

*Sygn. akt I C 908/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska - Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko K. Ł. (1)

o zapłatę I. zasądza od pozwanego K. Ł. (1) na rzecz powódki M. S. kwotę 121 812 zł 50 gr ( sto dwadzieścia jeden tysięcy osiemset dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31.05.2011 r. do dnia zapłaty; II. umarza postępowanie w zakresie kwoty 59 542 zł 50 gr; III. w dalszej części powództwo oddała; IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 9 882 zł 88 gr tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 sierpnia 2010 r. powódka M. S. domagała się zasądzenia od pozwanego K. Ł. (1) kwoty 209.542,50 zł tytułem należnego jej zachowku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powódka wskazała, że strony są dziećmi zmarłego w dniu (...) r. K. Ł. (2), po którym na podstawie testamentu spadek w całości nabyła żona H. Ł.. Powódka podała, że poza pozwanym i matką spadkobiercami ustawowymi po zmarłym ojcu był jeszcze brat stron A. Ł., a zatem ustawowo powódka uprawniona była do 1/4 udziału w spadku po zmarłym ojcu. Powódka argumentowała, że w związku z treścią art. 991 § 1 k.c. przysługuje jej roszczenie o zachówek w wysokości połowy wartości udziału spadkowego, jaki by na nią przypadł gdyby nie testament, przy czym do wartości spadku dolicza się także darowizny uczynione przez spadkobiercę. Powódka podała, że nie otrzymała od rodziców darowizny, jak również nie została powołana do spadku. Zarzuciła przy tym, że pozwany brat K. Ł. (1) otrzymał od zmarłego ojca K. Ł. (2) kilka nieruchomości położonych w Ś. koło W., których szacunkowa wartość wyniosła przeszło 1,67 mln zł. W tym stanie rzeczy wartość ustawowego udziału spadkowego powódki w majątku darowanym pozwanemu przez zmarłego ojca wynosi 419.085 zł, natomiast wysokość należnego zachowku stanowi połowę tej kwoty, tj. dochodzone pozwem 209.542,50 zł.

W odpowiedzi na pozew (k. 20 i n.) pozwany K. Ł. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jego rzecz koszty procesu. Pozwany przyznał, że spadek po zmarłym ojcu K. Ł. (2) na podstawie testamentu nabyła w całości żona zmarłego H. Ł., jak również przyznał, że otrzymał w darowiznie od rodziców udziały w nieruchomościach położonych w Ś.. Pozwany zarzucił przy tym, że nie był spadkobiercą K. Ł. (2), a zatem powództwo co do zasady nie zasługiwało na uwzględnienie. Ponadto, z ostrożności, pozwany powołał się na art. 1000 § 2 k.c. i podał, że ponosi odpowiedzialność względem innych uprawnionych do zachowku tylko do wysokości nadwyżki przekraczającej jego własny zachówek. Pozwany zarzucił, że wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili ustalenia zachowku, a zatem wartości wskazywane przez powódkę zostały znacznie zawyżone, tym bardziej że otrzymał je od obu rodziców, a nie tylko od zmarłego ojca. Według pozwanego, nieuzasadnionym było również dokonywanie przez powódkę rozczłonkowania przedmiotów darowizny i liczenie ich poszczególnych wartości, skoro dana nieruchomość powinna być oceniana jako jeden składnik majątku i jeden przedmiot darowizny. Pozwany

zarzucił także, że powódka nie uwzględniła, że przedmiot darowizny – udziału we współwłasności zabudowanej działki gruntu nr (...), położonej w Ś. przy ul. (...), KW nr (...), obciążona była nieodpłatnym i dożywotnim prawem użytkowania na rzecz H. Ł. i spadkodawcy, natomiast przedmiot darowizny – działki gruntu nr (...), położonej w Ś. przy ul. (...), KW nr (...), obciążona była nieodpłatną i bezterminową służebnością przesyłu energii cieplnej siecią ciepłowniczą. W piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2013 r. (k. 176) pozwany dodatkowo zarzucił, że odpowiedzialność obdarowanych za zachówek ma charakter subsydiarny, a zatem powódka powinna w pierwszej kolejności skierować swoje roszczenie przeciwko spadkobiercy testamentowemu, tj. matce stron H. Ł..

Na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 r. (k. 174-175) powódka cofnęła pozew ponad kwotę 150.000 zł, na co pozwany wyraził zgodę.

### ***W toku postępowania Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Powódka M. S. i pozwany K. Ł. (1) oraz A. Ł. są dziećmi małżonków H. Ł. i K. Ł. (2).

K. Ł. (2) zmarł w dniu (...) r. W postanowieniu z dnia 28 lutego 2011 r., wydanym w sprawie o sygn. I Ns 12/11, Sąd Rejonowy w Oławie stwierdził, iż spadek po K. Ł. (2) na podstawie testamentu notarialnego z dnia 24 października 2007 r. nabyła wprost i w całości żona H. Ł..

**(Dowód:** postanowienie z 28 lutego 2011 r., I Ns 12/11, k. 10, 26; akta Sądu Rejonowego w Oławie o sygn. I Ns 12/11 )

W dniu 25 października 2007 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1177 m<sup>2</sup>, położoną w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął.

**(Dowód:** akt notarialny z 25 października 2007 r., rep. A nr (...), k. 27-29; odpis z KW nr (...), k. 38-41 )

W dniu 3 czerwca 2008 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu: 1) działkę gruntu nr (...), o powierzchni 4.995 m<sup>2</sup>, położoną w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...)) udział wynoszący 52/100 we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.848 m<sup>2</sup>, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął. Obdarowany oświadczył ponadto, że był mu znany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, którego zobowiązał się przestrzegać i korzystać z dwóch pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego oraz klatki schodowej do nich prowadzącej.

**(Dowód:** akt notarialny z 3 czerwca 2008 r., rep. A nr (...), k. 30-32; odpis z KW nr (...), k. 36 )

W dniu 1 października 2008 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu udział wynoszący 18/100 we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.848 m<sup>2</sup>, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął. Jednocześnie w tym samym akcie notarialnym pozwany ustanowił na rzecz rodziców H. i K. Ł. (2) nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania polegające na korzystaniu ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na parterze w/w budynku mieszkalnego i garażu

**(Dowód:** akt notarialny z 1 października 2008 r., rep. A nr (...), k. 33-35; odpis z KW nr (...), k. 37 )

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,1177 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), według stanu z 25 października 2007 r. wynosiła 184.000 zł (= 1177 m<sup>2</sup> x 156 m<sup>2</sup>). W 2007 r. w/w działka w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego przeznaczona była na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, jednorodziną z ogrodami przydomowymi. Działka nr (...) wykorzystywana była wówczas na cele ogrodnicze, znajdowały się na niej drzewa i krzewy owocowe i ozdobne. Obecnie na terenie działki trwa budowa domu mieszkalnego z funkcją usługową

Aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,4995 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), według stanu z 3 czerwca 2008 r. wynosiła 1.329.000 zł (4995 m<sup>2</sup> x 266 zł/m<sup>2</sup>).

Aktualna wartość rynkowa udziału w wysokości 70/100 we współwłasności gruntu nr (...), o powierzchni 0,2848 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), działki zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, według stanu z 3 czerwca 2008 r. i 1 października 2008 r., z uwzględnieniem służebności osobistej na udziale w wysokości 18/100 współwłasności nieruchomości, wynosiła 436.000 zł (= 839.000 zł x 52/100 + 0 zł).

Wartość rynkowa prawa własności działki zabudowanej nr (...) w stanie z 2008 r. wynosiła 839.000 zł.

Wartość rynkowa służebności osobistej na udziale 18/100 działki zabudowanej nr (...) wynosiła 177.000 zł (= 22.000 zł x 8,05). Została ona określona jako funkcja przewidywanego rocznego dochodu z wynajmu parteru budynku, traktowanego jako nieruchomość lokalowa czteropokojowa (22.000 zł = 2.000 zł / miesiąc x 11 miesięcy) i czasu, w którym właściciel został pozbawiony dochodu z nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania i użytkowania garażu (8,05 – tzw. łączny współczynnik dyskonta).

Wartość udziału 18/100 w prawie własności nieruchomości zabudowanej działki nr (...) wynosiła 150.959 zł (= 838.660 zł x 0,18) i była mniejsza od rynkowej wartości służebności osobistej obciążającej tej udział. Rynkowa wartość udziału w wysokości 18/100 w działce nr (...), obciążonego służebnością osobistą na rzecz darczyńców była zerowa.

**(Dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu (...), k. 96-141; ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu (...), k. 174-175 )

W piśmie z 23 maja 2011 r. powódka M. S. wezwała pozwanego K. Ł. (1) do zapłaty spornego zachowku w łącznej kwocie 209.542,50 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

W odpowiedzi zawartej w piśmie z 30 maja 2011 r. pozwany odmówił zaspokojenia roszczenia argumentując, iż żądana kwota w sposób drastyczny odbiega od realnej wartości nieruchomości i w tej sytuacji wartość darowizny powinien ustalić rzeczoznawca.

**(Dowód:** wezwanie do zapłaty zachowku z 23 maja 2011 r., k. 8; pismo z 30 maja 2011 r., k. 9 )

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w części zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania powódki zawierał art. 1000 § 1 k.c. w myśl którego jeżeli uprawniony nie może otrzymać należnego mu zachowku od spadkobiercy lub osoby, na której rzecz został uczyniony zapis windykacyjny, może on żądać od osoby, która otrzymała od spadkodawcy darowiznę doliczoną do spadku, sumy pieniężnej potrzebnej do uzupełnienia zachowku. Jednakże obdarowany jest obowiązany do zapłaty powyższej sumy tylko w granicach wzbogacenia będącego skutkiem darowizny. Jeżeli obdarowany sam jest uprawniony do zachowku, ponosi od odpowiedzialność względem innych uprawnionych do zachowku tylko do wysokości nadwyżki przekraczającej jego własny zachówek (art. 1000 § 2 k.c.). W myśl zaś art. 991 § 1 k.c. zstępnym, małżonkowi oraz rodzicom spadkodawcy, którzy byliby powołani do spadku z ustawy, należą się, jeżeli uprawniony jest trwale niezdolny do pracy albo jeżeli zstępny uprawniony jest małoletni - dwie trzecie wartości udziału spadkowego, który by mu przypadł przy dziedziczeniu ustawowym, w innych zaś wypadkach - połowa wartości tego udziału (zachówek). Obowiązek zapłacenia sumy zachowku powstaje w chwili śmierci spadkodawcy i należy do długów spadkowych. Roszczenie o zachówek

może przyjąć postać roszczenia o zapłatę całego należnego zachowku, albo też – gdy uprawniony do zachowku został częściowo zaspokojony w drodze zapisu, darowizny itd. – roszczenia o uzupełnienie zachowku.

W sprawie poza sporem pozostawał stopień i charakter pokrewieństwa między: powódką M. S. i pozwanym K. Ł. (1) oraz A. Ł., będącymi dziećmi spadkodawcy K. Ł. (2), który w chwili śmierci był żonaty z H. Ł.. W myśl zatem art. 931 § 1 k.c., M. S. powołana byłaby z ustawy do 1/4 spadku po K. Ł. (2). Bezspornym było, iż spadek po K. Ł. (2) zmarłym dnia (...) r., na podstawie testamentu notarialnego nabyła w całości żona spadkodawcy H. Ł.. W niniejszej sprawie Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 2 lipca 2013 r. (k. 176), iż powództwo było przedwczesne ponieważ z uwagi na subsydiarny charakter odpowiedzialności obdarowanego powódka powinna w pierwszej kolejności skierować swoje roszczenie przeciwko spadkobiercy testamentowemu, tj. matce stron H. Ł.. Niewątpliwie osoba uprawniona do zachowku roszczenia z tego tytułu powinna w pierwszej kolejności kierować przeciwko spadkobiercom zmarłego, w drugiej kolejności w stosunku do osób, na których rzecz zostały uczynione zapisy windykacyjne (art. 999<sup>1</sup> k.c.), w trzeciej zaś kolejności odpowiadają osoby obdarowane. Nie zawsze jednak będzie możliwe uzyskanie zachowku lub kwot potrzebnych do jego uzupełnienia od spadkobierców lub osób zobowiązanych z tytułu otrzymania zapisu windykacyjnego. W sytuacji bowiem, gdy spadkodawca dokonał darowizny wyczerpującej cały spadek, jaka to sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, w ocenie Sądu uprawniony do zachowku może dochodzić bezpośrednio od obdarowanego roszczenia o zachówek w granicach określonych w art. 1000 k.c. Okoliczności niniejszej sprawy nie budziły wątpliwości, że uzyskanie zachowku od spadkobiercy, tj. H. Ł. nie było możliwe. W sprawie bezspornym było, że cały majątek spadkodawcy K. Ł. (2) został rozdysponowany jeszcze w trakcie jego życia w formie darowizn, zaś darczyńcy H. i K. Ł. (2) jedynie zagwarantowali sobie możliwość dożywotniego i nieodpłatnego korzystania z darowanego pozwanemu budynku mieszkalnego. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że co do zasady roszczenie o zachówek skierowane bezpośrednio przeciwko obdarowanemu K. Ł. (1) zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie bezspornym było, że w dacie otwarcia spadku powódka była pełnoletnia i zdolna do pracy, a zatem po myśli art. 991 § 1 k.c., zachówek jej przysługujący równy jest połowie wartości jego udziału w spadku, a wobec tego – równy jest 1/8 wartości spadku po K. Ł. (2). W rozpoznawanej sprawie na potrzeby ustalenia wysokości zachowku konieczne było określenia składu majątku spadkowego według stanu na chwilę otwarcia spadku, a także ustalenie czy i kiedy były dokonane darowizny. Przy obliczaniu zachowku dolicza się bowiem do spadku darowizny uczynione przez spadkodawcę, za wyjątkiem drobnych darowizn, zwyczajowo w danych stosunkach przyjętych, jak również dokonanych przed upływem więcej niż dziesięciu laty, licząc wstecz od otwarcia spadku, darowizn na rzecz osób nie będących spadkobiercami albo uprawnionymi do zachowku (art. 993-994 k.c.). Zgodnie zaś z art. 995 § 1 k.c. wartość przedmiotu darowizny oblicza się według stanu z chwili jej dokonania, a według cen z chwili ustalania zachowku.

W analizowanej sprawie pozwany K. Ł. (1) był osobą pozostającą w kręgu spadkobierców ustawowych po K. Ł. (2), jak również pozwany był osobą uprawnioną do zachowku po nim, a zatem dokonane na jego rzecz przez ojca darowizny podlegały doliczeniu do spadku. Z analizy dowodów w postaci umów darowizny sporządzonych w formie aktu notarialnego (k. 27-35) oraz odpisów z ksiąg wieczystych (k. 36-41) wynikało, że w dniu 25 października 2007 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu niezabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 1177 m<sup>2</sup>, położoną w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął. Ponadto Sąd stwierdził, że w dniu 3 czerwca 2008 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu: 1) działkę gruntu nr (...), o powierzchni 4.995 m<sup>2</sup>, położoną w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...) oraz 2) udział wynoszący 52/100 we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.848 m<sup>2</sup>, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął. Obdarowany oświadczył ponadto, że był mu znany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, którego zobowiązał się przestrzegać i korzystać z dwóch pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego oraz klatki schodowej do nich prowadzącej. Nadto Sąd ustalił, iż w dniu 1 października 2008 r. małżonkowie H. Ł. i K. Ł. (2) zawarli z synem K. Ł. (1), w formie aktu

notarialnego (rep. A nr (...)), umowę darowizny, na mocy której darowali pozwanemu udział wynoszący 18/100 we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym działki gruntu nr (...), o powierzchni 2.848 m<sup>2</sup>, położonej w Ś.przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), a pozwany darowiznę tę przyjął. Jednocześnie w tym samym akcie notarialnym pozwany ustanowił na rzecz rodziców H.i K. Ł. (2)nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania polegające na korzystaniu ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na parterze w/w budynku mieszkalnego i garażu

Dokonane ustalenia faktyczne odnośnie wartości w/w nieruchomości objętych umowami darowizny według stanu na dzień dokonania darowizny i ich aktualnych cen, Sąd poczynił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu (...) (k. 96-141) oraz ustnej uzupełniającej opinii tego biegłego sądowego złożonej na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 r. (k. 174-175). Opinie te zostały sporządzone przez osobę kompetentną, mającą szeroką wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedziny wyceny nieruchomości. Opinia wyczerpująco przedstawia wyliczenia dotyczące wartości powyższych nieruchomości. Biegły w ustnej opinii uzupełniającej dodatkowo wyjaśnił wszystkie wątpliwości podniesione w zarzutach stawianych opinii przez powódkę (k. 158-159). Szczegółowo, merytorycznie się do nich odnosząc, stwierdził w szczególności, że kluczem do wyboru transakcji porównawczych przy wycenie gruntów niezabudowanych było przeznaczenie działki nr (...) i działek porównawczych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Działka nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była na zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności, jednorodzinną z ogrodami przydomowymi. Natomiast działka nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona była na zabudowę mieszkalną i rzemieślniczą, w tym także niskie budynki wielorodzinne z usługami. Dodatkowo biorąc pod uwagę powierzchnię działek, gdzie na mniejszej działce nr (...) mającej 1177 m<sup>2</sup> powierzchni można było wybudować w zasadzie tylko dom jednorodzinny, natomiast na większej działce nr (...) mającej prawie 5.000 m<sup>2</sup> developer mógł zrealizować większą inwestycję, to trudno było oczekiwać, aby w stosunku do obu działek ceny jednostkowe były takie same. Powyższe działki nie były bowiem porównywalne i ich wycena została przeprowadzona w oparciu o inne transakcje porównawcze. Na wycenę w/w działek wpływ miało także sąsiedztwo przebiegającej w pobliżu linii kolejowej, drogi i zakładów usługowych, które w przypadku działki nr (...) obniżało jej wartość, natomiast w przypadku działki nr (...) z uwagi na większą dostępność było pożądane i wpływało na jej większą atrakcyjność. Wbrew zarzutom powódki biegły uwzględnił także fakt pełnego uzbrojenia obu w/w działek gruntu, natomiast na ich wycenę w środku skali ocen wpływ miała lokalizacja pośrednia ustalona w oparciu o ceny gruntu w miejscowościach sąsiednich. Ponadto biegły podkreślił, że przy szacowaniu działki gruntu nr (...) w podejściu porównawczym nieruchomość należało traktować całościowo, tj. ze wszystkimi składnikami obejmującymi grunt, budynki mieszkalne, budynki towarzyszące, infrastruktura i mała architektura. W związku z tym biegły ustalił łączną wartość nieruchomości zabudowanej, objętej działką nr (...), uwzględniając w tej wartości także wartość garażu i pomieszczenia gospodarczego. Nadto biegły podał, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości objętej działką nr (...) wpisano na rzecz darczyńców nieodpłatne i dożywotnie prawo użytkowania na udziale w wysokości 18/100 nieruchomości, a polegające na prawie korzystania ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na parterze budynku mieszkalnego oraz garażu. Powyższy zapis był nielogiczny mając na uwadze fakt, że służebność została ustanowiona tylko na udziale w wysokości 18/100 nieruchomości. Nie mniej jednak z zapisu tego wynikało jednocześnie, iż służebność obejmowała cały parter i garaż, a zatem z takiej powierzchni nie mógł korzystać pozwany jako właściciel nieruchomości, w tym m.in. nie mógł jej wynająć. Wysokość utraconego dochodu z tego tytułu biegły sądowy oszacował w wysokości 177.000 zł. Została ona określona jako funkcja przewidywanego rocznego dochodu z wynajmu parteru budynku, traktowanego jako nieruchomość lokalowa czteropokojowa (22.000 zł = 2.000 zł / miesiąc x 11 miesięcy) i czasu, w którym właściciel został pozbawiony dochodu z nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania i użytkowania garażu (8,05 – tzw. łączny współczynnik dyskonta). Jednocześnie biegły podał, że wartość udziału 18/100 w prawie własności nieruchomości zabudowanej działki nr (...) wynosiła 150.959 zł (= 838.660 zł x 0,18) i była mniejsza od rynkowej wartości służebności osobistej obciążającej tej udział. Rynkowa wartość udziału w wysokości 18/100 w działce nr (...), obciążonego służebnością osobistą na rzecz darczyńców była zerowa. Sąd uznał, że w/w wyjaśnienia, które biegły złożył na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 r. uwiarygodniały jego twierdzenia zawarte w pisemnej opinii z lutego 2013 r. (k. 96 i n.) również jeżeli chodzi o nieodpłatne i dożywotnie prawo korzystania z mieszkania obniżające wartość

darowizny. W oceni Sądu biegły sądowy przyjął prawidłową koncepcję wyceny rzeczywistej wartości nieruchomości obciążonej tym prawem, poprzez ustalenie wartości prawa do korzystania z lokalu położonego na całym parterze budynku i odniesienie tak ustalonej wartości do możliwych do uzyskania cen z tytułu wynajmu tej części. Wynikało to także z analizy treści aktów notarialnych umów darowizny oraz faktycznego sposobu korzystania z tej nieruchomości przez darczyńców. W akcie notarialnym z dnia 3 czerwca 2008 r., rep. A nr (...) (k. 30-32) obdarowany oświadczył bowiem, że był mu znany sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, którego zobowiązał się przestrzegać i korzystać z dwóch pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego oraz klatki schodowej do nich prowadzącej.

Biegły stwierdził, iż aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,1177 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), według stanu z 25 października 2007 r. wynosiła 184.000 zł (= 1177 m<sup>2</sup> x 156 m<sup>2</sup>). Ponadto aktualna wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,4995 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), według stanu z 3 czerwca 2008 r. wynosiła 1.329.000 zł (4995 m<sup>2</sup> x 266 zł/m<sup>2</sup>). Natomiast aktualna wartość rynkowa udziału w wysokości 70/100 we współwłasności gruntu nr (...), o powierzchni 0,2848 ha, położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Oławie prowadził księgę wieczysta KW nr (...), działki zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, według stanu z 3 czerwca 2008 r. i 1 października 2008 r., z uwzględnieniem służebności osobistej na udziale w wysokości 18/100 współwłasności. Łączna wartość w/w nieruchomości darowanych pozwanemu przez małżonków H. i K. Ł. (2) wyniosła 1.949.000 zł (= 184.000 zł + 1.329.000 zł + 436.000 zł), z czego wartości darowizn uczynionych przez zmarłego K. Ł. (2) stanowiła połowę tej kwoty, tj. 974.500 zł (= 1.949.000 zł / 2). Wartość udziału spadkowego powódki w majątku darowanym pozwanemu wynosił ¼ tej sumy, tj. 243.625 zł (= 974.500 zł / 4). Wobec tego zachówek należny powódce od pozwanego to 121.812,50 zł (= 243.625 zł / 2), natomiast dalej idące żądanie pozwu należało uznać jako niezasadne.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku, zasądzając od pozwanego K. Ł. (1) na rzecz powódki M. S. kwotę 121.812,50 zł oraz oddalając dalej idące powództwo jak w punkcie III wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. i art. 455 k.c. Do zapłaty spornej kwoty pozwany został wezwany przez powódkę w piśmie z 23 maja 2011 r. (k. 8) w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Termin zapłaty świadczenia upłynął zatem bezskutecznie w dniu 30 maja 2011 r., a od dnia następnego pozwany popadł w opóźnienie, co uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej w kwocie 121.812,50 zł od dnia 31 maja 2011 r., o czym orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W punkcie II wyroku Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 59.542,50 zł mając na uwadze, że na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 r. (k. 174-175) powódka cofnęła pozew ponad kwotę 150.000 zł, na co pozwany wyraził zgodę.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Na koszty procesu poniesione przez powódkę w łącznej wysokości 22.287,56 zł składały się opłata sądowa od pozwu w kwocie 10.500 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł, zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego w kwocie 4.570,56 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Na koszty pozwanego złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7200 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. W związku z tym, że powódka wygrała sprawę w 58 % (121.812,50 zł / 209.542,50 zł x 100) powinna otrzymać zwrot kosztów w wysokości 12.926,78 zł (= 58 % x 22.287,56 zł), zaś pozwany, którego obrona okazała się skuteczna w 42 %, powinien otrzymać zwrot kosztów w wysokości 3031,14 zł (= 42 % x 7217 zł). Po potrąceniu obu kwot do zapłacenia na rzecz powódki pozostała kwota 9.882,88 zł), która została zasądzona w punkcie IV wyroku.

Z.:

1. (...)

2. (...)

3. (...)