

Sygn. akt XI GC 570/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Mariusz Zawicki

Protokolant: Natalia Dynakowska

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2015 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. P. (1), M. M.

przeciwko S. (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o naruszenie posiadania

I. oddała powództwo

II. zasądza od powodów D. P. (1), M. M. solidarnie na rzecz pozwanej S. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 173 (sto siedemdziesiąt trzy) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 570/15

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. i D. P. (2) złożyli pozew przeciwko S. (...). spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o ochronę naruszonego posiadania.

W piśmie powodowie zażądali przywrócenia im posiadania drogi wynikającej ze służebności swobodnego przechodu i przejazdu przez działki numer (...) położone przy ul. (...) w S. przez nakazanie pozwanej spółce zdemontowanie bram posadowionych na przedmiotowych działkach i doprowadzenie drogi do poprzedniego stanu, bądź pozostawienie bram otwartych w godzinach od 7.00 do 19.00. powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu.

Powodowie wyjaśnili, że prowadzą działalność gospodarczą przy ul. (...) w S. i powołali się na przysługujące im prawo przechodu i przejazdu przez nieruchomości stanowiące własność pozwanej spółki. Przez zamontowanie bram na przedmiotowych działkach zostali oni pozbawieni bezprawnie posiadania tej służebności. Ważne dla nich jest aby tak oni, jak i ich klienci mieli swobodny dostęp do działki na której prowadzą działalność gospodarczą. Wzywana do zaniechania naruszania posiadania spółka wskazała, że może udostępnić powodom klucze od bram. Według powodów udostępnienie im klucza nie rozwiązuje ich problemów albowiem nadal przechód i przejazd przez działkę nie będzie swobodny.

W odpowiedzi na pozew (karta 36) pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu. Wskazała w dalszej części pisma, że powodom, jako współużytkownikom wieczystym,

przysługuje służebność drogowa na wymienionych w pozwie działkach. Nie są oni posiadaczami samoistnymi ale posiadaczami służebności. Pozwana spółka przekazała powodowi klucze do bram. Bramy postawiono aby do nieruchomości pozwanej spółki nie miały dostępu osoby postronne. Według twierdzeń pozwanej, do nieruchomości powodów prowadzą również inne, poza przedmiotową, drogi.

Na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2015 roku (karta 53) strony nie zmieniły swoich stanowisk.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. M. i D. P. (2) są przedsiębiorcami i prowadzą działalność gospodarczą. W związku z prowadzoną przez nich działalnością gospodarczą w ich siedzibie przy ul. (...) w S. zjawiają się klienci.

Niesporne.

Wymienieni przedsiębiorcy są współużytkownikami wieczystymi działki numer (...). K. właścicielowi działki numer (...) przysługuje prawo swobodnego przechodu i przejazdu między innymi przez działki numer (...). W posiadaniu wymienionych działek znajduje się S.I.B.I. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Niesporne a ponadto dowód:

- wypis aktu notarialnego, karta 8-12;
- odpis z księgi wieczystej, karta 13 – 20;
- mapa karta 24;

W miesiącu maja 2014 roku spółka S.I.B.I. posadowiła na działkach numer (...) bramy zamykane na klucze i pilota. Komplet kluczy i pilota do bram przekazała M. M. i D. P. (2) spółka.

Niesporne a ponadto dowód:

- zeznania świadka R. M., karta 54;

Spółka postawiła bramy w celu zabezpieczenia swojej posiadłości. Spółka nie kontaktowała się z przedsiębiorcami przed założeniem bramy, a jedynie z zarządcą terenu. Na terenie użytkowanym przez spółkę zdarzały się akty wandalizmu, w budynkach należących do spółki zdarzały się wybicia szyb, kradzieże, włamanie do szatni. Poza ogrodzeniem i bramą spółka S.I.B.I zamontowała również monitoring. Od czasu zamontowania wymienionych zabezpieczeń na działce nie zdarzyły się incydenty.

Dowód:

- zeznania świadka R. M., karta 54;

M. M. i D. P. (2) wzywali S. (...)spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zdemontowanie bram posadowionych na przedmiotowych działkach i doprowadzenie drogi do poprzedniego stanu, bądź pozostawienia bram otwartych w godzinach od 7.00 do 19.00. Spółka nie zgodziła się na żądanie przedsiębiorców.

Niesporne a ponadto dowód:

- wezwanie, karta 21
- pismo, karta 22;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

W znakomitej części stan faktyczny okazał się niesporny. Ustalając stan faktyczny są oparł się na dokumentach załączonych do pozwu, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, oraz na zeznaniach świadka które były spójne z twierdzeniami odpowiedzi na pozew i złożonymi dokumentami, zaś ich prawdziwości nie zakwestionowali powodowie.

Powodowie dochodzili w sprawie ochrony naruszonego posiadania przez przywrócenie stanu poprzedniego (zdemontowanie bram), bądź pozostawienie ich otwartych w godzinach od 7.00 do 19.00.

Stosownie do normy art. 342 kodeksu cywilnego nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. W myśl normy art. 344 § k.c. 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.

Ochroną z art. 344 k.c. objęte jest posiadanie rzeczy. Oznacza to, że chronione jest jedynie faktyczne władztwo, na którego przedmiotem jest rzecz. Sądową ochroną wynikającą z art. 344 § 1 objęte jest każde posiadanie (tak samoistne, jak zależne). Niewątpliwie powodowie są posiadaczami zależnymi służebności.

Orzekając o naruszeniu posiadania przez pozwaną spółkę należało zbadać treść służebności przysługującej powodom.

Powodowie w zakresie przedmiotowej sprawy nie są posiadaczami nieruchomości ale ograniczonego prawa rzeczowego w postaci służebności (art. 244 k.c.).

W myśl treści art. 285 § k.c. nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (nieruchomości władnącej) prawem, którego treść polega bądź na tym, że właściciel nieruchomości władnącej może korzystać w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możliwości dokonywania w stosunku do niej określonych działań, bądź też na tym, że właścicielowi nieruchomości obciążonej nie wolno wykonywać określonych uprawnień, które mu względem nieruchomości władnącej przysługują na podstawie przepisów o treści i wykonywaniu własności (służebność gruntowa). Stosownie do § 2 tej normy służebność gruntowa może mieć jedynie na celu zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części. Zgodnie z treści art. 287 k.c. zakres służebności gruntowej i sposób jej wykonywania oznacza się, w braku innych danych, według zasad współzycia społecznego przy uwzględnieniu zwyczajów miejscowych. W myśl zaś unormowania art. 288 k.c. Służebność gruntowa powinna być wykonywana w taki sposób, żeby jak najmniej utrudniała korzystanie z nieruchomości obciążonej.

Ostatecznie zaś, zgodnie z brzmieniem art. 145 § 1 k.c. - jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Zdaniem sądu brak jest wątpliwości co do tego, że opisywana w przedmiotowej sprawie służebność jest służebnością gruntową drogi koniecznej. W sprawie rozstrzygające znaczenie ma treść tej służebności ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości władnącej. Stosownie zaś do tej treści każdorazowemu właścicielowi działki numer (...) będącej we władaniu powodów) przysługuje prawo swobodnego przejazdu i przechodu przez działki numer (...).

Działanie pozwanej spółki nie naruszyło posiadania służebności przez powodów. Nie są oni właścicielami nieruchomości władnącej a jej użytkownikami wieczystymi. Na działkach nie ustanowiono na ich rzecz służebności osobistej (art. 146 k.c.). Brak jest podstaw do przyjęcia, że powodowie mogli posiadać służebność w innych granicach

aniżeli została ona utworzona. Brak było również tak twierdzeń, jak i dowodów na tą okoliczność. Zatem, skoro pozwana spółka przekazała klucze i pilot do bram posadowionych na działkach obciążonych służebnością, nie naruszono posiadania służebności przez powodów, albowiem powodowie (użytkownicy wieczystości nieruchomości władnącej), mogą w dalszym ciągu korzystać ze służebności o treści ujawnionej w księdze wieczystej. Powodowie nie podnieśli zarzutu zasiedzenia służebności w innym kształcie aniżeli wynikający z wpisu do księgi wieczystej.

Jest oczywistym, że posadowienie bram może utrudniać wstęp osobom postronnym na teren działki władnącej. Służebność przedmiotowa jednak w swej istocie nie dotyczy osób trzecich, sformułowana jest jednoznacznie, zrozumiale. Brak jest podstaw aby rozszerzać wykładnię treści tej nieruchomości, z uwagi na to bowiem, że jakkolwiek służebność ogranicza prawo władania nieruchomością obciążoną, treść służebności powinna być wyrażona w sposób jasny i jednoznaczny i nie jest dopuszczalna wykładnia rozszerzająca tej służebności.

Sąd zauważa, że dając wiarę zeznaniom świadka, przyjęto, że bram nie zamontowano złośliwie ale miały one na celu ochronę własności pozwanej spółki, przy czym ochrona ta odbywa się z poszanowaniem praw przysługujących powodom. Nie jest przecież wykluczone, że brama ta będzie otwierana przez powodów po kontakcie przez klienta z powodami. Możliwe jest posadowienie urządzeń nadawczych (domofon). Wreszcie można oddelegować pracownika do otwierania tych bram. Nakaz demontażu czy też pozostawienia ich otwartymi naruszał by żywotne interesy pozwanej spółki, która na skutek braku odpowiednich zabezpieczeń doznawała już naruszenia jej mienia. Zadośćuczynienie żądaniu sprawiłoby również, że służebność faktycznie wykonywana przez stronę powodową (a w zasadzie przez osoby trzecie – kontrahentów powodów) miałaby szerszy charakter aniżeli ustanowiony.

Strona powodowa nie wyjaśniła charakteru swojej działalności, godzin jej prowadzenia.

Zdaniem sądu nic nie stoi na przeszkodzie aby powodowi wystąpili o zmianę treści służebności (art. 291 k.c.). Jednocześnie, skoro pozwana spółka twierdzi, że służebność utraciła dla nieruchomości wszelkie znaczenie, co było podnoszone za pomocą twierdzeń w toku postępowania, możliwe jest zastosowanie dyspozycji normy art. 295 k.c., zaś przedmiotowa okoliczność pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

O kosztach procesu rozstrzygnięto w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powód wygrał sprawę w całości i był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika.

Na koszty przyznane w punkcie 2 wyroku zalicza się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wynagrodzenia w kwocie 2.400 złotych ustalono na podstawie § 8 pkt 4 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Do tej kwoty należy dodać opłatę od pełnomocnictwa 17 złotych.

ZARZĄDZENIE

1. Urlop sędziego sprawozdawcy 29 sierpnia 2015 roku – 20 września 2015 roku;
2. Odnutować w kontrolce uzasadnień;
3. Odpis wyroku i uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powoda;
4. Akta przedłożyć z pismami, lub za 21 dni, zaś z apelacją Pani Przewodniczącej Wydziału.