

Sygnatura akt II Ca 2210/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Weronika Oklejak
Sędziowie:	SO Magdalena Meroń-Pomarańska SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant: referent stażysta R. W.

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. i E. R.

przeciwko M. S. (1), J. S. i M. S. (2)

o ochronę posiadania

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 4 maja 2016 r., sygnatura akt I C 276/15/S

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie 251 zł (dwieście pięćdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Weronika Oklejak SSO Krzysztof Wąsik

## UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 13 stycznia 2017 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanym M. S. (2), M. S. (1) i J. S., aby przywrócili powodom E. R. i M. R. posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. poprzez wydanie go powodom w ich wyłączne posiadanie oraz wydanie powodom wszelkich kluczy do tego lokalu (I), zakazał pozwanym dokonywania w przyszłości jakichkolwiek działań, które uniemożliwiałyby lub w jakikolwiek sposób utrudniały powodom spokojne posiadanie

tego lokalu lub naruszały ich w tym posiadaniu (II) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 451 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten został wydany po ponownym rozpoznaniu sprawy. Wcześniej, wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2014 roku, Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 156 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na skutek apelacji powodów Sąd Okręgowy w Krakowie, wyrokiem z dnia 10 października 2014 roku, uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy polecił ustalić stan faktyczny w zakresie posiadania przedmiotowego lokalu, jak również ustalić fakt jego naruszenia, a następnie rozpoznać roszczenie o ochronę posiadania, przy czym ustalić również czy wymiana zamków dokonana przez pozwanych w dniu 23 kwietnia 2013 roku nastąpiła w ramach samopomocy, ewentualnie ustalić czy roszczenie o ochronę posiadania w sytuacji gdyby okazało się, że pozwani byli posiadaczami lokalu przed 3 kwietnia 2013 roku - jest zgodne z zasadami współżycia społecznego. W sytuacji bowiem gdyby okazało się, że przed 3 kwietnia 2013 roku to pozwani (lub posiadacz od którego pozwani wywodzą posiadanie) byli posiadaczami lokalu, samowolne przejęcie lokalu przez powodów w dniu 3 kwietnia 2013 r. czyniłoby obecnie dochodzone roszczenie wątpliwym w kontekście zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Bezsporne między stronami były następujące okoliczności faktyczne:

Nieruchomość położona w K. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą numer (...) (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze Wydział Ksiąg Wieczystych w K., stanowi współwłasność m. in. powodów oraz pozwanych.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku przed notariuszem W. D. T. W. i A. W. zawarli z M. S. (2) umowę sprzedaży udziału wynoszącego (...) części w tej nieruchomości (wraz z ustanowieniem hipoteki). W przedmiotowej umowie małżonkowie W. oświadczyli, że w ramach swojego udziału pozostają w spokojnym posiadaniu lokalu mieszkalnego nr (...), na drugim piętrze w oficynie budynku przy ul. (...) w K., o powierzchni 28 m<sup>2</sup>. W lokalu tym zameldowana jest na pobyt stały wyłącznie T. W., która zobowiązała się do wymeldowania z pobytu stałego po wpłacie pełnej ceny sprzedaży. Dodatkowo małżonkowie oświadczyli, iż działka nr (...) jest zabudowana budynkiem wielokondygnacyjnym, w którym do dnia dzisiejszego nie dokonano wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu ustawy o własności lokali, natomiast toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności. Małżonkowie podali również, iż do dnia 2 kwietnia 2013 roku nie została zawarta umowa pomiędzy współwłaścicielami o podział do korzystania z nieruchomości.

Lokal nr (...) przy ul. (...) w K. znajduje się w posiadaniu M. S. (2), M. S. (1) i J. S..

Sąd Rejonowy ustalił ponadto następujący stan faktyczny sprawy:

T. i A. W. po nabyciu udziałów we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. nigdy w lokalu nr (...) nie zamieszkali. Lokal nie nadawał się do zamieszkania. T. i A. W. rozpoczęli w lokalu prace remontowe, których celem było doprowadzenie lokalu do stanu, w którym będzie można lokal wyodrębnić w sprawie o zniesienie współwłasności, która toczy się przed Sądem (wykonanie łazienki). W lokalu tym wykonali prace wodno-kanalizacyjne. W lokalu nie było prądu, a liczniki były usunięte. T. i A. W. byli posiadaczami kluczy do tego lokalu. Lokal był przez nich zamykany. W lokalu znajdowały się materiały budowlane wykorzystywane w czasie remontu.

Zdarzało się, że z uwagi na nieobecność T. i A. W. do lokalu nr (...) wchodziły osoby trzecie. Małżonkowie R. dzwonili wówczas do A. W. i informowali go o tej sytuacji. A. W. mówił wówczas, że przyjedzie i zamknie lokal.

Przed zawarciem umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości państwo W. pokazali lokal nr (...) M. S. (1).

W dniu 3 kwietnia 2013 roku drzwi do lokalu nr (...) były otwarte, tzn. był w nich zamek, natomiast drzwi nie były zamknięte na klucz, można było do lokalu wejść popychając drzwi, bez konieczności użycia większej siły. E. R. i M. R. w dniu 3 kwietnia 2013 roku, po tym jak dowiedzieli się, że T. W. i A. W. zbyli swój udział na rzecz M. S. (2), weszli

do lokalu nr (...) i założyli dwa nowe zamki. W mieszkaniu były zgromadzone materiały budowlane. O fakcie zajęcia lokalu E. R. telefonicznie poinformowała administratora nieruchomości.

Pismem datowanym na dzień 3 kwietnia 2013 roku, a doręczonym w dniu 29 kwietnia 2013 roku, powodowie poinformowali administratora nieruchomości, iż w dniu 3 kwietnia 2013 roku objęli w spokojne posiadanie lokal nr (...) i zamontowali zamki.

W dniu 23 kwietnia 2013 roku M. S. (2) - jako nabywca udziałów w nieruchomości zapłacił małżonkom W. drugą ratę na poczet ceny sprzedaży. Dnia 23 kwietnia 2013 roku w kancelarii notarialnej przed tym samym notariuszem, przed którym w dniu 2 kwietnia 2013 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziałów (W. D.), doszło do złożenia przez wierzycieli z w/w tytułu (małżonków W.) oświadczeń potwierdzających wygaśnięcie hipoteki. Jeszcze tego samego dnia T. W. wymeldowała się z lokalu przy ul. (...). T. W. wcześniej uzależniła wymeldowanie się z lokalu od zapłaty całej ceny. Po wymeldowaniu się z lokalu przez T. W., tego samego dnia w lokalu nr (...) zameldował się M. S. (1). Następnie małżonkowie W. oraz M. S. (1) i M. S. (2) udali się na ul. (...) w K., aby przekazać lokal. Na miejscu okazało się jednak, że klucze do lokalu, którymi dysponowali państwo W. nie pasują do zamków w drzwiach do lokalu (...). Został wezwany ślusarz, który wymienił zamki i zamontował nowe. W dniu 23 kwietnia 2013 roku T. W. protokolarnie przekazała pozwanemu M. S. (1) lokal nr (...) wraz z dwoma kompletami kluczy do lokalu.

W dniu 23 kwietnia 2013 roku o godz. 15.25 patrol Policji uczestniczył w interwencji w lokalu przy ul. (...) w K.. Policja przybyła na wezwanie matki powódki E. D. S.. W czasie interwencji policjant telefonicznie przekazał powódce, że nie mogą podjąć interwencji, ponieważ M. S. (1) okazał im akt notarialny, na podstawie którego M. S. (2) nabył udziały w nieruchomości.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 roku, doręczonym w dniu 26 kwietnia 2013 roku pozwany M. S. (1) poinformował administratora nieruchomości, że jego syn M. S. (2), jako współwłaściciel nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., wszedł w dniu 23 kwietnia 2013 roku w posiadanie lokalu nr (...) w tej nieruchomości, zaś przekazanie nastąpiło protokolarnie.

Po przejściu lokalu nr (...) pozwani wyremontowali lokal, przeznaczając go na działalność hostelową, którą już wcześniej prowadzili w innych pomieszczeniach w budynku.

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Sąd oparł się również na ocenionych jako wiarygodne zeznaniach świadków: M. K., J. K., A. K. i M. R.. Na zeznaniach świadków T. W., A. W. oraz zeznaniach stron Sąd I instancji oparł się w takim zakresie, w jakim wzajemnie ze sobą korespondują. Sąd częściowo odmówił wiary zeznaniom M. S. (1).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oparł się na art. 344 k.c., art. 478 k.p.c. oraz art. 336 k.c. i stwierdził, iż do 3 kwietnia 2013 roku spokojnymi posiadaczami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K. byli T. i A. W.. To oni dysponowali kluczami do lokalu, zamykali go, remontowali, przechowywali w lokalu należące do nich materiały budowlane, wreszcie byli traktowani jak posiadacze lokalu przez innych współwłaścicieli, w tym powodów, którzy dzwoniли do nich informując, że w lokalu widywane są osoby trzecie, że lokal jest otwarty. Tego dnia, tj. 3 kwietnia 2013 roku T. W. i A. W. zostali pozbawieni posiadania lokalu przez powodów E. R. i M. R.. Powodowie weszli bowiem do lokalu, wymienili w nim zamki i w ten sposób objęli lokal w posiadanie. W ocenie Sądu, wejście małżonków W. do lokalu nr (...) w dniu 23 kwietnia 2013 roku nie było dozwoloną samopomocą w rozumieniu art. 343 § 2 k.c., albowiem nie spełniało wymogu szybkości reakcji. Nie dysponując kluczami do lokalu nr (...) w dniu 23 kwietnia 2013 roku (bo te od 3 kwietnia 2013 roku mieli powodowie), małżonkowie nie powinni byli wchodzić do tego lokalu. T. W. i A. W. przysługiwało natomiast roszczenie o ochronę naruszonego posiadania przeciwko E. R. i M. R. na ogólnych zasadach, a zatem w ciągu roku od chwili naruszenia. Z uprawnień tego jednak nie skorzystali, natomiast w dniu 23 kwietnia 2013 roku podjęli decyzję o wymianie zamków i przekazaniu lokalu M. S. (2) i M. S. (1). W wymianie zamków i wejściu do lokalu nr (...) w tych okolicznościach udział wzięli także pozwani M. S. (1) i M. S. (2), którzy do chwili obecnej

(wraz z J. S.) dysponują tym lokalem na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej (hostelowej). Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że to pozwani naruszyli w spokojnym posiadaniu powodów.

W ocenie Sądu Rejonowego brak było podstaw do przyjęcia, że powodowie wytaczając powództwo posesoryjne przeciwko pozwanym naruszyli zasady współżycia społecznego. Sąd wziął pod uwagę, że pozwanymi w niniejszej sprawie są osoby, które nigdy wcześniej (przed dniem naruszenia posiadania E. R. i M. R.) nie były posiadaczami lokalu nr (...). Sąd nie dopatrywał się żadnych okoliczności pozwalających przyjąć, że powodowie wytaczając powództwo posesoryjne naruszyli jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego.

Powództwo zostało uwzględnione w stosunku do wszystkich pozwanych, ponieważ nie budził wątpliwości fakt, iż lokal nr (...) jest w posiadaniu nie tylko M. S. (2), lecz także M. S. (1) i J. S..

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości i zarzucając Sądowi I instancji naruszenie:

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, wyprowadzenie wniosków z niego niewynikających, nienadających się pogodzić z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, co skutkowało poczynieniem błędnych i niepełnych ustaleń faktycznych, w postaci:

a) przyjęcia przez Sąd, iż T. i A. W. nie byli posiadaczami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w K., co skutkowało tym, iż nie przekazali pozwanym posiadania lokalu w dniu 2 kwietnia 2013 r., podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż Państwo W. byli posiadaczami przedmiotowego lokalu bowiem wykonywali od szeregu lat prace remontowe oraz posiadali do lokalu klucze,

b) przyjęcia przez Sąd, iż T. i A. W. w dniu 2 kwietnia 2013 r. nie przekazali pozwanym posiadania przedmiotowego lokalu, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego, a w szczególności z aktu notarialnego sprzedaży (...) wynika, że sprzedaż udziału z tzw. wskazaniem na lokal jak i przekazanie posiadania nastąpiło w tym samym dniu,

c) przyjęcia przez Sąd, iż przekazanie lokalu nr (...) przy ul. (...) w K., a tym samym przeniesienia posiadania przedmiotowego lokalu nastąpiło dopiero w dniu 23 kwietnia 2013 r., podczas gdy nie wynika to ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

d) pominięcia przez Sąd faktu, iż to powodowie naruszyli pozwanych w posiadaniu lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w K. w dniu 3 kwietnia 2013 r. poprzez wejście do lokalu i założenie dwóch zamków, co wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

e) błędnej oceny dowodu z dokumentu w postaci aktu notarialnego - umowy sprzedaży udziału w nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) – poprzez pominięcie przez Sąd oświadczenia T. i A. W., złożonego przed notariuszem, odnośnie faktu, iż w ramach przysługującego im udziału we współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w K. pozostają w spokojnym posiadaniu lokalu mieszkalnego nr (...),

f) przyjęcia przez Sąd, iż pismo pozwanego M. S. (1) do administracji (...) z dnia 24 kwietnia 2013 r. świadczy o tym, iż pozwani dopiero w tym okresie stali się posiadaczami przedmiotowego lokalu, podczas gdy pozwani nigdy nie podlegali administracji (...) i nie mieli obowiązku o niczym jej informować, a przedmiotowe pismo miało na celu jedynie poinformowanie administracji (...) o włamaniu się do lokalu przez powodów,

g) interpretacji przez Sąd zeznań świadków T. i A. W. w zgoła odmienny sposób niż to wynika wprost z samych zeznań, tj. uznanie, iż „świadkowie (nie będąc prawnikami) utożsamiali wizytę w kancelarii notarialnej 23 kwietnia 2013 r. z wizytą, która miała miejsce 2 kwietnia 2013 r.” i to dnia 23 kwietnia 2013 r. a nie 2 kwietnia 2013 r. miało miejsce przekazanie posiadania, podczas gdy powyższe w żaden sposób nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i z zeznań świadków małżonków W.,

h) przyjęcia przez Sąd, iż fakt wymeldowania się przez T. W. z przedmiotowego lokalu świadczy o tym, iż dopiero w tym czasie transakcja uległa definitywnemu zakończeniu, a zatem mogło dojść do przeniesienia posiadania na pozwanych, podczas gdy takie oświadczenie odnośnie wymeldowania się T. W. dopiero po zapłacie całej ceny jest zawarte w umowie sprzedaży udziału i nie wynika z niego, aby wymeldowanie się T. W. mogło być utożsamiane z przeniesieniem posiadania lokalu,

i) pominięcia faktu, iż pozwany M. S. (2) jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w K. w udziale wynoszącym 7,4% zaś w jego posiadaniu znajdują się dwa lokale tj. lokal nr (...) o pow. 29 m<sup>2</sup> i lokal nr (...) o pow. ok 28,3 m<sup>2</sup> co daje łącznie 57 m<sup>2</sup> co przy całkowitej powierzchni użytkowej kamienicy wynoszącej 1026 m<sup>2</sup> stanowi 5,5% udziału, zatem mniej niż w istocie pozwananemu przysługuje,

j) przyjęcia przez Sąd, iż w spornym lokalu przy ul. (...) w K. pozwani prowadzą działalność hostelową, podczas gdy powyższe w żaden sposób nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w istocie bowiem pozwany M. S. (2) jest wyłącznym posiadaczem przedmiotowego lokalu i zamieszkuje w niniejszym lokalu;

- art. 227 k.p.c, poprzez:

a) przez niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie przez Sąd dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o zniesienie współwłasności toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny do sygn. akt (...), pomimo iż dokumenty znajdujące się w aktach przedmiotowej sprawy miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, bowiem wynika z nich, iż powodowie mieli świadomość, iż Państwo W. byli posiadaczami przedmiotowego lokalu,

b) pominięciu przez Sąd dowodów z dokumentów w postaci zeznań T. i A. W. znajdujących się w aktach sprawy o zniesienie współwłasności toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie do sygn. akt (...) pomimo iż przedmiotowe zeznania były wiarygodne i bezstronne, bowiem Państwo W. byli w owym czasie skonfliktowani z pozwanymi, zatem nie mieli powodów by w sprawie niniejszej celowo zeznawać na ich korzyść,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd dowodu z dokumentu w postaci protokołu przekazania lokalu z dnia 2 kwietnia 2013 r. oraz oddalenie wniosku dowodowego o uzupełniające przesłuchanie Państwa W. jako spóźnionych, podczas gdy przedmiotowy protokół potwierdzał fakt przeniesienia posiadania przez Państwa W. na pozwanych, a uzupełniające przesłuchanie Państwa W. mogło rozwiązać wszelkie wątpliwości w powyższym zakresie, a zatem niniejsze dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez lapidarne i niewystarczające uzasadnienie zaskarżonego wyroku, niedostateczne i wybiórcze wskazanie faktów, które Sąd I instancji uznał na udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co spowodowało poczynienie błędnych i niepełnych ustaleń stanu faktycznego sprawy;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż postępowanie powodów było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem powodowie samowolnie naruszyli posiadanie pozwanych w dniu 3 kwietnia 2013 r. z uwagi na fakt, iż dowiedzieli się, że pozwani nabyli od Państwa W. udział ze wskazaniem w nieruchomości przy ul. (...) w K., a następnie wystąpili przeciwko pozwanym z powództwem o ochronę posiadania, a takie działanie nie powinno być uważane za wykonywanie prawa i korzystać z ochrony, co w efekcie powinno skutkować oddaleniem powództwa względem pozwanych jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości, ewentualnie przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm prawem przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, choć nie wszystkie jej zarzuty były słuszne.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zgodnie z nim uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wszystkie te elementy zaskarżony wyrok zawiera. Nie ma wątpliwości jakie fakty Sąd w sprawie ustalił jako istotne dla rozstrzygnięcia uznając je zarazem za udowodnione i na jakich dowodach się oparł. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera zatem obligatoryjne elementy, pozwalając na ocenę toku myślenia Sądu, który doprowadził go do wydania orzeczenia. Ewentualna wadliwość tego rozumowania, nie przekłada się zaś na naruszenie zakwestionowanej normy.

Przechodząc do zarzutu nieprawidłowej oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji stwierdzić należy, że także ten zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wynikającej z art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SA w Warszawie 17.05.2012 r., I ACa 31/12). Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 kpc, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok SN z dnia 12.04. 2012 r., I UK 347/11).

W niniejszej sprawie tak definiowanych uchybień swobodnej oceny dowodów nie było, a ocena Sądu I instancji zakwestionowanych w apelacji dowodów nie uchybiała tym zasadom. Jednocześnie podkreślić należy, że czym innym jest ocena dowodów, która w dużej mierze sprowadza się do procesu doboru i selekcji środków dowodowych, oceny ich przydatności dla wyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy oraz oddzielenia tych których moc dowodowa, waga i wiarygodność zasługują na uznanie od tych, które tych kryteriów nie spełniają, a czymś innym jest poczynienie na ich podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Oczywiście zachodzi zasadnicza zależność pomiędzy oceną dowodów, a wynikającymi z nich faktami, które dowody te potwierdzają, nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której pomimo prawidłowego oceniania określonego dowodu, dojdzie jednak do niewłaściwie zdekodowanego wynikającego z niego faktu. Czymś zaś jeszcze innym jest subsumpcja ustalonych faktów do określonej normy prawnej. Z tym ostatnim naruszeniem mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Nie jest prawdą, że Sąd Rejonowy zakwestionował istnienie przymiotu posiadaczy u T. i A. W.. Wręcz przeciwnie, konsekwentnie stał Sąd na stanowisku, że ci byli posiadaczami w dacie naruszenia posiadania w dniu 3 kwietnia 2013 r.. Sąd wskazywał wyraźnie na akty posiadania państwa W., jak choćby czynności remontowe, dysponowanie lokalem, powoływanie się na swoje posiadanie w aktach notarialnych, czy wreszcie czynności zmierzające do przeniesienia tego posiadania na pozwanych. W tym kontekście nie doszło więc też do nieuzasadnionego pominięcia w ustalaniu faktów zapisów z aktu notarialnego (...), z których wynikać miało, że państwo W. byli posiadaczami przedmiotowego lokalu.

Nie zaprzeczył też Sąd przekazaniu posiadania przez państwa W. pozwany, ale zaprzeczył temu, aby doszło do tego w dniu 2 kwietnia 2013 r., a jego szczegółowa w tym zakresie argumentacja z przytoczeniem całego szeregu logicznych i racjonalnych wywodów, zasługuje na całkowitą aprobatę, przez co powtarzanie jej w tym miejscu, z ponownym przywoływaniem treści zeznań, czy zwłaszcza dokumentów, jest niepotrzebne. Dodać jedynie wypada, że oprócz tego, że nie dość że tak istotny dla sprawy protokół przeniesienia posiadania z 2 kwietnia 2013 r. (k. 378) pojawił się dopiero na samym końcu procesu (prowadzonego do tego po raz drugi), to przeciwko jego wiarygodności przemawia fakt, że tej samej treści protokół sporządzono następnie 23 kwietnia 2013 r. (k. 356), co wydaje się być aktem nie tylko niepotrzebnym pomiędzy osobami przekazującymi sobie posiadanie, ale nawet prowadzącym do niepotrzebnych komplikacji i pewnego faktograficznego chaosu.

Nie jest też tak, że Sąd zaprzeczył samowolnemu naruszeniu posiadania lokalu nr (...) przez powodów. Sąd Rejonowy, co warto zauważyć, nie podzielił uzasadnienia pozwu, zgodnie z którym do objęcia posiadania przez powodów doszło za zgodą współwłaścicieli nieruchomości. Gdyby Sąd poczynił takie ustalenie: o braku naruszenia posiadania przez powodów, to powództwo oddaliłby wobec niespełnienia tej właśnie przesłanki roszczenia z art. 344 § 1 k.c. (braku samowolnego naruszenia posiadania), gdy tymczasem powództwo zostało uwzględnione wobec konieczności przeciwdziałania samowolnym aktom naruszenia posiadania także w sferze jego przywracania, a to w szczególności wobec uznania, że akt z 23 kwietnia 2013 r. nie mieścił się w zakresie pojęcia dozwolonej samopomocy.

Zupełnie bez znaczenia dla sprawy była wielkość udziału we współwłasności nieruchomości pozwanego M. S. (2) oraz jego relacja do faktycznie zajmowanej powierzchni, gdyż jak stanowi jednoznacznie 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. Zakres ustaleń jakie poczynił Sąd Rejonowy był zgodny z tą normą i wpisywał się też w zasadę wynikająca z art. 227 k.p.c. Podobnie bez znaczenia było, czy wszyscy pozwani i ewentualnie jaką aktywność w przedmiotowym lokalu prowadzą.

Nie było konieczne dopuszczanie przez Sąd dokumentów z akt sprawy o zniesienie współwłasności na okoliczność wykazania, że państwo W. byli posiadaczami lokalu, gdyż nawet bez tych dowodów Sąd poczynił takie ustalenie. Bez znaczenia jest przy tym, czy powodowie byli świadomi tego, że to te właśnie osoby były posiadaczami lokalu, gdyż istotne było jedynie to, że to nie powodowie byli posiadaczami, a więc wchodząc do lokalu i zarządzając nim naruszali obiektywnie cudze posiadanie. Naruszenie cudzego posiadania może nastąpić także wtedy, gdy naruszyiciel nie zdaje sobie sprawy z tego czyje personalnie posiadanie narusza.

W sprawie nie doszło więc też do naruszenia przepisów art. 227 i 207 k.p.c.

Wnioskowany w apelacji dowód z listu email z 10 kwietnia 2013 r. należało pominąć jako spóźniony, a to na podstawie art. 381 k.p.c.

Przechodząc do dalszych rozważań zacząć należy od tego, że w obowiązującym modelu apelacji Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania, nie wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego (tak: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55, Prok.i Pr.-wkł. (...), Biul.SN 2008/1/13, Wspólnota (...)). Sąd Okręgowy, w myśl tej zasady, dokonał własnej oceny ustalonych faktów przez pryzmat norm prawa materialnego.

W sprawie o ochronę naruszonego posiadania kognicję Sądu zakreślają dwa przepisy - art. 344 § 1 kc oraz art. 478 kpc. Zgodnie z treścią art. 344 § 1 zd. 1 kc 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. W ślad za tą regulacją o charakterze materialnoprawnym dokonano odpowiedniej regulacji procesowej postępowania odrębnego w sprawach o naruszenie posiadania. Postanowiono zaś konkretnie w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego, że w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 kpc). Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na tych właśnie uregulowaniach.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma najmniejszych wątpliwości, że w dniu 23 kwietnia 2013 r. powodowie byli posiadaczami przedmiotowego lokalu. Posiadanie swoje uzyskali w dniu 3 kwietnia tego samego roku. Nie ma też wątpliwości, że w dniu 23 kwietnia 2013 r. pozwani uzyskali posiadanie tego lokalu działając wspólnie z poprzednimi (przed powodami) posiadaczami lokalu – państwem W.. W. zadbali o otwarcie lokalu, a następnie jego posiadanie przekazali pozwanym, na rzecz których w istocie działali, a to wobec wcześniejszego, zawartego w akcie notarialnym, zobowiązania do wydania im lokalu. Obiektywnie więc rzecz ujmując, w dniu tym doszło do naruszenia posiadania powodów. Na tym jednak oczywistości stanu prawnego, w świetle ustalonych faktów, się kończą.

Po pierwsze, przepis art. 344 § 1 k.c. wymaga aby naruszenie posiadania nastąpiło samowolnie. Samowolne naruszenie polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc 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. Naruszenie posiadania nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania.

Z niezbitych faktów sprawy wynika, że do dnia 3 kwietnia 2013 r. lokal był w posiadaniu W., którzy choć w nim nie mieszkali, to całkowicie nim władali, wykonując w nim remont. W lokalu tym mieli oni swoje rzeczy, niezbędne dla prowadzenia prac remontowych (narzędzia i materiały budowlane). Do lokalu tego dysponowali też kluczami. Jako, że tam nie mieszkali, a nosili się z zamiarem sprzedaży udziałów w nieruchomości, które utożsamiali z prawem do tego właśnie konkretnego lokalu, remont nie był zapewne szczególnie intensywny, co z kolei uzasadniało nie przychodzenie przez nich codzienne do lokalu. Jako że lokal sprzedali umową z 2 kwietnia 2013 r., a jedynie czekali z przekazaniem posiadania na wpłatę całej ceny zbycia udziałów co nastąpiło 23 kwietnia, jest całkiem prawdopodobne, że w dniach od 2 do 23 kwietnia 2013 r., w lokalu nie byli ani raz. Jak zeznali państwo W., kiedy przyszli do lokalu w dniu 23 kwietnia celem jego protokolarnego przekazania nabywcom okazało się, że do mieszkania nie dało się wejść, gdyż jak ocenił A. W.: „zamek w drzwiach był uszkodzony” (k. 346), a jak oceniła T. W.: „drzwi nie dało się otworzyć”, bo „klucz albo zamek były niesprawne” (k. 345). Decyzja W. o siłowym (przez ślusarza) otwarciu lokalu nie miała więc prawdopodobnie nic wspólnego z akcją samowolną, wymierzoną w czyjekolwiek władztwo, czy nawet akcją przywracania naruszonego posiadania, a jedynie działaniem zmierzającym do dostania się do własnego lokalu, którego przez nich posiadanie nigdy nie było kwestionowane przez współwłaścicieli (nie mieli więc powodów uważać, że ktoś wyzwał ich z posiadania) i w którym znajdowały się należące do nich rzeczy. Jednocześnie nic nie wiadomo o tym, by W. zostali w jakikolwiek sposób powiadomieni o zawładnięciu ich lokalem przez powodów, by choćby na drzwiach znajdowała się jakakolwiek informacja o tym ostrzegająca. Takie patrzyenie na to działanie oznacza, że W. byli osobami jak najbardziej upoważnionymi do otwarcia swojego (oczywiście formalnie już zbytego) lokalu, a to oznacza, że ich działania nie można, w braku dowodów wiedzy o zajęciu lokalu przez powodów, traktować jako obiektywnie bezprawnego. To z kolei implikuje wniosek, że ich działanie nie było samowolne, co wyklucza roszczenie z art. 344 § 1 k.c.

Nawet jednak, gdyby z jakichś powodów uznać, że działanie W. było jednak wówczas samowolne, to zauważyć należy, że roszczenie posesoryjne nie przysługuje też wtedy, kiedy akt przywracania posiadania ma charakter tzw. dozwolonej samopomocy, którą w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy wykluczył, a z czym Sąd odwoławczy się nie zgadza.

Dozwolona samopomoc to sposób zgodny z prawem przywrócenia posiadania przez osobę w posiadaniu tym naruszoną poprzez samodzielne czynności zmierzające do odebrania przedmiotu posiadania naruszcycielowi. Dozwoloną samopomoc, jeżeli przedmiotem posiadania jest nieruchomość, wprowadza do systemu prawnego przepis art. 343 § 2 in principio kc, zgodnie z którym posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni. Przepis ten stanowi wyjątek od ogólnej reguły, polegającej na zakazie wszelkiej samopomocy, przez co nie może on być oczywiście interpretowany rozszerzająco. Z przepisu tego wynika, że dopuszczalne jest wprawdzie przywrócenie własnym działaniem stanu poprzedniego, jednakże pod warunkiem, że między naruszeniem posiadania a przywróceniem do stanu poprzedniego upłynie czas bardzo krótki. W odniesieniu do posiadacza nieruchomości ustawodawca wymaga działania „niezwłocznego”. Pojęcie to jest ustawowo niezdefiniowane. Taka redakcja przepisu wyraźnie wskazuje jednak, że ramy czasowe w stosunku do chwili naruszenia posiadania są wąskie. Jednocześnie jednak nie tak wąskie, jak w przypadku ruchomości, dla których ustawodawca wymaga działania natychmiastowego.

Sąd Rejonowy rozważając, czy działanie z 23 kwietnia było niezwłoczne dosyć automatycznie zastosował termin wskazany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 1968 r., w którym Sąd Najwyższy napisał, że nie podobna przyjąć, aby działanie podjęte w trzy tygodnie po naruszeniu posiadania spełniło wymogi tej szybkości reakcji, jakiej wymaga art. 343 § 2 kc dla usankcjonowania samopomocy (II CR 69/68, niepubl.). Uznał Sąd I instancji, że jako iż w niniejszej sprawie mamy do czynienia z terminem właśnie trzytygodniowym, to działanie W. jest oczywiście nie niezwłoczne. Zgadzać się co do zasady z przywołanym orzeczeniem, nie sposób jednak zaniechać własnej wykładni omawianego pojęcia, tym bardziej, że w innych orzeczeniach ten sam Sąd Najwyższy wyraźnie do tego zachęca pisząc dla przykładu, że „oceny, czy zachowanie posiadacza miało miejsce „niezwłocznie” po dokonaniu naruszenia, należy dokonywać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego (!) przypadku” (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2005 r. V KK 435/04 Prok.i Pr.-wkł. 2006/1/2). W tym też orzeczeniu Sąd Najwyższy podaje zarazem synonim pojęcia „niezwłocznie” mówiąc, że ma to mieć miejsce w czasie „krótkim”, który to termin nie wydaje się być już tak ostry znaczeniowo jak ten użyty przez ustawodawcę. Wykładając to pojęcie trzeba mieć na uwadze ratio legis omawianego uregulowania. Chodzi oczywiście o zapobieżenie aktom wzajemnych agresji motywowanych chęcią władania nieruchomością. Ale chodzi też o to, by chronić posiadanie nieruchomości utrwalone, by nie naruszać stanów ugruntowanego władztwa nad rzeczą nieruchomą, by przy okazji działań samopomocowych nie wyrządzać w mieniu posiadacza dalszych szkód, które nie mogą znajdować uzasadnienia nawet w jego samowolnym wcześniejszym naruszeniu posiadania.

Tymczasem w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z aktem w sposób oczywiście następującym nie niezwłocznie. Jak widać nawet po przytoczonym wyżej (też przez Sąd Rejonowy) judykacie, reakcja wyzutego posiadacza w terminie 3 tygodni jest o tyle niejednoznacznie spóźniona, że sprawa tamta oparła się aż o Sąd Najwyższy, który jak zaprezentowano, wcale nie wykluczył, aby w konkretnych okolicznościach sprawy termin ten był jednak właściwy i dopuszczalny. Takie okoliczności zachodzą w ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie. Po pierwsze, państwo W. o fakcie naruszenia dowiedzieli się (jeżeli w ogóle, jak wyżej napisano, dysponowali tą wiedzą) w tym samym dniu, w którym posiadanie swoje przywrócili. Po drugie, stan posiadania powodów nie był wówczas ugruntowany i utrwalony, bo ci ograniczyli się tylko do zaboru lokalu, w którym przez cały czas znajdowały się wyłącznie rzeczy osób im obcych, a zatem działanie W., nie groziło szkodami w mieniu powodów. Po trzecie wreszcie, nie sposób oceniać pojęcie niezwłoczności działania w całkowitym oderwaniu od okoliczności w jakich doszło do naruszenia ich posiadania. Otóż powodowie dokonali oczywiście nieuprawnionego i samowolnego naruszenia posiadania państwa W.. Działając w oderwaniu od przyzwolenia kogokolwiek, któregośkolwiek ze współwłaścicieli, podjęli autonomiczną decyzję o zawłaszczeniu władztwa nad lokalem, który dotychczasowi posiadacze, których władztwo zresztą powodowie honorowali, właśnie zbywali komu innemu. Takie działanie absolutnie nie może zasługiwać na ochronę z powołaniem się jedynie na ustawowo niedookreślony, a w niniejszej sprawie, nie pogłębiony w rozważaniach, termin „niezwłocznie”.

Mówiąc o pojęciu „niezwłocznie” prawnicy często posługują się definicją: „bez nieuzasadnionej zwłoki”. Jeżeli W. weszli do lokalu w dniu 23 kwietnia 2013 r., a zarazem w tym samym dniu, w którym dowiedzieli się o problemach z

dostaniem się do niego i przy tym wcale nieodległym od faktycznego naruszenia posiadania, to wydaje się, że można wysnuć tezę, że ich działanie odbyło się właśnie bez nieuzasadnionej zwłoki.

W tym miejscu przejść można do ostatniego zarzutu apelacji, a to opartego na art. 5 k.c. Zgodnie z nim nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i takie zachowanie nie zasługuje na ochronę prawną. Nawet jeżeli przepisu tego nie traktować jako samodzielnej przesłanki oddalenia powództwa, to nie można pominąć jej oceniając działanie z 23 kwietnia 2013 r. zmierzające do przywrócenia zagarniętego nielojalnie posiadania.

Sąd Najwyższy w swym orzecznictwie dopuszcza podniesienie takiego zarzutu w sprawie o ochronę posiadania, pisząc - w wyroku z dnia 6 maja 1974 roku (III CRN 79/74), które to stanowisko Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni podziela - że posesoryjny charakter sporu nie zwalnia sądu od obowiązku oceny roszczeń z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współzycia. Sąd Okręgowy stoi zarazem na stanowisku, że powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu z tej przyczyny tylko w razie rażącej kolizji roszczenia z zasadami współzycia społecznego, ale w jego ocenie z czymś takim mamy do czynienia w niniejszej sprawie. W rozpoznawanej sprawie wykazane zostało, że powodowie zawłaszczyli przedmiotowy lokal bez jakiegokolwiek zezwolenia, nie pytając nikogo o zdanie, wykorzystując moment nieuwagi dotychczasowych posiadaczy, którzy podejmowali właśnie działania zmierzające do jego zbycia, zrobili to pomimo nawet tego, że w lokalu znajdowało się cudze dla nich mienie, zrobili to wiedząc, że kreują stan, który w świetle przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności (choćby art. 206 k.c.) może być niemożliwy do zmiany przez kolejne lata. Ich zachowanie było oczywiście nierzetelne, nielojalne, samowolne, żeby nie powiedzieć bezprawne. Takie zachowanie absolutnie nie może zasługiwać na ochronę i nie może służyć przychylniej dla takich działań wykładni przepisów prawa pozytywnego, w tym wypadku art. 343 § 2 zd. 1 k.c. Abstrahując od powyższego wskazać także należy, że zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i judykatury wyrażonym między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 roku (III CR 383/66) na naruszenie zasad współzycia społecznego (czym niewątpliwie jest samowolne naruszenie posiadania) nie może powoływać się ten, kto sam je narusza, a takimi są powodowie.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Zmiana orzeczenia co do meritum, musiała pociągnąć za sobą zmianę orzeczenia o kosztach procesu przed Sądem I instancji. Orzec o nich należało na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. tyle tylko, że obciążyć nimi należało powodów. Na zasądzoną kwotę 251 zł złożyły się: kwota 156 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych przed Sądem I instancji, kwota 78 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych przed Sądem II instancji w sprawie II Ca 1340/14 oraz kwota 17 zł tytułem opłaty sądowej od pełnomocnictwa.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono także na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Powodowie przegrali postępowanie apelacyjne, więc byli zobowiązani do zwrotu jego kosztów na rzecz pozwanych. Na zasądzoną kwotę 360 zł złożyły się: opłata sądowa od apelacji w kwocie 200 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych obliczone na podstawie § 5 pkt. 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie kwocie 160 zł.

SSO Krzysztof Wąsik SSO Weronika Oklejak SSO Magdalena Meroń-Pomarańska