

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wnosił o nakazanie pozwanym Z. T. i D. T. przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie podjęcia działań koniecznych do niezakłóconego, nieskrępowanego korzystania z przysługującej każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi działki ewidencyjnej nr (...) służebności gruntowej w zakresie drogi koniecznej dojścia i przejazdu przez działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) do ich lokali, w pełnym zakresie w jakim została ustanowiona tj. o szerokości 4 m i długości 14. Wniósł ponadto o zobowiązanie pozwanych do usunięcia wszelkich fizycznych barier uniemożliwiających korzystanie ze służebności przez członków wspólnoty w pełnym zakresie w jakim została ustanowiona ( poszerzenie wjazdu – bramy od ulicy (...)). Powód Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. wnosił ponadto o nakazanie pozwanym zaniechania dalszych naruszeń służebności gruntowej w zakresie drogi koniecznej dojścia i przejazdu przez działkę ewidencyjną nr (...) o szerokości 4 m i długości 14 m przysługującej każdoczesnemu właścicielowi lub użytkownikowi działki ewidencyjnej nr (...). Powód wnosił również o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani Z. T. i D. T. wnosili o oddalenie powództwa. Wnosili ponadto o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek wielorodzinny, w którym zamieszkują członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. położony jest w C. przy ul. (...), na nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) ( bezsporne ).

Nieruchomość nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Od strony ul. (...) dostęp do drogi publicznej ograniczony jest przez nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...), zaś od strony ul. (...) – krawężnik i chodnik dla pieszych ( ).

Nieruchomość, stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą KW (...) stanowi własność Z. T. i D. T. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej ( bezsporne ).

Z. T. i D. T. powyższą nieruchomość nabyli w drodze umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu z dnia 19 marca 2012 r. zawartej z (...) S.A. w W.. Jednocześnie Z. T. i D. T. ustanowili nieodpłatnie i na czas nieokreślony służebności gruntowe w zakresie drogi koniecznej dojścia i dojazdu:

- do nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika działki nr (...) przez działkę nr ewid. (...), zgodnie z oznaczeniem kolorem różowym na kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do aktu, o szerokości czterech metrów i długości czternastu metrów;

- do nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) na rzecz każdoczesnego właściciela lub użytkownika działki nr (...) przez działkę nr ewid. (...), zgodnie z oznaczeniem kolorem żółtym na kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do aktu, o szerokości czterech metrów i długości czternastu metrów ( umowa k. 47 – 62 ).

Do działki nr (...) urządzone są od strony ul. (...) dwa wjazdy: jeden w sąsiedztwie budynku handlowo – usługowego od strony ul. (...), zaś drugi od przeciwległego krańca działki na wysokości granicy pomiędzy działkami ewidencyjnymi nr (...), również nie posiadającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej ( protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 86 – 104 ).

Budynek mieszkalny położony na działce nr (...) jest budynkiem wielorodzinnym; znajduje się w nim pięć lokali mieszkalnych. Jedynie wejście do budynku znajduje się na froncie budynku, pośrodku, od strony ul. (...). Do 2012 r. od ul. (...) do wejścia do budynku prowadził chodnik. W 2013 r. Z. T. i D. T. dokonali ogrodzenia działki nr (...) oraz nasadzeń krzewów i drzew ozdobnych wzdłuż ogrodzenia. Wjazd od strony ul. (...) na wysokości granicy pomiędzy działkami nr (...) ma szerokość czterech metrów, tyle ile liczy odległość od budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) do budynku handlowo – usługowego położonego na działce nr (...). Każdy z budynków odsunięty jest od granicy na dwa metry. Z każdej strony urządzona jest dwuskrzydłowa brama. Skrzydło od strony działki nr (...) jest zamknięte na stałe. Miejsca parkingowe na działce nr (...) urządzone są od strony ul. (...), jednakże kierowcy korzystający z parkingu nie zawsze stosują się do oznaczeń. Działka oznaczona numerem (...) została ogrodzona w grudniu 2020 r. Mieszkańcom budynku, w większości są to osoby w podeszłym wieku, przeszkadzali klienci sklepu, w którym sprzedawany jest alkohol. Klienci sklepu spożywali alkohol w sąsiedztwie sklepu, zanieczyszczali teren wspólnoty (protokół oględzin wraz ze zdjęciami k. 86 – 104, zeznania powódki J. N. k. 136 – 137, zeznania pozwanej Z. T. k. 137 – 138 ).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w C. kilkakrotnie bezskutecznie zwracała się do Urzędu Miasta C. o wyrażenie zgody na wykonanie wjazdu na działkę nr (...) od strony ul. (...); zgody tej nie otrzymała z uwagi na posiadany dostęp drogą konieczną do drogi publicznej od strony ul. (...) ( bezsporne ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności wydruków z ksiąg wieczystych ( k. 29 – 38 ), umowy sprzedaży ( k. 47 – 62, 64 – 68 ), protokołu oględzin nieruchomości wraz ze zdjęciami ( k. 86 – 104 ), zeznań świadka M. G. ( k. 134 – 135 ), zeznań powodów J. N. ( k. 136 – 137 ), J. M. ( k. 137 ), U. M. ( k. 137 ) i A. R. ( k. 137 ) oraz zeznań pozwanych Z. T. ( k. 137 – 138 ) i D. T. ( k. 138 ).

W ocenie Sądu, powyższe dowody są w pełni wiarygodne; żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej. Wskazać należy, że stan faktyczny jest bezsporny pomiędzy stronami; spór w niniejszej sprawie dotyczył jedynie zakresu ustanowionej na działce nr (...) drogi koniecznej na rzecz właścicieli i użytkowników działki nr (...).

Sąd pominął w trybie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 kpc dowód z zeznań świadka A. D. (1), która w imieniu (...) S.A. w W., zawierała ze Z. T. i D. T. umowę sprzedaży działki nr (...), w której ustanowioną sporną drogą konieczną. Jak wynika z twierdzeń pozwanej Z. T., to A. D. (1) zaznaczyła na kserokopii mapy ewidencyjnej kolorami przebieg drogi koniecznej, zarówno dla działki nr (...), jak również dla działki sąsiedniej tj. nr (...). Zeznania świadka A. D. (2) są, nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, zmierzały ponadto do przedłużenia postępowania. Nie można, zdaniem Sądu, treścią zeznań świadka zastępować treści zawartej w formie aktu notarialnego umowy.

Sąd Rejonowy zaważył co następuje:

W ocenie Sądu, powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę roszczenia powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C. stanowi art. 222 § 2 kc, zgodnie z którym 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. Stosownie zaś do art. 251 kc, do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Zgodnie zatem z art. 222 § 2 kc, roszczenie negatoryjne może mieć zastosowanie, gdy dochodzi do naruszeń prawa własności innych niż pozbawienie właściciela ( tu: uprawnionego ) faktycznego władztwa nad rzeczą. Mamy tu do czynienia z trwałym i bezprawnym wkroczeniem w sferę uprawnień właściciela lub uprawnionego. Przyjmuje się, że roszczenie negatoryjne chroni przed naruszeniami, które mogą się wyrazić w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia sfery uprawnień właściciela lub uprawnionego. Ustawodawca nie zamieścił katalogu takich naruszeń. W praktyce zastosowanie roszczenia negatoryjnego ma przede wszystkim znaczenie w odniesieniu do ochrony własności nieruchomości; do naruszeń prawa własności mogą być zaliczone: przejazd i

przechodzenie przez cudzą nieruchomość, składowanie rzeczy ruchomych lub parkowanie pojazdów na cudzej nieruchomości, budowa budynków i urządzeń na cudzym gruncie, umieszczanie obiektów nad lub pod powierzchnią cudzego gruntu, korzystanie ze zbiorników wodnych i z urządzeń stanowiących części składowe cudzego gruntu ( np. przepompowni, studni, zbiorników nieczystości itp. ).

Podstawowym zarzutem o charakterze hamującym, który może być podnoszony przez pozwanego w procesie negatoryjnym, jest skuteczne względem właściciela lub uprawnionego uprawnienie pozwanego do dokonywania naruszeń własności innych niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że w umowie sprzedaży prawa wieczystego użytkowania zabudowanej działki gruntu z dnia 19 marca 2012 r. zawartej z (...) S.A. w W. pozwani Z. T. i D. T. ustanowili nieodpłatne i na czas nieokreślony służebności gruntowe w zakresie drogi koniecznej dojścia i dojazdu:

- do nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika działki nr (...) przez działkę nr ewid. (...), zgodnie z oznaczeniem kolorem różowym na kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do aktu, o szerokości czterech metrów i długości czternastu metrów;

- do nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), objętej księgą wieczystą KW (...) na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika działki nr (...) przez działkę nr ewid. (...), zgodnie z oznaczeniem kolorem żółtym na kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do aktu, o szerokości czterech metrów i długości czternastu metrów.

Z kserokopii mapy ewidencyjnej, stanowiącej załącznik do przedmiotowej umowy, wynika, że łączna szerokość obu dróg koniecznych odpowiada szerokości pomiędzy budynkiem mieszkalnym na działce nr (...) oraz budynkiem handlowo – usługowym na działce nr (...) tj. ma szerokość czterech metrów ( dwa pasy: żółty i różowy ).

Różnica pomiędzy szerokością drogi koniecznej wynikającej z treści umowy z 19 marca 2012 r. a szerokością wynikającą z analizy mapy ewidencyjnej stanowi przedmiot konfliktu stron: powód Wspólnota Mieszkaniowa wskazuje, że szerokość drogi koniecznej wynosi zgodnie z umową cztery metry dla każdej z działek tj. dla działki nr (...) i dla działki nr (...) a zatem łącznie osiem metrów, zaś pozwani Z. T. i D. T., że suma szerokości drogi koniecznej dla obu działek wynosi cztery metry.

Sąd podziela w tym zakresie pogląd wyrażony przez powoda Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w C.. Szerokość drogi koniecznej dla każdej z działek oznaczonych numerami (...) ustanowionej w granicach działki nr (...) wynosi cztery metry. Niewątpliwie, taka szerokość drogi koniecznej stanowi utrudnienie dla korzystania z działki nr (...), zwłaszcza z urządzonego na niej parkingu, nie ma to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zapis o szerokości drogi koniecznej w wymiarze czterech metrów dla każdej z działek wynika wprost z treści aktu notarialnego; nie zawiera żadnych zapisów wskazujących, że jest to jedna droga „wspólna” dla obu działek. Przeciwnie, wbrew przekonaniu pozwanych, również zaznaczenie na mapie drogi koniecznej dwoma różnymi kolorami potwierdza, że są to dwie odrębne drogi. Oczywiście, sposób zaznaczenia ich na mapie może prowadzić do błędnych wniosków z uwagi na usytuowanie dróg jako przedłużenie granicy pomiędzy działkami nr (...) w kierunku ul. (...) o szerokości odpowiadającej odległości pomiędzy budynkami położonymi na tych działkach, jednakże wskazać należy, że mapa stanowi jedynie załącznik do umowy i oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej zawartych w formie aktu notarialnego. Z jego treści wynika, że posłużono się kserokopią mapy ewidencyjnej, a z zeznań pozwanego Z. T., że oznaczenia kolorami dokonała A. D. (1), pracownik (...) S.A. w W.. To oznaczenie w żaden sposób nie odpowiada zasadom wynikającym z przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego. Z tych względów ma jedynie charakter poglądowy co do miejsca położenia ustanowionych służebności gruntowych na działce nr (...) a nie co do ich konkretnych wymiarów, te bowiem szczegółowo opisane są w akcie notarialnym. Wskazać należy, że przyjęcie takiej interpretacji pozbawiałoby właścicieli nieruchomości uprawnionych do wykonywania prawa własności np. przez uniemożliwienie każdemu z nich wykonania ogrodzenia własnej nieruchomości, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Służebność drogi koniecznej dotyczy nieruchomości obciążonej i uprawnionej; w przypadku

przyjęcia stanowiska pozwanych doszłoby do sytuacji, w której przejazd na dalszą część działki nr (...) ( część poza budynkami w stosunku do ul. (...) ) odbywałby się sąsiednią działką, która nie jest w żaden sposób obciążona. Uciążliwość sąsiedztwa wynikającego z zachowania klientów sklepu położonego na działce nr (...) spowodowała, że działka nr (...) została ogrodzona, co uniemożliwia wjazd na każdą z tych działek ustanowioną drogą konieczną, gdyż szerokość wjazdu na każdą z działek od strony ul. (...) wynosi obecnie jedynie dwa metry. Podobny skutek miałoby uchylenie jednej z tych dwóch służebności; pozostałby dla drugiej z działek wjazd o szerokości tylko dwóch metrów.

Przyznać należy, że dostęp na każdą z działek nr (...), do części położonej poza budynkami od strony ul. (...), jest utrudniony bez względu na szerokość drogi koniecznej; okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Odnosząc się do zarzutów pozwanych Z. T. i D. T. co do korzystania przez mieszkańców budynku przy ul. (...) w C. z wjazdu na działkę nr (...), wskazać należy, że okoliczność ta również nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Powodowie przyznają, że korzystają z wjazdu na teren działki nr (...) położony poza budynkiem mieszkalnym od strony ulicy (...). Ślady tych wjazdów są widoczne na gruncie. Wjazd odbywa się przez krawężnik i chodnik, a nie urządzonym wjazdem drogowym. Wjazd taki stanowi zatem naruszenie przepisów prawa drogowego. Z tych względów zarzut korzystania z innego wjazdu nie może być uwzględniony.

W związku z powyższym Sąd uwzględnił powództwo w całości, nakazując pozwanym Z. T. i D. T. przywrócenie stanu zgodnego z prawem przez umożliwienie każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) korzystania ze służebności gruntowej w zakresie drogi koniecznej dojścia i przejazdu do działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) przez działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), pasem o szerokości 4 ( czterech ) metrów i długości 14 ( czternastu ) metrów zgodnie z oznaczeniem położenia służebności kolorem różowym na kserokopii wyrysu z mapy ewidencyjnej stanowiącej załącznik do aktu notarialnego rep. A nr (...) z dnia 19 marca 2012 r. sporządzonego przez notariusza M. Ł. prowadzącego Kancelarię Notarialną w W., stanowiącego umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego zabudowanej działki gruntu oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowych, przez usunięcie wszelkich barier, w tym poszerzenie wjazdu i bramy od strony ul. (...) oraz na granicy pomiędzy działkami oznaczonymi numerami (...), a także zaniechanie dalszych naruszeń opisanej powyżej służebności gruntowej drogi koniecznej polegających na uniemożliwieniu korzystania z dojścia i przejazdu w wyznaczonych granicach.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc, obciążając nimi pozwanych w całości. Sąd zasądził zatem od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 697,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 200,00 zł tytułem opłaty sądowej oraz 497,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił stosownie do przepisu § 5 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Jednocześnie, stosownie do art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 83 ust. 2 cyt. ustawy Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 62,00 zł tytułem uzupełnienia kosztów procesu orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 3 czerwca 2022 r. ( koszty oględzin ).