

P O S T A N O W I E N I E

Dnia 20 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Koszalinie VII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: sędzia SO Czesław Podgórny (spr.)

sędzia SO Dariusz

delegowany sędzia SR Justyna

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 r w Koszalinie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa

przeciwko Osiedlu Bałtyk Administracja spółce z o.o. w Grzybowie i Osiedlu

Bałtyk spółce z o.o. w Grzybowie

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek zażalenia pozwanej Osiedle Bałtyk Administracja spółki z o.o. w

Grzybowie

na postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu

z dnia 28 czerwca 2018r, sygn. akt I C. 606/18

p o s t a n a w i a:

1. oddalić zażalenie;
2. koszty postępowania zażaleniowego pozostawić do rozliczenia Sądowi Rejonowemu w Kołobrzegu w orzeczeniu kończącym postępowanie.

UZASADNIENIE:

postanowieniem z dnia 28 czerwca 2018 r Sąd Rejonowy w Kołobrzegu udzielił zabezpieczenia roszczenia przysługującego przeciwko Osiedlu Bałtyk Administracja sp. z o.o. w Grzybowie oraz Osiedlu Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie o ochronę naruszonego posiadania przez wydanie przez Osiedle Bałtyk Administracja sp. z o.o. w

Grzybowie lub Osiedle Bałtyk sp. z o.o. z siedzibą w Grzybowie kluczy od furtek przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzesckiej w Grzybowie i pilota udrażniającego szlabany i bramy przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzesckiej w Grzybowie i umożliwienie w ten sposób swobodne przejście i przejazd przez działki gruntu nr 254/33, 254/73, 254/77, 254/103, 254/106, 254/108, 254/116, 272/4 i 272/5.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wyjaśnił, że postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r, wydanym w sprawie I Co. 596/18 sąd udzielił zabezpieczenia roszczenia przysługującego przeciwko Osiedlu Bałtyk Administracja sp. z o.o. w Grzybowie o ochronę naruszonego posiadania w postaci wydania kluczy od furtek przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzesckiej w Grzybowie i pilota udrażniającego szlabany i bramy przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzesckiej w Grzybowie. Jednocześnie sąd wyznaczył termin dwóch tygodni do złożenia pozwu przeciwko Osiedlu Bałtyk Administracja sp. z o.o. w Grzybowie o ochronę posiadania służebności przejazdu i przechodu.

Sąd wskazał, że w wyznaczonym terminie złożył stosowny pozew, wskazując po stronie pozwanej Osiedle Bałtyk Administracja sp. z o.o. w Grzybowie oraz Osiedle Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie. Jednocześnie pismem z dnia 16 czerwca 2018 r wniósł o rozszerzenie zabezpieczenia udzielonego postanowieniem z dnia 24 maja 2018 r przez objęcie zabezpieczeniem drugiego pozwanego w sprawie o ochronę naruszonego posiadania służebności przejazdu i przechodu, tj. Osiedle Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie oraz wpisanie numerów działek gruntu, przez które swobodne korzystanie z prawa przechodu i przejazdu zapewni dostęp do dróg publicznych, tj. ul. Nadmorskiej i Kołobrzesckiej w Grzybowie.

Powołując się na treść art. 755 k.p.c. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że Sąd udziela zabezpieczenia w taki sposób, jaki stosownie do okoliczności uzna za odpowiedni, nie wyłączając sposobów przewidzianych do zabezpieczenia roszczeń pieniężnych. Z w/w przepisu wynika również, że art. 731 k.p.c. nie stosuje się, jeżeli zabezpieczenie jest konieczne do odwrócenia grożącej szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków. Konieczność odwrócenia szkody lub innych niekorzystnych dla uprawnionego skutków jest szczególnym przejawem interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia.

Powód uprawdopodobnił istnienie powyższych okoliczności, jak też przesłanki przewidziane w art. 730¹ k.p.c. zostały spełnione, wobec czego żądanie zabezpieczenia było uzasadnione. Nie ulegało wątpliwości Sądowi Rejonowemu, że wniosek powoda dotyczy postanowienia z dnia 24 maja 2018 r, przy czym ze względu na pozwanie nie jednego, a dwóch podmiotów, zasadne

było uwzględnienie wniosku również względem drugiego pozwanego, tj. Osiedle Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie

Zażalenie na postanowienie Sądu Rejonowego w Kołobrzegu z dnia 28 czerwca 2018 r wniosła pozwana spółka Osiedle Bałtyk Administracja sp. z o.o. w Grzybowie, w którym zarzuciła między innymi, że:

- powód nie wskazał wszystkich osób, które winny być pozwane w sprawie i uczestniczyć w postępowaniu, skutkiem czego zobowiązanie zostało skierowane tylko pod jej adresem i spółki Osiedle Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie, a nie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości rzekomo służebnej, dla której urządzona jest księga wieczysta nr KO1L/00024777/6;

- przewidziane w art. 730¹ ust. 1 i 2 k.p.c. przesłanki udzielenia zabezpieczenia nie zostały spełnione, bowiem powód nie uprawdopodobnił roszczenia i nie wykazał swojego interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, a zwłaszcza nie wykazał, aby jego rzekoma służebność istniała i została naruszona;

- wskazany sposób zabezpieczenia obciąża skarżącą ponad potrzebę;

- wskazany sposób zabezpieczenia w istocie zaspokaja rzekome roszczenie powoda, wbrew postanowieniom z art. 731 k.p.c.

Skarżąca wskazała, że na terenie Osiedla Bałtyk w Grzybowie zagwarantowany jest swobodny wjazd i wyjazd oraz wejście i wyjście na teren osiedla, bowiem przez cały czas otwarty jest co najmniej jeden komplet bram/szlabanów wjazdowych i wyjazdowych. Dodała, że nie zmieniono również zamków i kluczy do furtek wejściowych, nadal są to te same zamki i klucze, które funkcjonują w sposób nieprzerwany co najmniej od 2005 roku i które są w nieprzerwanym posiadaniu powoda od chwili nabycia jego nieruchomości na terenie osiedla.

Skarżąca wskazała, że współwłaściciele nieruchomości rzekomo służebnej, w tym skarżąca przywrócili stałą, całodobową ochronę osiedla. Obecnie wjazd na teren osiedla jest możliwy albo przez udrożnienie bram/szlabanów pilotem, albo są one każdorazowo uruchamiane przez dyżurującego pracownika ochrony. W ramach przygotowań do przywrócenia stałej ochrony osiedla sprzedawane były nowe piloty do bram/szlabanów, powód jednak nie był zainteresowany zakupem nowego pilota. Niemniej jednak, zdaniem skarżącej, po zamknięciu bram uprawnienia powoda nie zostały naruszone, bowiem możliwy jest swobodny przechód i przejazd przez bramy po każdorazowym ich uruchomieniu przez pracownika ochrony.

Mając powyższe na uwadze skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i zasądzenia od wnioskodawcy kosztów

postępowania zażaleniewego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie powód domagał się jego odrzucenia, względnie jego oddalenia i orzeczenia o kosztach postępowania zażaleniewego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

zażalenie nie jest zasadne.

W pierwszej kolejności wyjaśnić należy, że powód prawidłowo jako pozwanych wskazał jedynie Osiedle Bałtyk Administracja spółkę z o.o. w Grzybowie i Osiedle Bałtyk spółkę z o.o. w Grzybowie, a nie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości służebnej, dla której urządzona jest księga wieczysta nr KO1L/00024777/6. Wynika to z tego, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2009 r została zawarta wyłącznie pomiędzy a pełnomocnikiem Zarządu spółki „Osiedle Bałtyk” spółki z o.o. z siedzibą w Grzybowie. To pełnomocnik działający w imieniu sprzedającej spółki oświadczył, że w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych ustanawia na rzecz każdorazowego właściciela lokalu , na czas określony nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu przez działki w umowie wymienione. Natomiast pozwana spółka Osiedle Bałtyk Administracja spółka z o.o. w Grzybowie administrowała nieruchomościami, w skład których wchodzi nieruchomość należąca do powoda.

Przechodząc do meritum wskazać należy, że podstawami udzielenia zabezpieczenia są istnienie roszczenia podlegającego zabezpieczeniu oraz interes prawny w jego udzieleniu. Na etapie udzielenia zabezpieczenia nie jest konieczne udowodnienie roszczenia, a jedynie jego uprawdopodobnienie. Oznacza to konieczność uprawdopodobnienia faktów, z których jest ono wywodzone. Gdy idzie o istnienie interesu prawnego w uzyskaniu zabezpieczenia, to jego występowanie wyraża się w tym, że brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia.

W ramach niniejszego postępowania, co znalazło wyrażne odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, zabezpieczenia udzielono na podstawie przepisu art. 755 § 1 pkt 1 k.p.c., normując prawa i obowiązki uczestników postępowania na czas trwania postępowania, przez nakazanie pozwanym wydania kluczy od furtek przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzeskiej w Grzybowie i pilota udrażniającego szlabany i bramy przy ulicy Nadmorskiej i Kołobrzeskiej w Grzybowie oraz umożliwienie w ten sposób

swobodne przejście i przejazd przez działki gruntu nr 254/33, 254/73, 254/77, 254/103, 254/106, 254/108, 254/116, 272/4 i 272/5.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone postanowienie jest trafne. Rozstrzygnięcie w nim zawarte rozwiązuje, przynajmniej na jakiś czas, istniejący dotychczas spór pomiędzy uczestnikami postępowania, którzy najwyraźniej nie mogą dojść do porozumienia i odmiennie oceniają istniejący między nimi stan faktyczny.

Wbrew stanowisku skarżącej, nie ulega wątpliwości, że służebność której ochrony domaga się wnioskodawca istnieje i mu przysługuje. Z akt sprawy, w szczególności z zapisów § 12 aktu notarialnego z dnia 29 kwietnia 2009 r (k. 20 i n.) oraz z księgi wieczystej nr KO1L/00024777/6 wynika, że w celu zapewnienia dostępu do dróg publicznych, tj. ulicy Nadmorskiej i Kołobrzeskiej, ustanowiono na rzecz każdorazowego właściciela lokalu na czas określony, to jest do czasu zawarcia umowy zbycia na rzecz nabywcy lokalu udziałów w wewnętrznych drogach osiedlowych oraz w działkach służących do rekreacji, nieodpłatną służebność przejazdu i przechodu przez działki gruntu nr 254/33, 254/73, 254/77, 254/103, 254/106, 254/108, 254/116, 272/4 i 272/5, zaś powód jako kupujący wyraził zgodę na ustanowioną służebność. Co istotne, służebność ta została ujawniona wpisem 489 w dziale III księgi wieczystej KO1L/00024777/6 i do chwili obecnej nie została z ww. księgi wieczystej wykreślona.

Powód wskazał, że do dnia 30 kwietnia 2018 r przysługujące mu prawo przejazdu i przechodu odbywało się nieprzerwanie i bez żadnych ograniczeń, natomiast od dnia 1 maja 2018 r jest to niemożliwe z powodu zmiany sygnału w pilocie, co uniemożliwia powodowi otwieranie bram na dotychczasowych zasadach.

W tym miejscu wskazać należy, że nie było koniecznym, by powód udowodnił wystąpienie takich sytuacji, które uzasadniałyby udzielenie zabezpieczenia, a jedynie musiał uprawdopodobnić, że mogą one wystąpić, a brak zabezpieczenia w żądanym zakresie utrudni realizowanie przysługującego mu prawa.

W tych okolicznościach rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest jak najbardziej trafne. Na obecnym etapie postępowania zasadne jest, by nakazać pozwanym wydanie kluczy i pilota do bramy, tak by powód miał do nich swobodny dostęp.

Nie można przyznać racji skarżącej, że zabezpieczenie nie powinno być udzielane. W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że powód uprawdopodobnił, że jego prawo zostało naruszone. Po drugie, pozwana w żaden sposób nie wykazała, by tak udzielone zabezpieczenie obciążało ją ponad miarę. Sąd

nakazał pozwanym wydanie kluczy i pilota do bramy, zatem znoszenie służebności, która została przez pozwaną Osiedle Bałtyk sp. z o.o. w Grzybowie ustanowiona. Pozwana nie powołała się na żadne okoliczności, by tak udzielone zabezpieczenie było dla niej uciążliwe czy dotkliwe bądź też w inny sposób obciążało.

Zastosowane tzw. nowacyjne zabezpieczenie polegające na stworzeniu nowego prowizorycznego stanu prawnego może się w swej treści nie różnić od merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Poczynione wyżej rozważania prowadzą do wniosku, że powód uprawdopodobnił, że bez takiego zabezpieczenia narażony będzie na szkodę albo inne niekorzystne skutki (art. 755 § 2¹ k.p.c.).

Konkludując, nie sposób uznać zażalenia za uzasadnione. Przedstawione w nim zarzuty nie zasługują na uwzględnienie, będąc bezzasadnymi w świetle całokształtu dotychczas przeprowadzonego postępowania w sprawie. Skutkiem tego zażalenie pozwanej uznać należało za bezzasadne i podlegające oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zażalenie oddalił (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § i art. 13 § 2 k.p.c.).

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono w pkt 2 sentencji postanowienia na podstawie art. 745 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.