

Sygnatura akt II Ca 1403/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła
Sędziowie:	SO Weronika Oklejak SR (del.) Agata Maniecka - Kurotaki (sprawozdawca)
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. i D. D.

przeciwko P. C., J. C. (1) i J. C. (2)

o ochronę własności

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 17 grudnia 2012 r., sygnatura akt I C 701/11/S

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódek solidarnie kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 roku** Sąd Rejonowy dla Krakowa –Śródmieścia w Krakowie w sprawie z powództwa A. P. i D. D. nakazał pozwanym P. C., J. C. (1) i J. C. (2) zaniechanie naruszania prawa własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w (...) objętej księgą wieczystą (...) poprzez zakazanie przejazdu i przechodu po działce (...) do działki (...), objętej księgą wieczystą (...) i zakazanie umieszczania samochodów na działce (...) poza pasem o szerokości 3 metrów wzdłuż budynku mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...), w pozostałym zakresie powództwo oddalił i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódek łącznie kwotę 2134 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd rejonowy wskazał, że powódki są właścicielkami lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w (...) i użytkownikami wieczystymi nieruchomości składającej się z działek nr (...) objętych księgą wieczystą (...). Pozwany P. C. prowadzi Hotel (...) zlokalizowany w budynku przy ul. (...) w (...) na działce nr (...). Pozwani J. C. (1) i J. C. (2) w tym (...) prowadzą (...) u P.. Pozwani P. C., J. C. (1) i J. C. (2) są współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki nr (...), na której przy ul. (...) mieści się budynek nr (...). Nieruchomość ta objęta jest księgą wieczystą (...). Pozwani P. C., J. C. (1) i J. C. (2) są także współwłaścicielami sąsiedniej nieruchomości składającej się z działki nr (...), która objęta jest księgą wieczystą (...) i gdzie posadowiono budynek nr (...) przy ul. (...). Na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości składającej się z działki nr (...) ustanowiona została służebność przejazdu, P. i parkowania przez nieruchomość składająca się z działki nr (...) pasem szerokości 3 metrów wzdłuż budynku położonego w (...) przy ul. (...). Analogicznego prawa obciążającego działkę (...) nie ustanowiono dla właścicieli sąsiedniej nieruchomości składającej się z działki nr (...). Dalej ustalił sąd rejonowy, że wjazd na działki nr (...) odbywa się przez bramę od strony ul. (...). Na wprost wjazdu na końcu podwórka znajduje się wejście do budynku (...). Pozwani bracia P. C., J. C. (3) i J. C. (1) od wielu lat przejeżdżają przez działkę nr (...) zarówno do działki nr (...) jak i działki nr (...), gdzie znajduje się budynek przy ul. (...), gdzie prowadzą (...) i (...). Część (...) u P. mieści się w budynku przy ul. (...). Obecnie z przejazdu korzystają głównie pozwani i członkowie ich rodzin. Do sierpnia 2011 roku z przejazdu korzystali także (...), bowiem na działce nr (...) znajduje się parking. Dojazd do hotelu zawsze odbywał się od strony ul. (...). Obecnie (...) przejeżdżają przez działkę nr (...) sporadycznie. Przed działką nr (...) do działki nr (...) przejeżdżają samochody dostawcze i serwisowe średnio raz, dwa razy w tygodniu. Dostawy do restauracji odbywają się przez budynek przy ul. (...). Z kolei usługi serwisowe dotyczące instalacji CO, wodnej, gazowej, urządzeń dźwigowych odbywają się przez działkę nr (...). Obecnie pozwani i członkowie ich rodzin parkują auta na końcu działki nr (...) na wprost wejścia na klatkę schodową budynku przy ul. (...) oraz na działce nr (...). Wcześniej sytuacja przedstawiała się odmiennie. Od ok. 2000 roku samochody pozwanych, członków ich rodzin, samochody dostawcze i (...) i (...), a także samochody (...) parkowały zarówno na działce (...) jak i na działce (...) na całym podwórku, a także w zatoczce przy budynku przy ul. (...). Ponieważ takie działanie uniemożliwiało parkowanie mieszkańcom budynku przy ul. (...) na ich nieruchomości w 2010 roku na swej działce zamontowali słupki. Sytuacja na gruncie uległa wówczas zmianie o tyle, że słupki uniemożliwiły pozwanym parkowanie pojazdów w zatoczce przy budynku (...), ale zdarzało się jednak, że samochody pozwanych i (...) były zaparkowane w ten sposób, że uniemożliwiały wyjazd z posesji samochodom zaparkowanym przy budynku(...) w (...)

Do 2011 roku zarówno członkowie wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w (...) jak i zarządca budynku wielokrotnie bezskutecznie wzywali pozwanych do zaprzestania bezprawnych naruszeń i parkowania na działce (...). W marcu 2011 roku pozwany P. C. złożył wniosek o ustanowienie drogi koniecznej dla działki nr (...) pasem po działce (...) (sprawa jest w toku). Oceniając materiał dowodowy w sprawie sąd rejonowy ocenił dowody z dokumentów jako wiarygodne. Tym samym przymiotem obdarzył zeznania stron i świadków jako zgodne w zakresie ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W rozważaniach prawnych sąd rejonowy jako podstawę uwzględnienia powództwa powołał przepis art. 222 § 2 kc stanowiący, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy. Biernie zaś legitymowanym jest osoba, która naruszyła własność w inny sposób, niż pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Wątpliwości dotyczą przypadków dokonywania na zlecenie osób trzecich czynności powodujących naruszenie cudzego prawa własności. Powołał tutaj sąd rejonowy poglądy doktryny, że od ustalonych okoliczności towarzyszących, a zwłaszcza od ustalenia kto jest w stanie usunąć źródło naruszeń należy odpowiedzialność za naruszenie. Zatem zasadniczo legitymowanym biernie jest dający polecenie naruszenia. Dalej, legitymowanym biernie może być osoba, która toleruje takie naruszenia ze strony innych osób np. domowników, pracowników, będąc w stanie im zapobiec, gdy bezpośredni sprawcy naruszeń są od niej zależni. Ponadto biernie legitymowana jest osoba, która co prawda sama naruszeń nie dokonuje, ale naruszenie następuje na jej rzecz i w jej interesie, a powstały w związku z tym stan niezgodny z prawem ma charakter trwały. Podkreślił sąd rejonowy dalej, że roszczenie negatoryjne służy w przypadku bezprawnego naruszenia własności, a więc sytuacji, gdy naruszającemu nie przysługuje żadne uprawnienie do korzystania z rzeczy i to zarówno rzeczowe jak i obligacyjne, względnie

decyzji administracyjnej. W tak naświetlonym stanie prawnym sąd rejonowy wywiódł legitymację powódek z faktu, iż jako współwłaścicielki lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w (...) są współużytkowniczkami wieczystymi nieruchomości, na której posadowiono budynek. Wytoczenie powództwa negatoryjnego jest czynnością zachowawczą opisaną w art. 209 kc. Pozwani prowadzą odpowiednio (...)i (...)w budynku posadowionym na działce nr (...), której są współwłaścicielami, będąc także współwłaścicielami sąsiedniej działki nr (...). Pozwani są legitymowani biernie w sprawie, bowiem przejeżdżają do działki nr (...), gdzie znajduje się (...)i (...), przez działkę nr (...). Z przejazdu tego korzystają także samochody dostawcze i (...)i (...). Jednocześnie pozwany jako współwłaścicielom działki nr (...) nie przysługuje prawo do korzystania z działki nr (...), a prawo takie w postaci przejazdu, przechodu i parkowania pasem szerokości 3 metrów przysługuje im po działce nr (...), ale do działki nr (...), której też są współwłaścicielami. Tym samym pozwani, członkowie ich rodzin, pracownicy i inne osoby działające na ich zlecenie realizując przejazd przez działkę nr (...) do działki nr (...) czynią to bezprawnie. Tylko bowiem od decyzji pozwanych zależało usunięcie stanu niezgodności z prawem. Dalej, przez szereg lat samochody pozwanych, członków ich rodzin, samochody dostawcze, (...) i (...), pojazdy (...) parkowały zarówno na działce nr (...) jak i na działce nr (...) na całym podwórku, także w zatoczce przy budynku nr (...) przy ul. (...). Ponieważ uniemożliwiało to mieszkańcom tego budynku parkowanie samochodów na ich posesji w 2010 roku zamontowano słupki. Wówczas sytuacja uległa zmianie o tyle, że słupki uniemożliwiły pozwanym parkowanie samochodów w zatoczce przy budynku (...). Zdarzało się jednak, że samochody pozwanych i (...)parkowane były w taki sposób, że uniemożliwiało to wyjazd członkom Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) z posesji. Jakkolwiek sytuacja ta uległa zmianie na korzyść w ostatnim czasie, to jednak w dalszym ciągu zdarzają się sytuacje parkowania pojazdów poza pasem służebnym o szerokości 3 metrów w sposób utrudniający korzystanie z działki nr (...) jej użytkownikom wieczystym. Zaniechanie naruszeń oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. Zakaz taki stosuje się, gdy naruszenie takie spowodowało bądź to stan trwały, bądź to zostało dokonane jednorazowo, ale z okoliczności wynika, że będzie powtórzone. W okolicznościach tej sprawy dla sadu rejonowego nie było wątpliwości, iż przejazd przez działkę nr (...) do działki nr (...) ma charakter trwały, z kolei parkowanie na działce (...) poza pasem o szerokości 3 metrów powtarza się, aczkolwiek w ostatnim czasie rzadziej, to istnieje realna obawa, że do takich naruszeń będzie dochodzić w przyszłości. Sąd rejonowy oddalił powództwo w części obejmującej zakazanie pozwanym umieszczania pojazdów poza pasem o długości 6 metrów od granicy z działką nr (...). Z treści wpisanej w księdze wieczystej służebności wynika dla właścicieli działki nr (...) prawo parkowania pasem o szerokości 3 metrów wzdłuż budynku ul. (...), nie ma zaś w tym wpisie ograniczeń do długości 6 metrów od granicy z działką nr (...). O kosztach procesu orzekł sąd rejonowy na podstawie art. 100 kpc.

***Apelację od powyższego wyroku wnieśli wszyscy pozwani domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa w całości przy zasądzeniu zwrotu kosztów procesu za obie instancje, względnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.***

***Pozwany P. C. zaskarżył wyrok w całości, a pozwani J. C. (1) i J. C. (2) w punktach I i III.***

Pozwany P. C. oparł apelację oparł na następujących zarzutach:

1. naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 222 § 2 kc poprzez przyjęcie, iż okoliczność tożsamości właścicieli działki nr (...) i działki nr (...) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co doprowadziło do wadliwego ustalenia przez sąd rejonowy, że doszło do naruszenia prawa własności powódek przez pozwanego P. C. poprzez przejazd i przechód po działce nr (...) do działki nr (...) w sytuacji, gdy pozwany ten jest uprawniony do przejazdu i P. po działce nr (...) zgodnie z treścią służebności gruntowej ustanowionej dla każdorazowych właścicieli działki nr (...), która przylega bezpośrednio do działki nr (...),

2. naruszenia przepisów procesowych tj. art. 233 § 1 kpc poprzez błędy w ustaleniach faktycznych mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

- błędne ustalenie na datę orzekania, iż pozwani naruszają prawo własności powódek poprzez umieszczanie pojazdów na działce (...) poza pasem o szerokości 3 metrów wzdłuż budynku mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...) wobec braku potwierdzenia tej okoliczności w materiale dowodowym sprawy, a ponadto pominięcie w ustaleniach,

iż pozwany P. C. wprowadził zakaz parkowania na działce (...) poza pasem służebnym, co ma znaczenie dla oceny odpowiedzialności pozwanego za działania osób trzecich,

- wadliwe przyjęcie, iż istnieje realna obawa, by do naruszeń prawa własności w postaci nieuprawnionego parkowania mogło dojść w przyszłości,

- brak wszechstronnego rozpatrzenia materiału dowodowego i pominięcie w dokonywanych ustaleniach okoliczności związanych z ruchem, który odbywa się na działce (...) tj. korzystanie z tej działki również przez inne podmioty niż pozwany, brak zabezpieczeń przed wstępem osób nieuprawnionych, poszerzania przez powódki kręgu osób korzystających z podwórza, co ma znaczenie dla oceny przypisania naruszeń pozwanemu,

3. naruszenia przepisów procesowych tj. art. 328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku powodów, dla których sąd pominął opisane wyżej okoliczności faktyczne oraz dlaczego nie dał wiary pozwanym co do całkowitego braku naruszeń parkowania od sierpnia 2011 roku,

4. naruszenia przepisów procesowych tj. art. 316 § 1 kpc poprzez orzeczenie zakazu naruszeń, które nie mają miejsca w chwili orzekania.

Apelacje pozwanych J. C. (1) i J. C. (2), jakkolwiek złożone odrębnie, mają jednakową treść, stąd zostaną przedstawione łącznie.

Pozwani J. C. (1) i J. C. (2) zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 222 § 2 kc poprzez uznanie, że przejazd po działce nr (...) do działki nr (...) będącej własnością tych samych właścicieli, na rzecz których ustanowiona została dla działki nr (...) po działce nr (...) służebność przejazdu, przechodu i parkowania stanowi naruszenie prawa własności powódek,

2. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 316 § 1 kpc poprzez nieuwzględnienie przez sąd stanu sprawy istniejącego w dacie wydania wyroku, a który to stan uległ zmianie od dnia wytoczenia powództwa do dnia wydania wyroku,

3. naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 kpc i art. 227 kpc poprzez dokonanie oceny zgromadzonego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a nadto poprzez uznanie twierdzeń powódek, jakoby pozwani parkowali samochody poza pasem służebności o szerokości 3 metrów za wiarygodne, pomimo, że powódki nie przedstawiły żadnych dowodów na poparcie swych twierdzeń, pozwani tym okolicznościom przeczyli, a sąd w tym zakresie nie przeprowadzi stosownego postępowania dowodowego.

***W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego na swą rzecz.***

W uzasadnieniu swej odpowiedzi powódki wskazały, że pozwanym jako współwłaścicielom działki nr (...) nie przysługuje żadne prawo do przejeżdżania do działki (...) przez działkę nr (...), a w sprawie nie ma znaczenia, że prawo przejazdu, przechodu i parkowania w pasie o szerokości 3 metrów służy im po działce (...) jako właścicielom sąsiedniej działki nr (...), a to z tej przyczyny, że na działce (...) znajduje się (...)i (...) pozwanych, do których realizowane są dostawy i (...)i w tym zakresie pozwanym nie przysługuje żaden tytuł prawny do korzystania z działki nr (...). Co prawda po sierpniu 2011 roku do naruszenia działki nr (...) dochodzi rzadziej niż w przeszłości, jednak w dalszym ciągu naruszenia takie mają miejsce, a okoliczności sprawy uzasadniają obawę, że takie naruszenia mogą się powtarzać (przejeżdżanie, przechodzenie i parkowanie).

***Sąd Okręgowy w Krakowie analizując ustalenia faktyczne sądu pierwszej Instancji, zważył co następuje:***

Apelacje są bezzasadne.

Sąd rejonowy dokonał w niniejszej sprawie prawidłowej wykładni przepisu art. 222 § 2 kc. Powódkom przysługuje bowiem przeciw pozwanym roszczenie negatoryjne o ochronę przysługującego im prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) (art. 233 kc). Co prawda pozwanym przysługuje prawo przejeżdżania, przechodzenia i parkowania na działce (...), ale jest ono ograniczone do pasa o szerokości 3 metrów wzdłuż budynku położonego przy ul. (...) i tylko wówczas, gdy jest ono realizowane w związku z przechodzeniem, przejeżdżaniem do działki (...). Zawsze więc, gdy zostanie na działce (...) przekroczony przez pozwaną trzymetrowy pas służebny poprzez przejście, przejechanie i parkowanie ich działania są bezprawne. Działki (...) sąsiadują ze sobą, jednakże w aktualnym stanie faktycznym i prawnym pozwani nie mogą po działce (...) poruszać się czy parkować na niej poza pasem służebnym trzymetrowej szerokości, do którego przysługuje im prawo jako współwłaścicielom innej, sąsiedniej działki nr (...). Stan ten obrazuje mapa zamieszczona na k. 68 akt sprawy. W sytuacji więc, gdy pozwani znajdują się na działce (...), ale poza pasem służebnym, czyli przykładowo z działki nr (...) przechodzą, przejeżdżają na działkę nr (...), dla której nie ma ustanowionej służebności po działce (...) to stan ten jest niezgodny z prawem. Z samego więc faktu, iż pozwani są zarówno właścicielami działki (...), jak i sąsiedniej działki (...) nie można wywodzić dla nich uprawnienia do korzystania z działki (...) w sytuacji, gdy chcą dostać się do działki (...), bowiem służebność która im przysługuje jako współwłaścicielom działki (...) nie dotyczy całej szerokości działki (...), ale tylko pasa o szerokości 3 metrów i to nie przy granicy z działką (...), ale równoległe po przeciwnej stronie. Zawsze więc pozwani będą działać zgodnie z prawem, gdy będą przejeżdżać i przechodzić po działce (...) pasem o szerokości 3 metrów, gdy będą poruszać się do działki (...) (położonej na wprost wjazdu), a działać będą bezprawnie, jeśli przekroczą ten pas chcąc przejechać lub przejść do położonej z boku w stosunku do wjazdu działki (...). Okoliczność podniesiona przez pozwanego J. C. (1) na rozprawie apelacyjnej, iż konieczność wykroczenia przez pozwaną poza trzymetrowy pas służebny jest związana z faktem parkowania na tym pasie pojazdów osób, które korzystają z (...) znajdującej się w budynku przy ul. (...) nie niweczy bezprawności takiego naruszenia. Pomimo tego, iż w ostatnim czasie naruszanie prawa powódek zmniejszyło się, to sąd rejonowy prawidłowo ocenił, iż w dalszym ciągu istnieje realna obawa takich naruszeń, nawet pomimo umieszczenia przez pozwanego P. C. zakazu parkowania na działce (...) poza pasem służebnym. Jak wynika także z oświadczenia pozwanego J. C. (1) na rozprawie apelacyjnej trudności komunikacyjno – parkingowe wymusiły ograniczenie działalności (...), to stwierdzić należy, iż nawet w ograniczonym zakresie (...) i (...) pozwanych działają dalej i wymagają, choć w mniejszym zakresie standardowej obsługi (...) jak każda tego typu placówka usługowa. Obawa zaistnienia jakichkolwiek dalszych naruszeń działki (...) jest więc w okolicznościach sprawy realnie uzasadniona zarówno w zakresie nieuprawnionego przejazdu, przechodu jak i parkowania.

Z powyżej wskazanych argumentów apelacje pozwanych oddalono na podstawie art. 385 kpc.

**O kosztach postępowania odwoławczego** orzeczono na podstawie art. 98 kpc oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 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

ref. SSR Joanna Czernecka