

## UZASADNIENIE

### **wyroku z dnia 29 listopada 2021 roku**

Powódka K. N. (1) w pozwie z dnia 13 lipca 2021 roku (k. 2 -5) domagała się nakazania pozwanemu A. C. aby zaniechał naruszania posiadania nieruchomości położonej przy ul. (...), (...)-(...) N. obj. kw (...), a w szczególności zakazania demontowania ogrodzenia, naruszania integralności systemu kamer monitorujących posesję, niszczenia i demontażu drzwi wejściowych do budynków. Powódka wniosła także o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest w faktycznym posiadaniu nieruchomości położonej w N. przy ul (...) obj. kw (...). Pozwany w drodze licytacji komorniczej nabył własność w/w nieruchomości lecz z uwagi na treść art. 15zzu ustawy z dnia 2.03.2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem Covid-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 roku poz. 374) w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu Covid-19 nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego. Pomimo tego, pozwany podejmuje samowolne i niezgodne z prawem działania, w tym w postaci nachodzenia i nagabywania powódki, grożenia jej demontażem mediów, drzwi wejściowych i ogrodzenia oraz wprowadzeniem na posesję „dzikich lokatorów”. Powódka obawia się o swoje życie i zdrowie, nie ma dokąd pójść, ma na utrzymaniu małe dzieci, które były świadkami zajścia. Podała, że żyje wraz z rodziną w ciągłym strachu, jakie jeszcze działania będzie podejmował pozwany względem nieruchomości. Czynności te odbywają się, zdaniem powódki, bezprawnie z pominięciem ustawowo uprawnionego organu tj. komornika sądowego. Działanie to, w ocenie powódki, stanowiło naruszenie posiadania w rozumieniu art. 344 k.c.

W odpowiedzi na pozew (k.10-11) pozwany A. C. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Pozwany zarzucił, iż uzasadnienie pozwu nie zawiera konkretnych okoliczności, które świadczyłyby o naruszaniu przez niego posiadania powódki. W ocenie pozwanego jest oczywistym, że jako właściciel ma prawo zawierać i wypowiedać umowy na dostawę mediów gdyż jest zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji nieruchomości pomimo tego, że powódka zajmuje nieruchomość. Jest także zobowiązany do utrzymania nieruchomości w należytych stanie tj. m.in. do przeprowadzania remontów np. ogrodzenia czy drzwi wejściowych. Jako „absurdalne” uznał pozwany twierdzenie, że groził powódce wprowadzeniem na posesję dzikich lokatorów. Pozwany zaprzeczył by w jakikolwiek sposób naruszał w posiadaniu powódkę, a pozew jest lakoniczny i nie zawiera żadnych konkretnych okoliczności dokonanych, zdaniem powódki, naruszeń.

W piśmie z dnia 4 listopada 2021 roku, stanowiącym ostateczne stanowisko w sprawie, powódka podtrzymała powództwo wnosząc ponadto zakazanie pozwanemu niszczenia i demontażu bram wjazdowych (k. 29-30)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość stanowiąca działkę ewid 50/33 w obr 116 N. objęta kw nr (...) stanowi własność A. C. na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 9 listopada 2020 roku sygn.. akt Co 578/17. Postanowienie o przysądzeniu własności na rzecz A. C. jest prawomocne. Na działce tej znajduje się dom mieszkalny pod adresem ul. (...), w którym na stałe zamieszkuje powódka K. N. (1) wraz z rodziną.

Dowód: niesporne.

Powódka bez przeszkód do marca 2021 roku mieszkała wraz z mężem i dwójką dzieci w domu na spornej nieruchomości. Dom należał wcześniej do powódki, a następnie powódka sprzedała go swojej siostrze, która popadła w długi i nieruchomość stała się przedmiotem egzekucji. Po sprzedaży licytacyjnej we wrześniu 2019 roku pozwany przyjechał do powódki oświadczając, że wcześniej czy później powódka będzie musiała się z tego domu wyprowadzić.

W lutym 2021 roku uprawomocniło się postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz A. C.. W dniu 17 marca 2021 roku około godziny 13.00 pozwany przyjechał na posesję. K. N. (1) rozmawiała wówczas z pozwanym, który powiedział jej, że jest właścicielem domu i żeby powódka z niego się wyprowadziła, bo nie będzie mieszkała u niego za darmo. Pozwany pokazał dokument, który powódka miała podpisać. Powódka oświadczyła, że niczego nie podpisze i nic jej nie wiadomo, aby pozwany był właścicielem domu. A. C. wówczas oddalił się z posesji. Wieczorem powódka po powrocie do domu stwierdziła brak furtki w ogrodzeniu posesji. Po obejrzeniu monitoringu okazało się, że pozwany wrócił na posesję pod nieobecność powódki i zdemontował bramkę, zabierając ją ze sobą. W dniu 18 marca 2021 roku pozwany ponownie przyjechał na posesję żądając od powódki by wyprowadziła się z domu. Powódka wezwała policję. W trakcie interwencji pozwany opuścił posesję. W dniu 19 marca 2021 roku pozwany próbował ponownie zdemontować bramkę, gdyż powódka zamontowała nową. Pozwany chciał wyciąć ją szlifarką, jednak mu się to nie udało bo powódka odłączyła prąd. Zdjął też bramę wjazdową, gdyż powódka nie chciała otworzyć pozwanemu drzwi. Pozwany przyjeżdżał na posesję w marcu 17,18 i 19 marca 2021 roku. W końcu strony umówiły się, że powódka w ramach bezumownego korzystania z nieruchomości pozwanego będzie uiszczala czynsz w kwotach po 2800 złotych miesięcznie. Powódka dotychczas zapłaciła pozwanemu czynsz za 4 miesiące, a następnie zaprzestała wykonywania umowy.

Pozwany nie posiada i nigdy nie posiadał kluczy na posesję przy ul. (...).

Dowód: częściowo zeznania powódki K. N. (1) – nagranie rozprawy z dnia 12.10.2021 roku od 00:09:01- k. 18/2, częściowo zeznania pozwanego A. C. – nagranie rozprawy z dnia 12.10.2021 roku od 00:25:59 – k.19, akta RPS-541/21/K/MW .

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody w postaci zeznań stron, a także dokumentów, w tym także akt postępowania przygotowawczego do sygn.. akt RPS-541/21/K/MW.

Niesporne między stronami było zarówno to, że powódka mieszka na spornej nieruchomości, posiada do niej klucze, jak i to że pozwany w marcu 2021 roku przyjeżdżał na posesję domagając się wyprowadzki rodziny i samej powódki.

Co do zasady w zakresie niezbędnym do ustalenia faktu naruszenia posiadania wiarygodne są zeznania powódki co do tego, że pozwany na posesję przyjeżdżał, próbował różnymi metodami skłonić powódkę do opuszczenia spornej nieruchomości. Fakt demontażu furtki i bramy przyznał sam pozwany w toku przesłuchania, w związku z czym, w tym zakresie zeznania stron były zbieżne, różniły się jedynie nieznacznie w zakresie okoliczności tego demontażu oraz w zakresie oceny prawa pozwanego do dokonywania tego typu działań. Powódka nie wykazała jednak faktu zniszczenia kamer. Fakt dysponowania nagraniami deklarowała zarówno w postępowaniu sądowym, jak i składając zawiadomienie na policji, przez co należało ocenić jej twierdzenia w tym zakresie jako niewiarygodne. Podobnie gołosłowne są twierdzenia powódki, że pozwany demontował drzwi wejściowe, takie zarzuty nie pojawiają się w toku zeznań na policji. Pozwany z kolei nie zaprzeczył, że zdejmował bramę lub napęd do bramy, twierdził jedynie że nie pamięta, aby to robił. Zeznania pozwanego są wiarygodne o tyle, o ile są zbieżne z zeznaniami powódki. Nieprawdziwe są w ocenie Sądu twierdzenia pozwanego, iż nie straszył powódki, nie wywierał na niej presji skoro sam twierdził, iż domaga się wydania lokalu, a w toku zeznań spontanicznie stwierdził, że „ja dzisiaj chyba pojedę do powódki i muszę ściągnąć bramę żeby ją sprzedać bo nie mam na zapłatę raty do banku” oraz przyznał, że zdemontował bramę bo pani N. nie chciała podjąć rozmów, otworzyć drzwi, dlatego to zrobił. Te spontaniczne zeznania świadczą o rzeczywistej intencji pozwanego jaką była wola wywarcia presji na powódce. Co więcej pozwany dalej spontanicznie zeznał, że „nie pozwoli sobie żeby Pani N. i mecenas z K. dyrygowali jego życiem”. Twierdził także, że może przyjechać na posesję z całą rodziną bo to jest jego nieruchomość. W tym kontekście należy wskazać, że skoro pozwany w sytuacji rozprawy sądowej nie potrafi pohamować emocji i wypowiada wprost groźby wobec powódki – np. zdjęcie bramy, przywiezienia całej rodziny to całkowicie niewiarygodne jawią się zeznania pozwanego, który twierdził, że nie zastraszał powódki. Stąd w tym zakresie twierdzenia pozwanego są całkowicie niewiarygodne.

Sąd dał wiarę dokumentom zgromadzonym w aktach sprawy gdyż ich treść nie była przez strony kwestionowana. Dokument postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14 września 2021 roku sygn.. akt I Nc 645/16 o

uchyleniu nakazu zapłaty będącego podstawą egzekucji nie ma istotnego znaczenia w sprawie o ochronę posiadania. Jedynie na marginesie można zauważyć, iż postępowanie egzekucyjne jest zakończone i nie podlega wznowieniu, a postanowienie o przysądzeniu własności jest prawomocne.

### **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) .

Powódka poza sporem jest posiadaczem spornej nieruchomości położonej przy ul. (...) w N..

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 powódce K. N. (2) takie cechy przypisać można. Poza sporem jest, że powódka K. N. (1) mieszkała na spornej nieruchomości od wielu lat, korzystała także z

całej posesji przy ul. (...). Stąd w ocenie Sądu przyjąć należało, iż powódka jako posiadacz ma legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o ochronę posiadania.

Poza sporem było i to, że w marcu 2021 roku pozwany A. C. trzykrotnie nachodził powódkę domagając się wyprowadzki jej i jej rodziny z nieruchomości, demontując bramkę oraz bramę.

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 zachowania pozwanego A. C. polegające na nachodzeniu powódki, zmuszaniu jej do wyprowadzenia się z domu, ingerencja w ogrodzenie posesji jest naruszeniem posiadania w rozumieniu art. 344 k.c. Naruszenie to polega na zakłóceniu posiadania podlegającym ochronie prawnej w oparciu o art. 344 k.c. Stwierdzić bowiem trzeba, że w toku postępowania dowodowego pozwany także wyrażał konsekwentne i bezpośrednie deklaracje, z których wynikało, że prędzej czy później doprowadzi do pozbawienia dotychczasowego posiadacza czyli powódkę K. N. (1) posiadania spornej nieruchomości. Deklaracje te były poparte uprzednim nachodzeniem powódki, zakłócaniem jej spokoju, awanturami, co uniemożliwia – jako przejaw nękania czy szykanowania posiadacza - spokojne wykonywanie władztwa nad rzeczą.

Podkreślenia wymaga, iż pozwany A. C., który jest właścicielem spornej nieruchomości, zgodnie z obowiązującym prawem, nie może poza postępowaniem egzekucyjnym dokonywać działań zmierzających do bezprawnego usunięcia lokatorów z nieruchomości, nachodząc posiadacza, demontując elementy ogrodzenia. Sąd w postępowaniu o ochronę posiadania nie bada w ogóle stosunków własnościowych a jedynie posiadanie i fakt jego naruszenia.

W niniejszej sprawie pozwany nie wykazał by istniało jakiegokolwiek orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznania spraw tego rodzaju organu państwowego, które stwierdzałoby, 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. jedynie na wprowadzenie w posiadanie nieruchomości pozwanego zgodnie z obowiązującym prawem tj. w drodze egzekucji.

Powództwo zostało złożone w terminie roku od naruszenia posiadania.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w pkt I na podstawie powołanych przepisów. Jednocześnie w zakresie faktu naruszenia posiadania poprzez demontowania drzwi wejściowych oraz niszczenia kamer monitorujących

posesję brak jest dowodu na wykazanie tej okoliczności w związku z powyższym powództwo w tym zakresie zostało oddalone o czym orzeczono w pkt II wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. jako że powództwo zostało co do zasady uwzględnione. Na koszty sądowe złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 320 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych i koszt opłaty od pozwu w kwocie 200 złotych.

Na podstawie art. 333 § k.p.c. Sąd nadał wyrokowi w pkt I, tj. w zakresie uwzględniającym powództwo o ochronę posiadania, klauzule natychmiastowej wykonalności.

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie,
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pozwanemu z pouczeniem o apelacji,
3. Kal. 14 dni.

N., 9 grudnia 2021 roku

Sędzia Agnieszka Poręba