

Sygn. akt I C 20/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Anna Dulcka

Protokolant: Łukasz Czapruga

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 roku,

w S.

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **R. G.**

o przywrócenie naruszonego posiadania

I. nakazuje pozwanemu R. G., aby przywrócił powódce E. K. posiadanie nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...) poprzez demontaż kraty zamontowanej przez pozwanego w świetle drzwi wejściowych do nieruchomości oraz wydanie kluczy od frontowych drzwi wejściowych do nieruchomości budynkowej i garażu oraz zakazuje dokonywania dalszych naruszeń polegających na uniemożliwianiu lub utrudnianiu dostępu powódki do nieruchomości;

II. zasądza od pozwanego R. G. na rzecz powódki E. K. kwotę 373 (trzystu siedemdziesięciu trzech) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Anna Dulcka

UZASADNIENIE

Powódka E. K. – po ostatecznym sprecyzowaniu żądania – wniosła o nakazanie pozwanemu R. G., aby przywróciła jej posiadanie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) poprzez wydanie kompletu kluczy do bezprawnie zamontowanych krat w nieruchomości będącej współwłasnością stron w niewyodrębnionych udziałach po 1/2 części. Wniosła także o nakazanie przywrócenia stanu sprzed naruszenia posiadania poprzez całkowity demontaż kraty oraz wydanie kluczy zarówno do domu mieszkalnego, jak też i do garażu. Nadto wniosła o zakazanie dokonywania dalszych naruszeń.

W uzasadnieniu swojego stanowiska procesowego powódka podniosła, że jest wraz z pozwanym współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wyjaśniła przy tym, że nieruchomość tę nabyli w udziałach po 1/2. Strona powodowa dodała, że aktualnie przed tutejszym sądem pod sygn. akt II Ns 972/15 toczy się sprawa z wniosku pozwanego o zniesienie współwłasności tejże nieruchomości. Przy tym podkreśliła, iż w jej ocenie z uwagi na bogaty materiał dowodowy sprawa ta może ulec przedłużeniu. E. K. podkreśliła również, że ostatnim stanem zgodnego posiadania było korzystanie przez nią na zasadzie wyłączności ze wszystkich pomieszczeń pierwszego i drugiego piętra, jak też z jedynej znajdującej się w budynku piwnicy. Natomiast pozwany korzystał wówczas ze wszystkich pomieszczeń parteru i trzeciego piętra oraz garażu. Zaznaczyła przy tym, że pozwany pod jej nieobecność zamontował w nieruchomości

kratę od strony podwórza oraz zmienił zamki do drzwi wejściowych, uniemożliwiając jej w ten sposób dostanie się do nieruchomości stanowiącej jej miejsce zamieszkania oraz do pozostawionych tam ruchomości. Podkreśliła, że dotychczas nie został ustalony sposób korzystania z tej nieruchomości, a działanie pozwanego naruszyła przysługujące jej prawo własności.

Pozwany w odpowiedzi na pozew (k. 82-86) wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany potwierdził okoliczność zamontowania kraty, jednakże wskazał, że w ten sposób nie naruszył posiadania powódki, a jedynie uniemożliwił jej i jej rodzinie zamieszkiwanie na terenie nieruchomości, która zgodnie z przepisami nie została oddana do użytku i stanowi aktualnie jedynie plac budowy. Dodał, że okoliczność, iż jest inwestorem wymusiła na nim uniemożliwienie zamieszkania tam, albowiem w przeciwnym wypadku zostałyby na niego z uwagi na tę okoliczność, nałożone kary. Zakwestionował, aby dokonywał wymiany zamków oraz, aby powódka nie posiadała kluczy do drugiego niezakratowanego wejścia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. K. i R. G. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...) – w udziałach po 1/2.

dowód: odpis z KW k.6-7,

umowa sprzedaży k.8-9.

Na terenie tej nieruchomości posadowiony jest dom mieszkalny, który miał zapewnić stronom środki utrzymania, znajdują się w nim bowiem pomieszczenia, które po zakończeniu procesu budowlanego i po ich wyodrębnieniu oraz uzyskaniu stosownych pozwoleń miały stanowić odrębne lokale mieszkalne przeznaczone pod wynajem.

W chwili obecnej jednak prace budowlane nie zostały jeszcze zakończone a budynek nie uzyskał pozwoleń na użytkowanie. Pomimo tego na terenie tej nieruchomości od 2011 r. zamieszkiwała E. K. oraz jej dorosły syn i córka z mężem. Osoby te zajmowały pomieszczenia pierwszego i drugiego piętra. Nadto E. K. miała do dyspozycji pomieszczenie piwniczne. Ponadto natomiast R. G. korzystał wówczas ze wszystkich pomieszczeń parteru i trzeciego piętra oraz garażu. Osoby te w pomieszczeniach tych przechowywały swoje rzeczy osobiste.

W trakcie procesu budowlanego pomiędzy stronami zaogniał się konflikt, R. G. nie był bowiem zadowolony z faktu zamieszkiwania na terenie nieruchomości E. K. oraz członków jej rodziny uważając, że osoby te uniemożliwiają zakończenie procesu budowlanego, a nadto generują wysokie rachunki za wodę i energię, których płatność obciąża R. G..

W dniu 17 listopada 2015 r. E. K. po powrocie z pracy zastała zamontowaną przez R. G. kratę uniemożliwiająca jej wstęp do zajmowanych pomieszczeń oraz do pozostawionych tam ruchomości. Na kracie zawieszono informację „teren budowy wstęp zabroniony”.

Budynek ten ma dwa wejścia jednakże R. G. zamontował kratę na jedynym wejściu, do którego klucze posiadała E. K..

R. G. pomimo wezwań E. K. nie udostępnił jej klucza do zamontowanej przez siebie kraty, odpowiadając na jej wezwania wskazywał jedynie, że w dalszym ciągu jej ona współwłaścicielem nieruchomości, jednakże nie jest możliwym zamieszkiwanie przez nią na jej terenie z uwagi na trwające prace budowlane.

dowód: zeznania świadka A. G. k. 167-168,

zeznania świadka M. G. k. 168-169,

zeznania świadka S. K. k. 169-170,
zeznania świadka M. C. k. 170-172,
zeznania pozwanego R. G. k. 131-132, k. 196-198,
zeznania powódki E. K. k. 194-196,
pismo z dnia 16 października 2015r. k.15,
pismo z dnia 22 października 2015r. k. 16-17,
dokumentacja fotograficzna k.25-27,
pismo z dnia 17 listopada 2015r. k. 28-34,
pismo z dnia 30 listopada 2015r. k.35-36,

Konflikt pomiędzy stronami i niemożność ustalenia zgodnego podziału nieruchomości spowodował, że wnioskiem z dnia 12 lutego 2015 r. R. G. wywiódł przeciwko E. K. żądanie o zniesienie współwłasności.

Sprawa ta zarejestrowana została w Sądzie Rejonowym szczecin-Prawobrzeże i Zachód w szczecinie II Wydziale Cywilnym pod sygn. akt II Ns 972/15 i prowadzona jest do chwili obecnej.

dowód: wniosek k.10-14,

pismo z dnia 1 grudnia 2015r. k.37-43,

Wielokrotnie, w tym pismami z dnia 30 grudnia 2015 r. i 5 września 2016 r. E. K. wzywała R. G. do przywrócenia posiadania poprzez wydanie kluczy oraz do zaniechania dalszych naruszeń.

R. G. odmawiał jednak wydania E. K. kluczy od nieruchomości.

dowód: wezwanie k.44-45,

wezwania z 5.109.2016 r. k. 191,

pismo z dnia 8 stycznia 2016r. k.56-57,

pismo z dnia 21 listopada 2015r. k. 91,

pismo z dnia 8 października 2015r. k.94,

pismo z dnia 25 listopada 2015r. k.95,

pismo z dnia 9 listopada 2015r. k.96,

dokumentacja zdjęciowa k.104,

pismo z dnia 13 czerwca 2016r. k. 108,

zapis rozmów k.161-165.

Aktualnie E. K. zamieszkuje w wynajętym lokalu przy ul. (...) w S..

dowód: umowa najmu k. 60,

postanowienie z dnia 27 czerwca 2016r. k.137-146, k.147-155,

Aktualnie w nieruchomości pozostają rzeczy osobiste E. K. i R. G..

bezsporne.

Sąd zważył, co następuje:

Na gruncie stanowisk stron oraz w kontekście przeprowadzonego materiału dowodowego pozew złożony w niniejszej sprawie okazał się w całości uzasadniony.

Powódka wystąpiła z żądaniem przywrócenia utraconego posiadania nieruchomości. Ponadto wniosła o nakazanie pozwanemu zaniechania w przyszłości naruszania posiadania powódki wyżej opisanej działki gruntu i posadowionego na niej budynku.

Powyższe pozwala przyjąć, iż podstawę tak ukształtowanego powództwa stanowił przepis art. 344 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.), zgodnie z którym 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. Nie jest ono 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 to wygasa, jeśli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Stosowanie do dyspozycji przepisu art. 336 k.c., 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). Posiadacza powinny, zatem cechować łącznie dwa elementy – faktyczne władania rzeczą i wola wykonywania tego władztwa.

Naruszenie posiadania może przybrać dwojaką postać – pozbawienia lub zakłócenia posiadania. Przez samowolność takiego naruszenia rozumieć należy natomiast wkroczenie w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a zatem czyni to bezprawnie (por. A. Kidyba, K.A. Padańska, T. A. Filipiak, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009).

Przez pozbawienie posiadania należy rozumieć takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. Natomiast przez zakłócenie posiadania rozumie się wtargnięcie w sferę władztwa posiadacza, które jednak go tego władztwa nad rzeczą nie pozbawia, na przykład przejeżdżanie przez cudzą nieruchomość (por. w szczególności J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 791; A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 876; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 807). Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenie posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów; w szczególności zaniechania dalszych naruszeń, o ile istnieje realne zagrożenie ich wystąpienia.

Wskazać należy, iż legitymacja czynna do wytoczenia powództwa posesoryjnego przysługuje tylko posiadaczowi rzeczy, zarówno samoistnemu, jak i zależnemu. Legitymowanym biernie jest ten, kto dopuścił się naruszenia posiadania, oraz osoba, na której korzyść naruszenia dokonano.

Według uregulowania zawartego w treści przepisu art. 478 kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.) w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia.

Zasadnicze zatem znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie, czy powódka była posiadaczem spornej nieruchomości, a nadto, czy jej posiadanie zostało w istocie naruszone działaniem pozwanego.

Ustalając powyższe okoliczności sąd oparł się w całości na przedłożonych dowodach z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, ani treści w nich zawartych, a i sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności dyskwalifikujących wskazane dowody.

Ponadto sąd oparł się również na zeznaniach świadków i stron, którym dał wiarę jedynie w zakresie w jakim korelowały z pozostałym materiałem dowodowym. Przy czym sąd nie dopatrył się niekonsekwencji w zeznaniach świadków i powódki.

Natomiast niekonsekwencje te dostrzegł w zeznaniach pozwanego, który usilnie twierdził, że powódka posiada klucze do drugich niezakratowanych drzwi. Twierdzeniom tym ocenianym w oparciu o zasady doświadczenia życiowego nie sposób jednak przypisać znamion logiczności. Pozwany usilnie bowiem wskazywał, że zamontowanie przez niego kraty wywołane było koniecznością uniemożliwienia powódce i członkom jej rodziny zamieszkiwania na jej terenie, a zatem bezcelowym byłoby dokonywanie takiego montażu, w sytuacji, gdyby powódka posiadała dostęp do nieruchomości przez drugie drzwi. Nadto sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego, jakoby on sam nie zamieszkiwał choćby tylko przez pewne okresy na terenie tej nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2016 r. wskazał on, że od ośmiu lat nie posiada miejsca zamieszkania, mieszkając w samochodzie. Okoliczność ta zaś jawi się sądowi jako mało prawdopodobna w sytuacji, gdy pozwany posiada do dyspozycji nieruchomość, która – pomimo, że nie została oddana w sposób formalny do zamieszkiwania – to z całą pewnością zapewnia lepsze warunki bytowe niż samochód. Co znaczące pozwany nie wskazał okoliczności uzasadniających niemożność zamieszkiwania przez niego wraz z ojcem, który do chwili obecnej uczestniczy w kosztach jego utrzymania, a zatem jest osobą żywo uczestniczącą w jego życiu i przejawiająca troskę o byt swojego dorosłego już syna.

Okoliczności te sąd wywiódł jedynie marginalnie celem uzasadnienia sposobu oceny zeznań pozwanego oraz przytaczanych przez niego w toku postępowania twierdzeń, albowiem okoliczność jego zamieszkiwania, czy też nie, na terenie spornej nieruchomości pozostaje bez wpływu na ocenę zasadności żądań powódki.

Podkreślenia wymaga okoliczność, że poza sporem pomiędzy stronami pozostawał fakt, iż powódka jest współwłaścicielem nieruchomości oraz, że do chwili zamontowania przez pozwanego kraty korzystała z nieruchomości zamieszkując w niej i przechowując tam swoje rzeczy osobiste.

W ocenie sądu spór w niniejszym postępowaniu nie dotyczył twierdzeń stron w zakresie okoliczności faktycznych, lecz odnosił się jedynie do sposobu rozumienia przez pozwanego określenia „wyzucia powódki z posiadania nieruchomości”. W ocenie pozwanego bowiem czynności przez niego dokonane nie ograniczają przysługującego powódce prawa współwłasności nieruchomości.

Okoliczności zaś uniemożliwia powódce zamieszkiwania na terenie nieruchomości pozwany nie poczytuje jako naruszające jej uprawnienia, albowiem w świetle przepisów nieruchomość ta nie została dopuszczona do użytku, stąd też zamieszkiwanie w niej stanowi naruszenie przepisów.

Podkreślenia jednakże w tym miejscu wymaga, że okoliczności podnoszone przez pozwanego nie są objęte kognicją sądu w niniejszym postępowaniu o naruszenie posiadania, albowiem kognicja ta została w sposób szczegółowy uregulowana w cytowanym wyżej art. 478 k.p.c., który w sprawach o naruszenie posiadania nakazuje jedynie badanie ostatniego stanu posiadania i fakt jego naruszenia.

Okoliczności te zaś zostały w ocenie sądu w toku niniejszego postępowania wykazane. Sam pozwany przyznał, że powódka nie tylko zamieszkiwała w spornej nieruchomości, ale też trzymała tam należące do niej ruchomości. Co znamienne poza sporem jest okoliczność, że od zamontowania kraty powódka nie zamieszkiwała już w tym lokalu, a jedynie wpuszczana była na jej teren przez pozwanego. Przy czym w tym zakresie pozytywny skutek odniosły tylko niektóre z wezwań powódki.

Sąd dokonując oceny niniejszego żądania miał również na uwadze, że niewątpliwie naruszenie posiadania dokonane przez pozwanego niewątpliwie stanowiło czyn „samowolny”, poza sporem pozostaje bowiem okoliczność, że zamontowanie kraty dokonane zostało podczas nieobecności powódki, co potwierdzone zostało również w liście pozwanego do powódki z dnia 17 listopada 2015 roku.

Należy podkreślić, że naruszenie posiadania stanowi, takie zachowanie się określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Samowolne naruszenie cudzego posiadania występuje wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakichkolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa na rzeczą.

Samowolnym naruszeniem jest również dokonywane z przekroczeniem granic dozwolonej samopomocy „odbierania swojej rzeczy” posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej. Samowoli dopuszcza się również osoba egzekwująca samodzielnie (z ominięciem trybu egzekucji sądowej) zasądzone roszczenie (petytoryjne lub posesoryjne) (Kodeks cywilny. Księga druga – Komentarz, Edward Gniewek, Zakamycze 2001).

Konkludując skoro w niniejszej sprawie ustalono, że ze strony pozwanego doszło do postawienia kraty, pozbawiając powódkę tym samym dostępu do pozostałej części działki, zasadnym było uznanie, że działania tego za naruszające posiadanie powódki. Sąd uwzględnił zatem żądanie pozwu w ten sposób, iż nakazał usunięcie kraty, udostępnienie kluczy do nieruchomości, w tym do garażu.

W dalszej kolejności należało odnieść się do żądania powódki w zakresie zaniechania przez pozwanego naruszeń na przyszłość na terenie nieruchomości.

W tym zakresie sąd uznał, że postawa pozwanego, w tym okoliczność podnoszenia z uporem twierdzeń, iż jego działanie zamontowania kraty jest zgodne z prawem oraz fakt nieprzestrzegania wcześniejszych postanowień w zakresie zabezpieczenia, niewątpliwie pozwala na uznanie zaistnienia w przyszłości naruszeń podobnego rodzaju.

W świetle powyższego sąd w całości uwzględnił żądanie powódki, o czym orzeczono w punkcie pierwszym.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie drugim przy uwzględnieniu wyniku procesu w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Sąd uznał w sprawie stronę powodową za wygrywającą w całości, co dawało podstawę do obciążania pozwanego całością poniesionych przez stronę powodową kosztów postępowania. Na poniesione przez powódkę koszty składała się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych, kwota 156 złotych uiszczona tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego oraz opłata skarbową w kwocie 17 złotych.

Mając na uwadze powyższe rozważania sąd orzekł jak w sentencji.

SSR Anna Dulaska

ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień przy uwzględnieniu zwolnienia lekarskiego sędziego referenta,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pozwanemu wraz z pouczeniem o apelacji (nr 13).
3. przedłożyć z wpływem lub za 28 dni.

SSR Anna Dulaska