

Sygn. akt: I C 266/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Chełmnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Monika Mleczo - Pawlikowska
Protokolant:	sekr. sądowy Dominika Ritter

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Chełmnie

sprawy z powództwa: K. R., H. R.

przeciwko: Spółdzielni Mieszkaniowej w C., A. J. (1), A. K. (1), J. K. (1), G. C., M. B., E. B., Z. G., B. G., Z. K. (1), J. K. (2), A. W., G. W., Z. K. (2), A. K. (2), A. G., T. G., T. H., M. H., B. K., J. K. (3), L. O., Z. O., A. L. i B. W.

o: przywrócenie posiadania

I. Przywraca powodom K. R. i H. R. utracone przez nich wskutek naruszenia pozwanych posiadanie działki numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), w zakresie odpowiadającym służebności przejazdu przez tę działkę drogą wewnętrzną do działki powodów oznaczonej numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), poprzez nakazanie pozwanym przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przeszkód w linii przejazdu, w tym rozebrania ogrodzenia blokującego wjazd na działkę od strony ulicy (...) w C., a nadto zakazanie pozwanym dalszego naruszania posiadania powodów poprzez ustawianie przeszkód na linii tego przejazdu.

II. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 537 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Rejonowego

Monika Mleczo - Pawlikowska

Sygn. akt I C 266/16

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 21 marca 2016r. powodowie K. R. i H. R., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli przeciwko pozwanym o przywrócenie naruszonego posiadania działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi KW o numerze (...), w zakresie odpowiadającym służebności przejazdu przez tę działkę drogą wewnętrzną do działki powodów oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...), poprzez nakazanie pozwanym przywrócenia stanu poprzedniego i usunięcia przeszkód w linii przejazdu, w tym rozebrania ogrodzenia blokującego wjazd na działkę od strony ulicy (...) w C., a nadto o zakazanie pozwanym dalszego naruszania posiadania powodów poprzez ustawianie przeszkód na linii tego przejazdu.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz solidarnie, kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, iż są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości obejmującej działkę nr (...), położoną w C. przy ul. (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...). Na podwórzu tej nieruchomości od roku 1979 znajdują się trzy garaże. Dostęp do tych garaży, wjazd samochodem na podwórze, droga ewakuacyjna oraz odbiór odpadów - od niepamiętnych czasów i na długo przed nabyciem nieruchomości przez powodów - odbywały się przez bramę graniczącą z działką pozwanych oraz wyraźnie uwidocznioną aż do ogrodzenia drogą wewnętrzną biegnącą przez aktualne działki (...). Z przejazdu korzystali więc w sposób niezakłócony powodowie osobiście, choćby po to, by parkować samochód na własnym podwórzu, jak również używali go najemcy lokali i garaży. Nieruchomość powodów jest zabudowana w taki sposób, że od strony ulicy (...) dojazd do podwórza, garaży oraz śmietników nie jest możliwy. Możliwe jest jedynie dojście piesze przez korytarz kamienicy. Również od strony przeciwnej do nieruchomości pozwanych, nieruchomość graniczy z ogrodzoną działką nr (...), przez którą przejazd nie jest możliwy. Do 23 kwietnia 2015 r., kiedy to pozwani posadowili ogrodzenie całkowicie wyłączające dojazd do działki powodów, powyżej opisany przejazd był nieograniczony. Fakt istnienia przejazdu istniejącą drogą wewnętrzną potwierdzają organy administracyjne w pismach kierowanych do powodów. Aktualny plan zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru uwzględnia nie tylko istniejącą tam drogę wewnętrzną, co również ustanawia nieprzekraczalną linię zabudowy, w takim zakresie, w jakim miał on zapewnić bezpośrednią obsługę komunikacyjną działki powodów. Pozwani stawiając sporne ogrodzenie przekroczyli linię zabudowy wyznaczoną planem zagospodarowania przestrzennego. Powodowie wielokrotnie zwracali się do Spółdzielni Mieszkaniowej w C. o przywrócenie im naruszonego posiadania, jednakże do przywrócenia posiadania nie doszło.

Pozwani L. O. działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony Z. O., T. H. działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony M. H., Z. K. (1) działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony J. (...), (...) działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony E. B., Z. G. działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony B. G., A. K. (1) i J. K. (1) oraz G. C. w odpowiedzi na pozew złożyli podobnie sformułowane pisma, w których wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, iż powodowie nie posiadają ustanowionej służebności przejazdu, albowiem służebność taka nie jest ujawniona w księdze wieczystej. Dodatkowo powód będący właścicielem budynku numer (...) położonego obok budynku numer (...), posiadał dostęp (dojazd) do drogi publicznej tj. ul. (...) przez podwórze budynku numer (...), który posiada taki dojazd. Natomiast wcześniej na działce numer (...) nie było takiego przejazdu do drogi publicznej. Dopiero po nabyciu tej działki przez Spółdzielnię Mieszkaniową, która zaczęła rozbierać stojące tam budynki powstał wyłom na granicy działek numer (...). Wówczas mieszkańcy posesji numer (...) zaczęli wykorzystywać ten wyłom w murze do przechodzenia, a następnie przejazdu pojazdami przez działkę numer (...). Korzystali z tych działek bezprawnie, tj. bez ustanowionej służebności przejazdu i przechodu. Powód w końcu lat 90 – tych ubiegłego wieku wybudował mur na granicy podwórza budynków numer (...) zamykając dojazd do drogi publicznej od zaplecza budynku numer (...). Z uwagi na problemy związane z utrzymaniem bezpieczeństwa na działce nr (...) na której posadowione były garaże, wybudowano ogrodzenie. Pozwani podkreślili, iż powód jako sąsiad nie wykazywał chęci sąsiedzkiego współżycia. Podsumowując swoją odpowiedź, pozwani podnieśli, iż powodom nie przysługują roszczenia dotyczące służebności z uwagi na brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej, ponieważ powód zlikwidował przypisany do posesji numer (...) wjazd poprzez wybudowanie muru i bezprawnie korzystał z działek numer (...) bez ustanowienia służebności. Powód sam powinien usunąć przeszkody, które sam postawił i korzystać z drogi wewnętrznej przypisaną do tej posesji.

Kolejni pozwani G. C., J. K. (3) i B. K., G. W. działająca w imieniu własnym i w imieniu męża A. W., Z. K. (2) działający w imieniu własnym oraz w imieniu żony A. K. (2), T. G. działająca w imieniu własnym i w imieniu męża A. G. oraz B. i J. małżonkowie K. w odpowiedzi na pozew złożyli podobnie sformułowane pisma, w których wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, iż powodowie nigdy nie byli ani posiadaczami samoistnymi, ani posiadaczami zależnymi działki numer (...), a zatem nigdy nie nastąpiło samowolne naruszenie posiadania. Nieruchomość pozwanych nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi. Ponadto zgodnie z art. 344§ 2 kc roszczenie wygasło, albowiem dawno upłynął rok od realizacji inwestycji polegającej na budowie garaży oraz ogrodzenia, która została przeprowadzona na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 20.08.2013r., a która stała się ostateczna w dniu 31.03.2014r. Roboty polegające na budowie ogrodzenia i bramy wjazdowej zgłoszone zostały w dniu 03.11.2014r., a Starosta (...) pismem z dnia 14.01.2015r. nie wniósł sprzeciwu do tych robót.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych lub wg przedłożonego zestawienia kosztów.

W uzasadnieniu pisma pełnomocniczka pozwanej podniosła, iż powództwo jest całkowicie bezzasadne oraz spóźnione. Powodom nie przysługuje ochrona prawna przewidziana w art. 344 i następnego kodeksu cywilnego, albowiem pozwani nigdy nie byli posiadaczami samoistnymi, ani posiadaczami zależnymi działki o nr ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr (...) stanowiącą pierwotnie własność Spółdzielni, a następnie stanowiącej własność Spółdzielni oraz pozostałych pozwanych (właścicieli wyodrębnionych garaży). Nieruchomość ta do dnia dzisiejszego nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz nigdy żaden podmiot, a tym bardziej powodowie takich praw nie wykonywali. Wobec powyższego powodowie nie mają legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa. Ponadto zdaniem pozwanej w niniejszej sprawie nie doszło do samowolnego naruszenia posiadania. Natomiast w przypadku uznania, iż doszło do samowolnego naruszenia posiadania, pełnomocnik pozwanej podniosła, iż roszczenie powodów wygasło, albowiem już dawno upłynął rok od naruszenia. Inwestycja polegająca na budowie trzech garaży na działce nr (...) przy ul. (...) oraz budowie ogrodzenia została przeprowadzona na podstawie decyzji Starosty (...) z dnia 20.08.2013r. która stała się ostateczna dnia 31.03.2014 r. Inwestor zgłosił rozpoczęcie budowy dnia 09.04.2014 r., zgłoszenie robót do Starosty (...) nastąpiło dnia 03.11.2014 r., a pismem z dnia 14.01.2015 r. Starosta (...) nie wniósł sprzeciwu do przedmiotowych robót budowlanych. Roboty te zakończono w lutym 2015 r. (a nie jak wskazano w pozwie 23 kwietnia 2015 r.), co potwierdzają liczne pisma i dokumenty. Pełnomocnik pozwanej wskazał na istniejący konflikt pomiędzy powodem, a pozwanymi oraz fakt, iż powód kilkakrotnie występował do Spółdzielni Mieszkaniowej z wnioskiem o nabycie działki nr (...), a następnie wskazywał, że jest zainteresowany zakupem jednego z pobudowanych (zaskarżanych przez niego) garaży. Za każdym razem otrzymywał negatywną odpowiedź. Pozwana podniosła również, iż działka stanowiąca własność powodów posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, a wjazd na podwórze posesji był usytuowany od sąsiedniej nieruchomości tj. budynku przy ul. (...). To powodowie zlikwidowali ten wjazd poprzez postawienie muru dzielącego obie posesje, oba podwórka.

Postanowieniem z dnia 26 września 2016r. na podstawie art. 194§ 3 kpc wezwano do udziału w sprawie w charakterze pozwanych A. L. i B. W. tj. osoby które zajmują garaże, a na rzecz których nie ustanowiono jeszcze prawa odrębnej własności, gdyż również na ich korzyść nastąpiło naruszenie posiadania.

Sąd ustalił, co następuje.

K. R. i H. R. są współwłaścicielami we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym numer (...) położonej w C. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...). Budynek mieszkalny graniczy z ulicą (...), a za budynkiem znajduje się podwórze zabudowane trzema garażami (postawionych od końca lat siedemdziesiątych) odgrodzone od sąsiedniego podwórka za budynkiem nr (...).

/dowody: okoliczność bezsporna, a ponadto przesłuchanie powoda K. R. k. 334, kopia mapy zasadniczej k. 12- 13, decyzja z dnia 27.11.1979r. k. 28 – 30/

Działka numer (...) stanowi teren zabudowany garażami, stanowiący współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej w C. oraz właścicieli garaży. A. L., B. W. i B. G. zajmują garaże, nie mając ustanowionego prawa odrębnej własności garaży.

/okoliczność bezsporna/

Od 1995r. od kiedy to powodowie nabyli nieruchomości, powodowie oraz ich lokatorzy korzystali z przejazdu i przechodu, przez część sąsiedniej działki numer (...), do podwórka nieruchomości.

/dowody: zeznania świadka B. W. k. 257v, zeznania A. L. k. 258v., zeznania R. B. k. 261, zeznania świadka G. R. k. 262, przesłuchanie powoda K. R. k. 334/

Powód przejeżdżał samochodami do garaży znajdujących się na podwórku nawet kilka razy dziennie. Przez ten przejazd dowożono na podwórko opał, meble, materiały budowlane, wystawiano pojemniki ze śmieciami. Lokatorzy zajmujący lokale też korzystali z przechodu. Syn powoda na podwórku posiadał magazyn gdzie składował towary do sklepu.

/dowody: zeznania świadka A. J. (2) k. 259, zeznania świadka H. S. k. 260, zeznania świadka P. B. k. 260v, zeznania R. B. k. 261, zeznania świadka G. R. k. 262, a ponadto co do faktu przechodzenia i przejazdu przez teren pozwanych: przesłuchanie powoda K. R. k. 334v, przesłuchanie pozwanego Z. K. (1) k. 336, przesłuchanie pozwanego A. G. k. 337, przesłuchanie pozwanego Z. K. (2) k. 337v, przesłuchanie pozwanej G. C. k. 338, przesłuchanie pozwanej B. K. k. 339, przesłuchanie pozwanego A. L. k. 339, przesłuchanie pozwanego Z. G. k. 339, przesłuchanie pozwanego M. B. k. 340, przesłuchanie pozwanej E. B. k. 340, przesłuchanie pozwanego J. K. (3) k. 340, przesłuchanie pozwanego L. O. k. 340v, przesłuchanie pozwanego T. H. k. 341, przesłuchanie pozwanego B. W.. K. 341v, przesłuchanie za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w C. Prezesa Zarządu A. Ł. k. 342/

Na zebraniach w dniu 23 października 2014r. i w dniu 8 grudnia (...). podjęto decyzję o budowie ogrodzenia i bramy.

/dowód: pismo Spółdzielni Mieszkaniowej w C. k. 119, przesłuchanie pozwanej T. G. k. 336v, przesłuchanie pozwanego M. B. k. 340, przesłuchanie pozwanego T. H. k. 341, przesłuchanie pozwanego B. W. k. 341v, przesłuchanie za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w C. Prezesa Zarządu A. Ł. k. 342/

Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. zgłosiła roboty budowlane – budowę ogrodzenia i bramy wjazdowej na działce numer (...) przy ul. (...) do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 3 listopada 2014r. Pismem z dnia 14.01.2015r. Starosta (...) nie wniósł sprzeciwu do przedmiotowych robót.

/dowody: pismo Starosty (...) k. 118 i 205, pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego k. 121 i 206, zgłoszenie robót budowlanych wraz ze szkicem i kopią mapy zasadniczej k. 202 - 204, zeznania świadka B. W. k. 258/

Na działce numer (...) postawiono metalowe ogrodzenie wraz z metalową, przesuwną bramą zamykaną na pilota, uniemożliwiając tym samym przejazd powodom na podwórze. Postawienie bramy spowodowane było względami bezpieczeństwa i utrzymania porządku na tym terenie. Po terenie chodzili różni ludzie, którzy załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne, palili papierosy, pili alkohol, wyprowadzali psy.

/dowód: zeznania świadka B. W. k. 258, zeznania A. L. k. 258v., przesłuchanie pozwanego Z. K. (1) k. 336, przesłuchanie pozwanej T. G. k. 336v, przesłuchanie pozwanej G. C. k. 338, przesłuchanie pozwanego M. B. k. 340, przesłuchanie pozwanego J. K. (3) k. 340, przesłuchanie pozwanego L. O. k. 341, przesłuchanie pozwanego B. W.. K. 341v, przesłuchanie za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w C. Prezesa Zarządu A. Ł. k. 342, wydruki zdjęć k. 23-26, zdjęcia k. 177/

Brama była montowana przez kilka dni. Po powstaniu ogrodzenia były awarie bramy, które trwały nawet tygodniami i wówczas przejazd był otwarty. Po zamknięciu przejazdu kilkakrotnie umożliwiono powodowi przejazd, między innymi żeby wystawić pojemniki na śmieci.

/dowody: zeznania A. L. k. 258v.-259, zeznania świadka G. R. k. 262, przesłuchanie powoda K. R. k. 334v, przesłuchanie pozwanego Z. K. (1) k. 336, przesłuchanie pozwanej T. G. k. 336v, przesłuchanie pozwanego Z. K. (2)

k. 337v, przesłuchanie pozwanego Z. G. k. 339, przesłuchanie pozwanego L. O. k. 340v, przesłuchanie pozwanego B. W.. K. 341v, przesłuchanie za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w C. Prezesa Zarządu A. Ł. k. 342,

W dniu 7 maja 2015r. pracownik Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego przeprowadził kontrolę na posesji powodów w związku z niemożnością usuwania odpadów komunalnych z nieruchomości powodów. Z protokołu kontroli wynikało, iż ostatni raz odpady komunalne z posesji powodów zostały wywiezione w dniu 21 kwietnia 2015r., natomiast od dnia 23 kwietnia 2015r. kiedy to została zamknięta brama główna na sąsiedniej nieruchomości nie były usuwane. Dopiero w dniu 13 maja 2015r. nastąpił kolejny odbiór odpadów.

/dowód: protokół kontroli k. 196- 199, pismo (...) Sp. z o.o. k. 254/

Przejazd został ostatecznie zagrodzony w dniu 23 lutego 2016r.

/dowody: zeznania świadka A. J. (2) k. 259, zeznania świadka H. S. k. 260, zeznania świadka P. B. k. 261, zeznania świadka G. R. k. 262/

Sąd zważył, co następuje.

Tytułem wstępu wskazać należy, iż w sprawach o naruszenie posiadania Sąd bada jedynie ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia. Zatem poza rozważaniami Sądu pozostawały podnoszone przez strony okoliczności związane z ustaleniem kto i kiedy postawił mur na granicy budynków przy ul. (...) (budynek powoda) i Parkowej 2, co spowodowało niemożność dojazdu do podwórza powodów przez podwórze sąsiedniego domu, czy możliwe jest wystawianie pojemników na śmieci przez korytarz budynku pozwanego, a także w jakim miejscu na nieruchomości pozwanych usytuowany był znak zakazu wjazdu oraz kiedy ten znak został postawiony.

Stan faktyczny mający znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, Sąd ustalił w oparciu o zaferowany przez strony materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, dowodów z dokumentów oraz przesłuchania powoda i pozwanych, w tym za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową – Prezesa Spółdzielni.

Generalnie Sąd dał wiarę zeznaniom świadków B. W., A. L., A. J. (2), Z. S., P. B., R. B., G. R. i R. O. gdyż co do zasady były spójne i korespondowały ze sobą. Rozbieżności dotyczyły zaś kwestii tego kto zbudował mur pomiędzy budynkami przy ul. (...) i ich podwórzami oraz czy zamknięcie przejazdu uniemożliwiało powodowi wywóz nieczystości z nieruchomości. Okoliczności te nie były przedmiotem badania przez Sąd w sprawie o naruszenie posiadania, co zostanie szczegółowo omówione poniżej, dlatego też zeznania świadków w tym zakresie nie były oceniane przez Sąd.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka A. L., w kwestii tego, iż ogrodzenie i brama postawione zostały w miesiącach maj – czerwiec 2015r., gdyż okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Ponadto świadek sam zeznał, iż nie zna dokładnej daty posadowienia ogrodzenia, a wskazaną przez siebie datę przypuszcza. Dano wiarę zeznaniom świadków A. J. (2), Z. S., P. B. w zakresie daty w jakiej została zamknięta brama, gdyż były one spójne. Ponadto świadkowie wiązali postawienie bramy z wywozem śmieci i data ta znalazła potwierdzenie w dokumencie – protokole kontroli Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Natomiast pozwani nie przedstawili żadnego wiarygodnego dowodu z którego wynikałoby, iż przejazd powodom i ich lokatorom został utrudniony w innej dacie niż określona przez powoda.

Nic nie wniosły do sprawy zeznania świadka E. K., gdyż nie orientował się on w sytuacji obu nieruchomości, tj. nieruchomości powodów i pozwanych, czy w obecnej czy wcześniejszej, tj. od czasu wyprowadzenia się z sąsiedniej nieruchomości. Świadek posiadał jedynie informacje jak wyglądał wjazd na nieruchomość powodów w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku, co pozostawało poza przedmiotem badania Sądu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda K. R., gdyż były one spójne, logiczne i korespondowały z zeznaniami świadków, a także ze zgromadzonymi dokumentami. Jak już powyżej wskazano, sąd nie oceniał zeznań powoda w

zakresie okoliczności nie będących przedmiotem sporu, tj. kwestii postawienia muru oddzielającego nieruchomości powodów od nieruchomości na której posadowiony jest budynek nr (...).

Za wiarygodne uznano również zeznania pozwanych Z. K. (1), J. K. (2), T. G., A. G., Z. K. (2), G. C., B. K., A. L., Z. G., M. B., E. B., J. K. (3), L. O., T. H., B. W., a także Prezesa Zarządu A. Ł. - za pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w C. w zakresie dotyczącym okoliczności istotnych dla sprawy, gdyż korespondowały one zeznaniami świadków i powoda. Większość z pozwanych nie orientowała się dokładnie kiedy brama została postawiona, zgodnie zeznawali, iż było to na wiosnę 2015r. zatem również i w tym zakresie dano wiarę pozwany, natomiast co do szczegółowej daty sąd przyjął datę wskazaną przez powodów, co zostanie szczegółowo omówione poniżej.

Nic nie wniosły do sprawy zeznania pozwanej A. K. (2), gdyż jak wskazała, sprawami administracyjnymi zajmuje się jej mąż, a ona się tym nie interesuje oraz pozwanej G. W., która podtrzymała to co potwierdzili poprzednicy i nie miała nic więcej do dodania.

Przechodząc do rozważań prawnych wskazać należy, iż w niniejszej sprawie powodowie domagają się przywrócenia stanu poprzedniego poprzez usunięcie ogrodzenia od strony ul. (...), gdyż w ich ocenie są do tego uprawnieni jako faktycznie korzystający z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności przejazdu i przechodu.

Zgodnie z art. 344 § 1 i 2 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. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Przepis art. 452 kc wskazuje zaś, iż kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy.

Posiadanie jest szczególnym pozostającym pod ochroną prawa stanem faktycznego władztwa nad rzeczą, z którym prawo wiąże wiele skutków prawnych. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem, czy nie, prawo udziela mu tymczasowej prowizorycznej ochrony. Na posiadanie składają się dwa istotne elementy w postaci: corpus possessionis (element fizyczny) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz animus possidendi (element psychiczny) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa (władanie dla siebie). Posiadanie polega na faktycznym władztwie, przez który rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Przy czym dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania. (tak. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 czerwca 1966r., III CR 108/66, opubl. OSPiKA rok 1967, Nr 10, poz. 234).

Natomiast posiadanie służebności polega na korzystaniu z cudzej nieruchomości w taki sposób, w jaki czyni to mający służebność (osobistą lub gruntową). Władztwo takiego posiadacza polega na korzystaniu z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, a więc może być wykonywane sporadycznie, ale musi mieć cechę stabilności.

Jak już wyżej wskazano, ustawodawca udziela posiadaczowi ochrony w postaci tak zwanej skargi posesoryjnej. Jest to ochrona prowizoryczna, a odrębność postępowania polega na ograniczeniu zakresu badania Sądu do ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia, bez rozpoznawania samego prawa. Zgodnie bowiem z art. 478 kpc w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Zatem w postępowaniu posesoryjnym przedmiotem badania Sądu są wyłącznie okoliczności związane z samym posiadaniem w postaci: ostatniego stanu posiadania oraz faktu jego naruszenia. Sąd nie bada natomiast zgodności posiadania z prawem (samego prawa) i dobrej wiary tego, kto dopuścił się naruszenia posiadania, ani tego czy naruszone posiadanie było oparte na prawie albo zgodne z prawem. Prawna ochrona posiadania służebności ma takie same cechy jak ochrona posiadania rzeczy. Jest ona niezależna od dobrej wiary posiadacza służebności oraz od zgodności posiadania ze stanem prawnym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 06.10.2958r., 2 (...)) zachowująca aktualność na gruncie obecnie obowiązującego kc).

Jeśli chodzi o naruszenie posiadania, to naruszeniem jest każde działanie, które prowadzi nie tylko do uniemożliwienia, ale chociażby do utrudnienia posiadaczowi korzystania z rzeczy w nieskrępowany sposób. Ochroną sądową objęte jest jedynie samowolne naruszenie posiadania. Samowolne naruszenie posiadania ma miejsce wówczas, gdy osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, to znaczy że było ono obiektywnie bezprawne. Samowolne naruszenie posiadania, to nie tylko naruszenie sprzeczne z prawem. Należy za takie 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. Zatem 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). (tak. S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego, księga druga własność i inne prawa rzeczowe, wyd. 6, Wyd. prawnicze LexisNexis, Warszawa 2004r., s. 499). Uprawnieniem takim co do zasady nie jest prawo własności. Dla przykładu wskazać należy, iż samowolnym naruszeniem cudzego posiadania jest dokonywane z przekroczeniem granic dozwolonej samopomocy „odbieranie swojej rzeczy” posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej czy egzekwowanie samodzielnie (z ominięciem trybu egzekucji sądowej) zasądzonych roszczenia (petytoryjnego czy posesoryjnego). (tak. E. Gniewek, komentarz do kodeksu cywilnego do art. 344, Zakamycze 2001, system informacji prawnej LEX).

Przenosząc te rozważania, na grunt niniejszej sprawy, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sądu doszedł do przekonania, iż powodowie byli posiadaczami służebności przejazdu, posiadanie to zostało naruszone (na korzyść właścicieli garaży – współwłaścicieli nieruchomości, Spółdzielni Mieszkaniowej – współwłaścicielki nieruchomości oraz osób korzystających z garaży, na rzecz których nie ustanowiono jeszcze odrębnej własności nieruchomości), naruszenie miało charakter samowolny, a także iż zachowany został termin jednego roku do dochodzenia roszczenia.

Zarówno z zeznań świadków, jak i przesłuchania powodów i pozwanych wynikało, (a w zasadzie nie było to kwestionowane przez pozwanych), iż powodowie od dłuższego czasu (od zamieszkania na sąsiedniej nieruchomości) korzystali z przejazdu i przechodu, przez część działki (...) będącej przedmiotem współwłasności pozwanych. Posiadanie takie trwało do momentu zagrodzenia przejścia/ przejazdu przez postawienie bramy.

Pozwani podnosili, iż powodom nie przysługują roszczenia dotyczące służebności z uwagi na brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej, ponieważ powód zlikwidował przypisany do posesji numer (...) wjazd poprzez wybudowanie muru i bezprawnie korzystał z działek numer (...) bez ustanowienia służebności. Jak już powyżej wskazano, okoliczności te nie podlegały badaniu przez sąd. Niniejsza sprawa nie jest sprawą o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Ponadto fakt wybudowania muru pomiędzy graniczącymi nieruchomościami (nr 4 i 2) również nie podlegał badaniu przez sąd. Natomiast okolicznością bezsporną w zasadzie było, iż jedyny dojazd na podwórze powodów prowadzi przez nieruchomość pozwanych (z uwagi na ogrodzenie na granicy z budynkiem nr (...)) i że powodowie korzystali z tego przejazdu przez dłuższy czas. Okoliczność, dlaczego zaczęli korzystać z tego przejazdu, a nie z przejazdu, który kiedyś był z drugiej strony, z uwagi na specyfikę procesu posesoryjnego również nie podlegała badaniu przez Sąd.

Postawienie ogrodzenia wraz z przesuwaną bramą zamykaną na pilota, bez wątplenia spowodowało naruszenie posiadania służebności, a naruszenie to miało charakter samowolny, gdyż jak już powyżej wskazano, prawo własności (współwłasności nieruchomości), nie stanowi postawy prawnej, która usprawiedliwia wkroczenie w zakres cudzego posiadania.

Jeśli chodzi o termin zawity jednego roku do dochodzenia roszczenia, to w ocenie Sądu termin ten został zachowany. Pozew w niniejszej sprawie wniesiony został w dniu 21 marca 2016r., a jako datę naruszenia posiadania Sąd przyjął datę wskazywaną przez powodów, tj. 23 kwietnia 2015r. Pozwani nie przedstawili nie budzących wątpliwości dowodów, z których wynikałaby inna data. Decyzja nr (...) z dnia 20.08.2013r. która stała się ostateczna w dniu 31.03.2014r. (k. 112) dotyczyła tylko budowy trzech garaży, nie ogrodzenia. Natomiast dokumenty dotyczące zgłoszenia budowy ogrodzenia i bramy wjazdowej (w dniu 03.11.2014r.) oraz pismo Starosty (...) z dnia 14.01.2015r.,

w którym nie wniósł on sprzeciwu do tych robót, nie stanowiły dowodu, iż w tym czasie ogrodzenie już stało, a przejazd został zagrodzony. Tak samo okoliczność ta nie wynika z innych pism przedłożonych przez Spółdzielnię. Podkreślić bowiem należy, iż czym innym jest postawienie bramy, która nie jest jeszcze zamknięta a czym innym postawienie bramy, która jest zamknięta na pilota i nie ma możliwości jej otwarcia, przez osoby nie posiadające pilota. Zarówno z zeznań sąsiadów jak i pozwanych wynikało, iż po postawieniu bramy były usterki które trwały nawet kilka tygodni, tak więc powód mógł jeszcze przez ten teren przejeżdżać. Zatem za moment naruszenia posiadania Sąd uznał moment w którym bramę naprawiono (a nie ją postawiono), gdyż dopiero wówczas powód nie mógł swobodnie korzystać z posiadania służebności przejazdu. Moment ten powód powiązał z momentem niemożności wywiezienia pojemników na śmieci i data ta znajduje potwierdzenie w dokumencie urzędowym – protokole z kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z dnia 7 maja 2015r.

Mając na uwadze powyższe uznać należało, iż posiadanie przez powodów służebności przejazdu zostało samowolnie naruszone przez pozwanych, co skutkowało uznaniem powództwa za zasadne. Tym samym na podstawie art. 478 kpc w zw. z art. 344§ 1 kc w zw. z art. 352 kc przywrócono powodom posiadanie, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Na marginesie podkreślenia wymagało, iż ochrona posiadania służebności jest prowizoryczna, tak więc stwierdzenie, że powodowie korzystają z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest tylko stwierdzeniem stanu faktycznego, nie prawa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc w myśl zasady odpowiedzialności strony za wynik procesu. Na zasądzone koszty składały się następujące kwoty: 200 zł tytułem poniesionej przez powoda opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa i 320 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda – na podstawie § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 5.11.2015r.)