

Sygn. akt I C 2740/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: stażysta Sylwia Waślicka

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa (...) Park spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O.

przeciwko A. B. i Z. B.

o ochronę naruszonego posiadania

I oddała powództwo;

II nie obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanych.

SSR Marzena Żywucka

Sygn. akt: I C 2740/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) Park Sp. z o.o. z siedzibą w O. wniosła o przyznanie, że zakazanie pozwanym A. B. i Z. B. naruszenia posiadania służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Ponadto powódka zażądała zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Motywuując żądanie, powódka podała, iż jest właścicielem nieruchomości w postaci działki nr (...), położonej w D., dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwani natomiast są właścicielami nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w skład której wchodzi działka nr (...). Na nieruchomości powódki usytuowane jest osiedle mieszkaniowe Sterowców. Osiedle to jest już prawie w pełni zamieszkane, a ponadto powódka prowadzi dalszą inwestycje deweloperską, do której dojeżdża przez nieruchomość pozwanych. Do przedmiotowej nieruchomości dojazd stanowi droga krajowa nr (...), następnie konieczne jest przejechanie przez fragment nieruchomości pozwanych, a następnie przez publiczną drogę gminną (nr działki (...)), która nie posiada innej komunikacji z systemem dróg publicznych niż przez działkę pozwanych. Powódka wskazała, iż jej nieruchomość posiada dostęp do gminnej drogi publicznej, a ta nie jest skomunikowana z dalszym systemem dróg publicznych. Nadmieniała przy tym, że do czasu wydzielenia drogi gminnej cała nieruchomość stanowiła jedną działkę – własność powoda. Pomimo braku stosownych uregulowań – zarówno powódka jak i jej poprzednicy prawni – komunikowali się z drogą nr (...) poprzez działkę pozwanych. Analogicznie pozwani korzystali z działki powódki w celu dojazdu do swojej posesji. Od dnia 6 czerwca 2017r. pozwani blokują jednak dojazd do nieruchomości powoda poprzez nieuprawnione zastawienie drogi. Powódka podniosła, iż korzystanie przez powódkę do tej pory z prawa przechodu i przejazdu przez fragment nieruchomości pozwanych zgodne jest z uchwalonym w Gminie D. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i stanowi on punkt skomunikowania drogi gminnej z drogą krajową nr (...). Ponadto w sprawie zostało

wydane przez tutejszy Sąd w dniu 29 czerwca 2017r. postanowienie w sprawie o sygn. I Co 951/17 o udzieleniu powódce zabezpieczenia.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie przyznali, że zagroździ działkę nr (...), blokując dojazd z Osiedla (...) do drogi publicznej. Było to spowodowane stanowiskiem powódki, która korzystała z ich działki w sposób powodujący degradację działki i powodując utrudnienia w działalności gospodarczej najemcy powodów. Powódka bowiem wcześniej wiosną wycięła las wokół posesji pozwanych i rozpoczęła budowę kolejnego etapu inwestycji, pomimo że wcześniej zapewniała, że budowane przez nią osiedle będzie w otulinie lasu. Sytuacja ta (wycinka lasu wokół posesji pozwanych i budowa osiedla w bezpośredniej bliskości) doprowadziła do utraty wartości rynkowej nieruchomości pozwanych oraz realną obawę o utratę dochodów z wynajmu części działki. Pozwani podali, że dążyli do uzgodnienia z powódką zasad korzystania z działki, lecz powódka nie chciała z nimi rozmawiać. Więc zagroździ swą działkę. Pozwani wskazali, iż od 5 miesięcy nie blokują dojazdu przez swoją działkę oznaczona nr (...). Podali, że usunęli przeszkodę z końcem czerwca 2017r. Podnieśli ponadto, że w sprawie z wniosku Gminy D. o sygn. I Ns 434/17 w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej Sąd Rejonowy w Olsztynie postanowieniem z dnia 18 lipca 2017r. udzielił zabezpieczenia roszczenia Gminy i nakazał pozwany usunięcie przeszkód umieszczonych przez nich na działce nr (...). Od tego czasu pozwani nie stwarzają powódce ani nikomu innemu przeszkód w komunikacji przez ich działkę. Pozwani wskazali ponadto, iż w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla ich nieruchomości wpisana jest służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez objęte tą księgą działką nr (...), od granicy z działką (...) do pierwszego punktu granicznego na wschodniej granicy z działką nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w D., gm. D., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Księga wieczysta prowadzona dla ich nieruchomości nie zawiera żadnych innych praw, roszczeń i ograniczeń na rzecz jakichkolwiek innych osób czy podmiotów. Ponadto powódka jest również właścicielem działki nr (...), która ma dostęp do drogi publicznej. Wobec powyższego powódka posiada ma dostęp do drogi publicznej poprzez inną swoją nieruchomość.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani są właścicielami nieruchomości położonej w D. gm. D., w postaci działek nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W dziale III wskazanej wyżej księgi wieczystej wpisana jest służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez objęte tą księgą działką nr (...), od granicy z działką (...) do pierwszego punktu granicznego na wschodniej granicy z działką nr (...), na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości położonej w D., gm. D., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Księga ta nie zawiera żadnych innych praw, roszczeń i ograniczeń na rzecz jakichkolwiek innych osób czy podmiotów.

Powódka (...) Park Sp. z o.o. z siedzibą w O. jest właścicielem nieruchomości w postaci działek nr (...), położonej w D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Na stanowiącej własność powódki działce nr (...) usytuowane jest osiedle mieszkaniowe Sterowców. Ponadto na wskazanej działce powódka prowadzi dalszą inwestycję deweloperską, do której dojazd odbywa się przez nieruchomość pozwanych. Komunikacja pojazdów budowlanych powódki przez nieruchomość pozwanych odbywała się przez lata na zasadach grzeźnościowych bez jakichkolwiek regulacji prawnych w tym zakresie.

Do przedmiotowej nieruchomości powódki pierwszy fragment dojazdu stanowi droga krajowa nr (...), następnie przejazd odbywa się przez fragment nieruchomości pozwanych (działka nr (...)), a ostatecznie przez publiczną drogę gminną (działka nr (...)).

Inna nieruchomość powódki w postaci działki nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej. Jest to dojazd nieoficjalny. Administracyjnie nie istnieje jako zjazd z drogi publicznej oraz jako obsługa tego terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wskazana działka sąsiaduje bezpośrednio z działką powódki nr (...).

(dowód: wyrys k. 8, 9, wydruki z ksiąg wieczystych k. 24 – 37, zeznania świadków: J. G. k. 107 – 109, B. K. k. 111 – 112, M. G. k. 113 – 114, zeznania pozwanego k. 114 – 118, zeznania pozwanej k. 118).

W dniu 6 czerwca 2017r. pozwani zablokowali dotychczasowy przejazd przez działkę nr (...) poprzez zastawienie drogi barierami. Przyczyną powyższego był sprzeciw pozwanych przeciwko przejazdowi przez ich nieruchomość ciężkich maszyn budowlanych bez formalnego uregulowania służebności przejazdu. Ponadto pozwani nosili się z zamiarem rozwoju działalności agroturystycznej, zaś działania budowlane powódki, polegające na wycince drzew w lesie sąsiadującym z posesją pozwanych, znacznie zredukowała teren leśny w pobliżu ich posesji. Ponadto powódka rozpoczęła budowę kolejnych bloków w bezpośredniej bliskości działki pozwanych. Pozwany wielokrotnie usiłował zainicjować rozmowy z powódką w tym zakresie, jednakże do rozmów finalnie nie doszło.

Po uniemożliwieniu przez pozwanych przejazdu przez swoją działkę powódka umożliwiła przejazd dla mieszkańców osiedla, wytyczając drogę tymczasową po swoim terenie, przez bramę znajdującą się na przedłużeniu drogi osiedlowej za budynkiem nr (...).

(dowód: oświadczenie k. 10, zdjęcia k. 11 – 23, 98 – 102, pismo k. 103, zeznania świadków: K. D. k. 110 – 111, B. K. k. 111 – 112, M. G. k. 113 – 114, zeznania pozwanego k. 114 – 118, zeznania pozwanej k. 118).

W reakcji na działania pozwanych powódka w dniu 20 czerwca 2017r. wystąpiła z wnioskiem o udzielenie jej zabezpieczenia poprzez zakazanie obowiązanym naruszania posiadania służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Postanowieniem z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie o sygn. I Co 951/17 udzielił zabezpieczenia zgodnie z żądaniem wniosku, jednakże – na skutek zażalenia uczestników - postanowieniem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 23 sierpnia 2017r. (IX Cz 647/17) zaskarżone postanowienie zostało zmienione i wniosek w przedmiocie zabezpieczenia oddalono.

Ponadto Gmina D. wniosła w czerwcu 2017r. o ustanowienie służebności drogi koniecznej. Postanowieniem z dnia 18 lipca 2017r. w sprawie o sygn. I Ns 434/17 Sąd Rejonowy w Olsztynie udzielił zabezpieczenia roszczenia Gminy i nakazał pozwanym usunięcie przeszkód umieszczonych przez nich na działce nr (...).

(dowód: postanowienie k. 7, 91, dokumenty znajdujące się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Olsztynie o sygn. I Co 951/17 i I Ns 434/17).

Niezwłocznie po wydaniu przez Sąd orzeczenia w sprawie I Co 951/17 pozwani zdemontowali barierki i od tego czasu nie stwarzają żadnych przeszkód w komunikacji przez ich działkę. Ruch odbywa się w sposób adekwatny do tego jak przed czerwcem 2017r.

(dowód: zeznania świadków: K. D. k. 110 – 111, B. K. k. 111 – 112, M. G. k. 113 – 114, zeznania pozwanego k. 114 – 118, zeznania pozwanej k. 118).

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotowe powództwo podlegało oddaleniu.

Dokonując ustaleń w zakresie stanu faktycznego Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony oraz znajdujących się w aktach spraw Sądu Rejonowego w(...) sygn. I Co 951/17, I Ns 434/17 i I C 2527/17, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana, a także ich walor dowodowy należało uznać za niewątpliwy. Sąd wsparł się również na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków oraz pozwanych. Zważyć przy tym należy, iż okoliczności

wynikające z tych zeznań były co do zasady zbieżne z faktami ustalonymi na podstawie przedłożonych dokumentów. Ponadto w bezpośrednim przekazie brzmiały one przekonywująco.

Zgodnie z art. 478 k.p.c. Sąd bada w sprawach o naruszenie posiadania jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego.

Zgodnie z art. 352 § 2 kc do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, w tym przepisy dotyczące ochrony posiadania rzeczy.

W myśli przepisu art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Przeciwno 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 (art. 344 § 1 k.c.).

W przedmiotowej sprawie powódka powoływała się na swoje prawo posiadania służebności przechodu i przejazdu przez działkę pozwanych nr (...). Nie ulega jednak wątpliwości, że przysługiwanie powódce takiego prawa nie zostało usankcjonowane. Powódka nie obciążyła takim prawem nieruchomości pozwanych. Wprawdzie w dziale III wskazanej księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanych wpisana jest służebność gruntowa polegająca na prawie przejścia i przejazdu przez objęte tą księgą działki nr (...), jednakże wyłącznie na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości nienależącej do powódki. Z tego też względu posiadanie takiej służebności przez powódkę wymagało dowodu.

Zgodnie z art. 352 § 1 kc kto faktycznie korzysta z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności, jest posiadaczem służebności. Posiadaczem służebności jest zatem osoba, która „faktycznie korzysta z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności”. Bez wątplenia niezbędny jest tutaj zamiar (animus) korzystania z nieruchomości dla siebie (animus rem sibi utendi). Natomiast w obszarze fizycznego związku z nieruchomością (corpus) posiadanie służebności ogranicza się do „faktycznego korzystania” z nieruchomości w ograniczonym zakresie; „w zakresie odpowiadającym treści służebności” (E. Gniewek, Komentarz do art. 352 Kodeksu Cywilnego, Zakamycze 2001). W literaturze podkreśla się również, iż korzystanie z nieruchomości winno jednocześnie polegać na powtarzających się aktach, w tym aktach o różnej częstotliwości i nasileniu, lecz o charakterze nawracającym. Powód winien zatem wykazać, że faktycznie korzystał z nieruchomości pozwanych, a co istotne korzystanie to odpowiadało służebności przechodu i przejazdu.

W przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną jest, że dojazd do nieruchomości powódki nr 188/6 przez cały czas trwania prowadzonej przez nią inwestycji deweloperskiej prowadzony był przez działkę pozwanych nr (...). Droga ta służyła bowiem – i służy nadal – przejazdowi maszyn budowlanych powódki. Ponadto – z twierdzeń strony powodowej – wynika również, że taka forma komunikacji była realizowana także przez jej poprzedników prawnych. Wskazać wprawdzie należy, iż choć nieruchomość powódki w postaci działki nr (...) posiada dostęp do drogi publicznej, a działka ta pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie z działką nr (...), to jest to dojazd nieoficjalny, który nie jest uwzględniony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zatem przejazd ten nie może być używany jako stały trakt komunikacyjny.

W świetle powyższego słusznym jest stwierdzenie, że powódka systematycznie i w sposób nawracający korzystała i nadal korzysta z nieruchomości pozwanych. Nie ulega również wątpliwości, że sposób, w jaki to czyni, odpowiada służebności przejazdu i przesyłu, choć jak już wspomniano powyżej przysługiwanie powódce takiego prawa nie zostało w żaden sposób dotychczas usankcjonowane.

Jednocześnie wskazania wymaga, iż przepis art. 344 § 1 kc przewiduje dwa roszczenia posesoryjne – a zatem o przywrócenie stanu posiadania oraz o zaniechanie dalszych naruszeń. Dotyczy on bowiem dwóch stanów, a mianowicie pozbawienia posiadania oraz zakłócania posiadania. W zależności od tego, jakie naruszenie zaistniało,

takie roszczenie będzie przysługiwało posiadaczowi. W przypadku pozbawienia władztwa nad rzeczą posiadacz może żądać przywrócenia posiadania, zaś w przypadku jedynie zakłócenia tego władztwa zaniechania dalszych naruszeń. Jako że postanowieniem z dnia 29 czerwca 2017r. w sprawie o sygn. I Co 951/17 tut. Sąd nakazał pozwanym usunięcie przeszkód umieszczonych przez nich na działce nr (...), a pozwani niezwłocznie wykonali dyspozycję niniejszego orzeczenia i dokonali demontażu zapór, powód zgłosił roszczenie o zakazanie pozwanym dalszych naruszeń. Sama powódka nie domagała się przywrócenia posiadania, a jedynie zakazania naruszeń w przyszłości. Wskazać jednakże należy, iż zgodnie z poglądem wyrażonym w piśmiennictwie posiadacz może żądać od naruszającego zaniechanie dalszych naruszeń, jeżeli naruszenie zostało dokonane oraz jeżeli istnieje realne zagrożenie takiego naruszenia. W tym zakresie stwierdzić należy, iż powódka nie wykazała, takiego stanu rzeczy w realiach przedmiotowej sprawy. W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż od czasu zdemontowania zapory (5 miesięcy) pozwani nie stwarzają żadnych przeszkód w komunikacji przez ich działkę. Ruch odbywa się w sposób niezakłócony i adekwatny do tego jak przed ustawieniem przez nich barier. Co istotne okoliczność ta nie wynika wyłącznie z twierdzeń samych pozwanych, ale także znajduje potwierdzenie w zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków – w tym pracowników powódki. Co więcej potwierdza ją również postawa samej powódki, która nie dochodziła przedmiotowym pozwem przywrócenia stanu poprzedniego a nakazania pozwanym zaniechania dalszych naruszeń.

Powódka nie wykazała również, aby istniało realne zagrożenie ewentualnego ponownego naruszenia przez pozwanych posiadania służebności w przyszłości. Nie przedstawiła bowiem jakichkolwiek dowodów na to, że pozwani podejmą starania w zakresie ponownego zagrozenia przejazdu przez ich nieruchomości. Okoliczność taka nie wynika również z twierdzeń pozwanych. Samo przewidywanie możliwości wystąpienia takiej sytuacji, w bliżej nieokreślonym czasie i okolicznościach, nie jest zdaniem Sądu dostateczną przesłanką do uwzględnienia żądania w zakresie zakazania naruszeń na przyszłość. Sąd podzielił bowiem pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy w Łodzi z dnia 31 grudnia 2014r. w sprawie o sygn. III Ca 1148/14, w uzasadnieniu którego wskazano, iż sama tylko możliwość naruszenia posiadania w przyszłości - a tym bardziej subiektywna obawa posiadacza co do naruszenia - nie pozwala na sięgnięcie do ochrony posesoryjnej (...), bowiem roszczenie posesoryjne jako takie nie chroni posiadacza przed obawami, że ze strony innych osób dojdzie do zakłóceń posiadania. Reasumując wskazania wymaga, iż o zaniechaniu naruszeń, o których mowa w art. 344 § 1 kpc, winno się orzekać jedynie wówczas, gdy istnieje realne zagrożenie dalszych naruszeń. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy istnienia takiego zagrożenia nie sposób stwierdzić w chwili obecnej. Nie można go też przewidzieć na przyszłość. Co znamienne w toku procesu ustalono, że pozwany A. B. wielokrotnie usiłował podjąć z powódką rozmowy odnośnie formalnego uregulowania służebności, jednakże z uwagi na brak należytego jej zainteresowania tym tematem strony nie tylko nie wypracowały porozumienia w tej kwestii, ale także do rozmów ostatecznie nie przystąpiły. Powyższe z kolei stanowiło podstawową przyczynę zamknięcia przez pozwanych przejazdu przez swoją posesję, a co paradoksalne dopiero po tym zdarzeniu powódka rozpoczęła starania odnośnie formalnego rozwiązania kwestii spornej.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania należy uznać, iż powódka nie wykazała słuszności swojego żądania, dlatego też na zasadzie art. 6 k.c. oraz art. 342 k.c. a contrario, powództwo podlegało oddaleniu (pkt. I wyroku).

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 102 k.p.c. Sąd miał bowiem na uwadze, iż wytaczając przedmiotowe powództwo powódka – będąc przekonaną co do jego słuszności – oczekiwała wygranej w sprawie, w szczególności zważywszy na uwzględnienie przez Sąd jej wniosku w przedmiocie zabezpieczenia w sprawie o sygn. I Co 951/17 i treść orzeczenia w tym przedmiocie. Wskazania wymaga bowiem, iż pozew został wniesiony dnia 14 lipca 2017r., a więc bezpośrednio po przywróceniu powódce posiadania służebności przechodu i przejazdu. Czyli w okresie gdy powódka nie mogła przewidzieć, czy pozwani nie ponowią naruszeń. Sąd wydaje rozstrzygnięcie, mając na uwadze stan faktyczny na dzień zamknięcia rozprawy. Dopiero upływ czasu po przywróceniu niezakłóconego powiadania spowodował, że zagrożenie naruszeń w przyszłości przestało być realne.

SSR Marzena Żywucka