

Sygn. akt: I C 450/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2019 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Joanna Jank
Protokolant:	Sekr. sąd. Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 lipca 2019 r. w G.

sprawy z powództwa **W. L.**

przeciwko A. S. (1)

G. S. (1)

O ochronę naruszonego posiadania

I. nakazuje pozwanym A. S. (1) i G. S. (1), aby przywrócili powódce W. L. posiadanie części nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...), położonej w G., przy ul. (...), stanowiącej mieszkanie o powierzchni 108 m² usytuowane na wydzielonej i ogrodzonej części działki, wraz z tą działką poprzez usunięcie zmienionych zamków do furtki i drzwi wejściowych oraz umożliwienie zamontowania nowych zamków w miejsce zamków zdemontowanych, jak również opuszczenie i opróżnienie przez pozwanym w/w nieruchomości i wydanie jej powódce

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od pozwanym solidarnie na rzecz powódki kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

I C 450/19

UZASADNIENIE

Powódka W. L. w pozwie wniesionym przeciwko A. S. (1) i G. S. (1) domagała się przywrócenia jej posiadania części nieruchomości stanowiącej mieszkanie o powierzchni 108 m kwadratowych, położonej w G. przy ul. (...), usytuowanej na wydzielonej i ogrodzonej do wyłącznego korzystania części działki wraz z tą działką, dla której Sąd Rejo nowy w G. prowadzi księgę wieczystą (...), przez usunięcie zmienionych zamków i umożliwienie założenia nowych zamków do furtki i drzwi wejściowych budynku oraz nakazanie pozwanym i osobom ich prawa reprezentującym opuszczenie i wydanie części nieruchomości i zakazanie pozwanym dokonywania dalszych naruszeń posiadania ww nieruchomości.

Z uzasadnienia pozwu wynikało, że powódka zamieszkiwała w spornej nieruchomości do kwietnia 2019 r., kiedy to musiała wyjechać do Finlandii na pogrzeb matki. Wówczas pozwani dokonali wymiany zamków do drzwi wejściowych i furtki, zajęli nieruchomość i uniemożliwili powódce powrót do niej.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zaprzeczając, aby powódka była posiadaczem spornej nieruchomości. Wskazali, że jej fatalny stan techniczny wykluczał możliwość zamieszkiwania w niej. Nadto zarzucili, że weszli w posiadanie nieruchomości już w 2013 r., a więc nie mogli naruszyć posiadania powódki w roku 2019.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka oraz pozwani są współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość zabudowana jest domem dwurodzinnym – w jednej części do 16 kwietnia 2019 r. samodzielnie zamieszkiwała powódka, a w drugiej jej rodzina – S. L. (1) i E. L. (1).

/zeznania świadków: A. K. k.26, S. L. (1) –k.27, E. L. (1) -26 J. B. (1) – k.25, zeznania powódki – k.m /

W kwietniu 2019 r. zmarła matka powódki, na stałe zamieszkująca w Finlandii, w związku z czym powódka wyjechała na jej pogrzeb. Ponieważ w tym czasie wyznaczana była rozprawa przed Sądem Rejonowym w Gdyni w sprawie o zniesienie współwłasności spornej nieruchomości, w której uczestniczą obie strony niniejszego postępowania, ówczesny pełnomocnik powódki adw. J. B. (1) zawiadomił pisemnie wszystkich uczestników postępowania o śmierci matki powódki i konieczności zniesienia wyznaczonego terminu rozprawy. Po tej informacji, 16 kwietnia 2019 r. A. S. (1) wraz z innymi osobami wymienili zamki w drzwiach wejściowych i furtce, uniemożliwiając tym samym powódce powrót do domu i dalsze zamieszkiwanie w nieruchomości. Pozwani rozpoczęli remont dolnej kondygnacji budynku i usunęli z niego rzeczy należące do powódki.

/zeznania świadków: A. K. k.26, S. L. (1) –k.27, E. L. (1) -26 J. B. (1) – k.25, zeznania powódki – k.51 /

W dacie zajęcia nieruchomości przez pozwanych dom znajdował się w złym stanie technicznym, był zaniedbany, zaś w środku panował bałagan. W niektórych pomieszczeniach przeciekał dach i odpadał sufit, do jednego w nich przez otwarte okno do wewnątrz budynku wrastał bluszcz, w domu znajdowały się nieuprzątnięte śmieci, był odcięty dopływ prądu, niesprawny piec grzewczy. W jednym z pomieszczeń znajdował się niedbale zaścielony materac, stał grzejnik elektryczny, w kuchni znajdowały się podstawowe naczynia, w jednym z pomieszczeń był czajnik elektryczny, w domu wykonano prawdopodobnie nielegalne obejście licznika prądu i pociągnięto kable elektryczne. Kuchnia oświetlana była przenośną lampą podłogową. W domu panował nieprzyjemny zapach.

/zeznania świadka P. J. (1);, zeznania Powódki – k.51, zeznania G. S. (2), k.53, fotografie – k. 34 - 42/

Pozwani po zakupie udziału w nieruchomości nigdy nie weszli w posiadanie domu. W 2013 r. pozwany samowolnie wymienił zamki do furtki w ogrodzeniu posesji, jednakże powódka samodzielnie je usunęła i wymieniła na nowe. Od tamtego czasu, do kwietnia 2019 r. pozwany nie próbował wejść w posiadanie budynku ani otaczającej go działki.

/zeznania G. S. (1) - k. 53/

Sąd zważył, co następuje:

Powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu roszczenia posesoryjnego, przewidzianego w art. 344 k.c., dlatego kluczowym dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie, po pierwsze, czy powódka była posiadaczem spornej nieruchomości, i po drugie, czy pozwani samowolnie naruszyli jej posiadanie.

Sporna pomiędzy stronami była w szczególności pierwsza ze wskazanych okoliczności, ponieważ pozwani zaprzeczali, aby powódka zamieszkiwała na nieruchomości zarzucając, iż stan utrzymania domu wykluczał możliwość

zamieszkiwania w nim. Ponadto pozwani dowodzili, że w domu panował fetor i znajdowały się o kilka lat przeterminowane produkty żywnościowe, co również świadczyło o niezamieszkiwaniu w nim powódki.

Odnosząc się do tak przedstawianej argumentacji należy w pierwszej kolejności podkreślić, że posiadanie jest stanem faktycznym obejmującym dwa elementy: możliwość wykonywania władztwa faktycznego nad rzeczą oraz wolę władania nią dla siebie. Istotnym jest przy tym, że dla istnienia posiadania nie jest wymagane faktyczne wykonywanie władztwa nad rzeczą, ale sama możliwość jego wykonywania. Dlatego też ustalenie, czy powódka faktycznie mieszkała na spornej nieruchomości czy też nie, miało w sprawie znaczenie drugorzędne przy bezspornej okoliczności, iż to wyłącznie ona dysponowała kluczami do niej i przechowała w niej swoje rzeczy. Niezależnie od tego, sąd przeprowadził jednak postępowanie dowodowe, które wykazało, że powódka do kwietnia br zamieszkiwała w domu przy ul. (...) w G.. Okoliczność ta wynika ze spójnych i zbieżnych zeznań świadków A. K. (2), J. B. (1) oraz S. i E. L. (1). Wszyscy ci świadkowie zgodnie zeznali, iż powódka zamieszkiwała na spornej nieruchomości. Szczególnie istotne znaczenie w tym zakresie miały zeznania świadka A. K. (2), który, będąc sąsiadem powódki, nie miał żadnego interesu w tym, aby zeznawać na jej korzyść. Świadek wprost zeznał, iż nie utrzymywał nigdy z powódką żadnych bliższych, sąsiedzkich stosunków, poza wymianą grzecznościowego „dzień dobry” w razie przypadkowych spotkań w okolicy, w której wspólnie zamieszkiwali. Jednocześnie jednak świadek, z racji wspólnej granicy nieruchomości swojej i powódki niewątpliwie miał możliwość zaobserwowania, czy i kto mieszka na sąsiedniej działce. Jego zeznania są zatem szczerze, obiektywne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślić przy tym należy, że świadek zeznał również, że w ostatnim czasie nie widuje powódki, co również jest zgodne z prawdą, skoro od kwietnia powódka nie ma możliwości zamieszkiwania w domu.

Zbieżne z zeznaniami świadka A. K. są również zeznania S. i E. L. (1), które zamieszkują w tym samym budynku. Świadcowie są wprawdzie członkami rodziny powódki, jednakże zeznali, iż nie odwiedzali jej w domu, co świadczy raczej niewielkiej zażyłości pomiędzy powódką i świadkami, czyniąc jednocześnie ich zeznania bardziej obiektywnymi. Wprawdzie okoliczność, iż świadkowie nie bywali w domu powódki, miała, według strony pozwanej podważać ich wiarygodność, jednakże w cenie sądu wnioski takie jest błędny. W sprawie bezspornym było bowiem, iż stan techniczny budynku był bardzo zły, panował w nim nieprzeciętny bałagan i nieprzyjemny zapach, które dla większości osób, utrzymujących nawet tylko podstawowy standard czystości we własnych domach, byłyby nie do zaakceptowania. Może to tłumaczyć niechęć świadków do odwiedzania powódki z uwagi na panujące w jej domu warunki. Wynikały one zarówno z zeznań świadka P. J., jak i zeznań pozwanej, oraz ze zdjęć złożonych przez stronę pozwaną, zasadniczo niezakwestionowanych przez powódkę, która w większości przyznawała, że fotografie odzwierciedlają stan mieszkania, w jakim pozostawiła je wyjeżdżając na pogrzeb matki. Jakkolwiek przyznać należy, że szeroko pojęty stan utrzymania domu powódki (począwszy od stanu technicznego sufitu, podłóg i ścian, a skończywszy na panującym w domu nieporządku, rozrzuconych śmieciach itp.) zdecydowanie odbiegał od ogólnie przyjętych standardów, nie wykluczał on jednak faktycznego zamieszkiwania w nim powódki. W ocenie Sądu właśnie ze zdjęć dołączonych do pisma procesowego pozwanych wynika, że ktoś w takich właśnie warunkach mieszkał. Na zdjęciach widoczny jest materac, czajnik elektryczny, grzejnik elektryczny (potrzeba jego używania mogła wynikać z niesprawności pieca grzewczego), naczynia kuchenne, lampa podłogowa umieszczona w kuchni, przewody elektryczne przeciągnięte przez cały dom, m. in. w celu zasilenia lampy w kuchni). Należy zauważyć, że zeznania świadka oraz pozwanej, którzy po wejściu do domu powódki ocenili, że w takich warunkach nie można było mieszkać, są nie tyle stwierdzeniem faktów, co wyrazem przeprowadzonej przez nich dedukcji i przyjętej oceny, będącej wypadkową własnych przyzwyczajęń i wyobrażeń o tym, w jakich warunkach można mieszkać. Zrozumiałe jest, że zapewne ani świadek ani pozwana nie wyobrażają sobie zamieszkiwania w tak mocno zaniedbanym mieszkaniu i ich cena może być w pewnym stopniu uznana za usprawiedliwioną. Doświadczenie życiowe, a także doświadczenie zawodowe sądu, uczy jednak, że niejednokrotnie zdarzają się przypadki zamieszkiwania ludzi w warunkach takich, jakie pokazują dołączone do odpowiedzi na pozew zdjęcia, a nawet gorszych. Dla przykładu można wskazać choćby sprawy o nakazanie opróżnienia lokalu osobn zajmującym się np. zbieraniem śmieci, osobom z problemem alkoholowym, czy dotkniętym chorobą psychiczną. Sąd nie zalicza bynajmniej powódki do żadnej z tych kategorii osób, jakkolwiek warunki panujące w domu powódki, pozwalają przypuszczać, iż powódka musiała borykać się z jakimiś problemami, których diagnozowanie nie jest rzeczą sądu, a które doprowadziły jednak do tak dużych zaniedbań w zakresie utrzymania domu.

Reasumując, zgromadzony materiał dowodowy w postaci zeznań świadków A. K., J. B., E. i S. L. oraz zeznań powódki i zdjęć złożonych przez pozwanych dają podstawy do tego, aby uznać, że powódka nie tylko miała możliwość faktycznego władania nieruchomością przy ul. (...) w G., ale także rzeczywiście w niej zamieszkiwała, a zatem była jej posiadaczem.

Ustalenie takie wyklucza zasadność argumentacji pozwanych, jakby powódce nie przysługiwało roszczenie posesoryjne jako spadkobierczyni swojej matki, ponieważ nie objęła władztwa nad nieruchomością, zanim uczynili to pozwani. Powódka sama była bowiem posiadaczem nieruchomości, a nie tylko spadkobierca dotychczasowego posiadacza. Przysługiwało jej zatem własne, a nie tylko nabyte w drodze spadkobrania, roszczenie posesoryjne.

Druga z istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a mianowicie fakt naruszenia posiadania powódki przez pozwanego A. S. (2) okazała się w sprawie ostatecznie bezsporna, ponieważ przyznała ją pozwana we własnych zeznaniach. Zarówno pozwana, jak i świadkowie J. B., S. i E. L. zgodnie zeznali, iż w kwietniu 2019 r. pozwany wymienił zamki w furcie i drzwiach wejściowych, wszedł do domu powódki, usunął z niego jej rzeczy i rozpoczął remont, uniemożliwiając powódce powrót do domu. Wobec tak zgodnego i spójnego materiału dowodowego, zbędne było przesłuchiwanie pozwanego. Trudno bowiem uznać, aby pozwany, będąc małżonkiem G. S. (3) miał zając w procesie odmienne stanowisko niż ona.

Wobec stanowiska pozwanej, z którego wynikało, iż po nabyciu udziału w nieruchomości w 2013 r., pozwani nigdy nie weszli w jej posiadanie, a zwłaszcza nie mieli dostępu do domu (stanowiska obu stron były w tym zakresie zbieżne), zbędnym było przesłuchiwanie świadka L. S., skoro sama pozwana przyznała okoliczność przeciwną, niż ta, którą udowodnić miały zeznania świadka. Świadek miał bowiem zeznawać na okoliczność wejścia pozwanych w posiadanie nieruchomości już w 2013 r. Sama pozwana tezie takiej zaprzeczyła, a trudno założyć, aby celowo fałszywie zeznawała na niekorzyść własną i swego małżonka. Skoro zaś wersja pozwanej była zbieżna z wersją powódki, prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność przeciwną miało się z celem.

Niezasadny był także argument strony pozwanej, podniesiony w mowie końcowej, a wywodzony z art. 142 k.p.c. i zmierzający do usprawiedliwienia naruszenia posiadania pozwanej stanem wyższej konieczności. Przepis ten stanowi, że właściciel nie może się sprzeciwić użyciu a nawet uszkodzeniu lub zniszczeniu rzeczy przez inną osobę, jeżeli to jest konieczne do odwrócenia niebezpieczeństwa grożącego bezpośrednio dobrom osobistym tej osoby lub osoby trzeciej. Może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

§ 2. Przepis powyższy stosuje się także w razie niebezpieczeństwa grożącego dobrom majątkowym, chyba że grożąca szkoda jest oczywiście i niewspółmiernie mniejsza aniżeli uszczerbek, który mógłby ponieść właściciel wskutek użycia, uszkodzenia lub zniszczenia rzeczy.

W ocenie sądu przepis powyższy w ogóle nie może mieć zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy. Strona pozwana usiłuje bowiem usprawiedliwić pozbawienie powódki posiadania domu, w którym ta zamieszkiwała, jego fatalnym stanem technicznym. Po pierwsze pozwani nie wykazali, aby stan techniczny domu był na tyle zły, aby zagrażał dobrom osobistym bądź majątkowym powódki lub innych osób i uzasadniał zajęcie domu pozwanej. Same zdjęcia i zeznania świadków, jakkolwiek obrazujące niewątpliwie bardzo zaniedbaną nieruchomość, nie dają podstaw do tego, aby przyjąć, że wymagała ona natychmiastowej interwencji, bez której zagrożone byłyby cudze dobra osobiste lub majątkowe. Jeżeli pozwani, będąc współwłaścicielami domu uznawali potrzebę przeprowadzenia jego remontu, niewątpliwie mogli wystąpić z odpowiednim wnioskiem do sądu o wyrażenie zgody na dokonanie takiej czynności. Poza tym należy zauważyć, że pozwani nie tyle „użyli, uszkodzili czy zniszczyli” rzecz należąca do powódki, co trwale pozbawili ją możliwości korzystania z niej. Gdyby celem pozwanych była wyłącznie ochrona czy to dóbr osobistych czy też majątkowych (niewątpliwie chodziło raczej o ich własne dobra majątkowe), to po przeprowadzeniu niezbędnego remontu powinni dobrowolnie przywrócić powódce posiadanie domu, czego nie uczynili.

Na zakończenie należy wskazać, że niniejszy proces toczył się w trybie posesoryjnym, a zatem zgodnie z art. 478 k.c. sąd miał obowiązek zbadać jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Dlatego też dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała znaczenia okoliczność, iż pozwani, jako

współwłaściciele nieruchomości, również uprawnieni są do jej współposiadania. W sprawie istotnym było wyłącznie to, że to powódka przed kwietniem 2019 r. była wyłącznym posiadaczem nieruchomości, zaś pozwany naruszył jej posiadanie, działając jednocześnie na korzyść swojej małżonki. Ewentualne roszczenia pozwanych o dopuszczenie do współposiadania powinny być realizowane w drodze odrębnego procesu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 344 k.c. sąd orzekł, uwzględnił powództwo z w zakresie przywrócenie pozwanej posiadania spornej nieruchomości.

Nie było natomiast podstaw do uwzględnienia roszczenia powódki o zakazanie pozwanym dokonywania dalszych naruszeń w przyszłości, ponieważ roszczenie takie przysługuje posiadaczowi w przypadku naruszeń posiadania innych, niż jego pozbawienie. W niniejszej sprawie zaś mieliśmy do czynienia wyłącznie z pozbawieniem powódki posiadania, a nie z jego naruszeniem w inny sposób.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając pozwanych, jako stronę przegrywającą obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki opłaty od pozwu w kwocie 200 zł oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 160 zł