

Sygn. akt I C 1025/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko K. M. (1) i A. M.

o przywrócenie posiadania

I. oddała powództwo;

II. odstępuje od obciążania powoda kosztami procesu;

UZASADNIENIE

Powód K. K. w pozwie skierowanym przeciwko K. M. (1) i A. M. domagał się przywrócenia mu dopływu wody do lokalu położonego na nieruchomości w G. przy ul. (...), oraz zakazania pozwanym dalszych naruszeń związanych z odcinaniem dopływu wody.

W uzasadnieniu wskazał, iż zajmuje w/w lokal na podstawie umowy najmu. Wyjaśnił także, iż lokal znajduje się w budynku dwulokalowym, a pozwani są właścicielami drugiego lokalu. Natomiast woda do nieruchomości pochodzi z prywatnej studni i jej dostawa jest realizowana przez lokal pozwanych. Z kolei odpływ ścieków następuje do przydomowej oczyszczalni znajdującej się na części działki będącej w posiadaniu powoda. Z uwagi jednak na spór pomiędzy współwłaścicielami

pozwani odcięli dopływ wody, co stanowi naruszenie posiadania i ma skłonić go do opuszczenia lokalu. Dodał także, iż dopływ wody został już dwukrotnie odcięty raz pod koniec lipca, a drugi raz w dniu 24.08.2015r.

(pozew k. 2 - 3).

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości wskazując, iż nie jest możliwe przywrócenie posiadania w niniejszej sprawie, albowiem wybudowana studnia stanowiła samowolę budowlaną i pozwani zostali zobowiązani do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na likwidację studni lub uzyskanie decyzji na pobór wód podziemnych i wykonanej obudowy otworu studziennego w terminie do dnia 31.05.2016r. Przywrócenie zatem poboru wody stanowiłoby naruszenie prawa i wiązałoby się z odpowiedzialnością karną dla pozwanych. Dodali także, iż zamierzają przedmiotową studnię zlikwidować, dlatego też każdy ze współwłaścicieli winien we własnym zakresie zorganizować sobie dostawę wody. Natomiast z uwagi, iż roszczenie zostało zabezpieczone poprzez przywrócenie dostaw wody, jest tym bardziej bezzasadne.

(odpowiedź na pozew k.65 - 66).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód od maja 2015r. zamieszkuje w lokalu (bliźniaku) położonym w G. przy ul. (...) w G. na podstawie umowy najmu. Właścicielami drugiego lokalu położonego na przedmiotowej nieruchomości są pozwani. Nieruchomość gruntowa stanowi współwłasność pozwanych oraz K. M. (2), od której pozwany wynajmuje lokal.

Woda doprowadzana do w/w budynku następowała ze studni położonej na części nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanych i była realizowana poprzez instalację biegnącą przez lokal pozwanych. Oni też mają możliwość odcięcia wody.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 25 sierpnia 2015r. pozwani odcięli dopływ wody do lokalu zajmowanego przez powoda.

(okoliczność bezsporna)

Zarządzeniem pokontrolnym Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w G. z dnia 25 marca 2016r. pozwani zostali zobowiązani do uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na likwidację studni lub uzyskania decyzji wodnoprawnej na pobór wód podziemnych i wykonanej obudowy otworu studziennego przez złożenie stosownego wniosku przed organem właściwym do wydania pozwolenia wodnoprawnego w terminie do dnia 31 maja 2016r.

(dowód: zarządzenie k. 70 – 71)

W sierpniu 2016r. pozwani zlikwidowali studnię demontując ze studni urządzenia służące do poboru wody oraz przyłącza.

(dowód: zeznania powoda płyta k. 111 – 00:05:09 – 00:19:54 i płyta k. 87 – 0:01:24 – 00:13:40, protokół k. 107 – 108)

Do chwili obecnej pozwani nie przywrócili dopływu wody do lokalu zajmowanego przez powoda.

(okoliczność bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny był w zasadzie niesporny, a nadto sąd ustalił go na podstawie złożonych przez strony dokumentów oraz zeznań powoda dotyczących faktu zamieszkiwania w spornym lokalu oraz jego naruszenia, które w ocenie sądu są wiarygodne i nie budzą wątpliwości sądu.

Powód domagał się w niniejszym postępowaniu przywrócenia mu dopływu wody do lokalu, który zajmuje, a którą odcięli pozwani. Powództwo zostało zatem oparte na art. 344 § 1 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. 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. Zgodnie z treścią § 2 art. 344 k.c. roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

W pierwszej kolejności sąd zważył, iż wbrew twierdzeniom pozwanych powód ma legitymację czynną w niniejszym postępowaniu. Jak wynika bowiem z jego zeznań, których pozwani skutecznie nie zakwestionowali ani nie zawnioskowali dowodu przeciwnego choćby w postaci swoich zeznań, powód zamieszkuje w spornym lokalu i korzysta z niego jako najemca, a zatem jest jego posiadaczem. Podkreślić należy, iż posiadanie nie jest prawem podmiotowym a jedynie określonym stanem faktycznym (postanow. SN z dnia 29.04.1975 r., II CZ 57/75, LEX nr 7693). Jak stwierdził

Sąd Najwyższy posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne więc w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania (wyrok SN z dnia 15.06.1972 r., III CRN 121/72, LEX nr 7096). Zatem dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (wyrok SN z dnia 03.06.1966 r., III CR 108/66, OSP 1967/10/234). Na posiadanie składają się zaś dwa elementy: element fizyczny (*corpus possessionis*) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz element psychiczny (*animus possidendi*) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa. Oznacza to, iż posiadacz znajduje się w sytuacji, która pozwala na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Zatem posiadaczem rzeczy jest ten, kto włada rzeczą i postępuje z nią jak osoba, której przysługuje do niej prawo własności lub inne prawo. Należy przy tym wskazać, iż zgodnie z treścią 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. Z tych też względów sąd uznał, iż zarzut pozwanych w tym zakresie nie był zasadny.

Ochrona posiadania zarówno samoistnego jak i zależnego realizowana jest na drodze sądowej za pomocą tzw. skargi posesoryjnej. Powództwo to ma na celu przywrócenie stanu jaki istniał przed naruszeniem w przypadku pozbawienia posiadania albo zakazania dalszych zakłóceń w przypadku jego naruszenia.

Sąd zważył, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego lokal, w którym zamieszkuje pozwany zaopatrywany był w wodę ze studni głębinowej zlokalizowanej na nieruchomości stanowiącej własność pozwanych oraz K. M. (2) (osoby od której powód wynajął lokal). Bezspornym było również, iż w sierpniu 2015r. pozwani odcięli dopływ wody do lokalu powoda, co stanowiło niewątpliwie naruszenie posiadania powoda. Podkreślić jednak należy, iż powód był i jest posiadaczem lokalu mieszkalnego a nie studni i w niniejszym procesie domagał się przywrócenia mu posiadania lokalu poprzez przywrócenie dostaw wody odciętej przez pozwanych. Wskazać przy tym należy, iż pozwani nie są dostawcami wody, a jej dopływ dotychczas był realizowany za pomocą studni głębinowej zlokalizowanej na spornej nieruchomości. Okoliczność przy tym, iż sporna studnia została wybudowana bez stosownych pozwoleń nie miała znaczenia skoro do chwili obecnej pozwani nie otrzymali żadnej decyzji nakazującej jej rozbiórkę. Załączone zarządzenie pokontrolne daje bowiem wybór pozwanym czy chcą oni zalegalizować studnię czy też ją zlikwidować i w tym celu zostali zobowiązani do uzyskania stosownych decyzji i pozwoleń. W toku niniejszego procesu nie przedłożyli jednak żadnego orzeczenia z którego wynikałoby jaka decyzja została podjęta w tym przedmiocie, a zatem w ocenie sądu brak jest podstaw do uznania, iż zostało wydane orzeczenie stwierdzające, iż stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Zaznaczyć jednak należy, iż w realiach niniejszej sprawy studnia ta została w sierpniu 2016r. zlikwidowana w ten sposób, iż jak wynika z protokołu powiatowego inspektora nadzoru budowlanego zdemontowano przyłącza oraz hydrofor. Brak jest zatem możliwości pobierania wody a tym samym wznowienia dopływu wody do lokalu powoda. W konsekwencji żądanie powoda winno polegać na nakazaniu pozwanym ponownego zamontowania urządzeń w studni, w tym przyłączy i hydroforu ewentualnie jej odkopania a nie jedynie przywrócenia dopływu wody. Wskazać jednak należy, iż roszczenie posesoryjne nie obejmuje żądań petytoryjnych ani odszkodowawczych. Przywrócenie stanu poprzedniego nie obejmuje obowiązku restytucji, gdy w wyniku naruszenia rzecz została uszkodzona lub zniszczona (np. odbudowy rozebranego budynku). Obowiązek taki przekraczałby zakres procesu posesoryjnego, a roszczenie byłoby roszczeniem odszkodowawczym (art. 363), którego poszkodowany może dochodzić tylko w zwykłym trybie. Przywrócenie posiadania może obejmować zarządzenia sądu nakazujące pozwanemu dokonanie odpowiedniej czynności niezbędnej do przywrócenia stanu poprzedniego, np. zasypanie rowu uniemożliwiającego przejazd albo rozebranie zapory ustawionej na drodze czy też ustawienie wywróconego płotu. Zarządzenia te są jednak dopuszczalne o tyle, o ile są niezbędne do przywrócenia posiadania, i mają podrzędny charakter w stosunku do zasadniczego merytorycznego rozstrzygnięcia (Stanisław Rudnicki, komentarz do art. 344 Kodeksu cywilnego). Tymczasem w realiach niniejszej sprawy dopływ wody nie tylko został odcięty, ale źródło wody zostało zlikwidowane. Z tych też względów w ocenie sądu ewentualne obowiązki jakie należałoby nakazać pozwanym przekraczają proces posesoryjny, gdyż dotyczą restytucji. Nadto dotyczą studni, której powód nie jest posiadaczem.

Mając na uwadze powyższe powództwo podlegało oddaleniu, o czym sąd orzekł w punkcie I wyroku na podstawie art. 344 § 1 k.c.

Odnosnie kosztów procesu Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku i na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu. Sąd zważył bowiem, iż co do zasady powództwo było zasadne, a jedynie na skutek okoliczności likwidacji studni, której odbudowa przekracza ramy procesu posesoryjnego nie mogło zostać uwzględnione. Co więcej pozwani pomimo prawomocnego postanowienia sądu w przedmiocie zabezpieczenia powództwa i wznowienia dopływu wody nie uczynili tego przez pół roku doprowadzając do likwidacji studni. Z tych też względów zdaniem sądu zachodzą szczególne okoliczności skutkujące możliwością odstąpienia od obciążania powoda kosztami niniejszego postępowania.