

Sygn. akt I C 1610/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2017r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant: sekr. sąd. Dalia Makowska

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2017 r. w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) G.

o ochronę naruszonego posiadania

I. uchyla wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 21 sierpnia 2015r. w sprawie I C 1610/14;

II. oddala powództwo;

III. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 235 zł (dwieście trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1610/14

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 października 2014 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. domagał się nakazania pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

- zdemontowania i usunięcia metalowych słupków wbitych w podłóże oraz trzech przęseł ogrodzenia z siatki metalowej z podwaliną betonową, znajdujących się na terenie działki (...), położonej w G. przy ul. (...), wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) objętej księgą wieczystą nr (...), umieszczonych przez pozwaną na odcinku około 7 metrów, na szerokości byłej bramy wjazdowej na granicy działki (...) z działką (...), stanowiącą własność powoda, objętą księgą wieczystą nr KW (...)

- zaniechania dalszych naruszeń posiadania przez powoda służebności przejazdu do działki (...), objętej księgą wieczystą nr KW (...) poprzez (...) objętą księgą wieczystą nr (...) z wykorzystaniem wjazdu znajdującego się na granicy obu działek, poprzez zakazanie pozwanej wspólnoty umieszczania na działce nr (...) słupków, ogrodzeń lub innych podobnych urządzeń oraz dokonywania innych działań uniemożliwiających lub utrudniających przejazd poprzez działkę (...) na teren będącej w posiadaniu powoda działki nr (...) przez urządzonego wjazd na granicy działki (...).

Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż do marca 2014 r. powód mógł bez przeszkód korzystać z wjazdu na teren działki (...) z wykorzystaniem istniejącej bramy wjazdowej, posadowionej na granicy z działką (...), kilkadziesiąt lat temu w czasach

funkcjonowania na przedmiotowym terenie jednostki wojskowej. Wiosną 2014 r. doszło do naruszenia posiadania powoda przez stronę pozwaną poprzez początkowo wstawianie metalowych prętów, następnie poprzez wmurowanie metalowych słupków co uniemożliwiło przejazd uprawnionemu.

Wyrokiem zaocznym z dnia (...) syn. akt I C 1610/14 Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, iż powód nigdy nie był w posiadaniu służebności przejazdu przez nieruchomości strony pozwanej.

Postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku odrzucił sprzeciw pozwanej.

Od powyższego orzeczenia strona pozwana wywiodła zażalenie.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2016 r. sygn. akt XVI Cz 311/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżone postanowienie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. jest właścicielem i posiadaczem(...) objętej księgą wieczystą nr KW (...).

/bezsporne, a ponadto dowody: odpis księgi wieczystej nr KW (...) –k. 30-34 mapki geodezyjne –k. 38-40, 275/

Działka nr (...) stanowi współwłasność właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku położonym przy ul. (...) w G., tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w G.. Droga wewnętrzna od ul. (...) jest drogą wewnętrzną Wspólnoty Mieszkaniowych z wzajemną służebnością przejazdu. Wjazd jest zlokalizowany przy (...), a wyjazd przy (...)

/ dowody: odpis księgi wieczystej nr KW (...) –k. 14-29, mapki geodezyjne –k. 38-40, akt notarialny(...) –k. 268-276/

W ogrodzeniu na granicy działki nr (...) i działki nr (...) była posadowiona brama z lat 60 –tych ubiegłego wieku. W kompleksie położonym przy ul. (...) funkcjonowała uprzednio jednostka wojskowa. Od połowy lat 70 brama rozdzielająca działki była bramą awaryjną, na wypadek alarmu. Wjazd na teren jednostki był wyłącznie przez bramę od ul. (...). Od marca 2014 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. regularnie przejeżdżała na teren działki (...) z wykorzystaniem istniejącej bramy wjazdowej na granicy z działką (...). W marcu 2014 r. powódka umieściła na bramie znak zakaz parkowania oraz objęła teren działki nr (...) i teren graniczący monitoringiem.

/dowody: dokumentacja fotograficzna –k. 41-71, zeznania świadka R. J. –k. 286–287, zeznania świadka E. S. (1) –k. 287–288, zeznania świadka J. Ś. –k. 289, zeznania świadka S. P. –k. 290, zeznania świadka Z. Ś. –k. 291-292, zeznania świadka H. T. –k. 292, zeznania świadka B. W. –k. 292-293, zeznania świadka E. K. –k. 293-294, zeznania świadka A. C. –k. 294- 295, zeznania świadka L. M. –k. 295 -296, zeznania świadka K. J. –k. 300-301, zeznania świadka W. P. –k. 301-302, zeznania świadka J. G. –k. 302 – 303, zeznania świadka M. M. (1) –k. 303, zeznania świadka A. W. –k. 303, zeznania członka zarządu pozwanej W. K. –k. 305-306, zeznania członka zarządu pozwanej K. O. –k. 306-307, nagrania z monitoringu –k. 72/

Pismem z dnia 23 marca 2014 r. oraz z dnia 17 kwietnia 2014 r. zarządca pozwanej (...) Sp. z o.o. w G. zwrócił się o usunięcie znaku, wskazując jednocześnie na brak zgody Wspólnoty na przejazd przez jej grunt, jednakże bezskutecznie.

/ dowód: pismo z dnia 24 marca 2014 r. –k. 265, pismo z dnia 17 kwietnia 2014 r. –k. 74, pismo z dnia 05 maja 2014 r. –k. 75-76/

Pismem z dnia 14 maja 2014 r. zarządca pozwanej (...) Sp. z o.o. w G. wezwał do zaprzestania korzystania z dojazdu na działkę powoda przez działkę nr (...) oraz do likwidacji znaków zakaz parkowania do dnia 20 maja 2014

r. Poinformował, iż nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowa (...) w G. nie jest obciążona służebnością przejazdu i przechodu. Wskazał również, iż Wspólnota zamontuje słupki ograniczające ruch na ww. drodze.

/ dowód: pismo z dnia 14 maja 2014 r. –k. 77/

Pismem z dnia 28 maja 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. podtrzymała swoje stanowisko, wskazując, iż od początku lat 60 –tych przy wjeździe od ul. (...) na działkę (...) stoi znak zakaz wjazdu.

/ dowód: pismo z dnia 28 maja 2014 r. –k. 78-79/

Pod koniec maja 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. zamontowała metalowe pręty ograniczające ruch na działkę (...) przez działkę (...).

/okoliczność bezsporna/

W dniu 12 czerwca 2014 r. przed bramą posadowioną na granicy działek nr (...) zostały przez pozwaną umieszczone betonowe słupki uniemożliwiające przejazd przez bramę. Następnie brama została zdemonstrowana przez powoda.

/okoliczność bezsporna nadto dowód: zeznania świadka W. L. –k. 301, zeznania świadka M. M. (2) –k. 303 zeznania świadka A. W. –k. 303, zeznania członka zarządu pozwanej K. O. –k. 306-307, zeznania świadka E. S. (2) –k. 287-288, zeznania świadka J. Ś. –k. 289-290, zeznania świadka H. T. –k. 292, zeznania świadka L. M. –k. 295-296/

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. na granicy działek nr (...) posadowiła ogrodzenie uniemożliwiające przejazd.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: zeznania świadka W. L. –k. 301, zeznania świadka J. G. –k. 302-303 zeznania świadka R. J. –k. 386-387, zeznania świadka Z. Ś. –k. 291-292, zeznania świadka H. T. –k. 292 zeznania świadka E. K. –k. 293-294, zeznania świadka L. M. –k. 295-296/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty przedłożone do akt sprawy, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała, a także w oparciu o zeznania świadków i pozwanej. Zeznaniom świadków i strony pozwanej Sąd dał wiarę z uwagi na fakt, że były spójne, logiczne, wzajemnie ze sobą korespondowały, a także były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym.

Sąd nie dał wiary zeznaniom B. K. zeznającego za stronę powodową uznając je za gołosłowne, oparte na własnych subiektywnych przypuszczeniach, a nie faktach. Osoba ta w istocie nie miała wiedzy odnośnie zakresu i czasu trwania posiadania przez powódkę służebności przejazdu.

Powódka w nin. postępowaniu domagała się nakazania zaprzestania naruszeń posiadania służebności przejazdu do swojej nieruchomości oznaczonej (...)poprzez nieruchomości pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) tj. bramę urządzoną w ogrodzeniu rozdzielającym te dwie działki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, iż strona powodowa nigdy nie była posiadaczem służebności przejazdu przez nieruchomości strony pozwanej.

Dla uwzględnienia powództwa w takim kształcie niezbędne było więc ustalenie, iż do naruszenie posiadania doszło, oraz że pozwana jest sprawcą owego naruszenia, bądź naruszenie nastąpiło na jej korzyść, które to okoliczności – zgodnie z unormowaną w art. 6 k.c. zasadą rozkładu ciężaru dowodu w postępowaniu cywilnym – winny być wykazane przez stronę wywodzącą z nich określone skutki prawne.

Zgodnie z art. 352 § 1 k.c., posiadanie służebności polega na faktycznym korzystaniu z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności. Można być posiadaczem każdego rodzaju służebności – gruntowej, osobistej i przesyłu, o ile ma ona czynny charakter. Nierzadko, posiadanie służebności występuje w stosunkach sąsiedzkich, przy czym w praktyce mogą istnieć wątpliwości co do tego, czy jest to posiadanie służebności gruntowej, czy osobistej. Decydujące w takim wypadku są okoliczności posiadania służebności, z których będzie wynikać, czy faktyczne korzystanie z cudzej nieruchomości służy zwiększeniu użyteczności określonej nieruchomości (służebność gruntowa), czy ma na celu zaspokojenie osobistych potrzeb posiadacza (służebność osobista). Zgodnie z art. 352 § 2 k.c., do posiadania służebności stosuje się odpowiednio przepisy o posiadaniu rzeczy, co wynika z faktu, że w przypadku posiadania służebności nie chodzi o posiadanie rzeczy, lecz prawa. Odpowiednie zastosowanie wobec posiadacza służebności znajdują przede wszystkim przepisy dotyczące ochrony posiadania, w tym art. 344 § 1 k.c. regulujący roszczenie posesoryjne. Posiadacz służebności może w razie samowolnego naruszenia posiadania żądać jego ochrony bez potrzeby wykazywania, poza faktem posiadania i faktem jego naruszenia, samego tytułu tego posiadania.

Zgodnie z art. 344 § 1 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.

Ponadto w myśl art. 478 k.p.c. w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Naruszeniem posiadania jest takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Podkreśla się, że o naruszeniu posiadania można mówić jedynie wtedy, gdy jest ono wyrazem działań człowieka i obejmuje takie akty, które już nastąpiły (por. m.in.(...) (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 788 i n.; (...), Komentarz, 2001, s. 806 i n.; (...), Komentarz, 2007, s. 549 i n.).

Zgodnie z art. 344 k.c. posiadacz może w każdym wypadku samowolnego naruszenia posiadania skorzystać z ochrony sądowej (por. na ten temat P. O., P. P., Sądowa ochrona posiadania - zagadnienia spójności uregulowań kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, PS 2004, nr 6). Ochrona posiadania, a więc ochrona samego stanu faktycznego jest ochroną posesoryjną. Ma ona charakter obiektywny i przysługuje posiadaczowi niezależnie od tego, czy działania osoby, która naruszyła posiadanie, było zawinione (por. orzeczenie SN z dnia 4 listopada 1959 r., II CR 669/59, OSPiKA 1962, z. 4, poz. 106). Z ochrony posesoryjnej może skorzystać posiadacz niezależnie od kwalifikacji jego posiadania, a więc będący nawet w złej wierze. Jednakże aby doszło do realizacji tego uprawnienia, powód winien wykazać, że działania pozwanej nosiły znamiona działań samowolnych, gdyż sądowa ochrona przysługuje posiadaczowi, gdy naruszenie jego posiadania było samowolne. Przez samowolne naruszenie posiadania rozumie się wkroczenie w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a więc czyni to bezprawnie (por. m.in. (...) (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 788 i n.; E. (...), Komentarz, 2001, s. 806 i n.; (...), Komentarz, 2007, s. 549 i n.).

Naruszenie cudzego posiadania może przybrać postać: bądź pozbawienia posiadania (wyzucia z posiadania), bądź też zakłócenia posiadania. (por. w szczególności (...) (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 791; (...) (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 876; (...), Komentarz, 2001, s. 807).

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, stwierdzić należy, iż strona powodowa nie wykazała ostatniego stanu spokojnego posiadania. Ostatni stan spokojnego posiadania jest posiadaniem, które trwa dłuższy czas i jakkolwiek nie wyczerpuje okresu niezbędnego do zasiedzenia, to jednak ma stabilizowany charakter (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. sygn. akt II CSK 18/07). W ocenie Sądu przejazd wykonywany przez stronę powodową, przez nieruchomość pozwanej był wykonywany w sposób regularny dopiero od marca 2014 r. Powyższą okoliczność Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków zarówno strony powodowej, jak i strony pozwanej.

We wcześniejszym okresie przejazd ten nie był wykonywany, ewentualnie mogły mieć miejsce sporadyczne przejazdy, które nie mogły świadczyć o posiadaniu służebności. Świadkowie, wśród których byli żołnierze zawodowi, pełniący służbę przed rokiem 2014 w jednostce wojskowej na terenie obecnego (...) Sp.z o.o. wskazywali, iż sporna brama, dzieląca nieruchomości stron była nieużywana, korzystano z niej jedynie w czasie alarmu. Okoliczności przeciwnej nie wykazała strona powodowa. Zawnioskowany dowód z nagrań monitoringu nie potwierdza stanowiska strony powodowej w sprawie. Natomiast w momencie, kiedy ten przejazd był regularnie wykonywany, czyli od marca 2014 r. (co potwierdzili w swych zeznaniach m.in. świadkowie R. J. oraz świadek E. S. (1) pracownicy pozwanej) strona pozwana niezwłocznie podjęła działania, które wskazywały na okoliczność, iż nie ma po stronie pozwanej zgody na wykonywanie takiego przejazdu. Strony prowadziły obfitą korespondencję. Początkowo pozwana Wspólnota wystosowywała pisma – pierwsze opatrzone datą z dnia 24.03.2014 r., kolejne pisma z dnia 17.04.2014 r., następne 15.05.2014 r., czy 29.05.2014r. Następnie z uwagi na fakt, iż przejazd był w dalszym ciągu wykonywany, a pisma nie przyniosły pożądanego rezultatu, strona pozwana pod koniec maja 2014 r. umieściła początkowo metalowe pręty, a następnie w czerwcu zostały zabetonowane trzy słupki na wysokości przedmiotowej bramy, co uniemożliwiło stronie powodowej przejazd. Mając na uwadze powyższe nie sposób przyjąć, by powódka wykazała podstawową przesłankę, która pozwalałaby na uwzględnienie powództwa, czyli ostatni stan spokojnego posiadania. W ocenie Sądu spokojnego posiadania po stronie powodowej nie było. Od momentu kiedy strona powodowa zaczęła wykonywać w sposób regularny przejazd, strona pozwana podejmowała niezwłocznie działania wyrażające sprzeciw wobec takiego postępowania. Z tego względu nie można w niniejszej sprawie mówić o posiadaniu służebności przejazdu. Skutkiem czego nie można przypisać pozwanej naruszenia posiadania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne Sąd na mocy art. 348 kpc w pkt I uchylił wyrok zaoczny wydany przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 21 sierpnia 2015 r. w sprawie I C 1610.14 i w pkt II oddalił powództwo.

Sąd w pkt III wyroku uznając stronę powodową za przegrywającą spór na podstawie art. 98,kpc i 99 kpc obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów postępowania w kwocie 235zł.

Zgodnie z art. 348 kpc koszty rozprawy zaocznej i sprzeciwu ponosi pozwany, choćby następnie wyrok zaoczny został uchylony, chyba że niestawiennictwo pozwanego było nie zawinione lub że nie dołączono do kat nadesłanych do sadu przed rozprawa wyjaśnień pozwanego. W niniejszej sprawie nieobecność pozwanej była zawiniona w związku z tym obciążają ją koszty rozprawy zaocznej i sprzeciwu- na koszty te składała się opłata od sprzeciwu. Tym niemniej rozliczeniu podlegały koszty zastępstwa procesowego oraz postępowania zażaleniowego poniesione przez stronę pozwaną na skutek wywiedzenia zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 17 grudnia 2015 r. w przedmiocie odrzucenia sprzeciwu pozwanej od wyroku zaocznego z dnia 21 sierpnia 2015 r., wydanego w niniejszej sprawie. Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2016 r. sygn. akt XVI Cz 311/16 Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżone postanowienie, pozostawiając Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego.

Zgodnie z art. 98§ 1 w zw. z art. 99 kpc strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Zgodnie z § 12 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. Nr 490) stawki minimalne za prowadzenie spraw w postępowaniu zażaleniowym wynoszą przed sądem okręgowym – 25% stawki minimalnej, a jeżeli w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam radca prawny –50% stawki minimalnej, a w obu przypadkach nie mniej niż 60 zł. Zgodnie z § 7 pkt 4 ww. rozporządzenia stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw z zakresu własności, innych praw rzeczowych i prawa o księgach wieczystych o naruszenie posiadania - 156 zł. W związku z tym Sąd przyznał pełnomocnikowi pozwanej kwotę 156 zł tytułem zastępstwa procesowego za pierwszą instancję oraz kwotę 39 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym, jak również kwotę 40 zł tytułem opłaty od zażalenia.

$z/.$

1. (...)

2. (...)

3. (...)