

Sygn. akt I C 193/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2019 r. w Toruniu.

sprawy z

Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w T.

przeciwko:

M. K. i J. K. (1)

o:

przywrócenie posiadania i zaniechanie naruszeń

orzeka:

- I. zakazuje pozwanym M. K. i J. K. (1) parkowania samochodów na działce nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...);
- II. oddala powództwo w pozostałej części;
- III. znosi wzajemnie koszty procesu.

Sygn. akt I C 193/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 14 lutego 2019 roku powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w T., wniosła o przywrócenie naruszonego posiadania poprzez zobowiązanie pozwanych M. K. oraz J. K. (1) do przywrócenia zgodnego z prawem posiadania służebności przejazdu i przechodu przez działkę nr (...) będącą własnością pozwanej M. K., przez powoda oraz zakazania pozwanym dalszych naruszeń posiadania służebności poprzez zobowiązanie pozwanych do nie parkowania samochodów na wyznaczonej drodze służebnej i do takiego zarządzania nieruchomością aby służebność drogi koniecznej była niezakłócona na działce nr (...), objętej KW nr (...) w terminie 3 dni od uprawomocnienia się wyroku, a nadto o nakazanie pozwanej M. K. oznakowania drogi służebnej znakiem B-36 (zakaz zatrzymywania) oraz nakazanie pozwanym aby zaniechali w przyszłości działań ograniczających korzystanie z przedmiotowej służebności. Dodatkowo wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że nieruchomość M. K. obciążona jest służebnością gruntową przejazdu i przechodu na rzecz nieruchomości położonej przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) i stanowiącej własność powoda. Wskazał, że służebność ta zapewnia lokatorom budynku położonego przy ul. (...) dostęp do parkingu, budynków gospodarczych oraz śmietników położonych na nieruchomości władnącej, jak również umożliwia odbiór śmieci oraz dowozu węgla od ulicy (...). Wskazał, że w przeszłości toczyły się już spory sądowe w związku z naruszaniem przez pozwanych prawa służebności poprzez grodzenie i powód uzyskał wówczas korzystne dla siebie orzeczenie. Podniósł, że od

dłuższego czasu przejazd i przechód po drodze służebnej jest notorycznie zastawiany przez pozwanych, którzy parkują na przejeździe samochody, co uniemożliwia korzystanie z przysługującej stronie powodowej służebności. Dodał, że bezskutecznie wzywał pozwanych do zaprzestania naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem (k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Motywuując swoje stanowisko wskazał, że to nie pozwani naruszają korzystanie ze służebności ale osoby trzecie, tj. pacjenci przychodni, klienci pubu oraz innych bliżej nieokreślonych punktów handlowych, a także samochody dostawcze. Pojazdy te nie należą jednak do pozwanych. Podniósł, że naruszenie posiadania nie ma charakteru ciągłego i trwałego. Zarzucił nadto, że powód nadużywa przysługującej mu służebności, usiłując korzystać z nieruchomości pozwanej w sposób zbyt uciążliwy i nieprawidłowy (k. 54-58).

Na zgodny wniosek stron złożony na rozprawie 20 czerwca 2018 roku Sąd zawiesił postępowanie w sprawie (k. 98v-99).

W dniu 20 maja 2019 roku wpłynął do tut. Sądu wniosek pełnomocnika powoda o podjęcie zawieszzonego postępowania z uwagi na dalsze naruszanie posiadania służebności przez pozwanych (k. 101).

Postanowieniem z 24 maja 2019 roku Sąd podjął zawieszzone postępowanie (k. 109).

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana M. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na przedmiotowej nieruchomości ustanowiona została służebność przechodu, przejazdu, jazdy konnej i przepędzania bydła na rzecz właściciela działki nr (...) położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Bezsporne – k. 12-26

Mieszkańcy budynku położonego przy ul. (...) w T., usytuowanego na nieruchomości władnącej korzystali z przedmiotowej służebności w ten sposób, że umożliwiała im ona wejście oraz wjazd od strony ul. (...) na podwórze, za budynkiem, na którym znajdują się miejsca do parkowania, pomieszczenia gospodarcze oraz pojemniki na śmieci. Dzięki tej służebności możliwy był również odbiór śmieci od strony ulicy (...), czy też dostarczenie węgla do pomieszczeń piwnicznych od strony podwórza.

Dowód: zeznania V. C. – k. 98-98v

zeznania T. W. – k. 150-150v

zeznania A. P. (1) – k. 139-140

Między pozwanymi M. K. oraz jej ojcem J. K. (1), który był poprzednim właścicielem nieruchomości obciążonej, a Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. (...) w T. istnieje wieloletni spór sąsiedzki dotyczący między innymi korzystania z przedmiotowej służebności.

Bezsporne – k. 124-134

J. K. (1) kilkakrotnie pozywał Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w T.: o zniesienie służebności bez wynagrodzenia (w sprawie I C 355/04), o zniesienie służebności za wynagrodzeniem (I C 1393/12), o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (I C 785/05) oraz o zmianę sposobu wykonywania służebności (I C 1664/15). Wszystkie z wymienionych wyżej spraw zakończyły się wynikiem negatywnym dla pozwanego.

Bezsporne

Ponadto, już w przeszłości dochodziło do aktów naruszenia posiadania służebności przysługującej powodowi. W 2004 roku Wspólnota wniosła pozew o przywrócenie posiadania służebności, po tym jak pozwani umieścili na swojej nieruchomości trwale metalowe ogrodzenie z furtką. Sprawa ta zakończyła się prawomocnie wyrokiem z 12 grudnia 2012 roku, w którym Sąd przywrócił powodowi prawo do korzystania ze służebności i nakazał ówczesnej właścicielce nieruchomości, żonie pozwanego – J. K. (2) usunięcie ogrodzenia (I C 36/04).

Bezsporne – k. 27-28v

Kolejny proces między stronami toczył się z uwagi na to, iż J. K. (1), wówczas już współwłaściciel obciążonej nieruchomości, postawił nowe ogrodzenie w miejsce dotychczasowego. Również i w tej sprawie Sąd nakazał obojgu współwłaścicielom – J. i J. K. (2) przywrócić zgodne z prawem posiadanie służebności oraz zakazał dalszych naruszeń posiadania poprzez grodzenie. Wyrok uprawomocnił się 8 kwietnia 2016 roku. (I C 120/15).

Bezsporne – k. 29-31

Po rozebraniu kolejnego ogrodzenia, aktualna właściciel nieruchomości obciążonej – M. K., wybudowała nowe ogrodzenie, jednakże z uwzględnieniem służebności przejścia i przejazdu.

Bezsporne

Jednak od tego czasu w okresie od końca roku 2016 do maja 2018 roku przejazd był notorycznie zastawiony przez samochody umieszczane tam czy to przez pozwanych, czy też przez osoby trzecie, w tym klientów prowadzonego wówczas przez pozwanego baru. W rezultacie mieszkańcy budynku posadowionego na działce nr (...) nie mieli możliwości korzystania z przysługującej im służebności – z uwagi na zastawienie drogi nie byli w stanie ani przejechać ani nawet przejść na podwórze. Nie było również możliwości odbioru śmieci od strony ulicy (...).

Dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 32-42, 61-72

zeznania K. C. – k. 97v-98

zeznania J. C. – k. 98

zeznania V. C. – k. 98-98v

zeznania A. P. (2) – k. 137v-138

zeznania M. R. – k. 138-138v

zeznania J. K. (3) – k. 138v-139

zeznania A. P. (1) – k. 139-140

zeznania T. W. – k. 150-150v

zeznania J. K. (1) – k. 140v-141

Powód wielokrotnie wzywał pozwanych do zaniechania naruszeń. 3 lipca 2017 roku skierował do M. K. pismo w tej sprawie. Wezwania te pozostały jednak bez odpowiedzi.

Dowód: odpis pisma z 3 lipca 2017 roku – k. 43

Dopiero po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie pojazdy przestały blokować drogę, wobec czego na zgodny wniosek stron Sąd zawiesił postępowanie w sprawie. Bar został zburzony, i od czerwca do października 2018

roku pozwani respektowali służebność obciążającą ich nieruchomości. Jednak w październiku 2018 roku pozwany przyjechał na teren obciążonej posesji wraz z lawetą i umieścił na drodze służebnej granatowy pojazd marki O. w ten sposób, że ten zastawiał cały wjazd.

Dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 102-108, 123

zeznania A. O. (1) – k. 137v

zeznania J. K. (3) – k. 138v-139

zeznania A. P. (1) – k. 139-140

zeznania T. W. – k. 150-150v

Pojazd został usunięty z nieruchomości 5 lipca 2019 roku.

Bezsporne – k. 137.

Sąd zważył, co następuje:

Powyzszy stan faktyczny był w znacznej mierze między stronami niesporny i w tym zakresie Sąd zrekonstruował go na podstawie twierdzeń stron popartych przedstawionymi do akt dowodami z dokumentów prywatnych, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu ani nie była przez nikogo kwestionowana.

Pozwani nie podważali istnienia służebności, jak również tego, że na drodze służebnej parkowały pojazdy, w tym także pojazdy pozwanych. J. K. (1) zaprzeczał natomiast aby on lub M. K. mieli wiedzę o pochodzeniu pojazdu, który w okresie od października 2018 roku do 5 lipca 2019 roku parkował na nieruchomości pozwanej uniemożliwiając korzystanie ze służebności drogowej.

Sąd odmówił wiary zeznaniom J. K. (1) w tej części bowiem były one zdaniem Sądu nielogiczne, sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, a nadto nie znalazły potwierdzenia w pozostałych zgromadzonych w sprawie dowodach, w postaci zeznań świadków A. O. (2), J. K. (3), A. P. (1), T. W. oraz dokumentacji fotograficznej. Dokonując oceny zeznań wymienionych wyżej świadków Sąd miał na względzie, że są to osoby zainteresowane wynikiem niniejszego postępowania, mimo tego Sąd nie znalazł podstaw aby depozycje te podważyć. Wersje prezentowane przez świadków są logiczne, spójne, korespondują ze sobą wzajemnie, każdy ze świadków spontanicznie zrelacjonował swoje spostrzeżenia, które znalazły potwierdzenie w załączonych do akt zdjęciach. Sąd oparł się przede wszystkim na zeznaniach złożonych przez A. O. (2), która wskazała, że widziała osobiście, jak pozwany J. K. (1) przyjechał samochodem, z którego korzysta jego żona wraz z lawetą transportującą granatowego O., a następnie po sprowadzeniu samochodu z lawety wsiadł do niego i zaparkował na drodze służebnej w ten sposób, że auto blokowało możliwość przejazdu. O prawdziwości powyższych zeznań najdobitniej świadczy treść przedstawionych przez powoda zdjęć dokumentujących to zdarzenie. Na zdjęciach tych równocześnie z lawetą widoczny jest samochód żony pozwanego. Już tylko to dyskredytuje zeznania J. K. (1) świadcząc o ich niewiarygodności. W tych okolicznościach w ocenie Sądu brak również podstaw aby przyjąć, że M. K. nie miała wiedzy o pochodzeniu przedmiotowego pojazdu. Nawet gdyby to nie J. K. (1) samochód ten na jej działce umieścił, trudno sobie wyobrazić, by jako właściciel nieruchomości, świadoma istniejących na niej obciążeń i wieloletniego konfliktu na tle ich wykonywania, nie wykazywała jakiegokolwiek zainteresowania faktem, że na jej posesji przez wiele miesięcy parkuje obcy samochód w dodatku blokując drogę służebną.

Za wiarygodne Sąd uznał pozostałe zgromadzone w sprawie dowody w postaci zeznań świadków: K. C., J. C., V. C., A. P. (2) oraz M. R. zeznania te były co do zasady zgodne z twierdzeniami stron i brak było podstaw do ich kwestionowania.

Powództwo w przedmiotowej sprawie zostało oparte na tzw. roszczeniu posesoryjnym służącym ochronie faktycznego stanu posiadania. Z mocy art. 352 § 1 kc ten kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie

odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Artykuł 352 § 2 kc wprost nakazuje do posiadania służebności odpowiednio stosować przepisy o posiadaniu rzeczy. W szczególności mają tu odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące ochrony posiadania. Posiadacz służebności może więc wystąpić o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania służebności, jak i o zaniechanie naruszeń przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie służebności, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenia dokonano (uchwała SN z dnia 24 czerwca 1993 r., III CZP 82/93, OSN 1994, nr 1, poz. 11).

Zgodnie z art. 344 § 1 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. Stosownie do treści 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. Postępowanie ma bowiem na celu udzielenie szybkiej ochrony posesoryjnej. Chodzi z jednej strony o bezzwłoczne udzielenie ochrony posiadaczowi, bez względu na to, czy jego posiadanie było atrybutem prawa, a z drugiej o szybkie zlikwidowanie sporu i stanu będącego następstwem aktu samowoli naruszcyciela.

Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Celem restytucyjnego roszczenia posesoryjnego („o przywrócenie stanu poprzedniego”) jest przywrócenie posiadaczowi władztwa nad rzeczą w dotychczasowym rozmiarze. Zmierza ono do usunięcia zmian dokonanych przez naruszającego cudze posiadanie, jeżeli takie zmiany powodują stan trwałego naruszenia posiadania (por. A. Rudnicki (w:) System..., s. 876). Ponadto posiadacz może żądać od pozwanego „zaniechania naruszeń”. Roszczenie o zaniechanie naruszeń jest uzasadnione w razie realnego zagrożenia dalszymi naruszeniami.

Wyrok uwzględniający powództwo posesoryjne może przybrać postać nakazu przywrócenia posiadania lub zakazu podejmowania działań zakłócających posiadanie. W obu tych przypadkach przedmiot rozstrzygnięcia w sprawie powinien być sformułowany w sposób pozwalający na wykonanie wyroku bez żadnych wątpliwości. Nie wystarczy ogólnie orzec o istocie sporu przez użycie formuły "przywraca naruszone posiadanie", lecz konieczne jest określenie, na czym ono ma polegać w zależności od charakteru naruszenia (zob. wyrok SN z dnia 24 stycznia 1985 r., 111 CRN 297/84).

Legitymację bierną w procesie posesoryjnym ma ten, kto dopuścił się naruszenia posiadania oraz osoba, na której korzyść naruszenie nastąpiło (zob. orzeczenie SN z dnia 13 grudnia 1954 r., 1 CR 1302/54, OSN 1956, Nr 2, poz. 35; orzeczenie SN z dnia 20 kwietnia 1962 r., 4 CR 246/62, OSNCP 1963, Nr 6, poz. 131).

W przedmiotowej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że legitymacja bierna przysługiwała zarówno M. K. – jako właścicielce nieruchomości obciążonej zobowiązanej do zapewnienia powodowi możliwości niezakłóconego korzystania ze służebności, jak również J. K. (1), który służebność naruszał. Nie miało przy tym znaczenia, czy J. K. (1) jest właścicielem samochodu, który zaparkowany został na spornym szlaku, bowiem w świetle ustalonych okoliczności sprawy nie budziło wątpliwości Sądu, iż to z jego inicjatywy pojazd się tam znalazł. Wcześniej również pozwany J. K. (1) parkował na działce obciążonej służebność pojazdy, którymi się poruszał, a M. K. nie reagowała na naruszenie posiadania zarówno przez swojego ojca, jak i inne osoby.

Na podstawie materiału dowodowego Sąd ustalił iż naruszenie powoda w posiadaniu szlaku drożnego trwało co najmniej w okresie od końca roku 2016 do maja 2018 roku, następnie, już po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie, ustało na okres trzech miesięcy do października 2018 roku. Od października 2018 roku ponownie doszło do naruszenia posiadania, wobec czego w ocenie Sądu w realiach sprawy zachowany został roczny termin o którym mowa w art. 344 § 2 kc.

W tych okolicznościach Sąd udzielił stronie powodowej ochrony posesoryjnej w ten sposób, że zakazał pozwanym M. K. oraz J. K. (1) parkowania samochodów na działce nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

Sąd uznał powództwo za zasadne w tej części bowiem nie było wątpliwości, że powód był posiadaczem służebności polegającej na korzystaniu z przejazdu i przechodu przez drogę położoną na działce będącej we władaniu M. K., a

wskutek działań pozwanych, polegających na parkowaniu pojazdów na szlaku drożnym, doszło do uniemożliwienia swobodnego wykonywania tej służebności.

W ocenie Sądu zapadłe orzeczenie czyni zadość żądaniu sformułowanemu w punkcie pierwszym pozwu, w tym także co do zabezpieczenia interesów powoda na przyszłość poprzez ustanowienie zakazu dalszych naruszeń, polegających na parkowaniu samochodów na służebnej drodze. Jednocześnie jest ono dostatecznie precyzyjne, aby wyrok nadawał się do wykonania w drodze ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił, uznając, iż zgłoszone w punkcie drugim żądanie nakazania oznakowania drogi służebnej znakiem B-36 nie podlegało rozpoznaniu w postępowaniu o przywrócenie posiadania.

Ponadto zdaniem Sądu przestrzeganie treści orzeczenia i jego wykonanie spowoduje, że przysługująca powodowi służebność będzie mogła być prawidłowo wykonywana. Przy czym stosowanie się do wyroku spoczywa na właścicielu nieruchomości obciążonej i to na nim ciąży obowiązek takiego zarządu przedmiotową nieruchomością, doboru takich środków (w tym ewentualnie właściwego oznakowanie drogi) aby zakaz parkowania samochodów nie był naruszany.

Marginalnie jedynie godzi się wskazać, że umieszczenie na służebnej drodze znaku B-36 (zakaz zatrzymywania) mogłoby w istocie ingerować także w prawa powoda do korzystania z przysługującej mu służebności przejazdu, która mieści w sobie również możliwość chwilowego zatrzymania pojazdu. Zgoła odmienną kwestią jest natomiast możliwość parkowania (postoju) pojazdów.

Sąd nie nadał wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 2 kpc albowiem ze zgodnych twierdzeń stron wynikało jednoznacznie, że aktualnie droga służebna jest drożna, nie wymagał więc tego interes powoda.

Z uwagi na wynik procesu o kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, znosząc je wzajemnie między stronami.

T., 24 lipca 2019 roku