

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 marca 2020 roku

Powodowie B. F., K. T., J. F. (1) w pozwie z dnia 30.07.2019 roku (k. 1 -4) domagali się nakazania pozwanym E. G. i W. G. oraz osobom ich prawa reprezentującym aby zaniechali naruszania posiadania budynku mieszkalnego posadowionego na nieruchomości położonej w N. stanowiącej działkę ewid. nr (...) obr (...) obj. Kw (...) będącej w posiadaniu powodów, a w szczególności by zaniechali wchodzenia do budynku posadowionego na nieruchomości i dokonywania zmian w substancji budynku. Powodowie wniesli także o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że powodowie zamieszkują w budynku przy ul. (...) w N.. Powodowie B. F. i K. T. byli współwłaścicielami budynku na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, która została przejęta przez wierzyciela przejmującego Bank Spółdzielczy w P., a następnie sprzedana obecnym właścicielom E. i W. G.. Powodowie złożyli wniosek do komornika o eksmisję z lokalu objętego postępowanie do sygn. Km (...). Powodowie złożyli wniosek o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, w której to sprawie Sąd zabezpieczył roszczenie powodów poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

W imieniu właścicieli najemca J. F. (2) po 23 lipca 2019 roku rozpoczął w imieniu właścicieli na nieruchomości objętej postępowaniem remont poprzez wydzieranie drzwi i okien. Czynił to pod nieobecność w budynku B. F.. Działanie to, w ocenie powodów, stanowiło naruszenie posiadania w rozumieniu art. 344 k.c.

W odpowiedzi na pozew (k. 120-121) pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz powodów solidarnie od pozwanych kosztów procesu. Pozwani podnieśli, że w dniu 21.01.2020 roku w sprawie IC 868/18 zapadł wyrok oddalający powództwo w sprawie o ustalenie prawa powodów do lokalu socjalnego. Powodowie utracili własność nieruchomości już w 2007 roku. J. F. (1) i K. T. wyprowadzili się z domu przy ul. (...). Zdaniem pozwanych, z zeznań B. F. złożonych w sprawie I C 868/18 J. F. (1) i K. T. pracują i zamieszkują w Niemczech, przyjeżdżają na kilka dni do domu przy ul (...). Zdaniem pozwanych nie można uznać, że powodowie ci są posiadaczami nieruchomości skoro odwiedzają ją okazjonalnie, a ich centrum życiowe znajduje się poza granicami kraju. Pozwani twierdzili też, że w momencie zakupu nieruchomości objęli ją we współposiadanie. Budynek zajmował wtedy B. F., który nie czynił przeszkód w objęciu nieruchomości. Problemy zaczęły się gdy najemca chciał rozpocząć prace remontowe, bo dom znajduje się w tragicznym stanie. Ponadto pozwani podnieśli, że powód mieszkając w domu przez wiele lat doprowadził do tragicznego stanu budynku, w którym nie działają instalacje, jest grzyb. Zdaniem pozwanych zakazanie im ingerencji w substancję budynku jest nie do pogodzenia z prawami powodów jako właścicieli budynku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Działka ewidencyjna nr (...) w obr (...) N. objęta kw nr (...) stanowi własność E. G. i W. G.. Na działce tej znajduje się m.in. dom mieszkalny, w którym na stałe zamieszkuje powód B. F..

K. T. pracuje w Niemczech. Kiedy przyjeżdża do Polski mieszka w domu przy ul. (...). W jednym z pokoi znajduje się materac , na którym śpi. W budynku przy ul. (...) powódka K. T. ma w budynku przy ul (...) swoje osobiste rzeczy. Powódka przez jakiś czas wynajmowała mieszkanie przy ul. (...) gdyż pozostawała wówczas w konflikcie z mężem B. F.. Mieszkanie było powódce użyczone jedynie okresowo z uwagi na wolę sprzedaży tego lokalu przez właścicieli. Powódka miała zawsze swobodny dostęp do nieruchomości.

Powód J. F. (1) także pracuje za granicą w Niemczech przez 2-3 miesiące, a potem zjeżdża do kraju. Kiedy przebywa w Polsce mieszka w N. przy ul. (...). W 2018 roku powód miał orzeczone dozór elektroniczny, co obligowało go do stałego przebywania w miejscu zamieszkania. Tym miejscem wskazanym przez powoda była nieruchomość położona w N. przy ul. (...).

Dowód: częściowo niesporne, zeznania powoda B. F. złożone w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:46:28, zeznanie świadka B. P. złożone w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:09:52, częściowo zeznania J. F. (2) złożone w charakterze świadka w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:28:02,

Powodowie bez przeszkód do lipca 2019 roku korzystali ze spornej nieruchomości. Po jej nabyciu przez pozwanych powód B. F. obiecywał pozwanym, że z domu przy ul. (...) wyprowadzi się, że przygotowuje sobie mieszkanie, do którego miałby się przenieść. W lutym 2018 roku powodowie za zgodą i przy jego udziale wymienili zamki w drzwiach wejściowych do budynku, a klucz przekazali B. F.. W czynnościach tych uczestniczyła także córka powoda D. S., która krzyczała do pozwanych, że nie ma żadnego wynajmowania domu oraz, że to narusza posiadanie.

Dowód: zeznania powoda B. F. złożone w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:46:28, zeznanie świadka B. P. złożone w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:09:52, częściowo zeznania J. F. (2) złożone w charakterze świadka w sprawie I C 868/18 – nagranie rozprawy z dnia 14 stycznia 2020 roku od 00:28:02, zeznania E. G. – oraz w aktach I C 868/18 oraz zeznania P. G. w sprawie I C 868/18.

E. G. i W. G. złożyli wniosek do Komornika R. L. o egzekucję poprzez wykonanie eksmisji z nieruchomości położonej przy ul. (...) powoda J. F. (1). Sprawa została zarejestrowana pod sygn. Km (...). W odpowiedzi na to powodowie złożyli do tut. Sądu pod sygn. akt I C 868/18 pozew o ustalenie prawa do lokalu socjalnego dla wszystkich powodów. W dniu 8 października 2018 roku wskutek uwzględnienia wniosku powodów o udzielenie zabezpieczenia Sąd Rejonowy w Nowym Sączu zawiesił postępowanie w sprawie KM (...) – do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2020 roku Sąd Rejonowy oddalił powództwo powodów o ustalenie ich prawa do lokalu socjalnego. Wyrok jest nieprawomocny.

Dowód: niesporne.

W lipcu 2019 roku pozwani zawarli z firmą (...) umowę najmu budynku przy ul. (...). W dniu 23 lipca 2019 roku działając w imieniu pozwanych najemca J. F. (2) wszedł na sporną nieruchomość i rozpoczął remont. Wyrwał drzwi i okna w budynku mieszkalnym. Jego wolą było wydzielenie w budynku części na wykonywanie działalności gospodarczej. Nadto J. F. (2) nawiózł gruz na działkę, na której położony jest budynek.

Przed sierpniem 2019 roku pozwani w żaden sposób nie korzystali z nieruchomości przy ul. (...). Pozwana od momentu zakupu była na nieruchomości kilka razy. Nie chodziła tam często bo czuła się niezręcznie, a powód B. F. czuł się „jak u siebie”.

Dowód: częściowo zeznania pozwanej E. G. – nagranie rozprawy z dnia 5 marca 2020 roku, zeznania świadka J. F. (2) – nagranie rozprawy z dnia 5 marca 2020 roku, zdjęcia – k. 41-48.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci zeznań powołanych w opisie stanu faktycznego świadka J. F. (2), oraz świadków i stron przesłuchanych w postępowaniu w sprawie I C 868/18, a także dokumentów, w tym także akt postępowania administracyjnego w sprawie o wymeldowanie.

Niesporne między stronami było zarówno to, że powód B. F. mieszka na spornej nieruchomości, posiada do niej klucze, jak i to że pozwani wymienili do budynku klucze i udostępnił je powodowi. Niesporne było też i to, że pozwani w lipcu 2019 roku zawarli umowę najmu z J. F. (2), który wkrótce później rozpoczął remont budynku bez uzgodnienia z powodami. (...) sa zeznania świadka J. F. (2) jedynie w tej części kiedy twierdził, że początkowo B. F. zgadzał się na remont, a po około dwóch miesiącach zaczął protestować. Skoro bowiem umowa najmu została zawarta końcem lipca, a pozew o ochronę posiadania wpłynął 30 lipca 2019 roku to nie sposób przyjąć by powód mógł godzić się na działania J. F. (2) podejmowane w budynku przy ul. (...). Nadto z zeznań świadka wynika, że B. F. miał w porozumieniu z żoną K. T. podjąć decyzję o wspólnym opuszczeniu budynku, co niezbitcie świadczy o tym, że pozwana K. T. także była posiadaczem spornej nieruchomości, co wówczas nie budziło u świadka kontrowersji. Nadto z zeznań pozwanej

E. G. wynika, że pozwani mieli świadomość, iż powodowi służy posiadanie spornej nieruchomości i na wypadek jego naruszenia ochrona, i co więcej, jak stwierdziła pozwana – szanowali ten stan. W kwestii remontu pozwani nie pytali powodów o ich wykonanie, uważając, iż ma prawo do konkretnej ilości metrów w domu i to miał zapewnione.

Wbrew także twierdzeniom pozwanych z pisma z dnia 12 lutego 2019 roku (k. 122) powódki K. T. nie wynika by nie mieszkała ona w budynku przy ul. (...). Przeciwnie pozwana jako swój adres podała do postępowania upadłościowego adres nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania. Fakt ewentualnego czasowego wynajmowania innego lokalu przy ul (...), co wynika z ustaleń Sądu w sprawie I C 868/18 oraz z dowodów przeprowadzonych w sprawie administracyjnej o wymeldowanie nie wynika jeszcze, że powódka K. T. nie była posiadaczem spornej nieruchomości. Ustaleniom tym nie przeczy fakt poczynionych ustaleń w sprawie IC 868/18 jako że pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów jest odmienne od pojęcia posiadania, które jest przedmiotem ustaleń w niniejszej sprawie.

Sąd pominął dowód z zeznań powodów, ponieważ wezwani na rozprawę pod rygorem pominięcia dowodu nie stawili się w Sądzie celem złożenia zeznań.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy gdyż ich treść nie była przez strony kwestionowana.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu w dacie wyrokowania powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Przepis art. 344 k.c. stanowi, że przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego oraz zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej lub złej 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 z art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

Samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga ustalenia, że osoba, która go dokonała nie miała do tego prawa tzn. że było ono obiektywnie bezprawne niezależnie od dobrej lub złej wiary naruszającego. Ochrona przysługuje przy tym niezależnie od dobrej lub złej wiary posiadacza. Typowym przykładem naruszenia samowolnego jest fizyczna ingerencja w sferę cudzego władztwa, polegająca na jego zakłóceniu albo na całkowitym lub częściowym jego pozbawieniu (Stanisław Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wydanie 7 str. 517).

Legitymację czynną do dochodzenia ochrony posesoryjnej ma każdy posiadacz samoistny lub zależny. Legitymowany biernie jest zaś ten kto posiadanie naruszył lub ten, na rzecz kogo naruszenie nastąpiło (Stanisław Rudnicki, tamże, str. 519) .

Spór w niniejszej sprawie ogniskował się wokół tego, czy powodowie istotnie byli posiadaczami spornej nieruchomości co było warunkiem niezbędnym do udzielenia im ochrony posiadania. Z ustaleń poczynionych w niniejszej sprawie wynika, że powodowie B. F., J. F. (1) i K. T. byli posiadaczami spornej nieruchomości.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), 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 (posiadacz zależny). Należy zatem pamiętać, że posiadaczem jest zarówno posiadacz samoistny, jak też posiadacz zależny, który wywodzić może swoje posiadanie od innego posiadacza.

Posiadanie według kodeksu cywilnego jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze, takich jak: nabycie prawa przez upływ czasu (zasiedzenie), nabycie roszczenia o przeniesienie własności zajętego pod budowę gruntu, nabycie roszczeń z tytułu posiadania rzeczy i inne. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem, czy nie, prawo udziela mu tymczasowej, prowizorycznej ochrony (art. 342-344, 347, 352).

Stan faktyczny, o którym mowa, polega na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania; dla istnienia posiadania bowiem nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (wyrok SN z dnia 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSPiKA 1967, z. 10, poz. 234, z glosą A. Kunickiego). Obiegowe stało się powiedzenie, że to, do czego mający prawo jest uprawniony, posiadacz może. O ile więc właściciel chcący zachować swe prawo nie musi się wykazywać aktywnością wobec rzeczy, o tyle posiadacz pragnący rzecz nabyć w drodze zasiedzenia musi w sposób widoczny manifestować swoje władztwo nad rzeczą (tak też SN w postanowieniu z dnia 18 października 2013 r., III CSK 12/13, LEX nr 1413547).

Przy tak określonym statusie posiadacza stwierdzić należy, że niewątpliwie wszystkim powodom takie cechy przypisać można. Poza sporem B. F. mieszkał na spornej nieruchomości. K. T. i J. F. (1) mieszkali na niej w okresach, kiedy „zjeżdżali” z pracy za granicą, jednak to tu koncentrowało się ich centrum życiowe w Polsce. Nadto poza sporem jest, że powodowie mieli poprzez posiadacza B. F. swobodny dostęp do nieruchomości położonej przy ul. (...). Jak wskazano, dla oceny faktu bycia posiadaczem nieruchomości wystarczy sama możliwość posiadania, nie jest konieczny fakt stałego władania przedmiotem, którego ochrony posiadania się domaga.

Stąd w ocenie Sądu przyjąć należało, iż powodowie jako posiadacze mają legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o ochronę posiadania.

Poza sporem było i to, że w lipcu 2019 roku na zlecenie oraz na rzecz pozwanych J. F. (2) jako najemca nieruchomości rozpoczął w budynku przy ul. (...) remont, który miał na celu wydzielenie części budynku pod działalność gospodarczą, którą najemca miał tam prowadzić.

Naruszeniem posiadania jest takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza bądź też pobawienie go władztwa nad rzeczą. Podkreśla się, że o naruszeniu posiadania można mówić jedynie wtedy, gdy jest ono wyrazem działań człowieka i obejmuje takie akty, które już nastąpiły. Natomiast nie można uznać za takie naruszenie jednorazowego wkroczenia w sferę cudzego posiadania, jeżeli z okoliczności wynika, że już się to nie powtórzy. Sądowa ochrona przysługuje posiadaczowi, gdy naruszenie jego posiadania było samowolne. Przez samowolne naruszenie posiadania rozumie się wkroczenie w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a więc czyni to bezprawnie (por. m.in. 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 cudzego posiadania może przybrać postać pozbawienia władztwa lub zakłócenia posiadania (por. w szczególności J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 791; A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 876; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 807). W razie naruszenia posiadania powstaje dla posiadacza roszczenie o ochronę posiadania. Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenia posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów; w szczególności zaniechania dalszych naruszeń, o ile istnieje realne zagrożenie ich wystąpienia. (por. A. Kunicki, Przedmiot i zakres sądowej ochrony posiadania, PiP 1962, z. 8-9, s. 284; J. Ignatowicz, Ochrona posiadania..., s. 233; J. Gołaczyński (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 486 i n.).

Do naruszenia posiadania dochodzi więc przez czynność faktyczną polegającą na fizycznym wkroczeniu w granice cudzego władztwa, a więc na zawładnięciu rzeczą, wejściu na cudzy grunt, przekopaniu rowu, zniszczeniu płotu itp. (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 789).

Niewątpliwie wejście najemcy na sporną nieruchomość w celu wykonania remontu w sposób niewątpliwie narusza posiadanie powodów. Poza sporem jest i to, że korzyść ostatecznie z wykonanego remontu odnieśliby właściciele, stąd niewątpliwe działania J. F. (2) dokonane zostały na ich rzecz i w porozumieniu z pozwany.

Ponownie podkreślenia wymaga, iż pozwani, którzy są właścicielami spornej nieruchomości, zgodnie z obowiązującym prawem, nie mogą poza postępowaniem egzekucyjnym dokonywać działań zmierzających do bezprawnego usunięcia lokatorów z nieruchomości, rozpoczynając na niej remont. Sąd w postępowaniu o ochronę posiadania nie bada w ogóle stosunków własnościowych a jedynie posiadanie i fakt jego naruszenia.

W niniejszej sprawie pozwani nie wykazali by istniało jakiegokolwiek orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Orzeczeniem takim nie jest postanowienie o przysądzeniu własności gdyż zostało wydane przed naruszeniem posiadania i dodatkowo pozwala ono zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. na wprowadzenie w posiadanie nieruchomości pozwanych.

Wbrew twierdzeniom pozwanych w sprawie niniejszej nie zachodzi także przypadek określony w art. 346 k.c.

Współposiadanie zachodzi wówczas, gdy rzeczą lub jej częścią (possessio pro diviso) włada więcej niż jedna osoba. W przypadku posiadania rzeczy niepodzielnych (possessio pro indiviso) konieczne jest współdziałanie współposiadaczy w ramach dysponowania i korzystania z rzeczy, np. konieczne jest współdziałanie współposiadaczy gospodarstwa rolnego czy małżonków, między którymi istnieje ustawowa wspólność majątkowa (art. 36 § 1 k.r.o.). Współposiadanie może występować niezależnie od tego, czy jest to posiadanie samoistne, czy zależne. Przepisy prawa nie regulują odrębnie takiego stanu faktycznego, jakim jest współposiadanie (J. Gołaczyński [w:] Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2017, kom. do art. 336).

W ocenie Sądu pozwani nie byli współposiadaczami spornej nieruchomości w rozumieniu tego przepisu. Pozwani nigdy przecież w budynku i na tej nieruchomości nie mieszkali, ograniczając się jedynie do kilku wizyt na przestrzeni dwóch lat.

W ocenie Sądu pozew podlegał oddaleniu jedynie w części, w jakiej powodowie domagali się zaniechania wchodzenia przez pozwanych na sporną nieruchomość. Z ustaleń poczynionych w niniejszym postępowaniu wynika, że w lutym 2018 roku pozwani za zgodą i przyzwoleniem powoda B. F. wymienili zamki do drzwi wejściowych na nieruchomości oraz wydali powodowi klucz. Powodowie przeciwko temu nie protestowali, a od tego faktu do złożenia pozwu minął ponad rok przez co ewentualne roszczenie o ochronę w tym zakresie wygasło.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w pkt I i II na podstawie powołanych przepisów.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. jako że powództwo zostało w znacznej części uwzględnione.

Na koszty sądowe złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 320 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych i koszt opłaty od pozwu w kwocie 200 złotych.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanych,
3. K.. 14 dni.

N., 25 marca 2020 roku

Sędzia Agnieszka Poręba