólnej między współwłaścicieli. Orzeczenie w tej kwestii zostało zamieszczone w punkcie I postanowienia.

Wnioskodawcy i uczestniczka podali wartość wydzielonych nieruchomości i ich stanowisko w tym względzie nie budziło zastrzeżeń sądu. Dotychczasowi współwłaściciele ostatecznie zgodnie wyrazili stanowisko, by różnic w wartości nie wyrównywać przez dopłaty pieniężne. Było to o tyle zrozumiałe, że strony nie było klasycznej sytuacji współwłasności całej rzeczy (lokale stanowiły odrębną własność) i każdy z właścicieli lokali dokonywał nakładów na własną rzecz.

Zniesienie współwłasności oraz zmiany własnościowe w trakcie postępowania spowodowały, że nieaktualne w pierwotnym brzmieniu było żądanie ustanowienia drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej, która była przedmiotem współwłasności przymusowej. Inaczej mówiąc, zniesienie odrębnej własności lokali i zniesienie współwłasności gruntu związanego z budynkiem doprowadziło do sytuacji, że inaczej niż przy formułowaniu wniosku ukształtowała się potrzeba ustanowienia drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej.

Uczestniczka M. S., po tym jak stała się właścicielką działki (...), miała zapewniony dostęp do drogi publicznej z działek (...). W tych warunkach, zachodziła potrzeba oceny, czy i w jakim zakresie nieruchomości uczestników wymaga ustanowienia dla niej służebności drogi koniecznej.

Z przedstawionych map i opinii biegłego geodety wynikało w sposób niewątpliwy, że nowo powstała nieruchomość składająca się z działki (...) nie ma dostępu do drogi publicznej, a tym samym zostały spełnione przesłanki określone przepisem art. 145 k.c. Jej przebieg przedstawił wariantowo biegły geodeta L. S. (1). Niezgodna z aktualnymi

ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była droga, która miałaby przebiegać przez nieruchomości stanowiące własność I. B., J. B. i R. B. oraz W. B. (2). Jak wynika z treści decyzji podziałowej z 12.01.2010r. (k – 10 odwrót) przy rozpatrywaniu wniosku J. R. i T. R. (2) oraz Z. S. i K. S. - ówczesnych właścicieli działki (...), która została podzielona na działki (...) – przewidziano ustanowienie drogi koniecznej przez działkę (...) (obecnie 404/1 i 404/2).

W tych warunkach należało przyjąć przebieg drogi koniecznej właśnie przez te działki Biegły przedstawił 3 projekty przebiegu drogi koniecznej przez te działki, które różniły się między sobą minimalnie, tylko co do niewielkiego obszaru, gdzie droga miała być szersza czy węższa. Warianty te odpowiadały także pierwotnemu stanowisku uczestników zawartym w piśmie z 10.05.2012r. (proponowany przebieg drogi na mapie – k – 66).

Jako przebieg drogi koniecznej sąd wybrał wariant III mają na uwadze, że pas grunty w obrębie działki (...) przy granicy z działką (...) został poszerzony do 4 metrów. Ma to o tyle istotne znaczenie, że szerszy pas drogi zapewni dojazd pojazdów o większych gabarytach, co może okazać się konieczne w pewnych okolicznościach i taki margines musi zostać zapewniony zwłaszcza przy konfliktach do jakich dochodzi na tle korzystania przez wnioskodawców z pasa nieruchomości sąsiednich

Powyższe okoliczności przesadziły o ustanowieniu służebności drogi koniecznej na rzecz nieruchomości władnącej – działki (...) przy obciążeniu nieruchomości działek (...) pasem gruntu o powierzchniach i przebiegu wskazanym w wariantcie III opinii i mapie oznaczającej przebieg drogi.

Zgodnie z treścią art. 145 § 1 k.c. ustanowienie służebności drogi koniecznej uzasadnia ekwiwalentne świadczenie wynagrodzenia ze strony właściciela nieruchomości władnącej. Przy bardzo rozbieżnych stanowiskach wnioskodawców i uczestników postępowania, a także nieprzejednanym stanowisku uczestników J. S. i B. S. oraz M. S., w którym wnosili, by droga konieczna przebiegała przez inne niż ich nieruchomości, sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wyliczenia wysokości wynagrodzenia.

W opinii biegły wyliczył wynagrodzenie z ustanowienie służebności w wersji III w formie jednorazowego świadczenia na kwotę 1.103,00 zł dla właściciela działki (...) – M. S. i na kwotę 2.573,00 zł dla właścicieli działki (...) – J. S. i B. S.. Biegły w swojej opinii, zarówno podstawowej jak i uzupełniającej pisemnej oraz ustnej, wyjaśnił podstawy oraz zastosowaną metodologię przy wyliczeniu tego świadczenia. Zastrzeżenia uczestników do tej opinii, zwłaszcza w świetle dodatkowych wyjaśnień biegłego okazały się nieuzasadnione, a co za tym idzie, należało w pełni podzielić konkluzje opinii co do wysokości należnego wynagrodzenia dla właścicieli nieruchomości obciążonych. Z racji tej, że zostało określone jednorazowe wynagrodzenie, sąd, mając na uwadze podnoszoną przez wnioskodawców ich trudną sytuację materialną, a drugiej strony, konieczność zapewnienia uczestnikom w miarę realnego ekwiwalentu, określił termin spełnienia przez wnioskodawców tego świadczenia na koniec 2016 roku z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności należnych kwot w terminie.

W związku z uzupełniającą opinią biegłej złożoną na ostatniej rozprawie orzeczono o przyznaniu jej wynagrodzenia w kwocie 419,40 zł tj. w kwocie wynikającej z rachunku.

Przy orzekaniu o kosztach postępowania sąd musiał wziąć pod uwagę, że w zakresie zniesienia współwłasności stanowisko zainteresowanych stron było zgodne i pokryli oni w formie zaliczek koszty opinii biegłego i w tym zakresie orzeczono o poniesieniu tych kosztów stosownie do udziału w sprawie.

W toku postępowania Skarb Państwa poniósł niepokryte przez strony wydatki na opinię biegłych w kwotach 2.716,98 zł – niepokryte wydatki opinii biegłego geodety i 3.021,57 zł – wydatki na opinię biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Stosując reguły zawarte w treści przepisu art. 113 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) wnioskodawców i uczestnika obciążono tymi według zasad wynikających z treści przepisów art. 520 § 2 i 3 k.p.c. Wnioskodawcy mieli główny interes prawny ustanowienia służebności drogi koniecznej a do jej wytyczenia niezbędna była opinia geodety. W związku z tym, według

reguł wynikających ze stosowanego odpowiednio przepisu art. 520 § 2 k.p.c. obowiązkiem zwrotu tych kosztów na rzecz Skarbu Państwa obciążono właśnie wnioskodawców.

Jeśli chodzi o koszty opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia należnego wynagrodzenia, wydatki z tym związane generowało zachowanie uczestników M. S. oraz J. S. i B. S.. Trzeba zauważyć, że wnioskodawcy proponowali zdaje się odpowiednie wynagrodzenie za ustanowienie służebności, jak się okazało, nawet wyższe niż ostatecznie określone w opinii biegłych. W tych warunkach kosztami tej opinii obciążono po połowie – stosując odpowiednio przepis art. 520 § 3 k.p.c. – właścicieli nieruchomości obciążonych co znalazło wyraz w punktach VIII i IX postanowienia.

Wnioskodawcy byli zwolnieni od uiszczenia części opłaty i koszty w tym zakresie zaliczono na rachunek Skarbu Państwa na podstawie przepisu art. 113 u.k.s.c.