

Sygn. akt I Ca 73/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSR del. Beata Witkowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z o.o. w K.

przeciwko K. W. (1) i K. W. (2)

o przywrócenie naruszonego posiadania

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 23 listopada 2016 roku, sygnatura akt I C 223/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości na następujący:

„1. przywraca powódce (...) Spółce z o.o. w K. posiadanie części nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu prowadzi księgę wieczystą Kw (...), nakazując pozwanym K. W. (1) i K. W. (2) wydanie powódce znajdujących się w tej nieruchomości czterech wyodrębnionych do samodzielnego korzystania pomieszczeń piwnicznych z osobnym wejściem składających się z dwóch pokoi, toalety i pomieszczenia gospodarczego – kuchni;

2. zasądza solidarnie od pozwanych K. W. (1) i K. W. (2) na rzecz powódki (...) Spółki z o.o. w K. 373 (trzysta siedemdziesiąt trzy) złote z tytułu zwrotu kosztów procesu”;

II. zasądza solidarnie od pozwanych K. W. (1) i K. W. (2) na rzecz powódki (...) Spółki z o.o. w K. 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I Ca 73/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z 23 listopada 2016 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 223/15, Sąd Rejonowy w Wieluniu oddalił powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. przeciwko K. W. (1) i K. W. (2) o przywrócenie posiadania czterech pomieszczeń piwnicznych z osobnym wejściem zaadaptowanych na cele mieszkalno-biurowe, składających się z dwóch pokoi, toalety i pomieszczenia gospodarczego kuchni w nieruchomości znajdującej się w K.

przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą numer SR (...), zasądając od powódki na rzecz pozwanych 156 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Nieruchomość znajdująca się w K. przy ulicy (...), objęta księgą wieczystą numer (...) stanowi współwłasność K. W. (1) oraz K. W. (2). W przeszłości stanowiła współwłasność D. K. oraz S. i T. małżonków K. po 1/2 części. K. W. (1) nabyła udział 1/2 części nieruchomości w spadku po matce D. K.. Pozwani nabyli udział małżonków K. w tej nieruchomości w drodze licytacji, która odbyła się w dniu 21 listopada 2012 r.

(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i jednocześnie członkami zarządu uprawnionymi do reprezentowania spółki są T. K. i S. K.. Małżonkowie K. w dniu 12 czerwca 2008 r. podpisali z R. B. jako pełnomocnikiem spółki (...) umowę najmu 1/2 części przedmiotowej nieruchomości. Następnie T. K. i S. K., jako członkowie zarządu spółki udzielili pełnomocnictwa J. K. (1) do wykonywania w imieniu i na rzecz spółki wszelkich praw wynikających z umowy najmu z dnia 12 czerwca 2008 r. oraz do korzystania z przedmiotu najmu na zasadach przysługujących najemcy. W Krajowym Rejestrze Sądowym zamieszczony jest wpis o siedzibie spółki (...) w K. na ulicy (...). J. K. (2) mieszkał wraz z dziećmi w pomieszczeniach na nieruchomości w K. przy ulicy (...) w okresie od stycznia 2013 r. do 16 kwietnia 2015 r., kiedy to pozwani zamknęli pomieszczenia od zewnątrz i uniemożliwiając mu wejście do nich. Po interwencji policji J. K. (2) przebywał nadal w pomieszczeniach, zobowiązując się opuścić je do 01 maja 2015 r. Pozwani ponownie, po upływie wyznaczonego terminu założyli swoje zamki na zewnątrz drzwi do pomieszczeń zajmowanych przez J. K. (1). Ostatecznie J. K. (2) zabrał swoje rzeczy z zajmowanych pomieszczeń po otwarciu drzwi przez pozwaną i wyprowadził się.

Spółka (...) z pomieszczeń opisanych w pozwie korzystała do 2011 r.

W pomieszczeniach tych urządzone było biuro spółki i część mieszkalna dla małżonków K., którzy na stałe zamieszkiwali w S..

W ocenie Sądu Rejonowego, powództwo oparte na przepisie art. 344 § 1 k.c. nie zasługiwało na uwzględnienie, bowiem po 2011 r. spółka nie korzystała z pomieszczeń i nie posiadała ich. Mimo podpisania pełnomocnictwa dla J. K. (1) upoważniającego go do wykonywania wszelkich praw spółki wynikających z umowy najmu pomieszczeń, z okoliczności sprawy wynika, że klucze do pomieszczeń udostępnili J. S. i T. K., jako dotychczasowi właściciele 1/2 części nieruchomości. J. K. (2) zajmował pomieszczenia wraz z dziećmi w celach mieszkalnych i wyprowadził się stamtąd po podjęciu działań przez pozwanych, jako nowych właścicieli całej nieruchomości. Nakazanie J. K. (1) opróżnienia i opuszczenia pomieszczeń na nieruchomości przy ulicy (...) w K. nie stanowi naruszenia posiadania nieruchomości przez spółkę (...), która wyprowadziła się z nieruchomości w 2011 r. i od tej pory nie korzystała z pomieszczeń, mimo formalnie podpisanej z poprzednimi właścicielami małżonkami K. umowy najmu.

O kosztach obejmujących koszty zastępstwa procesowego Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powodowa spółka wniosła apelację od wyroku Sądu Rejonowego, zaskarżając orzeczenie w całości i podnosząc następujące zarzuty:

a) naruszenia prawa materialnego, a to przepisu art. 344 k.c., poprzez jego błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że użyte przez ustawodawcę pojęcie „posiadanie” jest semantycznie równoznaczne ze słowem „korzystanie”, podczas gdy prawidłowa wykładania tego pojęcia winna prowadzić do wniosku, że posiadanie - owszem - jest kategorią ściśle związaną z faktycznym władztwem nad rzeczą, jednak może ono wyrażać się również w samej możliwości sprawowania faktycznej władzy nad nią, a nie tylko w rzeczywistym korzystaniu z rzeczy;

b) naruszenia przepisu postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c., poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę J. K. (1) oraz przesłuchania stron - zeznań prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. S. K., błędnych, bo sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i

doświadczeniem życiowym wniosków, że klucze udostępnione J. K. (1) pochodziły od S. i T. K. jako osób fizycznych, a niedziałających w charakterze organu osoby prawnej, tj. Spółki (...) i w efekcie ustalenie, że w trakcie zajmowania przez J. K. (1) spornego lokalu nie był on (lokal) w posiadaniu powódki.

W oparciu o powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie na koszt powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do podniesionych przez skarżącą zarzutów należy jednak na wstępie zaznaczyć, że zasada swobodnej oceny dowodów wyrażona w art. 233 k.p.c. oznacza, że po pierwsze sąd może oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Po drugie, ocena dowodów musi być dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Sąd musi ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszelkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny mocy i wiarygodności tych dowodów. Po trzecie, sąd zobowiązany jest przeprowadzić selekcję dowodów, tj. dokonać wyboru tych, na których się oparł, i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Wiąże się to z obowiązkiem należytego uzasadnienia orzeczenia (art. 328 § 2 k.p.c.). Tymczasem Sąd Rejonowy ustalił, zgodnie z twierdzeniami powódki, że T. K. i S. K., jako członkowie zarządu spółki udzielili pełnomocnictwa J. K. (1) do wykonywania w imieniu i na rzecz spółki wszelkich praw wynikających z umowy najmu z dnia 12 czerwca 2008 r. oraz do korzystania z przedmiotu najmu na zasadach przysługujących najemcy, opierając się na przedłożonym przez stronę dokumencie pełnomocnictwa, a zatem nie odrzucając tego dowodu, jako niewiarygodnego. Wbrew zatem zarzutowi, nie chodzi o niewłaściwą ocenę dowodów skutkującą błędnymi ustaleniami faktycznymi, lecz o ocenę faktów w kontekście przepisów prawa materialnego.

Tym niemniej, konstatacja Sądu pierwszej instancji, że z okoliczności sprawy wynika, iż klucze do pomieszczeń udostępnili J. S. i T. K., jako dotychczasowi właściciele 1/2 części tej nieruchomości pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią dokumentu w postaci pełnomocnictwa, udzielonego J. K. (1) do wykonywania w imieniu i na rzecz (...) Spółki z o.o. w K. wszelkich praw wynikających z umowy najmu z 12 czerwca 2008 r., udzielonego przez osoby reprezentujące spółkę, czyli Prezesa T. K. oraz Wiceprezesa S. K. (k. 18 akt sprawy). Zestawienie wskazanego pełnomocnictwa z treścią umowy najmu z 12 czerwca 2008 r. jednoznacznie wskazuje, że zajmując część nieruchomości, J. K. (2) działał z upoważnienia spółki, jako najemcy, nie zaś osób fizycznych - T. K. i S. K., działających jako współwłaściciele nieruchomości. Warto przy tym zaznaczyć, że Sąd Rejonowy nie dysponował jakimkolwiek dowodem, który podważał prawdziwość złożonego w dokumencie oświadczenia. Sami pozwani wyraźnie wskazali w swoich zeznaniach, że nie wiedzą, na jakich zasadach J. K. (2) mieszkał w nieruchomości.

Wydaje się, że przekonanie Sądu pierwszej instancji było wynikiem błędnego założenia, że warunkiem uznania spółki za posiadacza zależnego było faktyczne wykorzystywanie pomieszczeń na cele prowadzonej działalności gospodarczej. Powyższe wiąże się z niewłaściwym rozumieniem pojęcia „posiadanie”. 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). Jak stanowi natomiast art. 338 k.c., kto rzeczą faktycznie włada za kogo innego, jest dzierżycielem.

Posiadanie według Kodeksu cywilnego jest szczególnym, pozostającym pod ochroną prawa, stanem faktycznym, z którym prawo wiąże wiele doniosłych skutków prawnych o zróżnicowanym charakterze. Bez względu na to, czy stan ten jest zgodny z prawem czy nie, prawo udziela mu tymczasowej, prowizorycznej ochrony. Co najistotniejsze, 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.

Zatem rację ma skarżący, że dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 3 czerwca 1966 r., III CR 108/66, LexPolonica nr 309269, OSPiKA 1967, nr 10, poz. 234). Obiegowe stało się powiedzenie, że to, do czego mający prawo jest uprawniony, posiadacz może.

Różnica zaś pomiędzy posiadaczem zależnym a dzierżycielem polega na świadomości i woli tych dwóch osób. O ile bowiem posiadacz zależny włada w swoim imieniu i interesie innym niż własność prawem, z którym łączy się władztwo nad cudzą rzeczą, o tyle dzierżyciel włada faktycznie rzeczą za i dla kogo innego. Różny element woli oddaje najlepiej rzymska paremia, która określa wolę dzierżyciela jako *animus possidendi pro alieno*.

W świetle powyższego, nie ma decydującego znaczenia dla oceny istnienia posiadania po stronie powódki fakt, czy w nieruchomości nadal faktycznie znajdowała się jej siedziba. Kluczowa jest natomiast treść umowy najmu, z którą wiązała się świadomość posiadania określonego prawa do rzeczy, faktyczna możliwość jego realizacji, poprzez posiadanie dostępu do pomieszczeń i zmanifestowanie tego, poprzez upoważnienie J. K. (1) do „wykonywana w imieniu i na rzecz powódki wszelkich prawa wynikających z umowy najmu”, co znalazło swój wyraz w zajęciu pomieszczeń.

Przysądzenie własności nie powoduje wygaśnięcia stosunku najmu (art. 1002 k.p.c.), a powodowa spółka nie posiadała statusu dłużnika w toczącym się postępowaniu egzekucyjnym, w toku którego pozwani nabyli udział małżonków K. w nieruchomości. Zatem pozwani, jako nabywcy licytacyjni nie dysponowali tytułem wykonawczym upoważniającym do opróżnienia pomieszczeń zajmowanych przez powódkę (art. 791 § 2 i 3 k.p.c.). Słusznie wskazuje skarżąca, że sam fakt wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanych nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tej sytuacji pozwany służyć inne środki prawne, z których mogą skorzystać poza tym procesem, który ze swej natury jest ograniczony jedynie do ustalenia ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia.

Podsumowując, wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji, powódka w dacie naruszenia posiadania miała status posiadacza zależnego nieruchomości i nie utraciła go, poprzez niewykorzystywanie pomieszczeń w nieruchomości na swoją siedzibę. Umowa najmu z 12 czerwca 2008 r. i posiadanie kluczy, stwarzały możliwość korzystania z nieruchomości, przy czym możliwość ta została wykorzystana poprzez upoważnienie do zajęcia pomieszczeń innej osoby, co jednoznacznie wynika z dokumentu nazwanego „pełnomocnictwem”. Tym samym Sąd Rejonowy naruszył prawo materialne w postaci art. 344 k.c. Skoro o pozwani dopuścili się samowolnego naruszenia posiadania, powódce przysługuje ochrona posesoryjna na podstawie wskazanego przepisu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy - na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. - zmienił zaskarżony wyrok w całości, poprzez uwzględnienie powództwa i przywrócenie powódce (...) Spółce z o.o. w K. posiadania części nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu prowadzi księgę wieczystą Kw (...), poprzez nakazanie pozwany K. W. (1) i K. W. (2) wydanie powódce znajdujących się w tej nieruchomości czterech wyodrębnionych do samodzielnego korzystania pomieszczeń piwnicznych z osobnym wejściem, składających się z dwóch pokoi, toalety i pomieszczenia gospodarczego - kuchni oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 373 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Jednocześnie Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 360 złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

O kosztach postępowania, zarówno w pierwszej, jak i drugiej instancji orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Złożyły się nań: opłata od pozwu - 200 złotych, opłata od apelacji - 200 złotych, koszty zastępstwa procesowego - odpowiednio - 156 i 160 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 złotych. W zakresie wysokości opłat za czynności adwokackie, w pierwszej instancji zastosowanie miały przepisy § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, natomiast w postępowaniu apelacyjnym § 10 ust.

1 pkt 1 i § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w aktualnym brzmieniu.