

Sygn. akt: I C 1501/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **A. F.**

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej BANKOWIEC nieruchomości położonej w G., przy ul. 3 maja 27 - 31

O ochronę naruszonego posiadania

I. oddała powództwo

II. zasądza od powoda A. F. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej BANKOWIEC nieruchomości położonej w G. przy ul. 3 maja 27 – 31 kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

Sygnatura akt: I C 1501/16

UZASADNIENIE

Powód A. F. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. domagając się nakazania pozwanej przywrócenia powodowi utraconego posiadania drzwi, dwóch spoczników i schodów o powierzchni 8,74 m² prowadzących do lokalu położonego w G. przy ul. (...) poprzez wydanie wszystkich kompletów kluczy do znajdujących się w drzwiach zamków i zakazania dalszych naruszeń w przyszłości.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że pozwana wspólnota mieszkaniowa zdecydowała o zmianie przeznaczenia pomieszczenia znajdującego się w budynku przy ul. (...) po byłej kotłowni na lokal rozrywkowy oraz o oddaniu tego lokalu powodowi w najem, w ramach którego najemca z własnych środków miał dokonać niezbędnego remontu. Zgodnie z uchwałą wspólnoty z dnia 17 marca 2001r. zarząd wspólnoty zawarł z powodem w dniu 26 marca 2001r. umowę dzierżawy oraz umowę najmu pomieszczeń przyległych do kotłowni. W związku z powyższym powód przeprowadził generalny remont pomieszczeń w celu przystosowania ich do prowadzenia działalności lokalu z muzyką, w tym spełniając wymagania wynikające z przepisów szczególnych, wybudował osobne tylne wejście wraz ze schodami od strony ul. (...). Jak podnosi powód ani to wejście ani też schody nie są własnością wspólnoty, gdyż powód uzyskał tytuł prawny do tych części powierzchni lokalu, na których się znajdują ww. elementy na podstawie odrębnej umowy z 2001r. podpisanej z Oddziałem Morskim (...) za zgodą Urzędu Miasta G., którą reaktywował, podpisując w dniu 29 lipca 2013r. umowę najmu z Gminą M. G.. Nadto, powód podniósł, że jest jedynym właścicielem drzwi i jedynym posiadaczem kompletu kluczy do nich, pozwalających na otwarcie drzwi i skorzystanie z wyjścia

i schodów. Tymczasem, w bliżej nieokreślonym czasie, ale nie później niż w dniu 6 czerwca 2016r. pozwana bez wiedzy i zgody powoda wymieniła w ww. drzwiach wszystkie zamki, nie przekazując powodowi nowych kluczy, czym samowolnie naruszyła posiadanie powoda, pozbawiając go całkowicie możliwość skorzystania z tylnego wejścia. Do tej pory pozwana odmawia wydania powodowi kluczy. Zdaniem powoda działanie pozwanej polegające na wymianie zamków w drzwiach nie tylko utrudnia, ale wręcz uniemożliwia mu wykonywanie władztwa nad nimi i powód nie może dostać się do pomieszczeń, w których znajdują się jego rzeczy.

(pozew k. 2-3v, protokół rozprawy z dnia 7 lutego 2017r. k. 89v-90)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Zdaniem pozwanego powództwo nie jest zasadne. Pozwana wspólnota mieszkaniowa przyznała, że w dniu 26 września 2001r. zawarła z powodem dwie umowy załączone do pozwu, z których jedna dotyczyła najmu pomieszczeń przynależnych do kotłowni, a druga dzierżawy pomieszczeń piwnicznych po nieużywanej kotłowni. Umowy te obowiązywały do dnia 29 stycznia 2010r., kiedy strony zawarły nową umowę. Zdaniem pozwanej powód pominął jednak milczeniem fakt zawarcia w dniu 1 kwietnia 2003r. umowy najmu powierzchni użytkowej 8,73 m². Umowa z dnia 1 kwietnia 2003 roku została zmieniona aneksem z dnia 1 stycznia 2009r. Przedmiotem umów najmu były: pomieszczenie piwniczne po nieużywanej kotłowni, pomieszczenie przyległe do kotłowni, wejście do lokalu od ul. (...) (schody) o powierzchni 8,73 m², które – zdaniem pozwanej – należy traktować łącznie bowiem dotyczą jednego lokalu użytkowego. Powodem wypowiedzenia ww. umowy najmu były zaległości w płaceniu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych za lokal. Zasadnicze znaczenie miał również sposób prowadzenia lokalu oraz zachowanie gości, którzy niejednokrotnie wywoływali awantury i kłótnie bez skutecznej reakcji właściciela lokalu. Zdaniem pozwanego roszczenie powoda jest niezasadne, gdyż zostało oparte na nieprawdziwych lub pominiętych przesłankach. Powód całkowicie pominął okoliczność, iż w dniu 5 marca 2014r. pozwana wysłała do niego pismo z dnia 27 lutego 2014r., w którym rozwiązała z nim umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 marca 2014r. W dniu 31 marca 2014r. powód powiadomił pozwaną o zakończeniu działalności lokalu z dniem 31 marca 2014r. Ostatnią wpłatę czynszu powód dokonał w dniu 2 września 2013r. Pismami z dnia 21 maja 2014r., 9 marca 2015r. i 20 marca 2015r. pozwana wezwała powoda do zabrania swoich urządzeń i wyposażenia lokalu. Po przyjęciu lokalu z dniem 7 kwietnia 2014r. wspólnota uzyskała dostęp do wejścia gospodarczego lokalu użytkowego od strony podwórza. Klucze od tego wejścia posiadał powód oraz pracownik firmy (...). Drugie wejście dla gości znajdowało się od strony ul. (...), skąd schodami schodziło się do samego lokalu. Powyższy dokument powód podpisał w lokalu firmy (...). Klucze do tego wejścia posiadał wyłącznie powód. Po przyjęciu lokalu i otrzymaniu kluczy od powoda pozwana uzyskała dostęp do wejścia gospodarczego od strony podwórza. Drugie wejście do lokalu, z którego korzystali goście, znajdowało się strony ul. (...), skąd schodami wchodziło się do lokalu. Kluczy do tego wejścia powód nigdy nie chciał wydać i nie wydał nawet po zakończeniu działalności. W tej sytuacji po odmowie wydania kluczy pozwana w dniu 2 czerwca 2016r. wymieniła wkładki w drzwiach, co umożliwiło wejście do lokalu, w którym powód nie prowadzi działalności od co najmniej 31 marca 2014r.

(odpowiedź na pozew k. 39-43)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 marca 2001r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Bankowiec nieruchomości przy ul. (...) w G. zawarła z powodem A. F. umowę dzierżawy, na mocy której oddała powodowi w dzierżawę pomieszczenia piwniczne po nieużywanej kotłowni w budynku przy ul. (...) w G. wraz z pomieszczeniami przyległymi. Umowa została zawarta na okres 15 lat od momentu zakończenia inwestycji. Dzierżawca zobowiązał się używać przedmiot dzierżawy zgodnie z jego przeznaczeniem jako lokal rozrywkowy z możliwością prowadzenia działalności gastronomicznej. Zgodnie z umową główne wejście do lokalu miało znajdować się od ul. (...), zaś od podwórza miało być wyłącznie wyjście ewakuacyjne. Jednocześnie, tego samego dnia strony zawarły umowę najmu pomieszczeń przyległych do kotłowni. Na mocy przedmiotowej umowy pozwana wynajęła powodowi pomieszczenia piwniczne według załączonego szkicu z adaptacją pomieszczenia starej kotłowni o łącznej powierzchni 68,47 m². Umowa została zawarta na okres 15 lat

od momentu zakończenia inwestycji. Najemca zobowiązał się doprowadzić adaptację dzierżawionych pomieszczeń na własny koszt.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę dzierżawy z dnia 26 marca 2001r. k. 12-13, umowę najmu z dnia 26 marca 2001r. k. 14-15)

W dniu 29 stycznia 2010r. strony zawarły aneks do ww. umów dzierżawy i najmu, postanawiając, że od dnia 29 stycznia 2010r. będzie obowiązywać jeden aneks do obu umów, gdyż w wyniku adaptacji pomieszczeń piwnicznych powstało jedno pomieszczenie nierozdzielnie związane z prowadzoną działalnością klubowo – restauracyjną. Umowa została zawarta do dnia 30 czerwca 2017r. Na podstawie ww. umowy powód zobowiązał się m.in. do zapewnienia przestrzegania ciszy nocnej i nie zakłócania spokoju mieszkańców przez klientów lokalu, a także niezwłocznego i skutecznego wygłuszenia lokalu. Zgodnie z umową rażąco i uporczywie naruszenie warunków umowy tj. brak czynnej reakcji na awantury i zakłócenia ciszy nocnej, zaleganie z zapłatą czynszu i innych opłat za okres co najmniej jednego miesiąca uprawniało wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia i bez dodatkowych upomnień i wezwań do przestrzegania warunków umowy. Powyższy aneks został zmieniony kolejnym aneksem z dnia 1 lutego 2010r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: aneks z dnia 29 stycznia 2010r. k. 16-19, aneks z dnia 1 lutego 2010r. k. 20-22)

W dniu 5 czerwca 2001r. powód zawarł umowę z Oddziałem Morskim (...) Towarzystwa (...), na mocy której (...) odstąpiło powodowi część powierzchni lokalu z przeznaczeniem na zejście do poziomu piwnic, wydzielone ścianą z oddzielnym wejściem od ul. (...) w zamian za wykonanie remontu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę z dnia 5 czerwca 2001r. k. 23, przesłuchanie powoda płyta CD k. 100)

W dniu 1 kwietnia 2003r. strony zawarły umowę najmu, na mocy której pozwana wspólnota mieszkaniowa oddała powodowi w najem na czas nieokreślony powierzchnię użytkową 8,73 m² przekazaną przez (...) z przeznaczeniem na schody.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu z dnia 1 kwietnia 2003r. k. 45, aneks z dnia 1 stycznia 2009r. k. 46)

W dniu 29 lipca 2013r. Gmina M. G. zawarła z powodem umowę najmu, na mocy której oddała powodowi w najem powierzchnię użytkową wykorzystaną na schody o powierzchni 8,74 m² mieszczącą się w budynku przy ul. (...) w G., stanowiącym własność wynajmującego.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu nr (...) k. 24-26)

Pismem z dnia 27 lutego 2014r. pozwana rozwiązała umowę najmu bez wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 marca 2014r. z uwagi na znaczne zaległości powoda w uiszczaniu czynszu najmu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo pozwanej z dnia 27 lutego 2014r. k. 56 wraz z dowodem nadania k. 57)

Pismem z dnia 31 marca 2014r. powód poinformował pozwaną wspólnotę mieszkaniową, iż z dniem 31 marca 2014r. zakończył prowadzenie działalności gospodarczej w ww. lokalu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powoda z dnia 31 marca 2014r. k. 58, przesłuchanie powoda płyta CD k. 100)

Pismem z dnia 21 maja 2014r. pozwana wezwała powoda do zabrania swoich urządzeń i wyposażenia lokalu użytkowego znajdującego się pod budynkiem (dawnej kotłowni) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 4 czerwca 2014r. Wobec niezastosowania się do tego wezwania, pismem z dnia 9 marca 2015r. pozwana ponownie wezwała powoda do zabrania swoich urządzeń i wyposażenia ww. lokalu użytkowego w terminie 14 dni od otrzymania wezwania, jak też do uprzątnięcia śmieci i gruzu w tym samym terminie pod rygorem wykonania tych czynności na koszt powoda.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: pismo pozwanej z dnia 21 maja 2014r. k. 59, pismo pozwanej z dnia 9 marca 2015r. k. 62 wraz z dowodem nadania k. 64, przesłuchanie członka zarządu pozwanej A. P. płyta CD k. 100)

Do lokalu użytkowego, w którym powód prowadził działalność gospodarczą, prowadzą drzwi wejściowe od strony ul. (...), a następnie schody z dwoma spocznikami. Schody ani spoczniki nie stanowią wyodrębnionego lokalu. Nadto, schody nie mają odrębnej instalacji elektrycznej ani też wentylacyjnej.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie powoda płyta CD k. 100)

W dniu 2 czerwca 2016r. pozwana wymieniła zamki w drzwiach wejściowych do ww. lokalu użytkowego od strony ul. (...).

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie członka zarządu pozwanej A. P. płyta CD k. 100)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu wiarygodność przedłożonych przez strony dokumentów w postaci umów najmu i dzierżawy zawartych przez nie na przestrzeni lat 2001-2013, a także korespondencji stron nie budzi żadnych wątpliwości, albowiem zarówno powód jak i pozwana nie kwestionowali autentyczności tych dokumentów, w tym zgodności przedłożonych kopii dokumentów z oryginałami, ani też nie zaprzeczyli, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Nadto, Sąd dał wiarę zeznaniom członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej A. P.. Zeznania te – w ocenie Sądu – były szczerze, spójne i logiczne, a także nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Zważyć przy tym należy, że A. P. przyznał, że pozwana wspólnota mieszkaniowa wymieniła zamki w drzwiach wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. (...), w którym powód do 2014r. prowadził działalność gospodarczą. Natomiast, jedynie w części za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda. Przede wszystkim Sąd nie dał wiary powodowi, że na schodach, będących przedmiotem roszczenia posesoryjnego, zamierza trzymać swoją dokumentację. Zdaniem Sądu wskazany przez powoda cel nie stanowi rzeczywistego celu wytoczenia niniejszego powództwa. Przede wszystkim świadczyć o tym może zachowanie powoda w czasie składania zeznań. Zapytany bowiem przez Sąd, powód zawahał się i dopiero po pewnym czasie i namyśle udzielił odpowiedzi, co wskazuje na to, że powyższy argument został przez niego wymyślony naprędce. Nadto, o czym mowa będzie poniżej, takie wykorzystanie spornego pomieszczenia zdaje się być wątpliwe gdy uwzględni się warunki techniczne lokalu, jak również niemal dwuletnią bezczynność powoda w takim zagospodarowaniu spornego pomieszczenia.

Na podstawie art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości. W pozwie powód nie wskazał, wyjaśnieniu jakich dokładnie okoliczności ma służyć powyższy dowód. Jeśli natomiast, za pomocą tego dowodu powód zamierzał wykazać fakt naruszenia posiadania, to zważyć należy, iż fakt wymiany zamków w drzwiach wejściowych do lokalu użytkowego przy ul. (...) był bezsporny pomiędzy stronami, toteż uwzględnienie tego wniosku doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Przechodząc do rozważań merytorycznych wskazać należy, że ostatecznie powód domagał się nakazania pozwanej wspólnocie mieszkaniowej przywrócenia powodowi utraconego posiadania drzwi, dwóch spoczników i schodów o powierzchni 8,74 m² prowadzących do lokalu położonego w G. przy ul. (...) poprzez wydanie wszystkich kompletów kluczy do znajdujących się w drzwiach zamków i zakazania dalszych naruszeń w przyszłości. Podstawę prawną powództwa stanowił zatem przepis art. 344 § 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. Jak stanowi 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 pozwanego.

Jeśli chodzi o naruszenie posiadania to nie było pomiędzy stronami sporu co do tego, że w dniu 2 czerwca 2016r. pozwana wspólnota mieszkaniowa wymieniła zamki w drzwiach wejściowych od strony ul. (...) prowadzących do lokalu użytkowego, w którym powód do marca 2014r. prowadził działalność gospodarczą. Okoliczność ta została bowiem przyznana przez pozwaną w odpowiedzi na pozew. Natomiast wątpliwości pojawiły się co do tego czy powód był posiadaczem spornego pomieszczenia. Podkreślić bowiem należy, iż posiadanie nie jest prawem podmiotowym a jedynie określonym stanem faktycznym (por.: postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 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 (por.: wyrok SN z dnia 15 czerwca 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 (por.: wyrok SN z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSP 1967/10/234). Podkreślić należy, iż 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. Przy czym musi istnieć wola wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, czyli we własnym imieniu. Zatem posiadaczem rzeczy jest ten, kto włada rzeczą i postępuje z nią jak osoba, której przysługuje do niej prawo własności lub inne prawo (por. wyrok SN z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSP 1967/10/234). W ocenie Sądu z zeznań powoda wynika, że nie ma on rzeczywistej woli sprawowania władztwa nad spornym pomieszczeniem, składającym się ze schodów o powierzchni 8,74 m², dwóch spoczników oraz drzwi. Przede wszystkim należy stwierdzić, że powyższe elementy nie stanowią samodzielnego lokalu w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Wprawdzie ustawa o własności lokali zawiera jedynie definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego (art. 2 ust. 2), niemniej nie ulega wątpliwości, że przepis art. 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (odpowiednio, co w tym przypadku oznacza, z uwzględnieniem właściwości lokalu innego niż mieszkalny, np. lokal produkcyjny czy garaż, może być wydzielony nie za pomocą ścian, ale za pomocą innych trwałych konstrukcji, jak metalowe kratownice, siatki itp.). Zważyć należy, iż „pomieszczenie” będące przedmiotem roszczenia powoda nie jest w żaden sposób wygrozione ani też w inny sposób oddzielone od pozostałej powierzchni użytkowej lokalu. Bez wątpienia drzwi, schody oraz spoczniki pełnią jedynie rolę służebną w stosunku do lokalu użytkowego, stanowiąc elementy ciągu komunikacyjnego prowadzącego do tego lokalu. Natomiast, same w sobie nie pełnią żadnej funkcji właściwej dla samodzielnego lokalu (mieszkalna, użytkowa, produkcyjna etc.) i bez związku z lokalem nie nadają się do racjonalnego wykorzystania. Stąd też posiadanie przedmiotowych elementów miałooby sens jedynie w przypadku posiadania lokalu użytkowego. Tymczasem, co było bezsporne pomiędzy stronami, z dniem 31 marca 2014r. powód zakończył prowadzenie działalności gospodarczej w tym lokalu użytkowym. Jednak pomimo rozwiązania umowy najmu oraz zakończenia działalności gospodarczej do czasu wymiany zamków przez pozwaną powód nadal miał nieskrępowany dostęp do tego lokalu i mógł do niego w sposób niekontrolowany wchodzić. Powód jednak stanowczo zaprzeczył, że pozew ma służyć temu, by dostać się do dalszych pomieszczeń. W związku z tym należało wykluczyć, że wola powoda

jest sprawowanie władztwa nad ww. schodami, spocznikami i drzwiami w celu korzystania z lokalu użytkowego. W odpowiedzi na pytanie Sądu o cel złożenia pozwu powód wyjaśnił, że schody zamierza wykorzystać do przechowywania na nich dokumentacji. Jak wskazano powyżej zeznania powoda w tym zakresie są całkowicie niewiarygodne. Nadto, wykorzystanie przedmiotowych schodów w celu przechowywania dokumentacji jest nader wątpliwe, gdy uwzględni się warunki techniczne ww. pomieszczenia. Po pierwsze, należy zauważyć, że schody nie mają własnej, odrębnej instalacji elektrycznej. Trzymanie dokumentów w nieoświetlonym miejscu co najmniej utrudniałoby odnalezienie właściwych dokumentów w razie potrzeby. Po drugie, należy wskazać, że pomieszczenie to nie posiada żadnej instalacji wentylacyjnej. Brak odpowiedniej cyrkulacji powietrza narażałby dokumenty na zniszczenie. Nadto, należy zauważyć, że od zakończenia działalności gospodarczej w marcu 2014r. do czasu wymiany zamków w czerwcu 2016r. powód nie korzystał z przedmiotowych schodów w deklarowany sposób, mimo że posiadał klucze do drzwi wejściowych. Trudno także uznać, aby w okresie ośmiu miesięcy od wymiany zamków nagle przybyło powodowi tak dużo dokumentów, że nie jest już w stanie przechowywać ich w dotychczasowym miejscu. Skoro zatem dotąd powód nie korzystał ze schodów w celu przechowywania dokumentów to jest mało prawdopodobne, aby nagle ww. schody były mu potrzebne w takim właśnie celu. W ocenie Sądu, w toku niniejszego postępowania powód nie wskazał żadnego logicznego i życiowo uzasadnionego celu posiadania przedmiotowych schodów, dwóch spoczników i drzwi. W tym stanie rzeczy należało uznać, że po stronie powoda brak jest elementu woli posiadania, co oznacza, że powód nie może zostać uznany za posiadacza w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Niezależnie od powyższego, w okolicznościach niniejszej sprawy powództwo stanowiło nadużycie prawa. Jak wskazuje się w judykaturze przepis art. 5 k.c. stanowi tzw. klauzulę generalną odnoszącą się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Przez odwoływanie się do klauzuli generalnej przewidzianej w art. 5 k.c. nie można jednakże podważać pośrednio mocy obowiązującej przepisów prawa. Taka praktyka mogłaby prowadzić do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym, a w życiu gospodarczym do podważenia pewności obrotu, która w gospodarce rynkowej ma szczególne znaczenie. Zważyć też należy, iż norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej osoby (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 września 2014r., I ACa 404/14, LEX nr 1526987). Co prawda posiadanie nie jest prawem podmiotowym, lecz stanem faktycznym, jednakże możliwość podniesienia zarzutu nadużycia prawa w postępowaniu posesoryjnym jest dopuszczana zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 5 maja 1953 r., I C 252/53, PiP 1953, z. 11, s. 370; orzeczenie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 1963 r., III CRN 117/62, PiP 1964, z. 4, s. 703, z głosem S. Grzybowskiego oraz A. Ohanowicza, PiP 1964, z. 7, s. 170, J. Ignatowicz (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 1972, t. 1, s. 799). Zważyć przy tym należy, iż zgodnie ze stanowiskiem judykatury wprawdzie posesoryjny charakter sporu nie zwalnia sądu od obowiązku oceny roszczeń powódki z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia to jednak, powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu tylko w razie rażącej kolizji roszczenia z tymi zasadami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974r., III CRN 79/74, LEX nr 7486; wyrok SN z dnia 28 lipca 1970 r. III CRN 172/70 LEX nr 6765). Dopuszczalność badania roszczenia o przywrócenie posiadania z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego (jako wyjątek) jest wskazywana również w piśmiennictwie (por. M. Uliasz, Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Beck 2008).

Nie budzi wątpliwości, iż celem roszczenia posesoryjnego jest przywrócenie stanu poprzedniego tj. przywrócenie pełnej możliwości wykonywania faktycznego władztwa przez posiadacza, a także zaniechanie naruszeń przez co należy rozumieć nakaz powstrzymania się w przyszłości od takich działań, które wyłączają lub ograniczają możliwość wykonywania takiego władztwa. W ocenie Sądu roszczenie powoda nie zmierza do urzeczywistnienia wskazanego powyżej celu roszczenia posesoryjnego tj. do przywrócenia powodowi możliwości korzystania z przedmiotowego pomieszczenia. W ocenie Sądu, wniesienie niniejszego pozwu było elementem pewnej rozgrywki pomiędzy stronami, próby sił i miało pokazać kto ma rację w tym sporze. Wytaczając powództwo powód zamierzał jedynie dokuczyć pozwanej i pokazać, że to on jest górą w sporze. Nadto, należy zauważyć, że w ustalonym przez Sąd stanie faktycznym posiadanie schodów, które znajdują się w bezpośredniej odległości od lokalu użytkowego dawałoby powodowi nieskrępowany i niekontrolowany dostęp do tego lokalu, mimo że stosunek najmu wygaśł. Taki cel także wydaje się

prawdopodobny, choć powód stanowczo temu zaprzeczał. Zdaniem Sądu powództwo posesoryjne nie może służyć innemu celowi aniżeli ochrona posiadania. Natomiast w niniejszej sprawie bez wątpienia wytoczenie powództwa nie zmierzało do osiągnięcia tego celu określonego przepisami prawa, lecz do dokuczenia pozwanej i eskalacji konfliktu.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na mocy art. 344 k.c. a contrario – Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zasądził od przegrywającego niniejszą sprawę powoda na rzecz pozwanej kwotę 337 zł, na którą składają się opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (320 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).