

Sygn. akt IX Ns 1140/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 stycznia 2016 roku

**Sąd Rejonowy w Słupsku IX Wydział Cywilny**

W następującym składzie:

Przewodnicząca: SSR Hubert Odelski

Protokolant: Karolina Gworek

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2016 roku w Słupsku

na rozprawie sprawy

z wniosku **D. N.**

z udziałem **M. L.** i **J. L.**

o ustanowienie służebności

postanawia:

1. oddalić wniosek,
2. zasądzić od wnioskodawczyni D. N. na rzecz M. L. i J. L. kwotę 500 zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,
3. nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni D. N. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 491,59 zł (czteryście dziewięćdziesiąt jeden i 59/100 złotych) tytułem wydatków poniesionych w sprawie.

Sygn. akt IX Ns 100/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. N. wniosła w postępowaniu z udziałem M. L. i J. L. o ustanowienia służebności klatki schodowej oraz podestu klatki schodowej domagając się jednocześnie zasądzenia na swoją rzecz należności ubocznych. Wskazała przy tym, przede wszystkim, iż od lat jest z uczestnikami postępowania na tle sposobu korzystania eksploatacji i użytkowania budynku. Istotnym składnikiem powyższego jest według D. N. dostęp do pomieszczeń na poddaszu, zajmowanym przez jej córkę i wnuczęta, który odbywać się może wyłącznie na dotychczasowych zasadach, to jest schodami przebiegającymi przez lokal uczestników postępowania, albowiem w ocenie wnioskodawczyni, każde inne usytuowanie niniejszej klatki stanowiłoby zagrożenia dla konstrukcji budynku, oraz nie leżałoby w granicach jej możliwości finansowych.

Stąd też wnioskodawczyni wywiodła konieczność zalegalizowania istniejącego stanu jak dotychczas.

Uczestnicy postępowania M. L. i J. L. wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz. Uczestnicy postępowania, zaoponowali w/w stanowisku wskazując, iż nie godzą się na ograniczenie swojej własności w sytuacji możliwości usytuowania schodów na poddasze w sposób bezkolizyjny. Podnieśli oni także, iż dotychczasowy przebieg schodów ogranicza im dostęp do komina, co uniemożliwia taki jego remont, który pozwoliłby na faktyczne urządzenie dodatkowych, odrębnych pomieszczeń tak, aby zabezpieczyć potrzeby lokalowe także części ich dzieci.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

D. N. oraz małżonkowie M. L. i J. L. zamieszkują w budynku położonym w (...), pod numerami lokali A i B. Zajmują odrębne lokale mieszkalne. D. N. posiada urządzone i przygotowane do zamieszkania poddasze, do którego prowadzi klatka schodowa wraz z podestem, które przebiegają bezpośrednio przy kominie, ale w granicach lokalu mieszkalnego małżonków M. L. i J. L.. Na poddaszu D. N. zamieszkuje jej córka wraz z dwójką małoletnich dzieci.

(Dowód: odpis KW (...), bezsporne, zeznania powódki D. N. k. 217 i pozwanego J. L. k. 219)

Na tle wspólnego zamieszkiwania pomiędzy D. N. a małżonkami M. L. i J. L. od lat toczyły się spory na tle korzystania z lokali, wydania części nieruchomości, zapłatę, itp.

(Dowód: akta IX C 452/11)

-2-

Pomimo rozstrzygnięć sądowych konflikt w zakresie sposobu użytkowania lokali przez ich właścicieli nie został zażegnany.

Istnieje możliwość zmiany przebiegu schodów D. N., tak aby dostęp do pomieszczeń poddasza był bezkolizyjny. Wymaga on obrócenia biegu schodów o 90 stopni. Wymaga to wykonania dwóch słupów podbierających istniejący dwuteownik, stanowiący konstrukcję stropu, tak aby można było wyciąć odcinek tej belki stalowej na szerokości nowo wykonanego biegu schodów. Zmiana usytuowania schodów na bieg bezkolizyjny praktycznie nie spowoduje strat innych powierzchni. Nie ma konieczności likwidacji żadnego pomieszczenia. Koszt wykonania klatki schodowej na bezkolizyjną wyniesie ok. 6.000 zł.

(Dowód: opinia biegłego k. 129, ustna opinia uzupełniająca k. 206-207, dokumentacja fotograficzna k. 68-72, 180-181, nagranie CD k. 67)

Sytuacja majątkowa D. N. umożliwiła podjęcie przez nią takich starań, które pozwolą w odpowiednim odstępie czasowym na zgromadzenie środków finansowych pozwalających jej (bez uszczerbku koniecznego utrzymania) na przebudowę klatki schodowej na bezkolizyjną i to bez odczuwalnych strat dla powierzchni własnych pomieszczeń. D. N. w 2010 roku dokonała remontu ocieplenia swojej części budynku (co także było przedmiotem sporu sądowego), który według jej szacunku wyniósł ok. 10.000 zł. Od tamtego czasu nie nastąpiła znacząca zmiana jej sytuacji osobistej i dochodowej.

(Dowód: zeznania D. N. k. 217)

Małżonkowie M. L. i J. L. posiadali ośmioro dzieci, z których część (czworo dzieci) wspólnie zamieszkuje z nimi. Jednocześnie noszą się oni z zamiarem takiego przygotowania swojej części poddasza, aby wyodrębnić lokal mieszkalny dla niektórych ze swoich dzieci. Usytuowanie klatki schodowej jak dotychczas utrudnia dostęp do komina, co jest wymagane przy przedmiotowych pracach przeróbkowych.

(Dowód: zeznania pozwanego J. L. k. 219)

Przebudowa klatki schodowej spowoduje likwidację (odseparowanie) spornych części budynku, do których właściciele obu lokali mieszkalnych (...) A i (...) B rościli wobec siebie pretensje prawne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Stosownie do treści art. 285 k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władającej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władającej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości

obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa).

-3-

Jak wynika z powyższego służebność gruntowa obciąża nieruchomość jednego właściciela (nieruchomość służebna) na rzecz każdego właściciela (użytkownika wieczystego) innej nieruchomości (nieruchomości władnącej). Służebność obciąża całą nieruchomość, nie może więc obciążać ani udziału we własności, ani tylko tej części fizycznej, na której jest wykonywana. Jakkolwiek służebność gruntowa jest prawem przysługującym właścicielowi nieruchomości, to jednak osoba, na rzecz której przeniesiono posiadanie nieruchomości władnącej, uprawniona jest do posiadania służebności związanych z tą nieruchomością. Służebność gruntowa jest prawem związanym z nieruchomością, stanowi więc jej część składową (art. 50 k.c.), a jako taka nie może być przedmiotem obrotu. Dalszą konsekwencją jest to, że nabycie nieruchomości przez zasiedzenie obejmuje także przysługujące jej każdoczesnemu właścicielowi służebności gruntowe. Służebność gruntowa jest prawem nieograniczonym co do czasu trwania (bezterminowym).

Służebności gruntowe powstają na podstawie umowy, orzeczenia sądowego, nabycia przez upływ czasu (zasiedzenie - art. 292 k.c.) i decyzji administracyjnej w wypadkach, w których ustawa tak stanowi, natomiast wygasają przede wszystkim z przyczyn typowych dla wszystkich praw rzeczowych ograniczonych: zrzeczenia (art. 246 k.c.), konfuzji (art. 247 k.c.), egzekucyjnej sprzedaży nieruchomości służebnej (art. 1000 i 1001 k.p.c.), aczkolwiek z przewidzianymi w tych przepisach wyjątkami. Poza tym służebności gruntowe wygasają wskutek niewykonywania (art. 293 k.c.) lub zniesienia (art. 294, 295 k.c.).

Rozważeniu podlegać powinno także i to, czy podest w przedmiotowym budynku oraz znajdujące się tam schody można uznać za trwałe i widoczne urządzenie w rozumieniu art. 292 kodeksu cywilnego, z którego korzystanie stanowi nieodzowny warunek zasiedzenia służebności gruntowej. Niemniej celowym było odniesienie się również i do tej kwestii. Biorąc pod uwagę istotę służebności gruntowych, pojęcia „urządzenia” na gruncie kodeksu cywilnego nie można ujmować zbyt wąsko, w szczególności zgodnie ze słownikową jego definicją. Jeszcze raz odwołując się w tym miejscu do cytowanej w uzasadnieniu wniosku uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2011r., przez trwałe i widoczne urządzenie na gruncie art. 292 kc należy rozumieć – ogólnie ujmując – materialny rezultat świadomego działania człowieka. Jeśli można za trwałe urządzenie uznać – przykładowo – rów odwadniający czy groblę, to zdaniem Sądu nie ma przeszkód, by za takie trwałe urządzenie uznać określone pomieszczenie w budynku posadowionym na nieruchomości gruntowej, mimo, iż nie stanowi ono rzeczy ani odrębnego od gruntu przedmiotu własności.

Jeszcze bardziej zdaniem Sądu w pojęcie urządzenia w rozumieniu art. 292 k.c. wpisują się przedmiotowe schody – jest to jak najbardziej urządzenie. Nie ma znaczenia, że nie znajduje się ono bezpośrednio na gruncie, ale wewnątrz budynku na tym gruncie posadowionego. Tak się, jak i znajdujące się w niej schody, można zatem uznać za urządzenia materialne umożliwiające lub ułatwiające korzystanie z cudzej nieruchomości w określonym zakresie.

-4-

W niniejszej sprawie domagając się ustanowienia na swoją rzecz służebności klatki schodowej oraz podestu klatki schodowej, oraz zasądzenia na swoją rzecz należności ubocznych, wnioskodawczyni wskazała, przede wszystkim, iż od lat jest z uczestnikami postępowania na tle sposobu korzystania eksploatacji i użytkowania budynku. Istotnym składnikiem powyższego jest w ocenie D. N. dostęp do pomieszczeń na poddaszu, zajmowanym przez jej córkę i wnuczęta, który odbywać się może wyłącznie na dotychczasowych zasadach, to jest schodami przebiegającymi przez lokal uczestników postępowania, albowiem w ocenie wnioskodawczyni, każde inne usytuowanie niniejszej klatki stanowiłoby zagrożenie dla konstrukcji budynku, oraz nie leżałoby w granicach jej możliwości finansowych.

Stąd też wnioskodawczyni wywiodła konieczność zalegalizowania istniejącego stanu jak dotychczas.

Uczestnicy postępowania, zaoponowali w/w stanowisku wskazując, iż nie godzą się na ograniczenie swojej własności w sytuacji możliwości usytuowania schodów na poddasze w sposób bezkolizyjny. Podnieśli oni także, iż dotychczasowy przebieg schodów ogranicza im dostęp do komina, co uniemożliwia taki jego remont, który pozwoliłby na faktyczne urządzenie dodatkowych, odrębnych pomieszczeń tak, aby zabezpieczyć potrzeby lokalowe przynajmniej części z licznego potomstwa małżonków L. (posiadających ośmioro dzieci).

Powołani w sprawie świadkowie, wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, w zasadzie bezsporny potwierdzili dotychczasowy, sporny sposób korzystania z budynku. Stan własności nieruchomości potwierdza dokumentacja wieczystoksięgowa, a skalę sporu potwierdzają także dokumentacje dołączonych do spraw akt innych postępowań.

Zatem w świetle norm prawnych, regulujących zagadnienie służebności, istotę rozważań Sądu stanowiło ustosunkowanie się do zagadnień:

- czy istnieje fizyczna możliwość poprowadzenia służebności klatki schodowej innym przebiegiem niż dotychczasowy,
- czy żądanie wniosku określone zostało zgodnie z zasadami wskazanymi w dyspozycji norm prawnych wskazanych wyżej.

Ustosunkowując się do powyższego, należy wskazać, iż w sprawie powołany został biegły sądowy, inż. T. P., który w kluczowym dla sprawy (całkowicie podzielonym przez Sąd) dowodzie, wykonując oględziny przedmiotu postępowania, dokonał stosownej i miarodajnej dla rozstrzygnięcia, ekspertyzy całego budynku, którą zamieścił w opinii pisemnej, podtrzymanej i uszczegółowionej następnie w ramach ustnej opinii uzupełniającej złożonej przed Sądem.

-5-

Z powyższych rzetelnych, kompletnych i wykonanych zgodnie z wymogami ustawowymi, opinii, jednoznacznie wynika, że dla zabezpieczenia swobodnego korzystania przez wnioskodawczynię D. N. z jej pomieszczeń na poddaszu, nie jest bezwzględnie konieczne utrzymywanie dotychczasowego stanu posiadania części nieruchomości i ingerowanie w sferę własności uczestników postępowania - M. L. i J. L., albowiem przy stosunkowo ograniczonym nakładzie finansowym oraz przy całkowitym zachowaniu stanu technicznego i stanu bezpieczeństwa w zakresie korzystania z budynku stron, możliwe jest takie wykonanie remontu klatki schodowej na poddasze wnioskodawczyni, które zmieniałoby układ schodów z jednoczesnym wyprowadzeniem ich poza obrys własności lokalu uczestników postępowania, czyniąc tym samym wniosek D. N. merytorycznie bezzasadnym.

Przede wszystkim należy stwierdzić, iż jednoznaczna i fachowa opinia biegłego, sprawia, że odpadają przesłanki, które stanowią zasadniczy składnik możliwości zastosowania norm z art. 285 k.c. i następnych, albowiem zaspokojenie oczywistych potrzeb członków rodziny wnioskodawczyni, polegających na dostępie pomieszczeń na poddaszu, może się odbywać w sposób całkowicie bezkolizyjny, bezkonfliktowy i nieingerujący w stan własności uczestników postępowania.

Za wskazanym przez biegłego, możliwym (a w ocenie Sądu - nawet koniecznym) przebudowaniem wejścia na piętro przemawiają zarówno zasady współzycia społecznego, względy finansowe jak i okoliczności braku technicznego zagrożenia dla eksploatacji budynku po remoncie.

Bezspornym jest, iż wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania od lat toczą spory sądowe na tle sposobu i zasad korzystania z przedmiotowego budynku. Zatem w/w zasady współzycia społecznego w pierwszej kolejności nakazują wyeliminowanie (względnie możliwie szerokie ograniczenie) stycznych punktów spornych pomiędzy stronami. Z całą pewnością poprowadzenie schodów na poddasze tak aby ich obrys nie wchodził w zakres stanu własności uczestników

postępowania czyni zadość powyższemu wymogowi. Przedmiotowe założenia zdaniem Sądu ma zakres priorytetowy i stoi ponad innymi (powoływanymi w toku procesu) potrzebami rodziny wnioskodawczynie. Uwzględnienie żądania wskazanego we wniosku pomimo wniosków opinii biegłego i założenia jak wyżej, stanowiłoby w istocie petryfikację stanu permanentnego sporu między stronami.

Opinia biegłego (przygotowana w oparciu o wieloletnie doświadczenie inż. T. P. w zakresie budownictwa) wskazuje, iż zmiana przebiegu schodów możliwa jest do wykonania za kwotę oscylującą w granicach 6.000 zł. Zdaniem Sądu przedmiotowa suma leży w granicach możliwości finansowych D. N.. Wnioskodawczynie pytana na okoliczność swojej sytuacji materialnej wskazała min., iż w 2010 r. wykonywała remont w zakresie ocieplenia budynku, który kosztował ją około 8.000 zł. Oznacza to, iż pomimo obiektywnie trudnej sytuacji materialnej wnioskodawczynie i jej rodziny, zdaniem Sądu przy odpowiednich (także w zakresie czasowym) przygotowaniach finansowych, a także przy stosownym wkładzie rodziny, finansowa możliwość wykonania bezkolizyjnego wejścia na poddasze, jest po stronie wnioskodawczynie jest w takim samym stopniu konieczna, społecznie pożądana jak i kosztowo możliwa.

-6-

Określenie treści służebności gruntowej wymaga oznaczenia nie tylko nieruchomości obciążonej, ale też nieruchomości władnącej – dlatego art. 285 § 1 kodeksu cywilnego stanowi, że nieruchomość można obciążyć prawem na rzecz właściciela innej nieruchomości, zaś § 2 k.c. stwierdza, że służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Jak trafnie to ujął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do uchwały z dnia 9 sierpnia 2011r. w sprawie III CZP 10/11, istota służebności gruntowych tkwi w tym, że ograniczają one prawo własności każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej na korzyść każdorazowego właściciela nieruchomości władnącej, powodując ograniczenie prawa własności nieruchomości obciążonej na korzyść nieruchomości władnącej w celu zwiększenia jej użyteczności.

Tymczasem zgodnie z treścią wniosku w niniejszej sprawie, służebność gruntowa podestu i schodów, miałyby być ustanowiona nie na rzecz każdorazowego właściciela oznaczonej nieruchomości, ale *expressis verbis* na rzecz oznaczonej osoby. Tak sformułowany wniosek o ustanowienie służebności gruntowej uznać należy za co najmniej formalnie wątpliwy i odpowiadający bardziej służebności osobistej.

Zatem z wszystkich, powyższych względów wniosek, jako bezpodstawny, podlegał oddaleniu.

Mając na względzie sprzeczność interesów wnioskodawczynie i uczestników postępowania, Sąd na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. zasądził na ich rzecz od wnioskodawczynie koszty postępowania – odpowiadające wysokości opłaconej zaliczki na biegłego sądowego. W punkcie 3 sentencji obciążono zaś wnioskodawczynie wydatkami wyłożonymi tymczasowo ze Skarbu Państwa na pozostałe wydatki (w tym brakujące wynagrodzenie biegłego).