

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 sierpnia 2014 roku (data prezentaty) powódka R. N. wniosła przeciwko pozwanym T. Ś. i A. Ś. pozew o ochronę naruszonego posiadania, wnosząc o zakazanie pozwanym naruszania posiadania nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) pomiędzy nr (...) a nr (...), stanowiącej drogę dojazdową do posesji oznaczonej nr (...), która stanowi część działki o powierzchni ok. 150 m⁽²⁾ o numerze geodezyjnym (...), zapisanej w KW nr (...), będącej w samoistnym posiadaniu powódki, w szczególności, aby pozwani zaniechali wchodzenia czy wjeżdżania (w tym wykonywania ogrodzenia, a w przypadku jego wykonania nakazanie jego demontażu) od strony ulicy na tę część działki oraz nakazanie pozwanemu przywrócenia stanu poprzedniego poprzez przywrócenie faktycznego posiadania nieruchomości powódce, a także o obciążenie pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż przedmiotowa część działki stanowi przedmiot zasiedzenia. Powódka włada nią samoistnie i ta część działki nr (...) stanowi tylko i wyłącznie dojazd do działki powódki. Powódka, łącznie z poprzednikami, posiadała przedmiotową część działki przez przeszło 60 lat. W trakcie postępowania o zasiedzenie pozwany zagroził pojazdem dojazd na drogę dojazdową i oświadczył, że będzie budował ogrodzenie, gdyż nieruchomość należy do niego. W związku z tym powódka i jej rodzina utracą dojazd od drogi publicznej, jak również do ich nieruchomości nie będzie mogła dojechać straż pożarna czy karetka pogotowia. Taka sytuacja stanowi naruszenie wieloletniego posiadania powódki, jak również stanowi zagrożenie dla mieszkających tam ludzi.

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2014 roku powódka wskazała, że żąda również przywrócenia do stanu poprzedniego poprzez usunięcie bramy postawionej od strony ul. (...), a także poprzez ponowne ustawienie ogrodzenia po lewej stronie drogi biegnącej od nieruchomości powódki do ul. (...), patrząc w stronę ul. (...) oraz poprzez usunięcie drzwi wejściowych budynku pozwanych od strony przedmiotowej drogi. Oświadczyła, że wnosi o przywrócenie posiadania przedmiotowej części działki, którą powódka władała jak właściciel, a nie jak osoba której przysługuje jedynie służebność. Wskazała, że pozwani zaczęli wchodzić i wjeżdżać na przedmiotowy fragment nieruchomości, kiedy stali się właścicielami nieruchomości, to jest w marcu 2013 roku, natomiast przedmiotową bramę postawili w dniu 14 sierpnia 2014 roku. Nie była w stanie dokładnie wskazać, w jakiej dacie pozwani usunęli płot dzielący przedmiotową część nieruchomości od pozostałej części działki pozwanych, ale było to w 2013 roku, jednakże nie wiedziała, czy przed dniem 18 sierpnia 2013 roku, czy też po tym dniu. Wskazała, że drzwi do budynku pozwanych, od strony przedmiotowego fragmentu nieruchomości, zostały wykonane w dniu 26-09-2014 roku.

W piśmie z dnia 27 listopada 2014 roku powódka sprecyzowała żądanie, wnosząc o przywrócenie na rzecz powódki posiadania części nieruchomości położonej na działce nr (...), obręb O., położonej w G. przy ul. (...) pomiędzy nr (...), a (...), pełniącej funkcję drogi dojazdowej do jej posesji oznaczonej nr (...), o powierzchni ok. 130 m⁽²⁾ – długości około 45,5 m oraz szerokości ok. 3 m, opisanej w KW nr (...), poprzez zdemontowanie bramy wjazdowej zamkniętej na kłódkę znajdującej się pomiędzy ww. częścią nieruchomości, a drogą publiczną tj. ul. (...) oraz poprzez zamontowanie ogrodzenia pomiędzy ww. częścią nieruchomości, a nieruchomością pozwanych, usytuowanego wzdłuż prawej krawędzi wjazdu, patrząc od strony drogi publicznej, które to ogrodzenie łączyło się z przednią częścią ogrodzenia oddzielającą nieruchomość pozwanych od drogi publicznej, a z drugiej strony z budynkiem usytuowanym na nieruchomości pozwanych. Wskazała, że w okresie pomiędzy wniesieniem pozwu, a chwilą obecną zaszła zmiana, wymagająca modyfikacji powództwa. Pozwani posadowili bowiem bramę między ww. częścią nieruchomości i drogą publiczną oraz zamknęli ją na kłódkę. W chwili obecnej powódka zmuszona jest dochodzić do swojej nieruchomości przez nieruchomości należące do sąsiadów, korzystając z ich uprzejmości. Możliwość dojazdu jest całkowicie odebrana.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 5 grudnia 2014 roku udzielono powódce zabezpieczenia roszczenia.

W piśmie z dnia 14 stycznia 2015 roku pozwani podnieśli, że powódka nigdy nie była samoistnym posiadaczem przedmiotowej części nieruchomości, a jedynie korzystała z niej grzecznościowo. Wskazali, że brama wjazdowa została zamontowana po kradzieży rusztowania z elewacji, znajdującego się na nieruchomości pozwanych. Powódka była informowana o przewidywanym ogrodzeniu już w marcu 2013 roku. Między stronami zawarto ugodę przed mediatorem, na podstawie której powódka zobowiązała się partycypować w kosztach wybudowania przedmiotowej bramy. Po zamontowaniu bramy pozwani chcieli przekazać powódce klucze do kłódki do tej bramy. Powód osobiście rozmawiał w dniu wybudowania bramy z mężem powódki o tych kluczach, a mąż powódki oświadczył, że potrzebują 30 dni, żeby dać odpowiedź. Wobec braku odpowiedzi, pozwany wysłał do powódki list, o możliwości odbioru klucza do bramy. Nikt po klucze nie przyszedł.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 roku pozwany oświadczył, że w każdej chwili może przekazać powódce klucze do przedmiotowej bramy i zadeklarował, że droga jest przejezdna.

Na rozprawie w dniu 21 maja 2015 roku pozwani wniesli o oddalenie powództwa, a względnie o jego umorzenie. Wskazali, że władztwo powódki miało jedynie charakter prekaryjny, grzecznościowy, a nadto w obecnym stanie brama jest otwarta i powódka nie ma przeszkód korzystania z przedmiotowej drogi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką działki nr (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny, położony przy ul. (...) w G., w którym mieszka powódka i jej rodzina.

(bezsporne, a nadto dowód: mapa – k. 12, fotografia – k. 67)

Dojazd i dojście do działki powódki od wielu lat odbywało się przez działkę nr (...), to jest przez pas gruntu o szerokości około 3 metrów, który był wykorzystywany jako droga. Pas ten po lewej stronie, patrząc od ul. (...), odgrodzony był płotem od działki (...), a następnie ścianą garażu posadowionego na działce nr (...), a po prawej stronie płotem dzielącym go od pozostałej części działki nr (...). Od strony ul. (...) nie był zamknięty bramą, natomiast brama posadowiona była na jego końcu, w granicy z działką powódki. Powódka, jej rodzina i poprzednicy prawni nie byli w żaden sposób ograniczani w możliwości korzystania z tego pasa gruntu, a jedynie wiele lat temu ówczesny właściciel działki nr (...) – A. L. – dowoził tamtędy płody rolne, które zrzucał do piwnicy budynku położonego na tej nieruchomości i wtedy wjeżdżał na tę uliczkę wozem, który stał na niej przez czas wyładunku.

(bezsporne, a nadto dowód: zeznania świadka H. P. – k. 115-116, zeznania świadka J. B. – k. 116-117, zeznania świadka D. J. – k. 117-118, zeznania świadka G. S. – k. 118-119, zeznania świadka T. N. – k. 119-120, zeznania świadka J. P. – k. 147-148, zeznania świadka H. H. – k. 148-149, zeznania świadka M. J. – k. 149, zeznania powódki – k. 150-151, oględziny nieruchomości – k. 154-156)

Obecnie właścicielami działki nr (...) są pozwani. Po zakupie przez nich tej nieruchomości, w marcu 2013 roku, pozwany poinformował powódkę, że ma zamiar ogrodzić całą swoją nieruchomość, razem z przedmiotowym pasem gruntu. Powódka nie była z tego zadowolona, jednakże ostatecznie ustalono, że zależy jej przede wszystkim na kluczu od bramy, którą miał zamiar postawić pozwany i uzgodnili, że powódka wraz z mężem będą partycypować w kosztach posadowienia tej bramy.

(dowód: zeznania pozwanego – k. 151-152)

W 2013 roku pozwani usunęli płot dzielący przedmiotowy pas gruntu od pozostałej części działki nr (...). W dniu 14 sierpnia 2014 roku pozwani posadowili bramę zamykaną na kłódkę, dzielącą przedmiotowy pas gruntu od ul. (...).

(bezsporne, a nadto dowód: zeznania świadka H. P. – k. 115-116, zeznania świadka J. B. – k. 116-117, zeznania świadka D. J. – k. 117-118, zeznania świadka G. S. – k. 118-119, zeznania świadka T. N. – k. 119-120, zeznania świadka J. P.

– k. 147-148, zeznania świadka H. H. – k. 148-149, zeznania świadka M. J. – k.149, zeznania powódki – k. 150-151, zeznania pozwanego – k. 151-152, oględziny nieruchomości – k. 154-156)

W dniu posadowienia bramy pozwany udał się do domu powódki, celem przekazania jej klucza do tejże bramy. Powódka była wtedy nieobecna w domu i pozwany rozmawiał z jej mężem. Pozwany przyniósł ze sobą klucz do kłódki zamontowanej na bramie i zaproponował mężowi powódki jego przekazanie. Mąż powódki poinformował pozwanego, że powódka potrzebuje około 1 miesiąca czasu na zajęcie stanowiska i nie przyjął klucza zaoferowanego przez pozwanego. Wobec braku odpowiedzi ze strony powódki, pozwany skierował do powódki pismo z dnia 28 sierpnia 2014 roku, proponując odbiór klucza do bramy przez powódkę. Wskazał w nim, że klucze można odebrać w miejscu zamieszkania pozwanych, a brama ma być zamykana na kłódkę każdorazowo, celem zapewnienia bezpieczeństwa. Również w toku postępowania deklarował, że powódka może odebrać klucze od przedmiotowej bramy w każdym czasie.

(bezsporne – k. 76, a nadto dowód: zeznania świadka H. P. – k. 115-116, zeznania świadka J. B. – k. 116-117, zeznania świadka D. J. – k. 117-118, zeznania świadka T. N. – k. 119-120, zeznania pozwanego – k. 151-152)

Powódka nie odebrała klucza od pozwanego, gdyż uznała, że jeśli odbierze od pozwanego klucze do bramy, a cokolwiek stanie się na nieruchomości pozwanych, to powódka i jej rodzina będą pierwszymi podejrzanymi. Ponadto uznała, że jeśli brama będzie cały czas zamknięta, to i tak nikt do niej nie będzie mógł dojechać. Stwierdziła też, że nie godzi się na zamknięcie tej bramy, a także, że jeśli odbierze klucz od pozwanego, to pozwany będzie twierdził, że powódka godziła się na posadowienie bramy.

(dowód: zeznania powódki – k. 150-151)

Wobec faktu, iż powódka nie odebrała klucza od pozwanego, pozwany nie widział przeszkód, by w czasie remontu budynku położonego na działce nr (...), składować czasowo materiały budowlane, np. deski, na przedmiotowym pasie gruntu. Przez pewien czas stało tam również rusztowanie, ale to nie uniemożliwiało przejazdu przedmiotowym pasem gruntu.

(dowód: zeznania pozwanego – k. 151-152)

Przedmiotowa brama jest wykonana z prętów metalowych i jest ażurowa. Od strony ul. (...) dobrze widoczna jest przez nią brama powódki, oddzielająca nieruchomość powódki od działki nr (...), która znajduje się w odległości 44,7 m od przedmiotowej bramy. Widoczne jest też z tego miejsca oznaczenie numeru porządkowego budynku powódki, znajdujące się na bramie powódki. Pomiedzy przedmiotową bramą a jezdnią na ul. (...) jest odległość 5,2 m, a szerokość bramy między słupkami wynosi 4,1 m.

(dowód: oględziny nieruchomości – k. 154-156)

Powyższy stan faktyczny był w części niesporny, a nadto został ustalony przez Sąd na podstawie wyszczególnionych powyżej dowodów z zeznań świadków H. P., J. B., G. S., J. P., H. H. i M. J., częściowych zeznań świadków D. J. i T. N., z częściowych zeznań powódki i z zeznań pozwanego oraz z oględzin nieruchomości i dokumentów wyszczególnionych powyżej.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka D. J. jedynie w części, w jakiej wskazała, w jaki sposób powódka miała rozumieć treść pisma pozwanych z dnia 28 sierpnia 2014 roku. Treść tego pisma, niekwestionowana przez powódkę, jest bowiem jednoznaczna i z pewnością nie wynika z niego, że powódka ma za każdym razem oddawać klucz do bramy pozwany, a nadto sama powódka nie podnosiła w swoich zeznaniach, by nie odebrała klucza od pozwanych dlatego, że myślała, że będzie go musiała oddawać za każdym razem po jego użyciu.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. N. i zeznaniom powódki jedynie w części, w jakiej wskazali, że powódka czuła się właścicielką przedmiotowego pasa gruntu. Jak bowiem wynika z zeznań świadka H. P. i zeznań pozwanego, powódka wiedziała, że nie posiada uprawnień do przedmiotowego pasa gruntu, a nadto jej zachowanie nie

wskazywało, by w istocie była przekonana, że jest właścicielem tego pasa gruntu. Powódka nie włączyła go bowiem do reszty swojej nieruchomości, co nastąpiłoby gdyby postawiła bramę od strony ul. (...) i usunęła bramę dzielącą ten pas od jej nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uznać za niezasadne.

Zgodnie z art. 344 § 1 kc przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Generalną przesłanką roszczenia jest samowolne naruszenie cudzego posiadania. Naruszenie posiadania stanowi tymczasem takie zachowanie się określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Naruszenie cudzego posiadania może przybierać różną postać, obejmując bądź to stan „wyzucia z posiadania”, bądź też stan „zakłócenia posiadania”. Przez wyzucie z posiadania (pozbawienie posiadania) należy rozumieć takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. Natomiast przez zakłócenie posiadania rozumiemy wtargnięcie w sferę cudzego posiadania, nie pozbawiające jednak posiadacza jego władztwa nad rzeczą (por. Gniewek E. „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz”, Zakamycze 2001, Komentarz do art. 344 kc za wyd. LEX).

W niniejszej sprawie naruszenie posiadania powódki, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu, polegać miało na wyzuciu jej z posiadania pasa gruntu prowadzącego od jej nieruchomości do ul. (...) w G., poprzez posadowienie przez pozwanych bramy zamykanej na kłódkę na trasie przejazdu i przechodu powódki i jej rodziny przez działkę nr (...) do ul. (...). Powódka wnosila przy tym również o nakazanie pozwany zamontowania ogrodzenia pomiędzy przedmiotową częścią nieruchomości, a nieruchomością pozwanych, usytuowanego wzdłuż prawej krawędzi wjazdu, patrząc od strony drogi publicznej, które to ogrodzenie łączyło się z przednią częścią ogrodzenia oddzielającą nieruchomość pozwanych od drogi publicznej, a z drugiej strony z budynkiem usytuowanym na nieruchomości pozwanych. Tak sformułowane żądanie nie mogło zostać uznane za zasadne, wobec całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, z którego wynikało, iż powódka nie została samowolnie pozbawiona posiadania przez pozwanych, a tym samym, by mogła dochodzić przywrócenia jej posiadania w zakresie przedmiotowego pasa gruntu.

Po pierwsze należy wskazać, iż usunięcie ogrodzenia dzielącego przedmiotowy pas gruntu od pozostałej części działki nr (...) z pewnością nie naruszało posiadania powódki w zakresie możliwości korzystania z tego pasa gruntu. Powódka nadal bowiem mogła nim przejeżdżać i przechodzić, a to na tym właśnie polegało jej posiadanie. Nie wykazała przy tym, by posiadanie jej nosiło cechy posiadania samoistnego – jak właściciel, skoro nie włączyła w żaden sposób przedmiotowego pasa gruntu do swojej nieruchomości, tym samym manifestując wolę posiadania jak właściciel. Stąd w tym zakresie powództwo było oczywiście niezasadne.

Powództwo jest również niezasadne w zakresie żądania usunięcia bramy dzielącej nieruchomością pozwanych od drogi publicznej, a stojącej na trasie przedmiotowej drogi dojazdowej do nieruchomości powódki. Również bowiem w tym zakresie nie sposób uznać, by doszło do samowolnego naruszenia posiadania powódki. Posadowienie tejże bramy przez pozwanych nie stanowiło bowiem wyzucia powódki z posiadania tej części gruntu, skoro pozwani zaoferowali jej jednocześnie klucz do tejże bramy, umożliwiając jej tym samym możliwość przejazdu przedmiotowym pasem gruntu do jej działki. Powódka z propozycji tej nie skorzystała, tym samym samodzielnie pozbawiając się posiadania. Sąd ma przy tym na uwadze, iż posadowienie przedmiotowej bramy z pewnością powoduje pewne niedogodności dla powódki, która poprzednio żadnej bramy nie musiała otwierać ani zamykać, poza swoją własną i dojazd do jej bramy odbywał się bezpośrednio z ul. (...) po wydzielonej drodze dojazdowej. Należy jednak wskazać, że postawiona przez pozwanych brama jest zbudowana z metalowych prętów i doskonale widoczny jest przez nią dojazd do nieruchomości

powódki oraz brama wjazdowa do jej nieruchomości wraz z numerem porządkowym. Ponadto, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, między stronami toczyły się rozmowy o tejże bramie już od marca 2013 roku i strony uzgodniły, że będą partycypować w kosztach jej urządzenia. Nie byłoby więc z pewnością przeszkód, by powódka na tejże bramie umieściła również numer porządkowy swojej nieruchomości, skrzynkę na listy i domofon, co całkowicie rozwiązałoby problemy, na które powódka wskazywała w tej sprawie. Co więcej, dojazd do powódki byłby wtedy jeszcze lepiej widoczny, gdyż oznaczenie jej nieruchomości znajdowałoby się bezpośrednio przy ul. (...), a gdyby strony wspólnie posadowiły bramę, nie byłoby z pewnością przeszkód, by otwierać ją automatycznie również z budynku, w którym mieszka powódka, w razie przyjazdu np. karetki pogotowia czy innego pojazdu. Brama posadowiona przez pozwanych znajduje się przy tym w odległości ponad 5 m od jezdni i jest szeroka na ponad 4 m, co umożliwia bez żadnych przeszkód postawienie pojazdu przed bramą, która otwiera się do środka, a następnie jej otwarcie (to również mogłoby nastąpić automatycznie, gdyby powódka zastosowała się do poczynionych z pozwanymi uzgodnień), wjazd na nieruchomość pozwanych i zamknięcie bramy. Tymczasem powódka uznała, iż nie zastosuje się do uzgodnień z pozwanymi, a co więcej, nie odbierze proponowanego jej klucza do bramy, którego posiadanie umożliwiłoby jej przejazd i dojście przez nieruchomość pozwanych do jej nieruchomości, tym samym sama pozbawiając się posiadania, w zakresie w jakim jej ono przysługiwało. Jak już wcześniej bowiem wskazano, posiadanie powódki w zakresie przedmiotowego pasa gruntu nie stanowiło posiadania samoistnego – nie władała nią faktycznie jak właściciel, lecz co najwyżej jak osoba mająca inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Jej władanie dotyczyło bowiem wyłącznie możliwości przejazdu i przechodu przez nieruchomość pozwanych (odpowiadało treści służebności) i takiego posiadania nie narusza posadowienie przedmiotowej bramy z doręczeniem powódce kluczy.

Reasumując, powódka nie została pozbawiona posiadania przez pozwanych, a jedynie na skutek własnego zachowania, pozbawiła się możliwości korzystania z pasa gruntu, stanowiącego część działki nr (...). Nie może więc domagać się ochrony naruszonego posiadania. Należy przy tym wskazać, że postawa powódki w tym postępowaniu wskazuje, że powódka nie jest zainteresowana ugodowym rozwiązaniem jej problemów sąsiedzkich i nie jest skłonna do jakichkolwiek kompromisów w tym zakresie. Należy bowiem wskazać, iż z treści pozwu datowanego na dzień 14 sierpnia 2014 roku, a złożonego w dniu 18 sierpnia 2014 roku, wynika, że sporządzono go jeszcze przed zamontowaniem przedmiotowej bramy, a powódka początkowo domagała się, by pozwani nie wchodzili i wjeżdżali na przedmiotowy pas gruntu i nie budowali w przyszłości na nim ogrodzenia. To tłumaczy jej brak zainteresowania odbiorem kluczy do bramy od pozwanych, skoro pozew i tak miał już trafić do Sądu, a jedynie należało go odpowiednio zmodyfikować, w związku ze zmianą stanu faktycznego. Z treści pozwu wynika przy tym, że powódka nie spodziewała się, iż pozwani postawią bramę umożliwiającą jej przejazd przedmiotowym pasem gruntu po odebraniu przez nią kluczy, gdyż w pozwie wskazywała na obawę budowy ogrodzenia.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 344 § 1 k.c. powództwo oddalono.

SSR Barbara Glenc-Poślednik