

Sygn. akt I C 958/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 października 2016 r. w G. sprawy z powództwa W. K. przeciwko B. M.

o ochronę naruszonego posiadania

I. nakazuje pozwanej B. M., aby przywróciła powodowi W. K. posiadanie lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w G. poprzez wydanie powodowi kluczy do drzwi wejściowych do tego lokalu oraz umożliwienie mu korzystania z tego lokalu;

II. zakazuje pozwanej B. M. naruszania w przyszłości posiadania przez powoda W. K. lokalu opisanego w punkcie I. niniejszego wyroku;

III. zasądza od pozwanej B. M. na rzecz W. K. kwotę 437 zł (czterysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 958/16

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W. K. był posiadaczem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. od 1995 r. W ostatnich przebywał w nim sporadycznie (kilka dni w roku), gdyż mieszka stale w Wielkiej Brytanii. Jednak cały czas posiadał na wyłączność klucze do drzwi wejściowych do tego lokalu.

Okoliczności bezsporne

Na początku marca 2016 r. B. M. – przedstawiając się jako nowy właściciel budynku przy ul. (...) w G. – rozpoczęła przeprowadzanie różnych czynności remontowo-modernizacyjnych w tym budynku.

Okoliczności bezsporne

W. K. w nocy z 16 na 17 lutego 2016 r. przybył do G. i chciał wejść do w/w lokalu. Nie mógł tego zrobić: dolny zamek był uszkodzony, w górnym była wymieniona wkładka. Następnego dnia pojawiła się w budynku B. M.. W. K. zażądał od niej udostępnienia kluczy do w/w lokalu. Ta jednak odmówiła.

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

W niniejszej sprawie zgodnie z przepisem art. 478 k.p.c. sąd badał jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Fakt naruszenia posiadania na w lutym 2016 r. wynika odpowiedzi na pozew – pozwana przyznała, że wymieniła wówczas zamki do lokalu numer (...) bez uzgodnienia z powodem (k. 28).

Przedstawiona przez pozwaną interpretacja jej własnego działania, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. Twierdziła ona, że w jej ocenie mieszkanie było opuszczone i dlatego dokonała jego zajęcia. Ta interpretacja jest zresztą wewnętrznie sprzeczna, gdyż nie można uznać za opuszczone mieszkania, które – po pierwsze – jest zamknięte, po drugie – znajdowały się w nim rzeczy osobiste nie należące do pozwanej (pозwana przyznała wprost, że przedmioty wyniosła z mieszkania, są jej w posiadaniu i wezwwała powoda do ich odebrania, vide k. 29).

Wynikający z art. 478 k.p.c. zakaz badania dobrej wiary pozwanego oznacza, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były motywy i pobudki zachowania pozwanej. Liczy się sam fakt przejęcia posiadania nad lokalem bez podstawy prawnej.

Kwalifikacja prawna

W niniejszej sprawie zastosowanie miał przepis art. 344 § 1 Kodeksu cywilnego. Stanowi on, 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.”

Powód do lutego 2016 r. był posiadaczem przedmiotowego lokalu, zaś pozwana dokonała samowolnego naruszenia tego posiadania poprzez wymiankę zamków do drzwi wejściowych i odmowę wydania powodowi nowych kluczy. Powyższe od tego momentu kreuje stan wyzucia powoda z posiadania tej rzeczy.

Osią zarzutu pozwanej (zwalczającego powództwo w całości) było twierdzenie, że w momencie naruszenia posiadania powódki (luty 2016 r.) sporne mieszkanie było już dobrowolnie opuszczone przez powoda. Jak wskazano powyżej, stanowisko to okazało się niezgodne z prawdą w sensie obiektywnym. Subiektywne przekonania pozwanej w tym względzie – zresztą nieuzasadnione i wewnętrznie sprzeczne – nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż zgodnie z art. 478 k.p.c. sąd nie bada dobrej wiary pozwanego. A więc nawet gdyby w okolicznościach sprawy uznać, że pozwana mogła pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że lokal jest opuszczony, nie mogła dokonać samowolnego wejścia i wymiany zamków. Zresztą o jej złej wierze świadczy fakt, że mimo wezwania powoda do wydania mu nowych kluczy odmówiła.

Powoływanie się przez pozwaną na rzekome rozwiązanie umowy najmu z powodem w ogóle nie stanowi uzasadnionego zarzutu w niniejszej sprawie, gdyż oczywistym jest, że byłego lokatora nie można wyzuć samowolnie z posiadania bez uzyskania prawomocnego wyroku eksmisyjnego.

Fakt sporadycznego przebywania powoda w spornym lokalu nie miał wpływu na rozstrzygnięcie. Ochrona posiadania nie bowiem uzależniona od stopnia intensywności korzystania przez posiadacza z przedmiotu, którym faktycznie włada. Z punktu widzenia przepisów Kodeksu cywilnego ochrona ta jest identyczna w odniesieniu do posiadacza mieszkania, który w nim nawet w ogóle nie zamieszkuje (np. we względu na przyczyny osobiste, zawodowe itp.), jak i tego, dla którego dany lokal jest głównym centrum życiowym.

To, czy w mieszkaniu znajdują się (czy też nie znajdują) rzeczy osobiste posiadacza (lub w jakiej ilości, rodzaju), nie ma wpływu na ochronę posiadania przewidzianą w art. 344 § 1 k.c. Można bowiem posiadać lokal, w którym nie przechowuje się żadnych rzeczy osobistych. Rzeczy osobiste w świetle obowiązującego prawa nie są koniecznym „znacznikiem” posiadania lokalu. Innymi słowy można posiadać lokal pusty, nawet bez dostępu do mediów (energia elektryczna, woda). Nie stanowi dowodu opuszczenia lokalu fakt, że nie byli wpuszczani fachowcy w celu oceny prawidłowości działania instalacji lokalu/budynku.

To, że w lokalu miały być uszkodzone okna również nie usprawiedliwia naruszenia posiadania.

Reasumując, wszystkie zarzuty pozwanej są zupełnie nietrafne i nie wymagały prowadzenie na ich okoliczność zbędnego postępowania dowodowego. W sprawach eksmisyjnych fakt istnienia przepisu art. 478 k.p.c. i tego, że formalnie są to sprawy „pilne” (zgodnie z Regulaminem urzędowania sądów powszechnych) dodatkowo musi skłaniać sądy do przeciwdziałania przewlekłości tego rodzaju postępowań. W przeciwnym razie sąd bezpodstawnie naruszyłby interes powoda odwołując w czasie ochronę jego interesów poprzez zajmowanie się pozbawionymi znaczenia zarzutami przeciwniczki.

Mając powyższe na uwadze uwzględniono powództwo w całości na mocy art. 344 § 1 k.c. (punkt I. sentencji).

Zdaniem Sądu zachowanie pozwanej było nacechowane świadomością naruszenia prawa. Świadczy o tym fakt, że z pism pozwanej kierowanych do innych lokatorów przedmiotowego budynku wynika, że ma ona pełną wiedzę o tym, że aby uzyskać władanie lokalem jest zobligowana do wniesienia do sądu powództwa windykacyjnego (eksmisyjnego, vide pisma k. 31, 32). Jeżeli więc pozwana mimo posiadania takiej wiedzy dokonuje zachowań bezprawnych względem jednego z lokatorów, to zachodzi poważna obawa, że w przyszłości będzie czynić to ponownie. Z tych względów również orzeczono o zakazie dokonywania naruszeń posiadania przysługującego powodowi w przyszłości – punktu II. sentencji (art. 344 § 1 k.c.).

W punkcie III. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. zasądzono od przegrywającej pozwanej na rzecz wygrywającego powoda koszty procesu, na które składa się: opłata sądowa od pozwu (200 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (320 zł, § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).