

Sygn. akt I C 250/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Słupcy Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Joanna Rumin-Jabłońska

Protokolant: Daria Zwolińska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa **N. M. (1), D. M. (1), R. G. (1), J. D., W. Z. (1), M. W., D. N. (1), B. T., T. G. (1), T. B. (1), L. O., P. O., J. N., T. G. (2), M. G. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.**

o ochronę naruszonego posiadania

1. przywraca powodom posiadanie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę o numerze geodezyjnym (...), położoną przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w zakresie dotyczącym drogi dojazdowej pomiędzy ulicą (...) a nieruchomością przy ul. (...). K. 15, 17 oznaczoną numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez nakazanie pozwanej nieodpłatne udostępnienie wszystkim powodom pilotów otwierających szlaban postawiony przez pozwaną na drodze dojazdowej - na działce numer (...) pomiędzy ul. (...) a nieruchomością powodów przy ul. (...). T. K. 15, 17,
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,
3. znosi wzajemnie koszty procesu.

Joanna Rumin-Jabłońska

Sygn. akt I C 250/17

UZASADNIENIE

Powodowie N. M. (1), D. M. (1), R. G. (1), J. D., W. Z. (1), M. W., D. N. (1), B. T., T. G. (1), T. B. (1), L. O., P. O., J. N., T. G. (2), M. G. (1) wnieśli w dniu 19 maja 2016 roku pozew o nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przywrócenie posiadania nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę o numerze geodezyjnym (...), położoną przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...) w zakresie dotyczącym drogi dojazdowej pomiędzy ulicą (...) a nieruchomością powodów przy ul. (...). K. 15, 17 oznaczoną numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez nakazanie pozwanej demontażu postawionego szlabanu na drodze wjazdowej od strony ul. (...) na działce o numerze geodezyjnym (...) oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że na działce pozwanej została ustanowiona służebność gruntowa na rzecz powodów w celu niezakłóconego korzystania ze wspólnego odcinka drogi wewnętrznej oraz zapewnienia obu nieruchomościom tj. (...) i 467/18 dostępu

zarówno do ulicy (...), jak i do ulicy (...). K.. Powodowie korzystali z tej służebności codziennie, nadto korzystali z niej ich goście, domownicy, klienci lokali użytkowych powodów, najemcy lokali użytkowych powodów. W styczniu 2016 roku pozwana zaczęła montaż szlabanu na drodze wjazdowej od ul. (...) położonej na działce (...), a w dniu 6 kwietnia 2016 roku szlaban został opuszczony, zamykając powodom przejazd przez nieruchomość pozwanej. Powodowie w obszernym uzasadnieniu pozwu wskazali, że próbowali rozwiązać i wyjaśnić zaistniałą sytuację, ale bez skutku. Podstawę prawną roszczenia stanowi art. 344 k.c. (k. 2-10).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W obszernym uzasadnieniu pisma pozwana wskazała, że dojazd do nieruchomości powodów jest możliwym z dwóch stron, a zamontowanie szlabanu spowodowane zostało troską o bezpieczeństwo członków obu wspólnot, co było sygnalizowane powodom. Pozwana podkreśliła, że proponowała członkom wspólnoty powodów piloty oraz dostęp do szlabanu z telefonu komórkowego i niektórzy członkowie wspólnoty na to się zgodzili. Nadto zdaniem pozwanej służebność ma służyć członkom wspólnoty powodów, a nie osobom okazynie przejeżdżającym na teren obu wspólnot – ich interesy nie powinny być brane pod uwagę (k. 251-259).

Sąd ustali następujący stan faktyczny:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17, nadto współwłaścicielami nieruchomości o numerze geodezyjnym (...) położonej we W.. Powodowie N. M. (1), D. M. (1), R. G. (1), J. D., W. Z. (1), M. W. są właścicielami/współwłaścicielami lokali użytkowych, natomiast powodowie D. N. (1), B. T., T. G. (1), T. B. (1) są właścicielami/współwłaścicielami lokali mieszkalnych. L. O., P. O., J. N., T. G. (2), M. G. (1) są wspólnikami spółki cywilnej (...) s.c. będącej deweloperem i są współwłaścicielami (do wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej) lokali, które nie należą do osób „prywatnych”. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) jest właścicielem nieruchomości położonej we W., oznaczonej numerem geodezyjnym (...) (bezsporne, a nadto dowód: odpisy KW k. 24-76, zeznania powodów k. 511v-515).

Aktem notarialnym rep. A nr (...) z dnia 26 września 2008 roku ówcześni właściciele nieruchomości stanowiącej działkę (...) ustanowili na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) (bezsporne, a nadto dowód: wypis aktu notarialnego rep. A nr (...) k. 79-84).

W rezultacie do nieruchomości obu wspólnot istniały dwa wjazdy: od ul. (...) oraz od ul. (...). K.. Przez teren obu wspólnot, tj. przez działkę (...) prowadziła wewnętrzna droga („droga przejazdowa”) łącząca ul. (...) i ul. (...). K. (bezsporne, a nadto dowód: mapa k. 78, 209).

Jeden z bloków należących do pozwanej postawiony jest bezpośrednio przy drodze wewnętrznej, znajduje się też tam plac zabaw. Na terenie pozwanej są lokale użytkowe, m.in. laboratorium. Na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17 również są lokale użytkowe, w których są m.in. gabinety lekarskie. Zdarza się, że klienci lokali użytkowych obu wspólnot parkowali na drodze przejazdowej, nadto zajmowali miejsca parkingowe mieszkańców pozwanej. W 2011 roku między członkami obu wspólnot zaczęły się konflikty, przy czym dotyczyły one głównie kwestii zajmowania miejsc parkingowych i parkowania poza wyznaczonymi miejscami. Nadto na drodze wewnętrznej (przejazdowej) nasilił się ruch, gdyż z drogi tej korzystały osoby postronne (m.in. za osiedlami obu wspólnot znajduje się kilka osiedli, których mieszkańcy zaczęli korzystać z drogi przejazdowej), problemem stała się też rozwijana przez niektóre samochody prędkość. Członkowie pozwanej zaczęli obawiać się o bezpieczeństwo swoje oraz pieszych korzystających z drogi – w tym dzieci, które tamtędy chodziły do szkoły, nadto przy wjeździe od ul. (...) jest przedszkole. W 2012 roku odbyło się spotkanie, na którym poruszano także m.in. kwestię wzmożonego ruchu na terenie drogi przejazdowej przez teren obu wspólnot. Pismem z dnia 5 czerwca 2013 roku zarządca pozwanej zawiadomił Straż Miejską we W. o skargach mieszkańców w związku z nieprawidłowym parkowaniem samochodów poza wyznaczonymi miejscami. Członkowie obu wspólnot próbowali rozwiązać te problemy poprzez namalowanie na drodze kopert, ustawianie znaków, progów zwalniających (dowód: pismo z dnia 5 marca 2013 roku k. 266, zeznania świadków S. W. k. 426, J. K. k. 427v-428, A. Ł.-B. k. 428, J. P. k. 428v, zeznania przedstawicieli pozwanej M. Ł. k. 514v-516, P. B. k. 515, R. F. k. 515).

Pozwana w 2014 roku rozpoczęła działania mające na celu ograniczenia ruchu drogowego na terenie obu wspólnot – w tym celu w październiku 2014 roku spotkała się z przedstawicielami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17 i zarządcą, proponując montaż szlabanu. Kolejne spotkania w tej sprawie odbyły się w maju 2015 roku, listopadzie i grudniu 2015 roku - przy czym odbyły się one w gronie członków wspólnoty pozwanej, nie byli obecni członkowie zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17 (dowód: sprawozdanie z dnia 18 lutego 2015 roku k. 261-262, sprawozdanie z 18 lutego 2016 roku k. 263-265).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...). K. 15, 17 w 2015 roku przy wjeździe na swój parking zamontowała szlaban, który jest otwarty w dni powszednie w godzinach od 8 do 20. Szlaban jest podnoszony za pomocą modułu GSM oraz bezpłatnych pilotów dla mieszkańców Wspólnoty. Szlaban ten nie koliduje w przejeździe drogą wewnętrzną (dowód: zeznania świadka E. K. k. 425v-426, zeznania powódki W. Z. k. 512v-513).

Pozwana zdecydowała o montażu na terenie swojej działki szlabanu przy wjeździe od ul. (...) (bezsporne). Pismem z dnia 4 lutego 2016 roku administrator Wspólnoty przy ul. (...) K. 15, 17 wezwał administratora pozwanej o rozważanie argumentów właścicieli lokali użytkowych odnośnie montowanego szlabanu, gdyż utrudnia im to prowadzenie działalności gospodarczej (dowód: pismo z dnia 4 lutego 2016 roku k. 85). Pismem z dnia 18 lutego 2016 roku administrator zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) K. 15, 17 wskazał, że montaż szlabanu narusza ustanowioną służebność i utrudnia prowadzenie działalności gospodarczej właścicielom lokali użytkowych poprzez skomplikowanie dojazdu i utrudnienie dostępu klientom (dowód: pismo z dnia 18 lutego 2016 roku k. 86). Pismem z dnia 6 kwietnia 2016 roku zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) K. 15, 17 wezwał zarząd pozwanej do przywrócenia właścicielom nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) swobodnego i samodzielnego wjazdu, wyjazdu oraz przechodu od ul. (...) poprzez usunięcie szlabanu (dowód: pismo z dnia 6 kwietnia 2016 roku k. 87).

W dniu 7 kwietnia 2016 roku na terenie wspólnot miała miejsce interwencja policji w związku ze zgłoszeniem „nielegalnie postawionego szlabanu” (dowód: notatka k. 133). Pismem z dnia 7 kwietnia 2016 roku zarząd pozwanej odmówił usunięcia szlabanu, jednocześnie zadeklarował podniesienie szlabanu na okres 7 dni w celu podjęcia rozmów i polubownego załatwienia sprawy, wyjaśniając, że szlaban został zamontowany w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, dzieci bawiących się na placu zabaw w pobliżu drogi, bezpieczeństwa w ruchu drogowym, który został nasilony z uwagi na korzystanie z przejazdu przez osoby postronne. Podobne stanowisko został zajęte w piśmie z dnia 13 maja 2016 roku (dowód: pismo z dnia 7 kwietnia 2016 roku k. 88, pismo z dnia 13 maja 2016 roku k. 89). Pismem z dnia 12 kwietnia 2016 roku zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) K. 15, 17 podkreślił konieczność wypracowania stanowiska uwzględniającego interesy wszystkich członków wspólnot – w tym właścicieli lokali użytkowych (dowód: pismo z dnia 12 kwietnia 2016 roku k. 90). Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku oraz z dnia 14 kwietnia 2016 roku wspólnoty podjęły próbę ustalenia terminu spotkania członków (dowód: pismo z dnia 13 kwietnia 2016 roku k. 91, pismo z dnia 14 kwietnia 2016 roku k. 92). W dniu 15 kwietnia 2016 roku odbyło się spotkanie członków obu wspólnot. W rezultacie spotkania padła propozycja przesunięcia szlabanu w kierunku granicy obu działek bliżej ul. (...) K. i partycypacji obu wspólnot w kosztach. Obie wspólnoty zgodziły się przygotować i przegłosować uchwałę w sprawie powyższego do 23 maja 2016 roku. Pismem z dnia 18 kwietnia 2016 roku zarząd pozwanej poinformował, że do dnia 23 maja 2016 roku szlaban pozostanie otwarty, nadto zaproponowała poniesienie przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) K. 15, 17 kosztów przeniesienia szlabanu oraz partycypowanie w kosztach utrzymania szlabanu. Pismem z dnia 20 kwietnia 2016 roku przedstawiciele zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) K. 15, 17 zaproponowali partycypowanie ich wspólnoty w kosztach utrzymania i funkcjonowania szlabanu, a nadto wskazali, że szlaban winien pozostać otwarty co najmniej do 15 czerwca 2016 roku, do czasu zakończenia zbierania głosów pod uchwałą. Pozwana nie wyraziła zgody na dłuższy termin otwarcia szlabanu, nadto wskazała, że koszty przeniesienia szlabanu winna pokryć Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) K. 15, 17. Poinformowała również, że szlaban zostanie opuszczony 6 maja 2016 roku, a w celu uzyskania dostępu do szlabanu konieczny jest kontakt z administratorem, okazanie dowodu potwierdzającego prawo własności oraz dokumentu tożsamości oraz podanie numeru telefonu komórkowego. Pismem z dnia 26 kwietnia 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) K. 15, 17 zaproponowała podział kosztów przeniesienia szlabanu, a kolejnym pismem z tej samej daty nie zgodziła się

na poniesienie kosztów zakupu i montażu kamery. Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 roku pozwana wskazała, że przeniesienie szlabanu może odbyć się tylko na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17 (dowód: notatka z dnia 15 kwietnia 2016 roku k. 93-95, pismo z dnia 18 kwietnia 2016 roku k. 97, 267, pismo z dnia 20 kwietnia 2016 roku k. 98, 268, pismo z dnia 22 kwietnia 2016 roku k. 99, 269, pismo z dnia 25 kwietnia 2016 roku k. 100, pismo z dnia 26 kwietnia 2016 roku k. 101-102, 103-104, pismo z dnia 29 kwietnia 2016 roku k. 105, zeznania przedstawicieli pozwanej M. Ł. k. 514v-516, P. B. k. 515, R. F. k. 515).

W rezultacie obie wspólnoty nie doszły do porozumienia, a szlaban został opuszczony (bezsporne). Szlaban ten jest z atestem, tj. otwierającym się na sygnał karetek, straży itp.. Dotychczas nie było problemu z przejazdem karetki czy straży (dowód: zeznania powoda R. G. k. 512v, W. Z. k. 512v-513, T. B. k. 513v, M. G. k. 513v-514, D. N. k. 514, przedstawicieli pozwanej M. Ł. k. 514v-516, P. B. k. 515, R. F. k. 515).

Dostęp do szlabanu został zapewniony mieszkańcom obu wspólnot w dwojaki sposób: za pomocą telefonu komórkowego (modułu GSM), przy czym wtedy koniecznym jest skontaktowanie się z administratorem pozwanej, przedstawienie dowodu prawa własności do lokalu, dokumentu tożsamości oraz numeru telefonu, a także za pomocą pilota, który był płatny (bezsporne). Część z mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17 skorzystała z tych opcji (dowód: lista k. 174-189, 210-225, 232-247, 370-385).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: zeznań powodów: N. M. k. 511v-512, D. M. k. 512, W. Z. k. 512v-513, M. A.-W. k. 513, T. B. k. 513v, M. G. k. 513v-514, D. N. k. 514, częściowo R. G. k. 512v, zeznań przedstawicieli pozwanej: M. Ł. k. 514v-516, P. B. k. 515, R. F. k. 515, zeznań świadków: E. K. k. 425v-426, S. W. k. 426, J. K. k. 427v-428, A. Ł.-B. k. 428, J. P. k. 428v, wskazanych dokumentów.

Zeznania powodów, przedstawicieli pozwanej i świadków Sąd uznał za wiarygodne, gdyż są logiczne, rzeczowe i korespondują ze zgromadzonym materiałem dowodowym, w tym ze zgromadzoną dokumentacją. Sąd nie dał jedynie wiary zeznaniom powoda R. G. (1) co do okoliczności postawienia szlabanu, gdyż nie znajdują one żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd zauważył, że niektórzy powodowie wskazywali, iż nie zauważyli, aby na drodze przejazdowej rozwijana była nadmierna prędkość – przy czym zdaniem Sądu nie świadczy to o niewiarygodności powodów, a jedynie o ich ocenie zaistniałej sytuacji, zresztą powodowie wskazywali, że takiego zjawiska „nie widzieli”, a nie że takowego nie było (nie mogli tego potwierdzić). Dodatkowo kwestia oceny „nadmiernej” prędkości jest względną. Należy też podkreślić, iż zasadniczo ustalony stan faktyczny nie był sporny między stronami, a zeznania przesłuchanych osób różniły się jedynie w kwestii oceny zasadności zamontowania przez pozwaną szlabanu czy jak wskazano, kwestii potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa na drodze.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości, gdyż okoliczności, na podstawie których strony chciały przeprowadzić ten dowód okazały się bezsporne (fakt postawienia szlabanu) lub nieprzydatne dla rozstrzygnięcia (o czym mowa w dalszej części uzasadnienia). Nadto takich okoliczności jak możliwość rozwijania prędkości, parkowania przy drodze nie można zdaniem Sądu wykazać za pomocą tego dowodu – gdyż ocena taka nie jest możliwa, skoro natężenie ruchu i parkowanie pojazdów jest różne w różnych godzinach dnia, a nadto oczywistym jest, że okoliczności te mogły ulec zmianie w porównaniu z sytuacją sprzed postawienia szlabanu. Dodatkowo kwestia rozwijania „nadmiernych” prędkości i możliwości rozwijania takich prędkości jest względną – skoro różni kierowcy w różnych warunkach taka prędkość większa lub mniejszą mogą rozwinąć – i to niezależnie od postawionych przy drodze znaków czy też „przeszkód” w postaci progów zwalniających.

Dokumenty zgromadzono w sprawie nie budziły wątpliwości Sądu, natomiast strona pozwana zakwestionowała treść notatki z dnia 15 kwietnia 2016 roku. Zdaniem Sądu treść ta w zasadzie odzwierciedla przebieg tego spotkania – gdyż powodowie przyznali, że padła ostatecznie propozycja przeniesienia szlabanu i partycypacji w kosztach.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c. posiadanie służebności polega na faktycznym korzystaniu z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Zgodnie zaś z art. 352 § 2 k.c. do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy. Odpowiednie zastosowanie znajdują przede wszystkim przepisy dotyczące ochrony posiadania, w tym art. 344 k.c. Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. 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. W procesie o ochronę posiadania ocena zasadności roszczenia sprowadza się do uprawdopodobnienia spełnienia trzech przesłanek: faktu istnienia posiadania, faktu naruszenia posiadania i faktu samowolności (przy czym samowolność naruszenia wyłącza zgoda posiadacza lub ustawa) naruszenia tego posiadania, a także uprawdopodobnienia braku istnienia przesłanek negatywnych (istnienia prawomocnego orzeczenia sądu lub innego organu, że stan powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem).

Z materiału dowodowego wynika, że na działce nr (...) ustanowiona została nieodpłatnie służebność gruntową polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez tą działkę na rzecz każdego właściciela działki numer (...). Nadto z tego materiału dowodowego wynika, że doszło do naruszenia posiadania służebności poprzez postawienie szlabanu na działce numer (...), który utrudnił i/lub uniemożliwił współwłaścicielom działki nr (...) posiadanie służebności w dotychczasowy sposób. Zachowany został również termin na wystąpienie z niniejszym powództwem. Co do zasady powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Jednakże Sąd nie znalazł argumentów ku temu by nakazać pozwanej rozebranie postawionego szlabanu. Należy mieć na względzie, że pozwana - mimo że w ograniczonym zakresie wynikającym we wspomnianej służebności – jest właścicielem działki nr (...). Przysługują jej zatem wszelkie prawa i obowiązki właścicielskie wynikające z art. 140 k.c. – w tym prawo do ograniczenia ruchu przez osoby postronne na swojej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa ruchu, ograniczanie prędkości itp. Podkreślić należy, że kwestia bezpieczeństwa ruchu – w tym rozwijanej prędkości była niejako przedmiotem „sporu” między stronami, gdyż powodowie twierdzili, iż nie zauważyli tego problemu przed postawieniem szlabanu. W tym zakresie Sąd dał jednak oparł się na zeznaniach świadków zgłoszonych przez stronę pozwaną i przedstawiciele samej pozwanej, tym bardziej, że kwestia ta pojawiała się już w pismach z 2014 roku, nadto powodowie i świadkowie przyznali, że pozwana taki problem zgłaszała. Zresztą każda z przesłuchanych osób wskazywała na takie okoliczności, jakich była świadkiem – niektórzy z powodów, są właścicielami lokali użytkowych i przebywają na nieruchomości kilka razy w miesiącu mogli po prostu z tym problemem się nie spotkać albo go nie zauważyć (nie zwracać na niego uwagi, skoro kategoria „nadmiernej” prędkości jest kategorią względną). W mniejszym stopniu zdaniem Sądu montaż szlabanu mógł rozwiązać kwestie niewłaściwego parkowania (wszystkie przesłuchane osoby wskazywały bowiem, że problem ten był na terenie obu wspólnot, pozostał także do tej pory, choć w różnym natężeniu, w zależności od pory dnia lub terenu, na którym parkują klienci wszystkich lokali użytkowych), aczkolwiek również w tym zakresie pozwana mogła poszukiwać ochrony swej nieruchomości za pomocą różnych rozwiązań. Niewykluczonym bowiem jest, że część klientów lokali użytkowych należących do Wspólnoty Mieszkaniowej Gen. K. 15, 17, która dotychczas parkowała na terenie pozwanego, zaparkuje już na terenie sąsiedniej wspólnoty, wjeżdżając od drugiej stron. Zresztą, zdaniem Sądu, nawet gdyby te okoliczności nie występowały, to pozwana jako właściciel nieruchomości może na niej zamontować szlaban, np. w celu samego ograniczenia możliwości korzystania z przejazdu przez osoby postronne – byleby tylko umożliwić uprawnionym wykonywanie służebności.

W ocenie Sądu, działanie pozwanej polegające na postawieniu szlabanu oraz bezpłatne udostępnienie powodom pilotów do tej bramy – i jako alternatywne zarejestrowanie numerów telefonów, które to rozwiązanie jest dla powodów aktualnie dostępne (dostępne było przed procesem, jak również w trakcie), tak aby mogli korzystać z przejazdu, nie wykracza poza zasady współżycia społecznego przyjęte w stosunkach tego rodzaju. Pozwana ma prawo zabezpieczyć swoją nieruchomość, a stanowisko jest tym bardziej uzasadnione, że jak wskazywali świadkowie i przedstawiciele pozwanej, z drogi tej korzystały często osoby postronne, traktując drogę jako „skrót” do ul. (...) stanowiącej drogę krajową (k. 253), a blok należący do pozwanej wraz z placem zabaw dla dzieci znajduje się tuż przy

drodze. Przy tym nie znajduje racjonalnego wytłumaczenia żądanie powodów, by pozwana zdemontowała szlaban, aby udostępnić niekierujący w jakikolwiek sposób przejazd wszystkim osobom. Pas gruntu przeznaczony pod przejazd pozostaje własnością pozwanej i jej prawo do tego gruntu winno być respektowane. Skoro powodowie korzystają jedynie ze służebności, powinni tolerować możliwość korzystania z tej drogi również przez pozwaną, a co więcej powinni dążyć do zgodnego i jak najmniej uciążliwego dla pozwanej użytkowania tej drogi. Posiadacze służebności winni ingerować w sferę własności nieruchomości obciążonej w sposób jak najmniej kolidujący z działaniami na nieruchomości obciążonej przez jej właściciela (art. 288 k.c.). Przyjęcie rozwiązań proponowanych przez powodów pozbawiałoby faktycznie pozwaną możliwości sprawowania realnego władztwa nad wskazanym terenem stanowiącym jej własność. Należy też wskazać, że zakres uprawnień wynikających ze służebności przejazdu i przechodu nie pokrywa się z uprawnieniami, jakie niesie za sobą możliwość korzystania z drogi publicznej. Przez ustanowienie służebności właściciel nie wyzywa się władztwa nad nieruchomością i praw do niej, a jedynie jest w swych prawach właścicielskich ograniczony. Właściciel może postawić na nieruchomości szlaban, byleby zapewnił przejazd przez niego uprawnionym. W wykonywaniu służebności gruntowych niezbędne jest zatem wypośrodkowanie celu, w jakim służebność tę ustanowiono oraz interesu nieruchomości obciążonej. Dodatkowo ustanowiona służebność nie ma charakteru drogi koniecznej – jest to tylko dodatkowy alternatywny dojazd do nieruchomości. Sąd ma przy tym na uwadze, iż posadowienie przedmiotowego szlabanu z pewnością powoduje pewne niedogodności dla powodów, którzy poprzednio żadnego szlabanu nie musieli otwierać ani zamykać, należy jednak wskazać, że ich uprawnienie wywodzi się z treści służebności i z pewnością nie narusza go posadowienie przedmiotowego szlabanu z doręczeniem im pilotów do tegoż szlabanu. Powodowie zresztą mają możliwość korzystania ze szlabanu za pomocą modułu GSM, a jeśli z tego prawa nie skorzystają, to za pomocą pilotów udostępnionych bezpłatnie. Za zasadne Sąd przyjął bowiem argumenty powodów, że z uwagi na ochronę prywatności nie powinni być zmuszani do udostępnienia przedstawicielom pozwanej aktów notarialnych dotyczących zakupu lokali, z których wynikać będzie np. cena zakupu lokalu, dokumentów tożsamości czy numerów telefonów. Czasami zresztą udostępnienie numeru telefonu nie jest możliwe: w przypadku jego braku lub posiadania telefonu służbowego (należącego do pracodawcy), który to numer nie może być z różnych powodów udostępniony. Alternatywnie zatem rozstrzygnięcie Sądu winno zagwarantować powodom dostęp do szlabanu za pomocą pilotów udostępnionych bezpłatnie.

Zresztą podkreślić należy, że posiadaczami służebności (uprawnionymi) byli jedynie powodowie jako właściciele nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), a nie inne osoby, w tym goście lub klienci lokali użytkowych. Ich interesy nie zasługują na ochronę posesoryjną. Nie sposób jednak zauważyć, że z grupy 15 powodów aż 11 z nich jest właścicielami lokali użytkowych, a w pismach administratora zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15,17 (pismo z dnia 4 lutego i 18 lutego 2016 roku) zwracano uwagę przede wszystkim na kwestię związaną z dojazdem klientów do lokali użytkowych położonych na terenie tejże wspólnoty. Nie może jednak być tak, aby interesy klientów powodów zostały postawione powyżej interesu pozwanej jako właściciela nieruchomości. Zresztą klienci lokali użytkowych mają zagwarantowaną możliwość dojazdu do lokali od strony ul. (...), właściciele lokali użytkowych nie zostali zatem pozbawieni prowadzenia działalności gospodarczej, a zdaniem Sądu trudno mówić także o jakimś „ograniczeniu”, co najwyżej mniej wygodnemu dostępowi do lokalu. Zresztą powodowie nie wskazywali w swych zeznaniach, aby z powodu szlabanu tracili klientów. Jeśli chodzi zaś o stałych mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. 15, 17, to aktualne pozostają argumenty wskazane powyżej. Podkreślić należy także, że nawet ta okoliczność, iż nabywcy lokali mieli jak wskazywali „zagwarantowane” prawo wyjazdu z nieruchomości dwiema drogami nie zmienia tego faktu, że wyważeniu winny ulec interesy członków obu wspólnot. Zresztą samo ustanowienie służebności nie powoduje, że prawo to powstaje na zawsze, skoro jest możliwość jego zmiany lub zniesienia (art. 294 k.c., art. 295 k.c.).

W ocenie Sądu także poruszana kwestia przejazdu przez sporny szlaban karetki lub straży nie może spowodować konieczności jego całkowitego zdemontowania. Jak wskazali powodowie, dotychczas nie zdarzyła się taka sytuacja, aby przejazd utrudnił dojazd (żaden z powodów świadkiem takiej sytuacji nie był), nadto pozwana zapewniła, iż szlaban ma zabezpieczenie, które pozwala otwierać szlaban na dźwięk sygnału tych służb. Zresztą w przypadkach losowych nie jest potrzebne nakazanie rozebrania szlabanu pozwanej, gdyż służby te w razie stanu wyższej konieczności mogą

naruszać cudzą własność (por. orzeczenie SN z dnia 2 grudnia 2009 roku, sygn. I CSK 144/09). Natomiast pozostałe pojazdy użyteczności publicznej mają zagwarantowany dojazd od ul. (...).

Wobec powyższego Sąd przywrócił powodowi posiadanie służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez działkę o numerze geodezyjnym (...), położoną przy ul. (...) we W., dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr (...) w zakresie dotyczącym drogi dojazdowej pomiędzy ulicą (...) a nieruchomością przy ul. (...). K. 15, 17 oznaczoną numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez nakazanie pozwanej nieodpłatne udostępnienie wszystkim powodom pilotów otwierających szlaban postawiony przez pozwaną na drodze dojazdowej - na działce numer (...) pomiędzy ul. (...) a nieruchomością powodów przy ul. (...). T. K. 15, 17 (punkt 1 wyroku), oddalając dalej idące powództwo (punkt 2 wyroku).

Na marginesie należy wskazać, że takie rozstrzygnięcie, tj. nakazanie udostępnienia powodowi pilotów mieści się niewątpliwie w żądaniu rozebrania szlabanu (jest to „mniej” niż chcieli powodowie, przy tej samej podstawie faktycznej pozwu, a nadto takim samym żądaniu, tj. o przywrócenie posiadania). Dodatkowo wskazać należy, iż postanowieniem wydanym w trybie zabezpieczenia Sąd nakazał pozwanej udostępnienie bezpłatnie tychże pilotów powodowi, aczkolwiek postanowienie o zabezpieczeniu obowiązuje jedynie na czas procesu (do prawomocnego zakończenia postępowania), stąd koniecznym było rozstrzygnięcie tejże kwestii w orzeczeniu kończącym postępowanie, które będzie miało moc obowiązującą na przyszłość.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami, uznając iż z uwagi na treść żądania i treść rozstrzygnięcia powodowie wygrali proces w 1/2, a obie strony poniosły porównywalne koszty procesu (punkt 3 wyroku).

Joanna Rumin-Jabłońska