

Sygn. akt: I C 593/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Marek Makowczenko
Protokolant:	Mirosław Noga

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2018 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej 332 budynku położonego w G. przy ul. (...)

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o ochronę naruszonego posiadania

1. Nakazuje pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przywrócenie powódce Wspólnocie Mieszkaniowej 332 budynku położonego w G. przy ul. (...) naruszonego posiadania w ten sposób, że:

- na działce nr (...) położonej w G. zapisanej w księdze wieczystej (...) zobowiązuje pozwaną do rozebrania ogrodzenia od południowej strony elewacji budynku nr (...) przy ul. (...) wzdłuż ul. (...) na szerokości minimum 3m lub wykonania w tym miejscu bramy wjazdowej,

- na działce nr (...) położonej w G. zapisanej w księdze wieczystej (...) zobowiązuje pozwaną do rozebrania ogrodzenia biegnącego wzdłuż działki nr (...) na szerokości bramy wjazdowej i furtki ogrodzenia powoda na działce nr (...) lub wykonanie w tych miejscach bramy wjazdowej i furtki.

2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

3. Koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

SSR Marek Makowczenko

Sygn. akt I C 593/17

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa 332 budynku położonego w G. przy ulicy (...) wniosła o przywrócenie przejazdu i przechodu przez działki oznaczone numerami geodezyjnymi (...) do budynku przy ul. (...) i działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) będącej własnością powódki przez nakazanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. rozebranie postawionego przez pozwaną ogrodzenia oraz zakazanie pozwanej dokonywania dalszych naruszeń posiadania. Jednocześnie domagała się zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik powódki podał, iż powódka od około pięćdziesięciu lat swobodnie korzystała z przejazdu i przechodu przez ww. działki. Twierdził, iż w ten sam sposób na posesję powódki wjeżdżały pojazdy dostawcze, pojazdy oczyszczania miasta, karetki pogotowia oraz służby energetyczne. W dniu 7 listopada 2016 r. pozwana zamknęła wyżej opisany przejazd i przechód przez postawienie ogrodzenia bez bramy wjazdowej, co naruszyło posiadanie powódki.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu. Pozwana twierdziła, iż jest użytkownikiem wieczystym działek nr (...), zaś powódka nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do wskazanych nieruchomości, przy czym korzystała z nich bez zgody pozwanej. Podała, iż nieruchomość powódki posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej od strony ulicy (...) graniczący z działką nr (...), z którego powódka korzysta w chwili obecnej. Twierdziła także, iż postawienie ogrodzenia spowodowane było koniecznością utrzymania porządku na tym terenie.

Sąd ustalił, co następuje:

A. S., E. Z., W. L., M. K., P. K., E. M. i P. M. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową 332 budynku położonego w G. przy ulicy (...). Wskazany budynek znajduje się na działce geod. nr 152. Bezpośrednio z nią graniczy działka nr (...) także stanowiąca własność członków wspólnoty.

(okoliczność bezsporna)

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz działki gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą nr (...). W bezpośrednim sąsiedztwie tych działek, na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) pozostający w zasobach pozwanej spółdzielni. Działka nr (...) przylega do drogi publicznej stanowiącej ulicę (...) oraz graniczy z działkami nr (...) stanowiącymi własność członków wspólnoty.

(**dowód** : wydruk z KW nr (...) – k. 47-51, wydruk z KW nr (...) – k. 52-57, wykaz zmian danych ewidencyjnych – k. 58, decyzja z 28.08.2002 r. – k. 59, projekt organizacji ruchu na ulicy (...) – k. 60, plan sytuacyjny – k. 81)

Od kilkudziesięciu lat dojazd do działek nr (...) od strony ulicy (...) przebiegał przez działki nr (...) (wcześniej 154). Z utwardzonego płytami wjazdu korzystali członkowie wspólnoty mieszkaniowej budynku przy ulicy (...), mieszkańcy budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...), a także służby porządkowe, w tym pojazdy obsługujące położoną nieopodal stację transformatorową, samochody dostawcze, pojazdy komunalne. Znajdował się tu także ogólnodostępny parking.

(**dowód** : zeznania świadków: R. B. – k. 70v, W. B. – k. 40v, M. J. – k. 70v, A. K. (1) – k. 71, A. K. (2) – k. 71, Z. P. – k. 71v, B. K. – k. 86, M. L. – k. 86v)

W dniu 7 listopada 2016 r. na zlecenie pozwanej ogrodzona została działka nr (...). W metalowym ogrodzeniu nie ma bramy wjazdowej – tak od strony ulicy (...), jak i działki nr (...), przy czym od strony ulicy (...) znajduje się furka wejściowa. Ogrodzenie posadowione jest ok. 80 cm od ogrodzenia postawionego wcześniej przez powódkę pomiędzy działkami nr (...). W ogrodzeniu posadowionym przez wspólnotę znajduje się furka i brama wjazdowa od strony działki nr (...).

Na skutek działań pozwanej członkowie wspólnoty celem dojazdu do własnej nieruchomości korzystają z drogi dojazdowej usytuowanej na działce nr (...) prowadzącej z ulicy (...) na tył posesji, przy czym przy tylnim rogu budynku wjazd jest zwężony z uwagi na przebieg granicy pod kątem. Wcześniej wjazd ten był zamurowany i niewykorzystywany jako ciąg komunikacyjny.

(**dowód** : fotografie – k. 82-85, oględziny nieruchomości – k. 88)

W planach inwentaryzacyjnych zainwentaryzowany jest zjazd z drogi publicznej na działkę geodezyjną użytkowaną wieczyście przez pozwaną. Dojazd do przedmiotowego zjazdu przyległy jest do południowej elewacji budynku nr (...) przy ulicy (...).

(**dowód** : pismo z 07.03.2018 r. – k. 95, pismo 28.03.2018 r. – k. 103)

Sąd zważył, co następuje:

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dowody. Istotne dla sprawy były zeznania świadków R. B., W. B., M. J., A. K. (1), A. K. (2), Z. P., B. K. i M. L. na okoliczność sposobu korzystania z nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym pozwanej przez członków wspólnoty i spółdzielni. Sąd przyjął za podstawę zeznania wskazanych świadków w zakresie, w jakim korespondują wzajemnie ze sobą, jak i z pozostałym materiałem dowodowym w postaci dokumentów, tworząc spójną całość. Zasadniczy był także dowód z oględzin nieruchomości, który pozwolił Sądowi ustalić stan oraz sposób jej zagospodarowania.

Okoliczności faktyczne pozostawały w sprawie bezsporne. W świetle twierdzeń stron oraz zeznań świadków nie budziło wątpliwości, iż przez okres kilkudziesięciu lat do dnia 7 listopada 2016 r. istniał utwardzony płytkami zjazd z ulicy (...) na działkę nr (...) oraz do budynku przy ulicy (...), który przebiegał przez działki pozostające w użytkowaniu wieczystym pozwanej (nr 154/1 i 154/2). Bezsporne było, iż z wjazdu tego korzystali członkowie powodowej wspólnoty, mieszkańcy bloku przy ul. (...) pozostającego w zasobach pozwanej, a także służby porządkowe, w tym także pojazdy zakładu energetycznego, pojazdy obsługujące pobliską stację transformatorową oraz samochody dostawcze. Powyższe wynika z zeznań słuchanych w sprawie świadków, którzy byli zgodni co do zakresu oraz sposobu korzystania ze spornej części nieruchomości, a którym Sąd dał wiarę w całości.

Odnosząc się do zasadności żądania należy wskazać, iż roszczenie posesoryjne o przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń, z którym wystąpiła powódka w niniejszym postępowaniu stanowi realizację ochrony posiadania wyrażonej w art. 342 k.c. Przewidziany w art. 342 k.c. zakaz samowolnego naruszania posiadania odnosi się zarówno do posiadania samoistnego, jak i posiadania zależnego, zaś ochrona posesoryjna, uregulowana w art. 344 k.c. przysługuje posiadaczowi w wypadku naruszenia każdej z tych dwóch postaci posiadania. Bez znaczenia dla zasadności roszczenia jest zatem okoliczność, czy posiadanie powódki było posiadaniem samoistnym, czy zależnym, istotne jest jedynie, czy powódka wykonywała w pewnym zakresie władztwo nad rzeczą. Powództwo posesoryjne służy bowiem ochronie stanu faktycznego, jakim jest posiadanie. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem, czy nie, prawo udziela mu tymczasowej ochrony. Składają się na niego dwa elementy: fizyczny (corpus) oraz psychiczny (animus). C. definiowany jest jako stan, gdy pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne jego wykonywanie. A. zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo.

Ochroną na podstawie art. 344 § 1 k.c. objęte jest jedynie samowolne naruszenie posiadania, które ma miejsce wówczas, gdy osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, co oznacza iż było ono obiektywnie bezprawne. Za samowolne należy uznać każde naruszenie posiadania wbrew woli posiadacza, jeżeli nie jest dokonywane na podstawie wykonalnego orzeczenia, przez uprawniony do tego ustawowo organ albo przez osobę naruszającą posiadanie na podstawie obowiązującej ustawy. Naruszenie posiadania nie będzie samowolne tylko wówczas, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania - przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna czy zgoda samego posiadacza.

Zakres kognicji sądu w postępowaniu z powództwa posesoryjnego wynika z przepisu art. 478 k.p.c., który stanowi, iż w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Zgromadzone w sprawie dowody pozwoliły na ustalenie, że członkowie powodowej wspólnoty byli faktycznymi współposiadaczami spornej nieruchomości w zakresie przejazdu i przechodu

przez okres kilkudziesięciu lat do dnia 7 listopada 2016 r. W okresie tym korzystanie z nieruchomości było zgodne, nosiło cechy stabilności i trwałości oraz było zmanifestowane na zewnątrz, co potwierdzili słuchani w sprawie jako świadkowie członkowie wspólnoty mieszkaniowej oraz pozwanej spółdzielni. Uznać także należało, iż na skutek postawienia przez stronę pozwaną metalowego ogrodzenia bez bramy wjazdowej powódka utraciła posiadanie tej nieruchomości. Wobec działań pozwanej powódka nie może bowiem wykonywać posiadania nieruchomości polegającego na przejeżdżaniu do swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób. Okolicznością bezsporną w zasadzie było, iż jedyny ówczesny dojazd na podwórze powódki prowadził przez nieruchomość pozwanej (z uwagi na zamurowanie wjazdu od strony działki nr (...)) i że powódka korzystała z tego przejazdu przez znaczny okres czasu. Okoliczność, dlaczego członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej zaczęli korzystać z tego przejazdu, a nie z przejazdu, który kiedyś był z drugiej strony budynku, z uwagi na specyfikę procesu posesoryjnego, nie podlegała badaniu przez Sąd. Postawienie ogrodzenia, bez wątplenia spowodowało naruszenie posiadania, a naruszenie to miało charakter samowolny, gdyż prawo własności (odpowiednio użytkowania wieczystego), nie stanowi postawy prawnej, która usprawiedliwia wkroczenie w zakres cudzego posiadania.

Zasadnicze dla sprawy było także, iż fakt istnienia przejazdu wykorzystywanego do dnia 7 listopada 2016 r. jako wjazd na nieruchomość powódki od strony ul. (...) przez działki pozostające w użytkowaniu wieczystym pozwanej potwierdziły organy administracyjne, co wynika z pisma Burmistrza Miasta G. z dnia 28 marca 2018 r. (k. 103).

Za bezzasadne należy uznać twierdzenia strony pozwanej, iż w sprawie znaleźć winna zastosowanie regulacja art. 346 k.c., zgodnie z którym roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Korzystanie ze wspólnej drogi jest współposiadaniem niezależnym od siebie przez każdego współposiadacza, bez potrzeby współdziałania z innymi współposiadaczami, a zatem współposiadaczowi drogi przysługuje ochrona posiadania z tytułu naruszenia go przez innego. Ochrona posesoryjna jest wyłączona jedynie w przypadku, gdy posiadanie może być wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu posiadaczy, co nie ma miejsca w okolicznościach niniejszej sprawy.

Konsekwencją ustalenia, iż strona powodowa posiadała części nieruchomości objętą pozwem, przy czym posiadanie to zostało naruszone na skutek samowolnych działań pozwanej, zaś żądanie powódki zgłosiła przed upływem roku od chwili naruszenia, było uznanie roszczenia za uzasadnione w świetle art. 344 § 1 k.c.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał jednak, iż wystarczającym sposobem usunięcia naruszenia jest rozebranie ogrodzenia na szerokość bram wjazdowych lub wykonanie bram wjazdowych wzdłuż ulicy (...) i działki nr (...) (na szerokości bramy wjazdowej i furtki ogrodzenia powoda na działce nr (...)), co przywróci powódce posiadanie szlaku komunikacyjnego na nieruchomości pozwanej i umożliwi korzystanie z niego w dotychczasowym zakresie. Sąd miał na uwadze, iż orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu – tj. nakazanie rozebrania całego postawionego ogrodzenia - skutkowałoby naruszeniem art. 140 k.c., który zapewnia właścicielowi (oraz odpowiednio użytkownikowi wieczystemu) prawo korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. W realiach niniejszej sprawy brak natomiast jest podstaw, aby pozwana była zobowiązana do uzyskania zgody powódki na ogrodzenie własnej nieruchomości. Samo wybudowanie ogrodzenia, które posiada bramę wjazdową, jakkolwiek zmieniające dotychczasowy stan faktyczny, nie może być uznane za naruszenie posiadania, jeżeli nie pozbawia powódki możliwości korzystania z nieruchomości z dotychczasowym zakresie. Z tego względu powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie rozebrania części ogrodzenia na szerokość bramy wjazdowej lub wybudowania bramy wjazdowej, zaś w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu. Sąd miał także na uwadze, iż w ogrodzeniu posadowionym na działce nr (...) brak jest furtki wejściowej od strony działki nr (...), w związku z czym zasadnym było także nakazanie rozebrania ogrodzenia na szerokość furtki bądź jej wykonania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.c. i z uwagi na częściowe uwzględnienie roszczenia zniósł je pomiędzy stronami.