

Sygn. akt: IC 995/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 28 marca 2017r

Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 marca 2017r

sprawy z powództwa **R. T.**

przeciwko **E. H.**

o ochronę posiadania

1. nakazuje pozwanej E. H. przywrócenie powodowi R. T. posiadania lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) poprzez wydanie kluczy do lokalu;
2. zasądza od pozwanej E. H. na rzecz powoda R. T. kwotę 337zł. (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnięcie od pozwanej E. H. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód został zwolniony.

Sygnatura akt: I C 995/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2007r. Sąd Rejonowy w Gdyni w sprawie o sygn. akt III RNs 90/07 ustanowił dla częściowo ubezwłasnowolnionego powoda R. T. kuratora w osobie A. L. dla reprezentowania i zarządu majątkiem częściowo ubezwłasnowolnionego.

(postanowienie Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 28.12.2007r. w sprawie o sygn. akt III RNs 90/07 k. 188)

W pozwie skierowanym przeciwko E. H. R. T., reprezentowany przez kuratora A. L., wniósł o przywrócenie naruszonego posiadania lokalu nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez zobowiązanie pozwanej do wydania mu kluczy do przedmiotowego lokalu oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 sierpnia 2010r. nakazano pozwanej przywrócić powodowi posiadanie lokalu objętego żądaniem pozwu. Na podstawie wskazanego wyroku w dniu 7 lipca 2015r. Komornik sądowy wprowadził powoda w posiadanie przedmiotowego lokalu i doprowadził do wydania powodowi kluczy do lokalu przez pozwaną. Następnie pozwana w dniu 15 sierpnia 2015r. zmieniła zamki w drzwiach wejściowych do lokalu i odmówiła pozwanemu wstępu do mieszkania i wydania mu kluczy. Od tego czasu powód nie ma możliwości korzystania z lokalu pomimo, że ma do tego prawo na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 17 września 2015r., w którym uzyskał uprawnienie do zajmowania lokalu do czasu zaoferowania mu przez Gminę M. G. lokalu socjalnego. Powód podniósł, że na skutek działań pozwanej stał się osobą bezdomną.

(pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwana E. H. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że w toku postępowania o wymeldowanie przed Urzędem Miasta G. powód wskazał, że do wymiany zamków w lokalu objętym żądaniem pozwu doszło w dniu 8 lipca 2015r. Wobec powyższego, z powództwem o naruszenie posiadania powód winien wystąpić w terminie roku od stwierdzenia naruszenia. Tymczasem, skarga posesoryjna wniesiona została do tutejszego Sądu w dniu 15 lipca 2015r., a zatem po upływie terminu zawitego wynikającego z art. 344 § 2 k.c. Zdaniem pozwanej okoliczność, że w dniu 15 lipca 2015r. powód ponownie pojawił się przed przedmiotowym lokalem i nie został do niego wpuszczony nie ma żadnego znaczenia, gdyż dla wyznaczenia biegu terminu wygaśnięcia roszczenia podstawowe znaczenie ma stwierdzenie przez posiadacza naruszenia posiadania, co nastąpiło w dniu 8 lipca 2015r. Pozwana wskazała nadto, że zapadły pomiędzy stronami niniejszego postępowania wyrok o eksmisję winien skutkować uznaniem, że postępowanie o ochronę posesoryjną staje się bezprzedmiotowe. Niezależnie od powyższego, w ocenie pozwanej, uwzględnieniu powództwa sprzeciwiają się zasady współżycia społecznego. Pozwana podniosła, że powód jest alkoholikiem i od wielu lat przysparza pozwanej wiele kłopotów, stresów i szkód (stworzenie w mieszkaniu meliny, skargi ze strony sąsiadów, interwencje policyjne, konieczność przeprowadzenia generalnego remontu mieszkania przez pozwaną, ale również zagraża życiu i bezpieczeństwu pozwanej).

(odpowiedź na pozew k. 56-62)

Postanowieniem z dnia 29 lipca 2016r. Sąd zwolnił R. T. od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w całości.

(postanowienie z dnia 29 lipca 2016r. k. 28-29)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2010r. wydanym w sprawie o sygn. akt IC 525/10 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał pozwanej E. H. przywrócić powodowi R. T. posiadanie mieszkania położonego w G. przy ul. (...) i w tym celu nakazał pozwanej, aby wydała powodowi klucze do drzwi wejściowych do tego mieszkania i umożliwiła swobodne z niego korzystanie.

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie kopii wyroku Sądu Rejonowego w Gdynia z dnia 24.08.2010r. wydanego w sprawie o sygn. akt I 525/10 wraz z uzasadnieniem k. 14-18)

Pozwem z dnia 21 marca 2014r. pozwana E. H. wniosła o eksmisję powoda z lokalu mieszkalnego objętego niniejszym postępowaniem. Prawomocnym wyrokiem z dnia 17 września 2015r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 371/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał R. T. opuszczenie, opróżnienie i wydanie E. H. lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w G.. Jednocześnie Sąd ustalił, że R. T. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego oraz wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu złożenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie kopii wyroku Sądu Rejonowego w Gdynia z dnia 17.09.2015r. wydanego w sprawie o sygn. akt I C 371/14 k. 70).

Na podstawie wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 24 sierpnia 2010r. wydanego w sprawie o sygn. akt IC 525/10 Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Gdyni J. M. w dniu 7 lipca 2015r. wprowadziła powoda w posiadanie lokalu położonego w G. przy ul. (...) i doprowadziła do wydania R. T. kluczy do przedmiotowego lokalu przez pozwaną. W czasie czynności egzekucyjnych w lokalu mieszkalnym objętym postępowaniem przebywała pozwana oraz jej konkubent J. C..

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie zeznań świadka S. Ł. k. 173v, płyta CD k. 175; zeznań powoda R. T. k. 192v, płyta CD k. 196; zeznań pozwanej E. H. k. 194-195, płyta CD k. 196; wniosku powoda z dnia 8.7.2015r. o usunięcie osób z mieszkania k. 143)

Po uzyskaniu kluczy powód opuścił mieszkanie, a w dniu 8 lipca 2015r. zwrócił się do Komornika sądowego J. M. o usunięcie E. H. i J. C. z lokalu przy ul. (...). Wniosek swój tłumaczył obawą przed wspólnym przebywaniem w przedmiotowym lokalu z agresywną siostrą i jej konkubentem, który - wobec wiedzy powoda - przebywał w więzieniu za usiłowanie zabójstwa. Postanowieniem z dnia 14 lipca 2015r. Komornik sądowy oddalił wniosek powoda wskazując, że wyrok stanowiący podstawę egzekucji nie uprawnia organu egzekucyjnego do podejmowania działań zmierzających do eksmisji wyżej wymienionych z lokalu.

(okoliczność bezsporna ustalona na podstawie zeznań powoda R. T. k. 192v, płyta CD k. 196; zeznań pozwanej E. H. k. 194, płyta CD k. 196; wniosku powoda z dnia 8.7.2015r. o usunięcie osób z mieszkania k. 143; postanowienia z dnia 14.07.2015r. o oddaleniu wniosku powoda k. 144-145)

W dniu 8 lub 9 lipca 2015r. R. T. podjął próbę dostania się do mieszkania przy ul. (...) w G., jednak nie mógł przekreślić klucza w zamku. Przekonany o tym, że ktoś przebywa w lokalu a zamek blokują klucze włożone po wewnętrznej stronie drzwi wejściowych, oddalił się z budynku. Do mieszkania wrócił po 2-3 dniach upewniając się, że nie palą się światła w oknach. Wówczas udało się mu otworzyć drzwi i przenocować w lokalu, który opuścił następnego dnia rano. Do dnia 14 sierpnia 2015r. taka sytuacja powtórzyła się kilkakrotnie. Jak się później okazało, przyczyną trudności w dostaniu się do lokalu przez powoda było działanie E. H., która opuszczając mieszkanie przy ul. (...) w G. każdorazowo wymieniała wkładkę w zamku.

(dowód: zeznania powoda R. T. k. 192v-193, płyta CD k. 196; zeznania kuratora powoda A. L. k. 193v, płyta CD k. 196; częściowo zeznania pozwanej E. H. k. 194, płyta CD k. 196; zeznania świadka S. Ł. k. 173v-175, płyta CD k. 175).

W dniu 14 sierpnia 2015r. R. T. opuścił mieszkanie i spędził noc u siostry S. Ł.. Gdy w dniu 15 sierpnia 2015r. próbował wejść do lokalu przy ul. (...) w G., okazało się, że wymieniony jest zamek do drzwi wejściowych. Drzwi mieszkania otworzył syn pozwanej B. H., który odmówił powodowi wpuszczenia go do lokalu. E. H. pismem z dnia 17 sierpnia 2015r. poinformowała Komornika sądowego J. M. o tym, że w dniu 14 sierpnia 2015r. zagubiono komplet kluczy i wymieniona zamki w mieszkaniu. Pozwany nie znajduje się w posiadaniu nowego klucza.

(dowód: zeznania powoda R. T. k. 192v-193, płyta CD k. 196; zeznania kuratora powoda A. L. k. 193v, płyta CD k. 196 ; zeznania pozwanej E. H. k. 194, płyta CD k. 196 ; zeznania świadka S. Ł. k. 173v-175, płyta CD k. 175; oświadczenie z dnia 17 sierpnia 2015r. k. 191).

Na wniosek pozwanej z dnia 28 kwietnia 2016r. wszczęto postępowanie o wymeldowanie powoda z lokalu jako osoby nie zamieszkującej w miejscu meldunku, co powód zakwestionował. Aktualnie rozpatrywana jest skarga pozwanej na decyzję Wojewody (...) w przedmiocie uchylecia decyzji Prezydenta Miasta G. o wymeldowaniu R. T. z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. i odmowie wymeldowania powoda z wyżej wskazanego adresu.

(dowód: decyzja Prezydenta Miasta G. o wymeldowaniu k. 49-53; odwołanie od decyzji o wymeldowaniu k. 86; decyzja o uchyleciu decyzji Prezydenta Miasta G. o wymeldowaniu z lokalu i odmowie wymeldowania k. 109-111v; skarga pozwanej na decyzję Wojewody (...) w przedmiocie uchylecia decyzji Prezydenta Miasta G. o wymeldowaniu R. T. z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. i odmowie wymeldowania powoda z ww. adresu k. 122-130).

Sąd zważył, co następuje:

Opisany wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadka S. Ł. oraz przedstawione przez strony niniejszego postępowania dowody z dokumentów. Do rekonstrukcji stanu faktycznego sprawy posłużył nadto Sądowi dowód z przesłuchania powoda R. T., z zeznań kuratora powoda A. L. przesłuchanej w charakterze strony oraz częściowo dowód z przesłuchania pozwanej E. H..

Sąd dał wiarę powołanym w ustaleniach stanu faktycznego dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle rozważenia zebranego materiału dowodowego nie nasuwała wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd ustalając stan faktyczny w sprawie przyznał walor wiarygodności zeznaniom świadka S. Ł. oraz zeznaniom powoda i jego kuratora, którzy potwierdzili, że od dnia wprowadzenia R. T. w posiadanie lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. do dnia wymiany przez pozwaną zamków, powód spędzał noce w przedmiotowym lokalu. Wskazane powyżej osoby złożyły bowiem zeznania konsekwentne, spójne wewnętrznie oraz korespondujące ze sobą. Powód wskazał, że w dniu 8 lub 9 lipca 2015r. po raz pierwszy podjął próbę wejścia do mieszkania pozwanej, jednak nie mógł przekreślić klucza w zamku. Przyczyn takiego stanu rzeczy upatrywał w zablokowaniu zamka przez klucze włożone do niego po wewnętrznej stronie drzwi wejściowych. W odczuciu powoda wskazywało to na przebywanie w lokalu innych osób. Z tej przyczyny powód oddalił się z budynku, a po kilku dniach ponownie spróbował wejść do lokalu i spędził w nim noc. Powód podniósł, że taka sytuacja powtórzyła się kilkakrotnie. Tożsame zeznania złożyła A. L., która potwierdziła, że powód opowiadał jej o próbach dostania się do lokalu i trudnościach z otwarciem drzwi. Zeznania powoda w analizowanym zakresie uzupełniają się i w pełni korespondują również z zeznaniami pozwanej, która przyznała, że w okresie od 8 lipca do 14 sierpnia 2015r. opuszczając mieszkanie każdorazowo zmieniała wkładkę w zamku. Ujawnione w sprawie okoliczności tworzą zdaniem Sądu logiczny ciąg zdarzeń. Biorąc pod uwagę treść zeznań pozwanej uznać bowiem należało, że przyczynę niepowodzenia w otwarciu przez powoda drzwi upatrywać należało w tymczasowej wymianie wkładki drzwiowej przez pozwaną, co uniemożliwiałoby powodowi wejście do lokalu oraz rodziło jego przekonanie o bytności innych osób w mieszkaniu. W tym miejscu podkreślić trzeba, że zarówno powód jak i A. L. składali zeznania przed pozwaną E. H., która dopiero w trakcie ustnej wypowiedzi przed Sądem przyznała, że regularnie dokonywała wymiany wkładki w drzwiach mieszkania. Wykluczało to możliwość tendencyjnego kształtowania przez powoda i kuratora ich zeznań. Sąd w całości za miarodajne uznał również te zeznania powoda i jego kuratora, z których wynikało, że w sierpniu 2016r. powódka wymieniła zamki do drzwi wejściowych mieszkania położonego w G. przy ul. (...), co powód ujawnił w dniu 15 sierpnia 2015r. podejmując próbę wejścia do mieszkania. Potwierdzają to zeznania S. Ł., która była bezpośrednim świadkiem opisywanych zdarzeń oraz sama pozwana, która przyznała, iż obecny w mieszkaniu B. H. odmówił udostępnienia lokalu powodowi, o czym poinformował telefonicznie pozwaną.

Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę wyłącznie w zakresie, w jakim znalazły one potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie wiarygodnym materiale dowodowym. Sąd nie dał wiary tym twierdzeniom, w których pozwana wskazywała, że powód nie znajdował się w posiadaniu lokalu przed dniem wymiany zamków. Przeczą temu zeznania powoda i kuratora, a także przesłuchanego w sprawie świadka, którzy zgodnie wskazywali, że powód dysponował kluczem do przedmiotowego lokalu, a nadto, że powód nocował w mieszkaniu przy ul. (...) po wprowadzeniu go w posiadanie przedmiotowego lokalu. W ocenie Sądu materiał dowodowy nie potwierdził stanowiska pozwanej, że powód wynajmuje mieszkanie, za które płaci jego brat, gdyż twierdzenia te pozostawały w oczywistej sprzeczności z przedłożonym materiałem dowodowym, a ponadto były gołosłowne.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej zgłoszone na rozprawie w dniu 15 marca 2017r. o przesłuchanie świadka M. T. oraz przeprowadzenie dowód z nagrań - jako spóźnione w świetle treści art. 207 § 3 i 6 k.p.c. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że po stronie pozwanej istniały jakiegokolwiek przeszkody do złożenia przedmiotowych wniosków dowodowych na wcześniejszym etapie postępowania, czyli w odpowiedzi na pozew lub piśmie przygotowawczym złożonym zgodnie z postanowieniem Sądu wydanym w trybie art. 207 § 3 k.p.c. Zauważyć przy tym trzeba, że już na etapie otrzymania przez pozwaną odpisu niniejszego pozwu, było dla niej jasne, że pomiędzy stronami istnieje spór co do ewentualnej daty naruszenia przez pozwaną posiadania powoda oraz faktu jego posiadania. W związku z tym niezrozumiałe dla Sądu było zaniechanie powołania analizowanych wniosków dowodowych na wcześniejszym etapie sprawy. Jednocześnie, uwzględnienie spóźnionych wniosków dowodowych spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy (wnioski dowodowe złożono na posiedzeniu przed zamknięciem rozprawy), a nadto w sprawie nie wystąpiły inne wyjątkowe okoliczności, pozwalające na ich uwzględnienie.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Podstawą prawną roszczenia powoda jest przepis art. 344 § 1 k.c., który stanowi, że przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, 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 rozpoznania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Zgodnie zaś z przepisem art. 478 k.p.c., w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia. Bez wpływu na treść rozstrzygnięcia pozostaje zatem sama przyczyna naruszenia posiadania. Stosownie do powołanego unormowania art. 478 k.p.c., kognicja Sądu rozpoznającego powództwo o naruszenie posiadania ogranicza się bowiem do badania samego faktu naruszenia posiadania oraz ustalenia ostatniego stanu posiadania. Ochrona posesoryjna uzależniona jest zatem od stwierdzenia dwóch faktów: istnienia posiadania i jego naruszenia. W ocenie Sądu, pierwszorzędną kwestią do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było ustalenie czy powód był posiadaczem lokalu przy ul. (...) w G. w czasie bezpośrednio przed pozbawieniem go posiadania przez pozwaną.

Zgodnie z regulacją zawartą w art. 336 k.c. posiadaczem jest zarówno ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel 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. Na posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c. składa się element fizyczny w postaci władania rzeczą (corpus) oraz element psychiczny określany jako wola władania rzeczą (animus). W okolicznościach analizowanej sprawy do dnia wymiany przez pozwaną zamków powód dysponował kluczami do mieszkania i mógł do niego wchodzić, co też czynił. Przyznać trzeba, że wykonywanie przez powoda posiadania nie polegało na realizacji potrzeb mieszkaniowych w tradycyjnym ujęciu, a na korzystaniu z nieruchomości w inny sposób. R. T. wykorzystywał bowiem mieszkanie powódki jedynie w celu spędzenia w nim nocy i opuszczał je o poranku. Okoliczność ta jednak nie wpływa na ustalenie, że powód faktycznie władał lokalem objętym przedmiotem sporu. Uprawnienia R. T. do wystąpienia ze skargą posesoryjną nie niweczy również okoliczność, że swoich uprawnień nie realizował codziennie. Jak podkreśla się w orzecznictwie do istnienia posiadania nie jest konieczne faktyczne wykonywanie władztwa, ale wystarcza samo istnienie możliwości takiego postępowania. Na pełną aprobatę zasługuje pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 1994 r., sygn. akt III CRN 18/94, zgodnie z którym „posiadacz może w stosunku do rzeczy przejściowo nie wykonywać władztwa i na skutek tego nie utraci jej posiadania. Istotne jest bowiem nie to, czy posiadacz wykonuje względem rzeczy konkretną czynność, lecz to, czy ma możliwość ich wykonywania bez potrzeby wytaczania np. powództwa o przywrócenie posiadania. Występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania”. Dla uznania powoda za posiadacza nie było zatem konieczne codzienne korzystanie z mieszkania pozwanej, a wystarczająca była potencjalna możliwość używania go, zapewniona powodowi w wyniku wprowadzenia go w posiadanie lokalu poprzez wręczenie kluczy.

W następnej kolejności należało rozważyć, czy pozwana dopuściła się samowolnego naruszenia posiadania powoda. Samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia, jako samowolnego, wymaga ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn., że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 788 i n.; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 806 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 549 i n.). Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 października 1991 r., III CRN 213/91, OSP 1992/7-8, poz. 174). Przenosząc powyższe uwagi na ustalony w sprawie stan faktyczny należy stwierdzić, że do naruszenia posiadania powoda niewątpliwie doszło w chwili wymiany zamków w drzwiach wejściowych do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G.. W tym momencie powód utracił możliwość korzystania z rzeczy w dotychczasowy sposób, gdyż - nie mając odpowiednich kluczy - został pozbawiony szansy dostania się do mieszkania. Jednocześnie pozwana, pomimo ciążącego na niej obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. i art. 232 k.c., nie wykazała, że istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca naruszenie przez nią posiadania R. T.. Wbrew stanowisku wyrażonemu w odpowiedzi na pozew, podstawy takiej nie stanowi wyrok eksmisyjny, jaki zapadł pomiędzy stronami niniejszego postępowania. Sąd w pełnej rozciągłości popiera stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 17 września 2013r. w sprawie

o sygn. akt IV CK 297/02, zgodnie z którym „przepis art. 344 § 1 zd. drugie k.c. (...) dopuszcza możliwość powołania się strony pozwanej na prawomocne orzeczenie, z którego wynika, że przysługuje jej prawo, którego realizacji służy pozbawienie lub naruszenie posiadania dotychczasowego posiadacza (...). Uprawnienie do naruszenia lub pozbawienia dotychczasowego posiadacza jego posiadania, związane z wykazaniem w innym postępowaniu, prawem do rzeczy naruszającego posiadanie, unicestwienia w procesie o ochronę posesoryjną skutki samowoli naruszcyciela. Wykazaniu prawa, z którym uprawnienie to jest związane służy m.in. orzeczenie nakazujące dotychczasowemu posiadaczowi wydanie rzeczy (art. 222 § 1 k.c.) (...)”. Z orzeczenia przywołanego przez pozwaną wynika zatem, że dla uchylenia bezprawności działania naruszcyciela konieczne jest uzyskanie tytułu prawnego uprawniającego do wejścia w posiadanie nieruchomości np. wyroku wydanego w sprawie o eksmisję. Uwadze pozwanej umknął jednak fakt, że Sąd Rejonowy w Gdyni prawomocnym wyrokiem z dnia 17 września 2015r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 371/14 nie tylko nakazał eksmisję R. T. z lokalu mieszkalnego pozwanej, ale również ustalił, że przysługuje mu uprawnienie do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu założenia przez Gminę M. G. oferty zawarcia umowy najmu takiego lokalu. Oznacza to, że do czasu wystąpienia przez Gminę z odpowiednią ofertą, pozwana winna powstrzymać się od wkraczania w sferę władztwa posiadacza. W tych okolicznościach wymiana zamków w drzwiach prowadzących do lokalu będącego w posiadaniu powoda, musi być uznana za działanie bezprawne.

Zgodnie z art. 344 § 2 k.c. roszczenie o ochronę posiadania wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia. Określony w przytoczonym przepisie roczny termin dochodzenia roszczeń o ochronę posiadania jest prekluzyjnym terminem prawa materialnego, który sąd uwzględnia z urzędu. Bieg tego terminu rozpoczyna się w chwili dokonanego naruszenia posiadania niezależnie od wiedzy i świadomości o tym dotychczasowego posiadacza. W ocenie Sądu powód udowodnił, że naruszenie posiadania przez pozwaną miało miejsce 14 sierpnia 2015r. W tym dniu bowiem doszło do wymiany zamka i kluczy do drzwi wejściowych, co uniemożliwiło powodowi swobodny dostęp do mieszkania. Sama pozwana również przyznała, że przedmiotowego dnia dokonała zmiany zamka wejściowego i tłumaczyła przyczyny przeprowadzenia tej czynności. Okoliczność tę potwierdza również oświadczenie E. H. złożone Komornikowi sądowemu. Jednocześnie Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, A. L. oraz S. Ł., z których jednoznacznie wynika, iż w okresie pomiędzy przywróceniem posiadania a 14 sierpnia 2015r. powód nieregularnie sypiał w lokalu. Zeznania wyżej wskazanych osób były w tym zakresie spójne i zgodne, zaś Sąd uznał je za rzetelne i wiarygodne źródło informacji o okolicznościach sprawy. Sąd miał na uwadze, iż w toku postępowania administracyjnego o wymeldowania powoda z mieszkania, A. L. złożyła zeznania, z których wynika, że R. T. został pozbawiony posiadania lokalu już w dniu 8 lipca 2015r. W ocenie Sądu nie może mieć to dyskwalifikującego wpływu na prawidłowość poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. W pierwszej kolejności zauważyć bowiem należy, że kurator przed Sądem odwołała swoje wcześniejsze zeznania i przekonująco wyjaśniła przyczyny rozbieżności. Nie sposób pominąć przy tym, że nierzadko to bezpośrednie zetknięcie się z dowodem, pozwala sądowi na jego najpełniejszą ocenę. Tymczasem, kontakt z A. L. doprowadził Sąd do przekonania, że kurator powoda w toku rozprawy zeznawała w sposób spontaniczny, nie starając się wypełniać luk w swoich relacjach konfabulacjami i szczerze przyznając się do wcześniejszej pomyłki. Niewiarygodne w tym zakresie były natomiast twierdzenia powódki, która zeznawała odmiennie, gdyż zmierzała do wykazania wygaśnięcia roszczenia powoda z uwagi na upływ terminu. Podsumowując, Sąd stwierdził, że materiał dowody zgromadzony w sprawie dawał podstawy do przyjęcia, że pozwana wkroczyła w sferę posiadania powoda w dniu 14 sierpnia 2015r., a naruszenie to miało charakter samowolny. W tych okolicznościach roczny termin z art. 344 § 2 k.c. został zachowany, albowiem pozew w niniejszej sprawie został złożony 21 lipca 2016r.

Zdaniem Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy, brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiągających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej czy społecznym poczuciem sprawiedliwości. Dla zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego przypadku i ścisłe powiązanie nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. W orzecznictwie i doktrynie ukształtował się przy tym słuszny pogląd, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego osoba, która sama zasady te (lub przepisy prawa) narusza. Zdaniem Sądu pozwana nie może skutecznie odwoływać się do klauzuli generalnej z art. 5 k.c. właśnie ze względu na wspomnianą powyżej „zasadę czystych rąk”. To pozwana nie respektowała bowiem

prawomocnych orzeczeń sądu, w związku z czym konieczne było wystąpienie przez powoda z przedmiotowym powództwem. Nie sposób pominąć przy tym, że – jak sama przyznała – od czasu wprowadzenia powoda w posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), pozwana ograniczała powodowi możliwość swobodnego korzystania z lokalu, wymieniając wkładkę drzwiową. Oznacza to, że powódka od samego początku nie honorowała praw pozwanego, dopuszczając się ich samowolnego i nieuzasadnionego reglamentowania. Czasowe ograniczanie powodowi możliwości korzystania z mieszkania w dniu wymiany zamków przerodziło się w trwałe i bezprawne wyzucie powoda z posiadania spornego lokalu i jako takie nie może korzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 k.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 344 § 1 k.c., w punkcie 1 sentencji wyroku, Sąd nakazał pozwanej E. H. przywrócić R. T. posiadania lokalu mieszkalnego w G. przy ul. (...) poprzez wydanie kluczy do lokalu, zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. 2014r., nr 1025). Kwota w wysokości 337 zł zasądzona od pozwanej na rzecz powoda u punkcie 2 sentencji wyroku orzeczona została tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i składała się z opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenia ustalone na podstawie § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015 poz. 1800) w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 27.10.2016r. Jednocześnie w punkcie 3 wyroku nakazano pozwanej, aby uiszczała na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód został w całości zwolniony.