

Sygn. akt: I C 2871/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w I Wydziale Cywilnym

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Radosław Tukaj**

Protokolant: Kinga Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Akademii (...) z siedzibą w W.

o naruszenie posiadania

I. nakazuje pozwanej Akademii (...) z siedzibą w W. przywrócenie powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. posiadania lokalu użytkowego położonego w kordegardzie przy bramie głównej w W. przy ul. (...);

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 350,00 /trzystu pięćdziesięciu/ złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt: I C 2871/12

UZASADNIENIE

W dniu 11 grudnia 2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej jako: (...)) wniosła pozew przeciwko Akademii (...) z siedzibą w W. (dalej jako: (...)) o przywrócenie utraconego przez nią posiadania lokalu użytkowego nr (...) położonego w kordegardzie przy bramie głównej w W. przy ulicy (...) oraz o zakazanie pozwanemu dokonywania dalszych naruszeń w posiadaniu powoda.

Pozwana Akademia (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

W toku rozprawy strony podtrzymały dotychczas prezentowane stanowiska odnośnie do przedmiotu postępowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 11 maja 2012 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w W. przy ulicy (...). Na podstawie tej umowy (...) weszła w posiadanie przedmiotowego lokalu.

Dowód: umowa /k. 9-11/.

Za korzystanie z powyższego lokalu (...) wystawiała faktury VAT. Na skutek powstałych zaległości w płatnościach czynszu pozwany skierował do powoda oświadczenie o rozwiązaniu wyżej wymienionej umowy najmu.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 24 lipca 2012 r. /k. 12/.

Po dniu 24 lipca 2012 r. powód w dalszym ciągu zajmował przedmiotowy lokal prowadząc na jego terenie działalność gospodarczą zgodną z treścią umowy zawartą przez strony w dniu 11 maja 2012 r. Powyższa działalność wykonywana była w okresie sierpień-październik 2012 r., za co (...) każdomiesięcznie wystawiała faktury VAT.

Dowód: zeznania przedstawiciela powoda B. R.
/k. 95-95/, faktury VAT /k. 13-15/.

W dniu 5 listopada 2012 r. Kanclerz (...) nakazał zamknąć kratę na drzwiach wejściowych do lokalu oraz założyć łańcuch wyposażony w kłódkę, uniemożliwiający otwarcie lokalu. Działanie (...) uniemożliwiło wejście do lokalu pracownikom (...). Powyższe zabezpieczenie zostało wykonane przez pracownika (...) z polecenia Kanclerza Akademii (...) w W., a klucz do kłódki posiadała jedynie H. P., kierownik obiektu. Od tegoż momentu (...) nie prowadziła żadnej działalności w przedmiotowym lokalu.

Dowód: zeznania H. P. /k. 61/, zeznania świadka G. K. /k. 63/, zeznania świadka G. M. /k. 71-72/, zeznania świadka R. B. /k. 81/, fotografia zamkniętego lokalu /k. 19/.

(...) wystosowała pismo z dnia 7 listopada 2012 r., w którym domagała się protokolarnego przekazania lokalu przez zarząd (...). W odpowiedzi na powyższe, pismami z dnia 12 listopada 2012 r. oraz 19 listopada 2012 r., (...) wezwała (...) do udostępnienia i wydania przedmiotowego lokalu poprzez usunięcie zainstalowanych zabezpieczeń.

W konsekwencji, w dniu 11 grudnia 2012 r. na terenie obiektu Akademii (...) doszło do spotkania przedstawicieli (...) oraz prezesa zarządu (...), którego celem miało być protokolarne odebranie ruchomości oraz wydanie lokalu. Jednakże, na skutek braku porozumienia między stronami, zaniechano takich działań. Do otwarcia lokalu doszło w dniu 10 stycznia 2013 r., zaś w dniu 27 marca 2013 r. przekazano zajęte ruchomości wspólnikowi (...) R. B., który nie miał uprawnień do reprezentacji (...). /zeznania B. R., odpis KRS dotyczący (...)/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, których autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu, a nadto w oparciu o zeznania świadków H. P., G. K., G. M., R. B. i prezesa zarządu (...) B. R., które to stanowiły uzupełnienie materiału dowodowego w postaci dokumentów i nie pozostawały z nim w sprzeczności.

Sąd zważył, co następuje.

Przedmiotem rozpoznania Sądu w niniejszej sprawie była ocena zasadności roszczenia powoda o przywrócenie naruszonego posiadania.

W pierwszej kolejności należało rozważyć czy powód (...) sp. z o.o. był posiadaczem lokalu przy ulicy (...) w W..

Przepis art. 336 k.c. stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Na posiadanie, w rozumieniu tego przepisu, składają się dwa elementy: element fizyczny (zewnątrzny) określany jako corpus possessionis oraz element psychiczny (wewnętrzny) określany jako animus rem sibi habendi lub animus possidendi

(por. J. Ignatowicz, Ochrona posiadania, Warszawa 1963). Element corpus oznaczania możliwość faktycznego korzystania z rzeczy w taki sposób, jak mają prawo czynić to osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. A. oznacza natomiast wewnętrzną wolę wykonywania określonego prawa względem rzeczy we własnym imieniu. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie dowiodło, zdaniem Sądu, że powód (...) sp. z o.o. w W. legitymował się wspomnianymi atrybutami posiadacza.

Bezspornym było, że powodowa spółka weszła w posiadanie przedmiotowego lokalu jako posiadacz zależny na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego. Celem zawarcia niniejszej umowy najmu było wykonywanie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu lokalu gastronomicznego. (...) sp. z o.o. poczyniła starania celem zwielokrotnienia uzyskiwanych dochodów, co przyznała strona pozwana, poprzez instalacje bannerów reklamowych, czy też rozbudowę ogródków przed w ramach prowadzonego lokalu, wydłużenie godzin prowadzonej działalności. Abstrahując od kwestii porozumienia odnośnie do powyższych kwestii z pozwaną Akademią (...) w W., działania te miały na celu wygenerowanie większych zysków w ramach prowadzonej działalności przez spółkę (...) sp. z o.o. Niewątpliwie bowiem, celem prowadzenia każdej działalności gospodarczej jest uzyskiwanie jak największych dochodów, przez podmiot prowadzący ją. Posiadanie powodowej spółki realizowało się aż do listopada 2012 r., mimo że Akademia (...) w W. pismem z 24 lipca 2012 r. postanowiła o rozwiązaniu w trybie natychmiastowym umowy najmu. Pomimo wystosowania powyższego oświadczenia powodowa spółka w dalszym ciągu prowadziła działalność w lokalu w zakresie określonym w umowie najmu, a Akademia (...), jak stwierdziła świadek G. M., była nawet skłonna odstąpić od wystosowanego oświadczenia o rozwiązaniu umowy w razie pokrycia zaległych należności. Oznaczało to, że do dnia zamknięcia kraty na drzwiach wejściowych do lokalu i założenia kłódki z łańcuchem na polecenie kanclerza uczelni, a której pracownicy z oczywistych względów nie mogli otworzyć, powodowa Spółka w sposób nieprzerwany posiadała sporny lokal jako posiadacz zależny.

Pozbawienie posiadania powodowej spółki miało miejsce w dniu 5 listopada 2012 r., kiedy to pozwany postanowił pozbawić możliwości wejścia do lokalu poprzez instalacje zabezpieczeń w postaci łańcucha opatrzonego kłódką.

W oparciu o przepis 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. Przytoczony przepis zakreśla tym samym wąskie ramy kognicji sądu w sprawach o naruszenie posiadania.

Przed dokonaniem naruszenia posiadania przedmiotowy lokal pozostawał we władaniu spółki (...) sp. z o.o., którego została pozbawiona wskutek działania pozwanej Akademii (...) w W.. Dla niniejszej sprawy bez znaczenia pozostawał przy tym fakt złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, niezależnie od faktu trzymiesięcznego prowadzenia działalności przez powoda. Fakt pozbawienia posiadania, wskutek działania pozwanego, poprzez zamknięcie kraty i opatrzenie jej łańcuchem wyposażonym w kłódkę, pozostawał bezsporny i został nadto potwierdzony zeznaniami świadków zgłoszonych przez pozwaną uczelnię. Motywy działania pozwanej uczelni w zakresie naruszenia posiadania pozostawały w niniejszej sprawie bez znaczenia, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 478 k.p.c. przedmiotem niniejszego postępowania nie są objęte: ani przysługujące powodowi prawo, ani jego dobra wiara jako posiadacza. W każdej zatem sytuacji, w której dochodzi do skutecznego rozwiązania stosunku prawnego w postaci umowy dzierżawy bądź najmu, właściciel może odzyskać posiadanie (władztwo) nad rzeczą wyłącznie za porozumieniem stron i dobrowolnym opuszczeniem przedmiotu najmu bądź dzierżawy albo po przeprowadzeniu postępowania o wydanie rzeczy (art. 222 § 1 k.c., art. 675 § 1 k.c., itp.).

Przepis art. 344 § 1 k.c. stanowi, że 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.

Wbrew twierdzeniom pozwanej (...) powodowa Spółka nie opuściła dobrowolnie lokalu. Abstrahując od okoliczności, że żądanie pozwu dotyczyło lokalu użytkowego, nie zaś ruchomości znajdujących się w tym lokalu, należało podnieść, że odbiór ruchomości przez współnika R. B. był pozbawiony doniosłości prawnej, gdyż nie miał on, co sam przyznał, prawa do reprezentacji powodowej Spółki. Należało zatem przyjąć, że ruchomości znajdujące się w spornym lokalu nie zostały odebrane przez powodową Spółkę, lecz przez osobę nie mającą uprawnień do jej reprezentacji. Z zeznań B. R. wynikało nadto, że nie zwrócił on pozwanej kluczy do przedmiotowego lokalu i nadal jest w posiadaniu urządzenia pozwalającego na zdalne otwieranie bramy wjazdowej na teren posesji.

Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. dotyczącym zakazu dokonywania przez pozwaną dalszych naruszeń ze względu na charakter dokonanego naruszenia. Możliwość zastosowania tego środka ochrony prawnej miałaby miejsce w sytuacji doraźnego naruszenia posiadania, np. w razie instalacji rusztowań przez pozwanego utrudniających dostęp do przedmiotowego lokalu, a w konsekwencji zobowiązania go do zaprzestania tego typu naruszeń, czyli z tzw. „zakłóceniem naruszonego posiadania”. W niniejszej sprawie każdorazową formą ochrony prawnej analogicznego pozbawienia posiadania jest droga powództwa o przywrócenie naruszonego posiadania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że pozwana jest obowiązana zwrócić powódce, jako stronie wygrywającej proces, kwotę stanowiącą część równowartości kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (156,00 zł), wyliczoną w oparciu o § 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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. Nr 163, poz. 1349 ze zm), opłatę od pozwu (200,00 zł) i opłatę od udzielenia pełnomocnictwa procesowego (17,00 zł). Z uwagi na częściowe oddalenie powództwa Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 350,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu

Z przytoczonych wyżej względów, Sąd orzekł jak w sentencji.

Zarządzenie:

(...)