

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Legionowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Elżbieta Kozikowska
Protokolant:	Paweł Łagodzki

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2014 r. w Legionowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S. (1) i A. S. (2)**

przeciwko **K. M. i P. M.**

o przywrócenie naruszonego posiadania

I. Nakazuje pozwanym K. M. i P. M. przywrócić powodom A. S. (1) i A. S. (2) posiadanie nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym, położonej przy ulicy (...) w C. poprzez opuszczenie tejże nieruchomości przez pozwanych i osoby reprezentujące ich prawa, wraz z ich rzeczami oraz wydanie powodom kluczy do drzwi wejściowych do domu położonego na tej nieruchomości oraz do wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących, a nadto zakazuje pozwanym dokonywania w przyszłości samowolnych czynności uniemożliwiających bądź utrudniających powodom posiadanie wyżej wskazanej nieruchomości.

II. Wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

III. Kosztami procesu obciąża pozwanych pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 21/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. S. (1) i A. S. (2) wnosili o przywrócenie im w trybie ochrony posesoryjnej utraconego posiadania nieruchomości zabudowanej położonej w C. przy ul. (...), przez nakazanie usunięcia pozwanych K. M. i P. M. oraz osób prawa ich reprezentujących wraz z ich rzeczami z ww. działki, oddanie jej w wyłączne posiadanie powodów wraz z budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i wszystkimi pomieszczeniami w nim się znajdującymi przez wydanie powodom kluczy do zamków zamontowanych w drzwiach do tych pomieszczeń. Nadto powodowie wnosili o nakazanie pozwanym niedokonywania w przyszłości jakichkolwiek czynności uniemożliwiających bądź utrudniających powodom posiadanie ww. nieruchomości, a także o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Na ostatniej rozprawie pełnomocnik strony powodowej wniósł nadto o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani K. M. i P. M. wnosili o oddalenie powództwa, wskazując ostatecznie na brak po swojej stronie legitymacji biernej.

Sąd ustalił, co następuje:

Sporna nieruchomość, zabudowana budynkiem mieszkalnym, położona w C. przy ul. (...), stanowiła w przeszłości własność A. S. (1) i A. S. (2). W 2010r. właściciele zdecydowali się na podpisanie umowy, wskazującej na wolę przeniesienia prawa własności tej nieruchomości na ich w tym okresie dobrą znajomą K. M. (okoliczności bezsporne).

Zgodnie z ustaleniami stron tej umowy A. S. (1) i A. S. (2) mieli, mimo podpisania powyższej umowy nadal mieszkać na tej nieruchomości co najmniej 2-3 miesiące (zeznania K. M. k.69). Jednak mimo podejmowanych przez pozwanych działań tj. jak wymiana zamków w dniu 25 listopada 2013r. czy zdjęciu drzwi wejściowych, powodowie nie opuścili jej dobrowolnie aż do dnia 3 stycznia 2010r. przechowując tam też nieustannie wszystkie swoje rzeczy (zeznania K. M., zeznania A. S. (1) k. 68-69). W tym to dniu P. M. – mąż K. M. wszedł na teren posesji i korzystając z pomocy wynajętego w tym celu ślusarza wyłamał zamki w drzwiach wejściowych oraz zablokował łańcuchem główną bramę wejściową. Działania te uruchomiły alarm tj. system kradzieży-włamania w firmie (...). Przybyłemu w związku z tym na miejsce pracownikowi tej firmy (...) okazał dokument zakupu nieruchomości przez jego żonę i wystawione na jego nazwisko pełnomocnictwo do działania w imieniu żony. Poinformowana o tym centrala firmy (...) powiadomiła o zdarzeniu Policję, która po krótkim czasie zjawiała się na miejscu. Po około 2-3 godzinach, już po odjeździe Policji, dotarła tam również A. S. (1), która jednak nie została wpuszczona na teren posesji przez przebywającego tam P. M.. Natomiast na posesję, jak i do wnętrza domu udało się wejść w tym dniu jej mężowi A. S. (2), który wykorzystał w tym celu nieznaną P. M. niezabezpieczone wejście boczne. Między nim a obecnymi w środku wywiązała się szamotanina, a następnie A. S. (2) został, wbrew jego woli, wyprowadzony z domu przez przybyłych tam mężczyzn, twierdzących że P. M. jest ich wujkiem (zeznania A. S. (1) k. 68). Po negocjacjach P. M. umożliwił A. S. (1) wejście w asyście Policji do domu i zabranie najpotrzebniejszych rzeczy, które zmieściły się w zaledwie jednej torbie foliowej.

Sąd ustalił, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powodowie domagali się ochrony swojego posiadania dotyczącego nieruchomości położonej w C. przy ul. (...). Za podstawę ich roszczenia przyjąć należało art. 342 k.c. Przepis ten wprowadza zasadę, że nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Wynikający stąd bezwzględny zakaz naruszania posiadania odnosi się do każdego posiadania, bez względu na jego szczególne cechy - zarówno więc do posiadania samoistnego, jak i zależnego, w dobrej i w złej wierze, posiadania zgodnego z prawem i nieodpowiadającego prawu, niewadliwego oraz nabytego w sposób wadliwy (samowolnie wbrew woli dotychczasowego posiadacza). Z treści tego przepisu wynika, zatem że nawet właścicielowi nie wolno samowolnie naruszać posiadania wykonywanego bezprawnie przez inną osobę względem jego rzeczy.

Zgodnie z art. 344 § 1 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, przy czym zgodnie z § 2 powołanego przepisu roszczenie to wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

W pierwszej kolejności rozważyć należało, zarzut pozwanych jakoby po ich stronie nie było legitymacji biernej do występowania w niniejszym procesie z uwagi na fakt, że żadne z nich aktualnie na nieruchomości nie przebywa, a mieszka tam jedynie teściowa właścicielki mieszkania A. M.. Ze stanowiskiem strony pozwanej nie można się zgodzić. Przepis wyraźnie wskazuje, że powództwo z art. 344 k.c. może zostać wytoczone również, przeciwko temu na czyją korzyść naruszenie zostało dokonane. Sąd nie ma wątpliwości, że naruszenie dokonane zostało na korzyść właścicielki mieszkania pozwanej K. M., ponieważ miało prowadzić do umożliwienia jej wykonywania praw właścicielskich do tejże nieruchomości. Okoliczność, że sama K. M. tam nie mieszka, a przebywać ma tam jedynie teściowa nie ma w tej sytuacji znaczenia. Po pierwsze jak wynika ze stanowiska samego pełnomocnika ma ona ta przebywać celem pilnowania nieruchomości z ramienia właściciela. Co więcej okoliczność przebywania tam wyłącznie A. M. nie została

udowodniona. Świadek L. D. zamieszkujący na sąsiedniej nieruchomości podał, że widuje na niej pozwanych (k. 56). Z kolei przedłożona przez pozwanego recepta wystawiona na nazwisko A. M. na adres spornej nieruchomości nie jest wystarczająca zważywszy, że jak wynika z doświadczenia życiowego osoba wypełniająca receptę nie weryfikuje w żaden sposób adresu podawanego przez pacjenta. Nadto dowód o przesłuchanie A. M. został spóźniony wobec zgłoszenia go po upływie terminu wyznaczonego na złożenie wszystkich zarzutów, twierdzeń i wniosków. Natomiast dokonanie naruszenia przez P. M. jest oczywiste, ponieważ wszyscy i strony i świadkowie zgodnie przyznawali, że to on wszedł na nieruchomość pod nieobecność powodów i dokonał za pośrednictwem wynajętego ślusarz wyłamania zamków. Okoliczność posługiwania się przez pozwanego w czasie wejścia na teren posesji zajmowanej przez powodów pełnomocnictwem od żony nie może zmienić oceny pobytu jego charakteru tam ponieważ pełnomocnictwo może zostać udzielone do czynności prawnej, a tu doszło do bezprawnej czynności faktycznej.

Niezależnie od tego podjęte działania podjęte zostały na korzyść pozwanego co wynika z jego więzów małżeńskich z K. M.. Okoliczność niemożności korzystania przez żonę z jej własności generuje po jego stronie oczywisty interes w podejmowaniu działań wpływających na jej sytuację. Pozwani nie podnosili, aby wyłączyli w drodze umowy majątkową wspólność małżeńską, a zatem należy domniemywać, że w takim ustroju pozostają, a w tej sytuacji okoliczności mające znaczenie dla finansowej sytuacji małżonka wpływają w istotny sposób na interesy drugiego z małżonków. Tym bardziej, że jak sama pozwana podała, musi spłacać jako poręczyciel pożyczkę zaciągniętą przez powodów.

Zauważyć też należy, że zarzut braku legitymacji biernej został spóźniony ponieważ strona była zobowiązana do podniesienia wszelkich zarzutów w terminie 2 tygodni od doręczenia pozwu, co nastąpiło na pierwszej rozprawie, a mimo to pozwany występujący w tej sprawie również jako profesjonalny pełnomocnik tego zarzutu nie zgłosił w wyznaczonym terminie.

Samo zaistnienie przesłanek dla udzielenia powodom ochrony w trybie art. 344 k.c. nie budziło wątpliwości. Podkreślić należy, że dla uwzględnienia posesoryjnego roszczenia ochronnego sąd orzekający bada jedynie i ustala ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia. Powód nie musi natomiast udowadniać swego prawa podmiotowego do rzeczy ponieważ roszczenie to jest niezależne od zgodności posiadania ze stanem prawnym i od dobrej wiary, a zgodnie z wolą ustawodawcy ma chronić przed samowolnym naruszeniem każde posiadanie, także nieoparte tytułem prawnym.

Sama pozwana K. M. przyznała, że pozwani, co najmniej od 2010r. zamieszkiwali nieprzerwanie na spornej nieruchomości do dnia 3 stycznia 2014r., kiedy to jej mąż wszedł do tego domu pod nieobecność pozwanych i wyłamał zamki wstawiając w ich miejsce nowe. Fakt zamieszkiwania powodów na spornej nieruchomości już nawet od 2007r. wynika z kolei ze słów powódki, która opisuje też szczegóły naruszenia posiadania. Jej relacja jest zgodna z okolicznościami zajścia opisanymi przez, niezainteresowanego rozstrzygnięciem w sprawie, pracownika ochrony M. W. (k. 57). Dodatkowo z zeznań tego świadka wynika, że nie są prawdą słowa pozwanej K. M. jakoby wyłamanie zamków na polecenie P. M. nastąpiło w asyście Policji. Świadek ten podał, że Policja przyjechała na miejsce zdarzenia dopiero po ich zawiadomieniu przez firmę (...) o zaistniałej sytuacji.

Okoliczność stałego przebywania powodów na spornej nieruchomości od 2007r. do początków stycznia 2014r. potwierdzili nadto pozostali świadkowie sąsiad L. D., jak też A. K. (k. 56-57).

W oparciu o te dowody Sąd doszedł do przekonania, że powodowie byli w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości do dnia 3 stycznia 2014r. Dodatkowo na tę okoliczność strona powodowa przedłożyła kserokopie wskazujące na opłacanie przez nich rachunków za media. Pisma te złożone przez stronę powodową jako jedynie kserokopie, a nie odpisy nie miały wprawdzie mocy dowodowej dokumentu niemniej w świetle wniosków płynących z ww. dowodów brak jest podstaw do uznania je za sfałszowane. Zatem żądanie strony pozwanej, od początku korzystającej z wiedzy profesjonalnego prawnika, co do przedłożenia ich oryginałów zgodnie z art. 129 kpc zgłoszone dopiero na drugiej rozprawie, Sąd zatem uznał za zmierzające do celowego opóźnienia procesu i oddalił.

Wobec wypełnienia przesłanki przysługiwania powodom do dnia 3 stycznia 2014r. posiadania spornej nieruchomości oraz jego naruszenia w tym dniu przez pozwanego, na korzyść obojga pozwanych, pozostałe okoliczności, takie jak

przysługiwanie naruszającym prawa własności do tej nieruchomości i toczące się między stronami postępowania sądowe i egzekucyjne nie mają w niniejszej sprawie znaczenia.

Zatem w ocenie Sądu powodowie mieli prawo ubiegać się o ochronę posesoryjną przepisu art. 344 k.c., zaś materiał dowodowy przedstawiony przez strony wskazuje, że udzielenie tej ochrony jest uzasadnione. To powodowie bowiem przedmiotową nieruchomość posiadali nieprzerwanie co najmniej od 2007r., aż do naruszenia tego posiadania dokonanego przez pozwanego i na korzyść obojga pozwanych w dniu 3 stycznia 2014r.

Mając zatem na uwadze poczynione ustalenia faktyczne Sąd uznał, że zaistniały przesłanki do udzielenia powodom ochrony prawnej w trybie art. 344 k.c. i dlatego nakazał pozwany, aby przywrócili powodom posiadanie nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), nadto nakazując pozwany zaniechania w przyszłości naruszania posiadania ww. nieruchomości.

Odnosząc się nadto do złożonego przez pozwanego zastrzeżenia do protokołu, co do ograniczenia przesłuchania stron do stron obecnych wskazać należy, że przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron uzależnione jest od oceny Sądu czy istnieje taka konieczność z uwagi na niewyjaśnienie wątpliwości co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o dowody już przeprowadzone. W ocenie Sąd wystarczającym było w tej sprawie ograniczenie powyższego dowodu jedynie do stron obecnych.

Na marginesie jedynie odnosząc się natomiast do odmowy uwzględnienia wniosku pozwanych o zawieszenie postępowania wskazać należy, że sprawa o sygn. akt I C 1559/13 toczy się z powództwa A. i A. S. (2) przeciwko pozwany i dotyczy uzgodnienia treści księgi wieczystej przez wpisanie ich jako właścicieli przedmiotowej nieruchomości, a zatem nawet w przypadku uwzględnienia powództwa orzeczenie w tej sprawie z pewnością nie będzie stanowiło orzeczenia o jakim mowa w art. 344 kpc tj. orzeczenia stwierdzającego że stan rzecz zaistniały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w myśl wyrażonej tu zasady odpowiedzialności za wynik sporu obciążono nimi stroną pozwaną, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi.

Strona powodowa wniosowała o nadanie wyrokowi natychmiastowej wykonalności. Przepis art. 333 § 2 k.p.c. przewiduje możliwość nadania rygoru wyrokowi, który uwzględnia powództwo o naruszenie posiadania. W ocenie Sądu okoliczności sprawy uzasadniają skorzystania z tego przepisu stanowiącego wyjątek od ogólnie obowiązującej zasady wykonalności wyroku po jego uprawomocnieniu. Powodowie na spornej nieruchomości od wielu lat zamieszkiwali i było to ich centrum życiowe. Wskutek naruszenia posiadania stracili dostęp do swojego majątku, w tym również rzeczy osobistych i codziennego użytku i musieli zamieszkać u znajomych. Z tych względów uzasadnionym jest natychmiastowe wykonanie wyroku.