

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 marca 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi oddalił powództwo J. G. i P. G., skierowane przeciwko J. Z. (1), M. K., K. W., A. S., P. M. (1), E. B., W. K., P. M. (2), M. O. (1), J. S. (1), R. B., D. A., A. H., W. Z., M. M. (1), M. S., M. J., M. F. i R. R., o ochronę naruszonego posiadania nieodpłatnego przejazdu i przechodu (pkt 1) oraz orzekł o kosztach procesu, obciążając nimi w całości powodów (pkt. 2, 3, 4, 5, 6 i 7).

Sąd Rejonowy swe rozstrzygnięcie oparł na ustaleniach faktycznych, z których najważniejsze były następujące:

J. G. i P. G. są współwłaścicielami, w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ulicy (...) w Ł. oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) w obrębie G-22, o powierzchni 0,0236 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Ł. jest urządzona księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta jest usytuowana na osiedlu domów jednorodzinnych położonym w Ł., pomiędzy ulicami (...). K. właścicielowi działki numer (...) przysługuje nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu przez działki oznaczone numerami: 275/12, 275/13, 275/24, 275/32, 275/33, 275/42, 275/53, 275/54, 275/65, 275/66, 275/68, 275/69, 275/70 objęte księgą wieczystą (...).

Nieruchomość drogowa oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka numer (...) w obrębie G-22, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi jest urządzona księga wieczysta nr (...) stanowi własność Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. Przedłużeniem tej nieruchomości jest ulica (...), biegnąca od ulicy (...) do ulicy (...) w Ł. Droga ta nie jest drogą publiczną. Umową użyczenia z dnia 15 stycznia 2013 roku zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...)

w Ł., a ówczesnymi właścicielami nieruchomości graniczących z działką (...) – M. O. (1), J. S. (2), R. B., D. A., A. H., W. Z., L. Z., A. M., M. M. (1), M. S., A. J., M. J., M. B., E. S., M. O. (2), B. B., S. W., M. C., A. A., S. K., J. A., R. K., P. K., A. K., K. G., P. P. (1) – działającym na rzecz (...) Sp. z o.o. w Ł., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. oddała w bezpłatne używanie działkę (...), w celu zakończenia wspólnych elementów inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wykonania robót oraz obiektów budowlanych objętych decyzją o pozwoleniu na budowę.

M. M. (2) w dniu 15 stycznia 2013 roku działając w imieniu własnym oraz pozostałych współwłaścicieli biorących w używanie zwrócił się do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. o wyrażenie zgody na wykonanie na działce numer (...) elementów zagospodarowania terenu, w tym utwardzenia drogi, budowy ogrodzenia w granicy działki od strony ulicy (...) oraz budowy dwóch bram przesuwnych od strony P. i Jubileuszowej, które zostały przewidziane w zamiennym projekcie budowlanym. Tego samego dnia Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ł. wyraziła zgodę na wykonanie powyższych robót budowlanych.

Pozwani własnymi środkami finansowymi dokonali utwardzenia działki (...) - została na niej położona kostka brukowa. Przed wykonaniem tej inwestycji podłoże działki (...) było gliniaste, były koleiny, w czasie opadów na ulicy tworzyły się duże kałuże. Na podstawie umowy zawartej w dniu 3 lipca 2015 roku pomiędzy pozwanymi a J. Z. (1), J. Z. (2) zobowiązał się do wykonania i montażu dwóch bram przesuwnych, dwóch furtek oraz automatyki do bram wjazdowych za wynagrodzeniem w kwocie 15.100 złotych. Montaż tych elementów zakończył się w dniu 7 sierpnia 2015 roku. W ramach przyjętego zlecenia pracownicy pozwanego J. Z. (2) zamontowali dwie bramy przesuwne, na wózkach, celem ułatwienia jej przesuwania. Do bramy przy ulicy (...) zostały zamontowane peszle, natomiast nie została ona podłączona do zasilania.

Z kolei do bramy od ulicy (...) został zamontowany napęd.

Brama zamontowana od ulicy (...) ma szerokość ulicy. Istnieje możliwość przejścia obok bramy, przez teren nieruchomości prywatnej przylegającej do nieruchomości o numerze 275/70. Na zamontowanych bramach nie zostały założone kłódki. Brama od ulicy (...) przeważnie jest otwarta na oścież, natomiast brama od ulicy (...) przeważnie jest domknięta.

W sytuacji, gdy bramy są domknięte wystarczy je otworzyć, przesuając bramę siłą własnych mięśni, nie wymaga to dużej siły fizycznej bowiem bramy posiadają zamontowane wózki.

Przed montażem przedmiotowych bram powodowie przechodzili, przejeżdżali przez ulicę (...), aby dostać się do ulicy (...), co stanowiło dla nich najkrótszą drogę dojazdu do ulicy (...). Najkrótsza droga prowadząca od miejsca zamieszkania powodów do sklepu prowadzi przez ulicę (...). Po tym jak zostały zamontowane bramy, powodowie przeszli ulicą (...) tylko raz, korzystając z faktu, że brama od ulicy (...) była otwarta. Powodowie nigdy nie sprawdzali czy bramy są zamknięte, czy też tylko domknięte i czy istnieje możliwość przesunięcia ich siłą własnych mięśni.

Odnosząc się do materiału dowodowego zaproponowanego przez strony procesu Sąd Rejonowy podniósł, że zakres kognicji sądu w sprawach o naruszenie posiadania jest ograniczony, gdyż zgodnie z art. 478 k.p.c. ogranicza się do zbadania ostatecznego stanu posiadania i faktu jego naruszenia. Dlatego za prawnie irrelevantne uznano okoliczności czy działka o numerze (...) posiada status drogi publicznej oraz czy posiada dostęp do drogi publicznej. Z tych samych względów pominięto złożony do akt sprawy wykaz ulic wewnętrznych na terenie Ł., wykaz dróg gminnych na terenie Ł. oraz wykaz dróg powiatowych na terenie Ł. a także zdjęcia obrazujące stan nawierzchni działki o numerze (...) z czasów przed utwardzeniem jej kostką brukową. Sąd pominął również zdjęcia obrazujące postawione bramy, bowiem fakt, że zostały one zamontowane nie był kwestią sporną w toku przedmiotowego procesu.

Na tle poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy stwierdził, że istnienie po stronie powodów przymiotu posiadaczy prawa przechodu i przejazdu przez sporną nieruchomość nie budzi żadnych wątpliwości. Są oni posiadaczami zależnymi, którym przysługuje ochrona posiadania z mocy art. 344 k.c. Roszczenie z art. 344 § 1 k.c. o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. Do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą: samowolne naruszenie posiadania i dochodzenie roszczenia w ciągu roku od chwili naruszenia.

Czynna legitymacja w procesie o naruszenie posiadania przysługuje posiadaczowi rzeczy, niezależnie od rodzaju posiadania, zaś legitymacja bierna - osobie samowolnie naruszającej posiadanie oraz osobie, na której rzecz posiadanie zostało naruszone. Podmiotem, który narusza posiadanie jest ten, kto tego dokonuje samodzielnie lub wspólnie z innym podmiotem we własnym interesie, albo ten kto narusza posiadanie, działając na korzyść innego podmiotu (np. pracownik działający w interesie pracodawcy). Naruszenie posiadania może być zatem dokonane jednocześnie przez kilka podmiotów działających we własnym lub w cudzym interesie. Każdy z takich podmiotów jest legitymowany biernie

w procesie posesoryjnym tak długo, jak długo ma rzecz w swoim posiadaniu. Druga kategoria legitymowanych biernie w procesie posesoryjnym obejmuje podmioty, na których korzyść zostało dokonane naruszenie posiadania. Do żadnej z tych kategorii nie należy pozwany J. Z. (2), który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej otrzymał zlecenie od pozostałych pozwanych w sprawie, którego przedmiotem był montaż dwóch bram przesuwanych. J. Z. (2) nie jest właścicielem, posiadaczem ani nieruchomości o numerze 275/70, na terenie której zostały zamontowane bramy, ani posiadaczem wskazanych bram. Roszczenie posesoryjne może być skutecznie dochodzone tylko o tyle, o ile naruszytel ma tę rzecz w swoim ręku. Z chwilą więc, gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie, a wytoczone przeciw niej żądanie staje się bezprzedmiotowe. Tym samym nie był osobą legitymowaną biernie w chwili wytoczenia rzeczzonego powództwa to jest w dniu 14 września 2015 roku, a tym bardziej w dacie orzekania.

Legitymacja bierna pozostałych pozwanych była bezsporna. Jednakże powództwo względem nich okazało się bezzasadne, gdyż w sprawie nie doszło do naruszenia posiadania, które powodowie upatrują w prawie do swobodnego przejazdu i przechodu przez ulicę (...). Poza sporem jest, iż w sierpniu 2015 roku zostały zamontowane dwie bramy, z których jedna była zaopatrzona

w silnik i miała być zautomatyzowana (działająca na pilota), ale nie została podłączona do zasilania. Obydwie bramy nie są zamykane na klucze, kłódki czy w jakikolwiek inny sposób. Bramy są natomiast domykane. Do otwarcia na oścież przedmiotowych bram nie jest potrzebny klucz, pilot czy inne urządzenie. Bramy otwierają się poprzez ich przesunięcie, co nie wymaga dużej siły fizycznej z uwagi na zamontowane do ich konstrukcji wózki. Tym samym nie doszło do naruszenia posiadania poprzez montaż tych bram, bowiem powodowie nadal mogą przechodzić, przejeżdżać przez ulicę (...), otwierając bramy siłą własnych mięśni, w sytuacji gdyby były domknięte. Sąd pokreślił również okoliczność, że powodowie zeznali, iż na bramach nie ma kłódek, a nigdy nie próbowali sprawdzić czy bramy są otwierane poprzez przesunięcie, czy też przy pomocy urządzeń. Przy czym indyferentne prawnie są okoliczności, że można przejść obok bramy zamontowanej od ulicy (...) poprzez przylegającą do niej prywatną nieruchomość.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 k.p.c.

Apelację od powyżej opisanego wyroku złożyli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, to jest:

- art. 229 k.p.c. w wyniku braku przeniesienia do podstawy faktycznej okoliczności przyznanych w toku postępowania przez stronę przeciwną, których przyznanie nie budzi wątpliwości, a w szczególności, że brama od ul. (...) została wyposażona w napęd elektryczny, mieszkańcom rozdano „bipery”, a brak elektrycznego zamykania bramy wynika z faktu, że urządzenie elektryczne otwierające i zamykające bramę zostało przez nieznanych sprawców ukradzione, ergo faktu, że powodowie zostali pozbawieni możliwości przejazdu do ul. (...), a także przyznanego faktu, że zamontowanie bram miało na celu zamknięcie terenu osiedla pozwanych;

- art. 230 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. przez pominięcie faktu niezaprzeczonego, a popartego zdjęciami, że zasilanie elektryczne zostało wykonane do obu bram, celem zamontowania elektrycznych modułów sterowania bramy;

- art. 478 k.p.c. poprzez wyjście poza dopuszczalne granice procedowania w ramach których sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego, czego wyrazem jest objętość uzasadnienia i wskazywany przedmiot badań i analizy sądu, w stosunku do ustawowej regulacji istoty rzeczy;

- art. 328 § 2 k.p.c. przez utrudnienie kontroli instancyjnej w konsekwencji sporządzenia uzasadnienia nie odnoszącego się do istoty sprawy, zarówno w aspekcie stanu faktycznego badanego w zakresie wyznaczonym przez ustawę, jak i w aspekcie normatywnym;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 344 § 1 k.c.

w wyniku jego błędnej wykładni przesłankowej, a w szczególności pominięcia, że powodom przysługuje roszczenie zarówno przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, a treść tego orzeczenia dotyczy zarówno przywrócenia stanu poprzedniego, jak i zaniechania naruszeń, co w zakresie przywrócenia posiadania odnosi się zarówno do zdarzenia dotyczącego czynnej bramy od ulicy (...) pozbawiającej przejazdu, jak i zaniechania naruszeń w postaci naruszenia swobodnego korzystania z posiadania.

W konsekwencji powyższej opisanych uchybień, skarżący postawili zarzut, że sąd uchylił się od rozpoznania istoty sprawy.

Powołując się na sformułowane w apelacji zarzuty, powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez nakazanie pozwanym zdemontowania obu bram oraz zobowiązanie do nienaruszania posiadania powodów w przyszłości, a także o obciążenie pozwanych kosztami procesu za obie instancje ewentualnie

o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia w I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja jest bezzasadna.

Zarzuty skarżących, które dotyczyły naruszenia przepisów postępowania w pierwszej kolejności zmierzały do wykazania, że orzeczenie Sądu I instancji oparte jest na niepełnych ustaleniach faktycznych. Jednak zarzuty naruszenia art. 229 k.p.c. oraz art. 230 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. były bezzasadne. Sąd Rejonowy ustalił, że obie bramy były wykonane w sposób, który oznaczał przygotowanie do uruchomienia napędu ze zdalnym sterowaniem na odległość. Napęd ten nie działa, gdyż w jednym przypadku doszło do kradzieży napędu, a w drugim napędu w ogóle nie zainstalowano. Z punktu widzenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia są to ustalenia wystarczające. Dodatkowe okoliczności wynikające z omawianych zarzutów apelacji (cel zamontowania napędu, działanie z intencją pozbawienia powodów dostępu do odgradzonej nieruchomości), to wnioski, które ma związek ze sposobem zastosowania prawa materialnego, a nie z budową stanu faktycznego sprawy. Dlatego były podstawy do przyjęcia, że ustalenia dokonane przez Sąd Rejonowy zostały poczynione prawidłowo i są kompletne. Podstawa faktyczna zasługuje więc na pełną aprobatę. Ustalone w I instancji fakty Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Nie doszło także do zarzucanego naruszenia art. 478 k.p.c. poprzez wyjście poza dopuszczalne granice procedowania. Skarżący podpierają ten zarzut odwołaniem się do objętości uzasadnienia i wskazanego tam przedmiotu badań i analizy sądu. Z pewnością objętość uzasadnienia nie jest żadną przesłanką oceny poruszania się przez sąd w granicach procedowania. Okoliczności istotne można opisać w sposób rozbudowany lub pobieżnie. Sąd I instancji wybrał pierwszy z tych sposobów. Niektóre ustalenia rzeczywiście nie były niezbędne, ale stanowiły próbę odniesienia się do argumentów podnoszonych przez strony. Taka technika sporządzania uzasadnienia na pewno nie jest optymalna, ale z pewnością nie świadczy o uchyleniu się od zbadania istoty sprawy. Sąd Rejonowy skupił się na zbadaniu ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia. W tym aspekcie analizował czy zamontowanie spornych bram oznaczało naruszenie posiadania powodów. Musiał także odnieść się do kwestii legitymacji biernej pozwanego Z. w kontekście jego odpowiedzialności posesoryjnej za zamontowanie bram wjazdowych. W konsekwencji nie było także podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przedmiotowe uzasadnienie jest rozbudowane, wskazuje stan faktyczny, odnosi się do całokształtu zaproponowanego przez strony materiału dowodowego i zawiera adekwatne do przedmiotu procesu rozważania prawne.

Zakres apelacji i sposób zbudowania zarzutu naruszenia art. 344 k.c. wskazują na to, że skarżący podważają wywiedzenie przez Sąd Rejonowy braku legitymacji biernej pozwanego Z.. Jednak stanowisko Sądu I instancji jest w pełni prawidłowe – pozwany jako wykonawca zakończonych już prac budowlanych nie posiada przedmiotowej nieruchomości. Każdy z podmiotów naruszających posiadanie jest zgodnie z art. 344 § 1 k.c. legitymowany biernie w procesie posesoryjnym tak długo, jak długo ma rzecz w swoim posiadaniu. Powództwo o przywrócenie posiadania rzeczy nie może być skutecznie dochodzone przeciwko osobie, która naruszyła posiadanie rzeczy, jeżeli nie jest już posiadaczem, nawet jeśli do przeniesienia posiadania na inną osobę doszło w toku sprawy. Taki sposób rozumienia legitymacji biernej w procesie posesoryjnym znajduje poparcie w jednolitym orzecznictwie (z najświeższego orzecznictwa, patrz: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 25/16, ...)

W nawiązaniu do brzmienia art. 344 § 1 k.c. skarżący zarzucają nierozpoznanie istoty sporu, gdyż Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę naruszenia posiadania w postaci jego zakłócenia, a nie pozbawienia. Niewątpliwie stwierdzenie, że w wyniku określonego zachowania dochodzi do naruszenia posiadania zależnego, jest uwarunkowane tym, czy zachowanie to wkracza

w ograniczony zakres faktycznego władztwa nad rzeczą odpowiadający określonymu prawu podmiotowemu, utrudniając lub uniemożliwiając jego sprawowanie. Jednak w przypadku, gdy posiadanie zostało naruszone poprzez pozbawienie posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą, dochodzenie roszczenia posesoryjnego powinno być

ukierunkowane na przywrócenie stanu poprzedniego poprzez zapewnienie odzyskania faktycznego władztwa nad rzeczą w zakresie, w jakim jego sprawowanie nie było możliwe z powodu naruszenia posiadania, oraz zakazanie dalszych naruszeń. Natomiast, gdy naruszenie posiadania polega jedynie na zakłóceniu sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą, dochodzenie roszczenia posesoryjnego powinno prowadzić do przywrócenia stanu poprzedniego poprzez zakazanie określonemu podmiotowi zachowania, w wyniku którego posiadacz nie może sprawować faktycznego władztwa nad rzeczą w pełnym, dotychczasowym zakresie. Analizując stanowisko skarżących pod kątem rodzaju naruszenia posiadania, nie da się nie zauważyć, że żądanie pozwu, powtórzone we wnioskach apelacji, ewidentnie nakierowane jest na usunięcie pozbawienia, a nie zakłócenia posiadania. Skarżący chcą przecież zdemontowania spornych bram. W tej sytuacji Sąd Rejonowy słusznie badał czy istnienie tych bram oznacza pozbawienie powodów posiadania prawa nieodpłatnego przejazdu i przechodu przez działkę we władaniu pozwanych (z wyłączeniem J. Z. (1)). Konkluzja tych rozważań była taka, że powodowie mają dostęp do działki identyczny jak pozwani – mogą wchodzić i wjeżdżać na teren posesji po przesunięciu bram, które nie są zamknięte. W tym sensie do pozbawienia posiadania nie doszło. Słusznie też Sąd I instancji nie badał intencji pozwanych, to jest tego czy docelowo zmierzali do pozbawienia skarżących ich posiadania zależnego przez zamknięcie bram bez udostępnienia wszystkim uprawnionym urządzeń do zdalnego sterowania napędem. Dopiero w takiej sytuacji można mówić o pozbawieniu skarżących posiadania w zakresie nieodpłatnego przejazdu i przechodu. Sam fakt przygotowania bram do zamontowania sterowanego na odległość napędu, to jeszcze nie pozbawienie posiadania prawa, które służy skarżącym.

Z tych wszystkich względów apelację jako bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c., należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c. w związku z § 5 pkt 4 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. ( Dz.U.2015.1800 ze zm.).