

Sygn. akt I C 8/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2018 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa P. S.

przeciwko A. W.

o przywrócenie posiadania i zaniechanie naruszeń posiadania

- 1) nakazuje A. W., aby przywróciła P. S. współposiadanie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. poprzez likwidację fizyczną betonowego przegrodzenia podwórza wewnątrz nieruchomości na całej jego długości oraz zaniechała naruszenia współposiadania nieruchomości przez P. S. w ten sposób w przyszłości;
- 2) oddala powództwo w pozostałej części;
- 3) znosi wzajemnie koszty procesu poniesione przez strony.

Sygn. akt I C 8/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 stycznia 2018 r. powód P. S. wniósł o ochronę i przywrócenie posiadania nieruchomości przy ul. (...) w Ł. naruszonego przez pozwaną A. W.. Powództwo obejmuje nakazanie pozwanej jako osobie pełniącej funkcję administratora w części oficyny prawej strony posesji, aby zaniechała naruszania posiadania powoda poprzez:

- a) fizyczną likwidację betonowego przegrodzenia podwórza wewnątrz nieruchomości wzdłuż całej długości;
- b) likwidację wygradzonej części miejsc parkingowych w części, która została zawłaszczona w części oficyny strony lewej i przywrócenie równych proporcji współdzielonego placu postojowego wewnątrz nieruchomości, do wartości po 14,25 m;
- c) likwidację betonowego zagrodzenia oddzielonych części parkingowych podwórza, który obecnie wyklucza przejazd z jednej części nieruchomości na drugą oraz uniemożliwia poruszanie się po terenie nieruchomości oraz pozostaje niebezpieczne w przypadku ewentualnych sytuacji zagrożenia dla zdrowia lub życia ludzkiego i mienia, a także sprzeczne z przepisami przeciwpożarowymi;
- d) przywrócenie dostępu do dachu prawego budynku od frontu, gdzie mieści się salon fryzjerski i lokal biurowy, oddanego do wyłącznego użytkowania powodowi poprzez odtworzenie drabiny zakotwionej w ścianie szczytowej prawego budynku zapewniającej dostęp do dachu frontowej części budynku;

e) wydanie lokalu usługowego o pow. 25 m² znajdującego się po lewej stronie nieruchomości w wyłącznym zarządzie powoda oraz wydanie pożytków, jakie zostały pobrane z tytułu wynajmu tego lokalu;

f) usunięcie przerzuconego i pozostawionego przez pozwaną na lewej stronie nieruchomości 20 cm nadkładu ziemi oraz gałęzi pozostałych po usuniętych konarach drzew. /pозew- k. 3-5/

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana podniosła, że nie dopuściła się naruszenia posiadania powoda w zakresie opisanym w pozwie. W szczególności naprawa nawierzchni parkingu i jej częściowa wymiana miała charakter odtworzeniowy i została dokonana jedynie w granicach istniejących już utwardzonych miejsc parkingowych. Pomiedzy współwłaścicielami funkcjonował i funkcjonuje podział nieruchomości, co dotyczyło również lokalu nr (...) zajmowanego uprzednio przez J. Z. (1). Korzystanie przez powoda z drabinki na ścianie szczytowej budynku administrowanej przez pozwaną wymagałoby przekazania mu kluczy do budynku i do wylazu dachowego. W odniesieniu do żądania przywrócenia posiadania w zakresie drabinki dachowej pozwana zgłosiła również zarzut przedawnienia roszczenia. /odpowieź na pozew- k. 30-35/

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił:

Strony P. S. i A. W. należą do grona współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w Ł., dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Dotychczas czynione próby zniesienia współwłasności nieruchomości zakończyły się niepowodzeniem. Prawomocnym postanowieniem wydanym w dniu 6 lutego 2017 r. w sprawie o sygn. akt I Ns (...) tutejszy Sąd na podstawie art. 182 § 1 (w zw. z art. 13 § 2) k.p.c. umorzył postępowanie o zniesienie współwłasności nieruchomości. /bezsporne; wydruk treści kw- k. 8-15; odpis z kw- k. 67; postanowienie- k. 281 zał. akt I Ns (...)/

Strony jako współwłaściciele najbardziej aktywni i zainteresowani efektywnym zarządzeniem nieruchomością, a jednocześnie dysponujący znaczącymi udziałami we współwłasności, w dniu 2 sierpnia 2004 r. podjęli uchwałę, na podstawie której z dniem 15 sierpnia 2004 r. dokonali podziału nieruchomości quoad usum. Powód objął do wyłącznego użytkowania budynek od frontu (sklep monopolowy i lokal biurowy), a także lewą część nieruchomości obejmującą budynek mieszkalny z budynkami gospodarczymi i garażowymi.

Pozwana przejęła administrowanie kamienicy prawej oficyny z wyłączeniem budynku frontowego.

W uchwale nie zawarto postanowień odnoszących się wprost do powierzchni podwórza posesji, ani wytyczenia granicy podziału do korzystania. /odpis uchwały i protokołu przekazania- k. 16, 17-18, 37; zestawienia finansowe- k. 38-39; zeznania U. Z. (1)- k. 102/

W 2004 r. budynki obu oficyn znajdowały się w złym stanie technicznym, klatki schodowe pozostawały otwarte. Pośrodku podwórza rosły drzewa, teren posesji był nieuporzędkowany.

W 2005 r. pozwana rozpoczęła starania o ulepszenie stanu nieruchomości wspólnej, a w szczególności budynku po prawej stronie oficyny oraz podwórza. Dokonała utwardzenia środkowej części posesji i przygotowała miejsca parkingowe odgródzone słupkami połączonymi łańcuchami, które nie wpływały na możliwość poruszania się po podwórzu, w tym na ruch kołowy pojazdów.

Początkowo powód oponował przeciwko ustawieniu słupków i deklarował, że je usunie. Wówczas pozwana przesunęła je zgodnie z żądaniem powoda. Od tego czasu powód akceptował zagospodarowanie terenu w ten sposób, ponieważ pozostawał w przeświadczeniu, że również on może korzystać z miejsc parkingowych. Nie akceptował natomiast faktu, iż pozwana zaczęła dedykować poszczególne miejsca parkingowe najemcom lokali usytuowanych w budynku prawej oficyny oraz pobierać opłaty za ich zapewnienie.

Pomiędzy dachem niższego budynku frontowego pozostającym w gestii powoda oraz dachem budynku wyższego po prawej stronie administrowanego przez pozwaną znajdowała się metalowa drabinka umieszczona na elewacji budynku wyższego. Drabinka ta była skorodowana i niekompletna, a tynk na elewacji był spękany i odpadał. Skorzystanie z drabinki wymagało wejścia do budynku administrowanego przez pozwaną. Od czasu remontu dachu i założenia nowych klódek jedynie pracownicy pozwanej dysponowali kluczami do budynku oraz wjazdu na dach. / bezsporne; zeznania A. K.- k. 100-101; zeznania U. Z. (2)- k. 102-103; zeznania powoda- k. 107; zeznania pozwanej- k. 109/

Strony administrowały budynkami zgodnie z przyjętą wcześniej uchwałą. Powód jeszcze przed podjęciem uchwały wiedział, że w latach 1993-1996 jeden z ówczesnych współwłaścicieli J. Z. (2) zajął lokal usługowy nr (...), a następnie także lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku lewej oficyny. Pozwana w 2003 r. nabyła udział J. Z. (2) we współwłasności nieruchomości i objęła we władanie lokal nr (...). Lokal ten nigdy nie pozostawał we władaniu powoda. /odpisy pism- k. 60-61, 63, 64; odpis protokołu negocjacji- k. 62; odpis pełnomocnictwa- k. 65; zeznania U. Z. (1)- k. 101-103/

W lutym 2017 r. strony uzgodniły, że drzewa rosnące w centralnej części posesji zostaną wycięte. Prace w tym zakresie realizował powód, a pozwana partycypowała w kosztach ich usunięcia.

W sierpniu 2017 r. pozwana realizowała prace polegające na ociepleniu i otynkowaniu elewacji budynku po prawej stronie, którym administruje. Podczas wykonywania robót zlikwidowano również słupki i łańcuchy odgradzające miejsca parkingowe w środkowej części posesji, a w ich miejsce wykonano betonowe ogrodzenie biegnące wzdłuż posesji na całej jej długości. Konstrukcja ogrodzenia i sposób jego wzniesienia wyłączały możliwość odbywania ruchu kołowego pojazdami po całej posesji.

Nawierzchnia pod miejscami parkingowymi została wyłożona kostką. Pozwana kierowała się tym, aby ulepszyć jakość miejsc parkingowych i zmanifestować osobom postronnym szukającym miejsc parkingowych, że parking służy jedynie właścicielom posesji i najemcom lokali. Betonowe ogrodzenie było bowiem widoczne od strony frontowego wjazdu na posesję z ul. (...), który nie jest w żaden sposób zabudowany.

Wówczas została również usunięta drabinka służąca przemieszczaniu się pomiędzy wyższym budynkiem administrowanym przez pozwaną i niższym budynkiem pozostającym w zarządzie powoda. Usunięto także zdewastowane komórki po prawej stronie podwórza pozyskując w ten sposób dodatkowe miejsca parkingowe.

W trakcie wykonywania prac na środkowej części posesji od strony budynku administrowanego przez powoda znajdowały się przejściowo hałdy piasku oraz drewniane palety. Zostały one niezwłocznie usunięte przez wykonawcę prac po interwencji powoda. Obecnie w żadnej części podwórza nie zalegają gałęzie, ani ziemia. /bezsporne; odpis mapy- k. 19; kopie i wydruki zdjęć- k. 40-48, 66, 70-89; odpisy rachunków i faktur- k. 49-59; zeznania R. N.- k. 94-95; zeznania J. S.- k. 103; zeznania G. S.- k. 104-105; zeznania Ł. W.- k. 105-106; zeznania powoda- k. 107-109; zeznania pozwanej- k. 109-110/

Po wzniesieniu betonowego ogrodzenia biegnącego przez środek posesji miała miejsce sytuacja, że na jej teren nie mógł wjechać wóz Straży Pożarnej wezwany w związku z potrzebą wejścia do lokalu zajmowanego przez osobę samotną, która zmarła. Ostatecznie wóz został ustawiony tak, aby uzyskać dostęp do okna lokalu.

W piśmie z dnia 23 sierpnia 2017 r. powód wezwał pozwaną do usunięcia części ogrodzenia w głębi nieruchomości, aby umożliwić swobodny przejazd pojazdom o większych gabarytach, w tym śmieciarce i Straży Pożarnej, a także do uprzątnięcia ziemi przerzuconej na lewą część nieruchomości. /odpis pisma- k. 22; zeznania R. N.- k. 94/

Z uwagi na demontaż drabinki łączącej dach niższego budynku frontowego z budynkiem wyższym administrowanym przez pozwaną oraz potrzebę naprawy papy na dachu niższego budynku, powód w dniu 30 września 2017 r. zapewnił

na własny koszt podnośnik koszowy. /odpis faktury i karty pracy- k. 20-21; zeznania R. N.- k. 94; zeznania powoda- k. 108/

W piśmie z dnia 21 grudnia 2017 r. powód wezwał pozwaną do zaniechania naruszenia posiadania w sposób analogiczny jak opisano w treści pozwu. Przedmiotowe pismo doręczono pozwanej w dniu 17 stycznia 2018 r. /odpis pisma- k. 23-24, 68; wydruk funkcji śledzenia przesyłki- k. 69/

W styczniu 2018 r. powód zdecydował, że usunie fragment betonowej przegrody usytuowanej wzdłuż środkowej części posesji. W dniach 5-6 stycznia 2018 r. powód własnym staraniem dokonał demontażu części betonowego ogrodzenia przywracając możliwość odbywania ruchu kołowego pojazdami na posesji.

W piśmie z dnia 3 stycznia 2018 r. powód poinformował pozwaną o przywróceniu stanu poprzedniego poprzez likwidację betonowego zagrodzenia oddzielonych części parkingowych. /odpis pisma- k. 25; zeznania R. N.- k. 95; zeznania pozwanej- k. 110/

Powyższy stan faktyczny jest w przeważającym zakresie bezsporny.

Nie zasługują na wiarę zeznania R. N. w zakresie, w jakim relacjonował, że płot betonowy wzniesiono o około 0,5 m bliżej budynku administrowanego przez powoda w stosunku do uprzednio istniejącego przegrodzenia w postaci słupków połączonych łańcuchami, a na posesji nadal zalega ziemia pochodząca z wykopów. Zeznania świadka są w tym zakresie bardzo nieprecyzyjne, nie są również poparte jakimikolwiek pomiarami. Świadek zeznał przy tym, że rzadko przebywa na terenie nieruchomości. Pomędzy stronami nie było również sporne, że ziemia i gałęzie zostały ostatecznie uprzątnięte.

Jednocześnie zwrócić należy uwagę, że brak jest również podstaw do ustalenia, iż to pozwana poleciła cofnięcie miejsc parkingowych po prawej stronie podwórza niejako kosztem terenu, którym administruje, na co wskazywał świadek Ł. W.. Również i ten dowód nie znajduje dostatecznego potwierdzenia w precyzyjnych pomiarach nieruchomości i powierzchni parkingu. Zdaniem Sądu, zgromadzone dowody dają podstawę do ustalenia, że ogrodzenie betonowe wzniesiono w tej samej linii, w której uprzednio zainstalowano słupki połączone łańcuchami.

Sąd odmówił wiary zeznaniom powoda w zakresie, w jakim wskazywał, że drabinka pomiędzy dachem niższego budynku a budynkiem wyższym administrowanym przez pozwaną pozostawała w jego posiadaniu i była w dobrym stanie technicznym. Przede wszystkim drabinka ta była zamontowana na elewacji budynku znajdującego się w gestii pozwanej, a skorzystanie z niej wymagało uprzedniego dostania się do tego budynku. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, zgodnie z którym klucze do budynku były udostępniane na żądanie powoda lub jego współwłaścicieli, wobec czego to powód winien był wykazać, iż miał cały czas dostęp zarówno do budynku, jak i drabinki. Okoliczność ta nie została wykazana ponad wszelką wątpliwość, co skutkowało brakiem możliwości ustalenia, że drabinka znajdowała się w posiadaniu powoda. Przeciwnie, pozostawała ona w posiadaniu pozwanej, a jeżeli przedstawiciele lub pracownicy powoda korzystali z niej to odbywało się to jedynie za zgodą pozwanej.

Nie zasługiwały na wiarę zeznania pozwanej w zakresie, w jakim podała, że uchwała w sprawie podziału nieruchomości do korzystania odnosiła się nie tylko do budynków, ale także do terenu posesji. Treść uchwały wskazuje jednoznacznie, iż dotyczyła ona jedynie budynków, natomiast nie odnosiła się do wnętrza posesji (podwórza), a tym bardziej nie uprawniała do wytyczenia na niej swoistej granicy administrowania przez strony. Ostatecznie okoliczność ta znajduje potwierdzenie w zeznaniach samej pozwanej, która w dalszej części przesłuchania przyznała, że wzniesienie ogrodzenia i zablokowanie przejazdu kołowego skutkowało naruszeniem posiadania powoda.

Sąd zważył:

Powództwo okazało się uzasadnione jedynie w części.

Zgodnie z art. 344 § 1 i 2 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. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Ochrona posiadania w świetle art. 344 k.c. ma charakter obiektywny i abstrahuje od kwestii winy w naruszeniu posiadania, jak również od kwestii prawa którejkolwiek ze stron do posiadania i korzystania z rzeczy. Ochrona ta przysługuje również współposiadaczom rzeczy i ma na celu zapobieganie niedozwolonej samopomocy jednego z nich.

Zakres kognicji Sądu w sprawach o ochronę posiadania determinuje art. 478 k.p.c., zgodnie z którym w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Jak stanowi art. 346 k.c., roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Tym niemniej, zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie współposiadanie nieruchomości wspólnej przez strony odbywa się w pełnym zakresie, z wyłączeniem budynków administrowanych przez nie na podstawie uchwały z dnia 2 sierpnia 2004 r. przewidującej częściowy podział nieruchomości quoad usum jedynie w zakresie budynków. Wobec tego nie jest w niej aktualne ograniczenie ochrony posesoryjnej na podstawie art. 346 k.c. Realizacja takiego współposiadania nie jest bowiem uzależniona ani od zgodnego współdziałania stron, ani ich dobrej woli (por. uchwała SN z dnia 18 czerwca 1996 r., III CZP 49/66, OSN z 1967 r., nr 1, poz. 6). Możliwość wykonywania tego współposiadania należy dodatkowo określać z perspektywy sposobu jego naruszenia. Jeżeli bowiem pozwana dokonała trwałego i widocznego rozdzielenia terenu posesji za pomocą ogrodzenia, to przywrócenie stanu poprzedniego wymaga przede wszystkim jej aktywności, a nie zgodnego współdziałania stron. Rozstrzygnięcie w tym zakresie zamieszczone w wyroku jest zatem nie tylko dopuszczalne, ale także wykonalne w drodze egzekucji sądowej świadczenia niepieniężnego.

Zarówno powód, jak i pozwana są uprawnieni do współposiadania posesji (podwórza), a zatem wzniesienie przez pozwaną w jej centralnej części i na całej długości posesji niewątpliwie skutkowało naruszeniem prawa powoda do współposiadania nieruchomości. Wprawdzie powód we własnym zakresie dokonał rozbiórki części ogrodzenia na dalszym odcinku, tym niemniej kierował się jedynie przywróceniem możliwości ruchu kołowego (np. wjazdu wozów Straży Pożarnej). Natomiast nadal istniejący fragment ogrodzenia nadal ogranicza współposiadanie powoda. Przede wszystkim uniemożliwia swobodne korzystanie z miejsc parkingowych, jak również sugeruje rozgraniczenie lub podział do korzystania także terenu posesji. Tego rodzaju podział nie ma jednak miejsca, choć niewątpliwie mógł nastąpić np. w drodze zawarcia ugody sądowej w tej sprawie, co ostatecznie strony wykluczyły.

Wprawdzie miejsca parkingowe powstały staraniem i na koszt pozwanej, tym niemniej w procesie posesoryjnym okoliczność ta nie ma znaczenia. Istotny jest bowiem ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia. Aż do rozpoczęcia prac remontowych w sierpniu 2017 r. miejsca parkingowe były odgrodzone za pomocą metalowych słupków połączonych łańcuchami, co ostatecznie powód zaakceptował i nie domagał się ochrony posesoryjnej. Jednakże fakt wzniesienia betonowego ogrodzenia w miejsce słupków prowadził do zmiany stanu posiadania i ograniczenia prawa powoda do współposiadania terenu posesji. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że ostatecznie pozwana w trakcie przesłuchania przyznała, iż do naruszenia posiadania powoda w tym zakresie rzeczywiście doszło.

Z tej przyczyny Sąd orzekł o przywróceniu powodowi współposiadania nieruchomości poprzez likwidację ogrodzenia betonowego na całej jego długości (nie tylko w części już usuniętej przez powoda) oraz o zobowiązaniu pozwanej do zaniechania naruszania współposiadania powoda w ten sposób w przyszłości. Wszelkie decyzje w tym zakresie powinny być przedmiotem zgodnych ustaleń stron.

W pozostałej części powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Roszczenie o przywrócenie posiadania poprzez likwidację wygradzonych miejsc parkingowych jest bezzasadne. Wydzielenie tych miejsc odbyło się najpóźniej w 2005 r., tj. na długo przed rozpoczęciem prac remontowych, a powód akceptował korzystanie z nich na potrzeby parkowania pojazdów. Fakt, że pozwana dokonała jedynie utwardzenia podłoża i podniesienia jakości przedmiotowych miejsc parkingowych, nie zmienia okoliczności, iż potencjalne naruszenie posiadania powoda nastąpiło na wiele lat przed wytoczeniem powództwa. Wobec tego, w związku z upływem terminu zawitego z art. 344 § 2 k.c. roszczenie powoda w tym zakresie wygasło. Powód nie wykazał przy tym, aby w okresie prowadzenia prac remontowych w sierpniu 2017 r. doszło do zagarnięcia przez pozwaną większej części terenu niż zajmowana dotychczas na potrzeby parkowania pojazdów. Brak jest w szczególności dowodów na to, aby pozwana zajęła teren na długości większej aniżeli 14,25 m od budynków po prawej stronie posesji, jak wskazano w pozwie. Powód nie przedstawił żadnego wiarygodnego pomiaru, który potwierdzałby jego tezy w tej części.

Odnosząc się do roszczenia posesoryjnego obejmującego przywrócenie powodowi posiadania lokalu nr (...) wskazać należy, że powód nigdy nie władał tym lokalem w odróżnieniu od pozwanej, która posiadała ten lokal od czasu nabycia udziałów od J. Z. (2) w 2003 r. Nastąpiło to zatem jeszcze przed przyjęciem uchwały w sprawie podziału nieruchomości do korzystania w dniu 2 sierpnia 2004 r. Na marginesie wypada odnotować, że żądanie w zakresie wydania przez pozwaną pożytków pobranych z tytułu wynajmu lokalu wykracza poza granice ochrony posesoryjnej. Wkracza bowiem zdecydowanie w sferę ochrony prawa własności (ochrony petytoryjnej) i rozliczeń współwłaścicieli, co nie jest i nie może być przedmiotem badania w procesie o przywrócenie posiadania. Nie można zresztą pominąć, że powód nie sprecyzował, wydania jakich pożytków i za jaki okres domaga się, co wykluczało dalsze rozważanie zasadności powództwa w tej części.

Roszczenie posesoryjne w zakresie usunięcia ziemi, gałęzi i palet z terenu posesji jest bezzasadne o tyle, że ich składowanie na posesji przez pracowników przedsiębiorstwa budowlanego miało charakter przejściowy i krótkotrwały. Odpady te zostały uprzątnięte niezwłocznie po interwencji powoda, co dezaktualizuje powództwo w tej części. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., Sąd bierze bowiem pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na marginesie odnotować należy, że wycięcie drzew, kiedy to pozostały na posesji ich fragmenty oraz gałęzie nastąpiło za porozumieniem stron, a więc przy akceptacji powoda.

Powództwo okazało się również nieuzasadnione w zakresie przywrócenia powodowi dostępu do dachu frontowego budynku po stronie prawej posesji (budynek niższy pozostający w zarządzie powoda) poprzez odtworzenie drabinki zakotwionej w ścianie budynku wyższego zarządzanego przez pozwaną. Powód nie wykazał faktu posiadania przedmiotowej drabinki, która znajdowała się na elewacji budynku pozostającego w gestii pozwanej. Okolicznością bezsporną jest to, że aby skorzystać z drabiny należało dysponować kluczami do budynku pozwanej. Pozwana jednak zaprzeczyła twierdzeniom, iż udostępniała te klucze powodowi lub jego przedstawicielom. Zeznania powoda i świadka R. N. nie są zatem wystarczające do ustalenia, że przedmiotowa drabinka pozostawała w wyłącznym posiadaniu powoda w okresie jej zdemontowania.

Nie są również znane parametry techniczne, jakim powinna odpowiadać odtworzona drabinka, zwłaszcza gdy chodzi o jej wymiary, ilość stopni i materiał, z jakiego miałyby być wykonana. Orzeczenie w tym zakresie byłoby zatem niewykonalne w trybie egzekucji sądowej.

Pozwana z kolei nie wykazała, że usunięcie drabinki nastąpiło w okresie od sierpnia do listopada 2016 r. Jak ustalono prace remontowe w obrębie elewacji prowadzone były w sierpniu 2017 r. i najprawdopodobniej to wówczas doszło do demontażu drabinki. Nie można zatem uznać, że roszczenie powoda w tym zakresie jako takie wygasło w związku z upływem terminu zawitego (art. 344 § 2 k.c.).

Pozwana nie udowodniła również ponad wszelką wątpliwość, iż likwidacja drabinki była podyktowana wyłącznie jej złym stanem technicznym (przeglądy budowlane nie zostały złożone do akt sprawy), aczkolwiek nie ma to decydującego znaczenia w procesie posesoryjnym.

Nie ulega wątpliwości, że wybudowanie nowej drabinki lub zapewnienie alternatywnego dostępu do dachu niższego budynku frontowego może nadal i powinno być przedmiotem zgodnych ustaleń stron. Powód ma również możliwość skorzystania z odpowiednio wysokich drabin budowlanych dostawianych do elewacji budynku.

Z tych wszystkich względów w pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Uwzględniając wewnętrzną relację i wagę zarzucanych pozwanej naruszeń posiadania, a także ostateczny wynik procesu Sąd podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. orzekł o wzajemnym zniesieniu kosztów procesu pomiędzy stronami. Strony są zawodowymi prawnikami (powód jest adwokatem, a pozwana wykonuje zawód radcy prawnego), wobec czego znając przebieg postępowania dowodowego miały możliwość przewidzenia wyniku sporu i zażegnać go polubownie. Ponieważ strony poniosły zbliżone koszty procesu (obie strony korzystały z pomocy fachowych pełnomocników), a ich racje zostały uwzględnione w części, nie było możliwe stosunkowe rozliczenie kosztów. Nie jest bowiem możliwe odniesienie poszczególnych roszczeń posesoryjnych do wartości przedmiotu sporu, której zresztą powód nigdy nie sprecyzował.