

UZASADNIENIE

Powodowie G. S. i I. S. wystąpili o nakazanie pozwanemu J. S. , aby zaprzestał naruszeń własności ich działki nr (...) położonej w P. przy ul. (...) , dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...) , w postaci przechodzenia przez nią od działki nr (...) stanowiącej własność pozwanego do działki nr (...), stanowiącej ulicę (...) w P.. Powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali m.in. , że pomiędzy stronami toczyło się przed Sądem Rejonowym w S. (...)z siedzibą w P. pod sygn. akt (...) postępowanie o naruszenie posiadania. Pozwany podniósł wówczas, iż jest posiadaczem służebności polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez należącą do powodów działkę nr (...) położoną w P. , którą to służebność wykonywał za porozumieniem z pozwanym od 1996 roku.

Wyrokiem z dnia 27 października 2014r. Sąd nakazał powodom zaprzestanie naruszeń posiadanego przez pozwanego przechodu przez działkę nr (...) położoną w P. oraz odtworzenie bramki usytuowanej w murze pomiędzy działkami o nr geod. (...) a (...).

Powodowie oświadczyli, iż nieruchomości pozwanego graniczy od frontu budynku z ulicą (...) stanowiącą ogólnodostępną drogę dla pojazdów i pieszych. Powodowie z powodu licznych skarg gości „Hotelu (...)” , którego są właścicielami oraz z uwagi na bezpieczeństwo ich samochodów oraz przeciwpożarowe zmuszeni zostali do zamurowania bramki pomiędzy parkingiem hotelowym, a działką nr (...). Pozwany przyznał się do uszkodzenia samochodu gościa hotelowego, jednak powodowie byli wielokrotnie sami zmuszeni pokrywać szkody związane z uszkodzeniem samochodów na parkingu hotelowym z własnych środków finansowych. Powodowie jako właściciele nieruchomości hotelowej chcą korzystać z niej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz odizolować strzeżony parking od otoczenia. Pozwany narusza własność powodów poprzez przechodzenie przez działkę powodów od działki nr (...) stanowiącej własność pozwanego, do działki nr (...), stanowiącej ul. (...). Ponieważ pozwanemu nie przysługuje ograniczone prawo do nieruchomości w postaci służebności przechodu przez działkę nr (...) wniesienie niniejszego pozwu było konieczne. Swoje roszczenie powodowie oparli na przepisie art. 222§2 kc.

W toku postępowanie reprezentujący powodów pełnomocnik sprecyzował powództwo w ten sposób , że wniósł o zakazanie pozwanemu w przyszłości wchodzenia i wjazdu na działkę powodów.

Pozwany J. S. zastąpiony przez pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwo i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów sądowych , w tym kosztów zastępstwa procesowego (tak w odpowiedzi na pozew).

Pozwany wskazał , że do dnia 7 maja 2013r. przechodził przez działkę powodów, aby dostać się do własnej nieruchomości, gdyż posiadał furtkę wykonaną przez powodów. Przechodzenie to odbywało się za zgodą powodów , co wynika z treści pisma powodów z dnia 18 marca 2013r. Po zamurowaniu bramki do dnia dzisiejszego pozwany nie narusza własności powodów, gdyż nie ma takiej możliwości, ani zamiaru. Pozwany uzyskał co prawda korzystny wyrok nakazujący odbudowanie furtki, lecz z uwagi na upływ ponad dwóch lat od czasu jej bezprawnego usunięcia, znalazł on z konieczności sposób na komunikację ze swoją nieruchomością. W sytuacji, gdy powodowie odbudują furtkę pozwany nie ma zamiaru z niej korzystać bez zgody powodów. Powodowie w piśmie z dnia 18 marca 2013r. zastrzegli, iż korzystanie z ich nieruchomości jest nadal możliwe po uprzednim uzgodnieniu.

Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

Powodowie G. S. i I. S. (1) są właścicielami działki o nr geod. (...) położonej w P., na której znajduje się „Hotel (...)” wraz z przynależącym do niego parkingiem hotelowym w części ogólnodostępnym , a w części zamkniętym, strzeżonym, dla której Sąd Rejonowy w Piszku prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr. (...).

Pozwany J. S. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości o nr geod. (...) położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Pieszce prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...). Na nieruchomości J. S. posadowiony jest w zabudowie szeregowej piętrowy budynek usługowo - mieszkalny. Od frontu wejście do budynku znajduje się od strony ulicy (...) stanowiącej działkę gruntu nr (...), która jest drogą ogólnodostępną. W piwnicy budynku oraz na parterze znajdują się wynajmowane przez J. S. lokale usługowe. Na piętrze i strychu budynku znajdują się pomieszczenie mieszkalne, w którym zamieszkuje J. S. od czasu powrotu z USA w 2005 roku.

Tyłna część nieruchomości J. S. graniczy z działką nr (...) stanowiącą własność G. i I. S.. W tylnej części budynku znajduje się drugie wejście do budynku, które było wykorzystywane przez J. S. jako wejście do swojego mieszkania na piętrze budynku do 7 maja 2013r.

Obie działki graniczą z działką nr (...) ulicą (...) stanowiącą ogólnodostępną drogę dla pojazdów i pieszych.

W latach 90 - tych XX wieku G. i I. S. ogrodzili nieruchomość stanowiącą działkę nr geod. (...). Działka (...) i między innymi (...) (stanowiąca własność powoda) zostały rozgródzone ceglany murem. Na prośbę ojca powoda A. S. w murze odgradzającym obie posesje została przez pozwanych założona brama o szerokości 2 metrów umożliwiającą dojazd do posesji powoda od tyłu budynku przez nieruchomość pozwanych. Aby dostać się przez bramę na swoją nieruchomość J. S. zostawiał swój samochód na parkingu hotelowym ogólnodostępnym znajdującym się na działce (...), ewentualnie na ulicy (...), przechodził przez parking hotelowy ogólnodostępny, a następnie przez hotelowy parking strzeżony wydzielony z części działki (...) w części nieruchomości graniczącej z nieruchomością powoda, na którego wejście możliwe jest przez nie zamykaną furtkę. Z kolei wjazd na parking strzeżony odbywa się wyłącznie przez zamykaną bramę.

Podczas przechodzenia przez nieruchomość powodów zdarzały się sytuacje, że pozwany uszkadzał stojące na parkingu pojazdy .

Pismem z dnia 5 grudnia 2004r. G. S. wraziła nieodpłatną zgodę J. S. na bezterminowy wjazd samochodem przez teren parkingu hotelowego strzeżonego do pawilonu nr (...)na czas nieograniczony .

(dowody z akt sprawy (...) tut. Sądu: wydruk księgi wieczystej działki nr (...) Kw nr (...) k. 18-34, wydruk księgi wieczystej działki nr (...) Kw nr (...) k. 10-17, kopia mapy zasadniczej k. 6, zeznania J. S. k. 157-157v., protokół oględzin k. 155-156, uzasadnienie wyroku k. 166-171, z akt sprawy (...) zeznania świadka R. R. k. 71, zeznania świadka R. S. (2) k. 71v, częściowo zeznania świadka P. S. k.80v)

Pismem z dnia 18 marca 2013 roku G. S. i I. S. – właściciele „Hotelu (...)” poinformowali J. S. oraz E. B., E. K., J. K., iż z dniem 06 maja 2013 roku zlikwidują bramkę pomiędzy parkingiem hotelowym na działce o nr geod. (...) a działką (...) stanowiącą własność J. S.. W związku z powyższym od dnia 07 maja 2013 roku brak będzie dostępu do budynków w/w osób od strony parkingu hotelowego. Jednocześnie wskazali, iż parking „Hotelu (...)” będzie im udostępniany tylko w sytuacjach awaryjnych i alarmowych, po uprzednim uzgodnieniu z właścicielami hotelu. G. i I. S. we wskazanym piśmie poinformowali ,iż ogrodzenie parkingu hotelowego pozytywnie wpłynie na bezpieczeństwo samochodów gości przebywających w hotelu oraz na bezpieczeństwo przeciwpożarowe. Ma ona zapobiegać naruszeniu prywatnej własności .

W dniu 06 maja 2013 roku pozwani G. i I. S. zlikwidowali furtkę umożliwiającą dojazd do posesji powoda poprzez jej zamknięcie. Od tego momentu J. S. wchodził do swojego budynku od frontu budynku przez lokal usługowy - sklep wynajmowany przez R. S. (2). Początkowo pozwany przechodził przez sklep jedynie w godzinach jego otwarcia, od pewnego czasu posiada klucze do sklepu, co umożliwiło mu wejście do budynku, w którym zamieszkuje także po godzinach zamknięcia sklepu. Prawo przejścia przez lokal usługowy wynajmowany R. S. (2) posiada wyłącznie J. S.. Dostawa towaru do sklepu odbywa się wejściem frontowym, podobnie jak wynoszenie śmieci, które także wywożone są od strony ulicy (...). Budynek należący do pozwanego został podłączony do ogrzewania miejskiego.

J. S. w dniu 03 czerwca 2013 roku wystosował do G. i I. S. wezwanie do dobrowolnego przywrócenia prawa korzystania z należącej do nich nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...) przy ulicy (...) w P., wskazując, że od roku 1981 do dnia 06 maja 2013 roku był posiadaczem służebności przejścia i przejazdu przez działkę pozwanych. Nadto J. S. wystąpił z propozycją ugodowego uregulowania służebności drogi koniecznej.

W toku prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji G. i I. S. polegającej na budowie wiaty parkingowej nad istniejącym parkingiem na należącej do pozwanych działce o nr geod. (...), J. S., A. S., E. B., D. B. i J. K. pismem z dnia 30 maja 2012r. wnieśli zastrzeżenia do sprawy, podnosząc, iż budowa wiaty spowoduje brak dostępu do ich budynków usługowych od strony zaplecza, wpłynie negatywnie na warunki bezpieczeństwa pożarowego pawilonów usługowych, a także uniemożliwi realizację planowanych inwestycji w zakresie rozbudowy lokali w kierunku wschodnim.

(dowód z akt sprawy (...): pismo G. i I. S. z dn. 18.03.2013r. k. 7, pismo skierowane do Burmistrza P. z dn. 30.05.2012r. k. 37, wezwanie przedsądowe z dn. 03.06.2013r. k. 8).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 października 2014r. Sąd Rejonowy w S. (...)z siedzibą w P. w sprawie (...) nakazał G. S. i I. S., aby zaprzestali naruszeń posiadanego przez J. S. przechodu przez działkę o nr geod. (...) położną w P., dla której Sąd Rejonowy w S. (...)z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą o nr Kw. (...) stanowiącej własność G. S. i I. S., od działki o nr geod. (...) położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w S. (...)z siedzibą w P. prowadzi księgę wieczystą o nr Kw. (...) stanowiącej własność J. S. do działki o nr geod. (...) położonej w P. oraz przywrócili stan poprzedni poprzez rozebranie muru i odtworzenie bramki o szerokości dwóch metrów usytuowanej w murze pomiędzy działkami o nr geod. (...), a (...), w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia orzeczenia.

(dowód z akt sprawy (...): wyrok k.161 wyrok Sądu Okręgowego k. 195)

Z uwagi na zlokalizowany na działce nr (...) parking strzeżony powodowie zmuszeni są zapewnić maksymalne warunki bezpieczeństwa między innymi z uwagi na warunki wynikające z zawieranych przez powodów umów ubezpieczenia oraz uwagi zgłaszane przez gości hotelowych.

W czerwcu 2015r. najemca lokalu użytkowego w budynku J. S. przeprowadzał remont lokalu. Gruz pochodzący z remontu składowany był przy murze rozgraniczającym posesję stron, a następnie wywożony przez nieruchomość powodów.

(dowód: zeznania powoda k. 81, częściowo zeznania pozwanego k. 81v)

Pismem z dnia 6 listopada 2015r. powodowie G. S. i R. S. (1) cofnęli pozwanemu J. S. zgodę wyrażoną w piśmie z dnia 5 grudnia 2004r. We wskazanym piśmie powodowie wskazali, że przyczyną cofnięcia zgody są przesłani podane także w piśmie z dnia 18 marca 2013r. oraz liczne skargi gości hotelowych związane z ich bezpieczeństwem oraz ochroną ich mienia w pojazdach.

(dowód: oświadczenie powodów z dnia 6 listopada 2015 k. 89)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Roszczenie powodów zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że ochrona udzielona pozwanemu J. S. wyrokiem z dnia 27 października 2014r. Sądu Rejonowego w S. (...)z siedzibą w P. w sprawie (...)miała charakter wyłącznie „tymczasowy”. Powodowie są właścicielami działki gruntu o nr geod. (...) i z tego tytułu przysługiwało im prawo ochrony swojej własności poprzez wytoczenie przeciwko posiadaczowi powództwa negatoryjnego unormowanego przepisem artykułu 222 kodeksu cywilnego. Uregulowane w art. 222 kc roszczenia wynikają z prawa własności i stanowią korelat uprawnień właściciela przewidzianych w art. 140 kc.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w procesie o ochronę naruszonego posiadania doprowadziło do wniosku, że J. S. do 6 maja 2013r. korzystał swobodnie z bramy znajdującej się z murze rozgraniczającym nieruchomości powodów i pozwanego oraz przechodził przez nieruchomość powodów - działkę gruntu nr (...) ze swojej nieruchomości działki gruntu o nr (...) do działki o nr (...) stanowiącej drogę ogólnodostępną położoną w P. przy ul. (...). W tym stanie rzecz prawomocnym wyrokiem z dnia z dnia 27 października 2014r. Sąd Rejonowy w S. (...)z siedzibą w P. w sprawie (...) udzielił ochrony posesoryjnej J. S..

Istnieje zatem tytuł egzekucyjny, który po nadaniu mu klauzuli wykonalności spowoduje, że pozwany będzie miał prawo egzekwować odtworzenie bramki w rozgraniczającym posesję stron murze.

Podstawą prawną roszczenia powodów jest przepis art. 222 § 2 k.c., zgodnie z którym właścicielowi rzeczy przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (tzw. roszczenie negatoryjne). Biernie legitymowana w sporze negatoryjnym jest osoba, która naruszyła własność „w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Legitymacja bierna pozwanego jest uzasadniona, o ile nie przysługuje mu skuteczne wobec właściciela uprawnienie do „wkroczenia w sferę cudzego prawa”, bez pozbawienia przy tym właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, wynikające z właściwego stosunku prawnego (choćby służebność), bądź obligacyjnego (najczęściej nienazwanego). Zgodnie z przepisem art. 222 § 2 kc. w trybie roszczenia negatoryjnego właścicielowi przysługują dwa uprawnienia, tj. może żądać od pozwanego „przywrócenia stanu zgodnego z prawem” oraz „zaniechania naruszeń”. Uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się działań bezprawnych, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości (por. wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, Lex nr 55512).

Roszczenie o „zaniechanie naruszeń”, w tym o zaniechanie „dalszych naruszeń” oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. Zakaz taki może być orzeczony także wówczas, gdy w okoliczności konkretnej sprawy uzasadniającej obawę, że naruszenia będą powtórzone. Pozwany przesłuchany w charakterze strony zeznał, że chce aby bramka została odtworzona. Zeznał, że w momencie otrzymania nieruchomości posiadał narysowaną drogę, która „machinacjami” została zlikwidowana. W momencie stawiana swojego pawilonu właścicielami nieruchomości sąsiedniej nie byli powodowie. W lokalu u pozwanego brak jest klatki schodowej od frontu. Pozwany zeznał, że w przypadku chęci rozbudowy swojego lokalu, nie ma innej możliwości jako postawienie koparki na posesji powodów. Przesłuchani w sprawie świadkowi ze strony powodowej - R. R. i pozwanej R. S. (2) oraz P. S. potwierdzili fakt, iż pozwany do czasu zamurowania bramy przechodził przez działkę powodów do swojej nieruchomości.

Z powyższych zeznań powoda wynika, że po odtworzeniu bramki w dalszym ciągu będzie naruszał prawo własności powodów, stąd żądanie pozwu jest w ocenie Sądu zasadne.

Po zamknięciu rozprawy w dniu 17 września 2015r. pozwany przedłożył zgodę udzieloną mu w grudniu 2004 przez G. S. na bezterminowy nieodpłatny wjazd samochodem przez teren parkingu hotelowego strzeżonego do pawilonu nr (...) na czas nieograniczony. Złożenie wskazanego dokumentu pozwany argumentował okolicznością, iż nie był w stanie go wcześniej odnaleźć, znalazł go dopiero przygotowując lokal przy ul. (...) do remontu. Złożenie wskazanego dokumentu obliżowało Sąd do otwarcia rozprawy na nowo.

W ocenie Sądu zgoda ta udzielona wyłącznie grzecznościowo nie wywoływała skutków prawnych, albowiem została udzielona wyłącznie przez G. S., która podpisała się pod oświadczeniem za I. S.. Z pieczęci na piśmie wynika, iż wskazana zgoda miała zostać udzielona w ramach zawartej przez małżonków spółki cywilnej. Tymczasem z przedłożonej przez powodów umowy spółki cywilnej wynika, że wszystkie oświadczenia woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych oraz podpisywania umów, protokołów i oświadczeń –podejmują wspólnicy działający łącznie.

Na pozwanym powołującym się udzieloną zgodę spoczywał obowiązek wykazania, iż przedłożone oświadczenie wywiera skutki prawne, czego pozwany nie uczynił.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu, w świetle ustalonego stanu faktycznego, uznać należy, iż złożenie przez powód pozwu przeciwko pozwanemu w niniejszej sprawie stanowiło cofnięcie zgody na przejazd przez nieruchomość powodów. Ponadto powodowie także pismem z dnia 6 listopada 2015r. cofnęli pozwanemu zgodę wyrażoną w piśmie z dnia 5 grudnia 2004.

Prawo własności działki nr (...) położonej w P. przysługującej powodom jest prawem bezwzględny. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wyznacza sposób, w jaki właściciel faktycznie i potencjalnie może zgodnie ze swoją wolą korzystać z przysługującej mu własności gruntu. Na działce nr (...) zlokalizowany jest hotel powodów oraz zaplecze hotelu - parking ogólnodostępny i strzeżony. Powodowie wystąpili z powództwem negatoryjnym m.in. w celu zapewnienia bezpieczeństwa gości hotelowych.

Reasumując na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów, które Sąd ocenił zgodnie z przepisem art. 233 kpc, Sąd uznał, że żądanie pozwu jest zasadne. Istnieje uzasadnione przypuszczenie, że pozwany po wykonaniu wyroku zapadłego w sprawie o ochronę naruszonego posiadania będzie bezprawnie naruszał własność powodów.

Z uwagi na powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik.

Na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ust.1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd obciążył pozwanego poniesionymi kosztami doręczeń korespondencji.

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)