

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 sierpnia 2013 r. (data prezentaty) powód M. P. (1) wniósł o przywrócenie utraconego naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...) przez pozwanych: K. R., A. K., P. K. i P. P. (1) i zakazanie pozwanym dalszych naruszeń posiadania powoda oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powód w uzasadnieniu wskazał, że pozwani uniemożliwiają mu i jego rodzinie korzystanie z ww. lokalu, w którym do śmierci głównej najemczynie zamieszkiwał z rodziną (k. 1-3).

Precyzując stanowisko w sprawie, powód pismem z dnia 1 września 2014 r. (data prezentaty) wskazał, że pozywa A. K., P. K., K. R. oraz (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Jednocześnie zawarł wniosek o dopozwanie (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (k. 21-22).

Powód precyzując żądanie wskazał również, że występuje zarówno w imieniu własnym jak i małoletniego syna, którego jest ustawowym przedstawicielem (k. 73).

Postanowieniem z dnia 18 września 2014r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (k. 27).

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 października 2014r. (data prezentaty) pozwana I. (...) sp z o.o. z/s w W. oraz P. P. (1) i K. W. (wskazując siebie jako pozwanych), reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew podano, że pozwani P. P. (1) i K. W. nigdy nie byli w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości, spółka nabyła własność nieruchomości, gdzie położony jest lokal, w dniu 27 czerwca 2013 r., zatem nie mogą być odpowiedzialni za naruszenie posiadania powoda. Ponadto wskazano, iż powód po ślubie nie zamieszkiwał w spornym lokalu. W dodatku podniesiono, że pozwana spółka zbyła prawo własności na rzecz (...) sp. z o.o. w W.. Niezależnie od powyższego pozwani wskazali, że budynek przy ul. (...) nie istnieje, albowiem został wyburzony (k. 98-101).

Pozwani A. K., K. R. i P. K. w odpowiedzi na pozew z dnia 17 października 2014 r. (data prezentaty) wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że powód nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, został z niego wymeldowany w trybie administracyjnym. Natomiast w lokalu mieszkał P. R. (k. 131).

Po ustanowieniu pełnomocnika, powód precyzując żądanie określił stronę pozwaną, podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie i ustosunkował się do zarzutów pozwanych uznając je za niezasadne (k. 147-155).

Pozwana (...) sp. z o.o. w W., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2014 r. (data prezentaty) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego (k. 189-193).

Ostatecznie powód w piśmie z dnia 14 stycznia 2015r. (data prezentaty) wniósł o u s t a l e n i e, iż sporny lokal znajdował się w posiadaniu jego i jego małoletniego syna K. P., że znajdowały się w nim rzeczy osobiste powodów i że doszło do naruszenia przez pozwanych owego posiadania na niekorzyść M. i K. P.. Ponadto M. P. (1) wniósł o nałożenie na pozwanych solidarnego obowiązku zapewnienia powodowi i jego synowi innego lokalu mieszkalnego. Powód zarzucił, że zachowanie pozwanych naruszyło art. 5 k.c., co sprowadza się do okoliczności, że powód nie może oczekiwać od pozwanych lokalu zastępczego (k. 271-277).

Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania żądanie zawarte w piśmie z dnia 14 stycznia 2015 r. o ustalenie (k. 317v.-318).

Postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2015 r. Sąd na podstawie art. 180 § 1 pkt 2 k.p.c. podjął postępowanie z udziałem następcy prawnego (...) Sp. z o.o. w W., to jest (...) Spółka z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W. (k. 342).

Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2015 r. pełnomocnik powoda wniósł jak dotychczas, wskazując, iż z uwagi na pozbawienie powoda jego jedynego miejsca zamieszkania powództwo podlega uwzględnieniu na podstawie zasad współżycia społecznego. Pełnomocnik pozwanej i pozwani wnieśli o oddalenie powództwa (k. 387v.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Najemczynią lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...) od roku 1974 r. była matka M. C. P.. Do chwili śmierci tj. do dnia 30 sierpnia 2005 r. z główną najemczynią zamieszkiwali M. P. (1) (mieszkający w lokalu od urodzenia) wraz z żoną M. P. (2) (od daty zawarcia ślubu w 2001 r.) oraz małoletnim, niepełnosprawnym synem K. P. (ur. (...)). Po śmierci matki M. P. (1), pozostał on w zajmowanym lokalu wraz z rodziną, który to lokal stanowił centrum spraw życiowych jego i jego rodziny. Przedmiotowy lokal był urządzony i wyposażony w rzeczy stanowiące majątek rodziny. Do lokalu przychodzili w odwiedziny znajomi M. J. R. i K. J.. W 2005 r. M. P. (1) zwrócił się z podaniem o przyznanie ww. lokalu celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swojej rodziny. Podanie zostało rozpatrzone negatywnie, jako, że budynek, w którym znajdował się przedmiotowy budynek miał prywatny charakter i należał do rodziny K., nie zaś do zasobu lokalowego D. P. Miasta S. W..

(decyzja k. 42, podanie k. 43, pismo k. 44, zeznania K. J. k. 263v-264, zeznania J. R. k. 264-265, zeznania M. P. (2) k. 265-266v, orzeczenia o niepełnosprawności k. 292-293)

W dniu 27 czerwca 2013 r. K. R., A. K. i P. K. sprzedali spółce (...) sp. z o.o. w W. nieruchomość, na której znajdował się budynek, w którym położony był lokal wynajmowany przez C. P.. W dniu 30 września 2013 r. nastąpiło przekazanie nieruchomości.

(protokół k. 113, odpis KW, k. 114-130, wypis z AN k. 228-235)

Od stycznia 2013 r. właściciele lokalu zaczęli odmawiać przyjmowania czynszu za zajmowany lokal. Od dnia 12 stycznia 2013 r. M. P. (2) nie została wpuszczona przez K. R., A. K. i P. K. do przedmiotowego lokalu. Pismem z dnia 4 lutego 2013 r. M. P. (1) został wezwany do podpisania umowy najmu pod rygorem wystąpienia na drogę prawną. Właściciele nieruchomości, w której znajdował się dotychczas zajmowany przez M. P. (1) lokal wnieśli powództwo o nakazanie M. P. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie spornego lokalu przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południa w W., sygn. akt I C 154/13. Od tej też chwili zaczęli utrudniać M. P. (1) dostęp do lokalu. Utrudnienie dostępu do ww. lokalu polegało na zainstalowaniu zamka przy wejściu głównym do budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal oraz w furtce. Od dnia 22 kwietnia 2013 r. również M. P. (1) nie został wpuszczony do spornego lokalu. W styczniu 2014 r. rzeczy należące do M. P. (1) i jego rodziny zostały wyniesione ze spornego lokalu i zmagazynowane. M. P. (1) miał trudności w uzyskaniu dostępu do swoich rzeczy, których wydanie ostatecznie nastąpiło w dniu 30 czerwca 2014 r. Od momentu nie wpuszczenia do zajmowanego lokalu, M. P. (1) pomieszkuje u znajomych.

(zdjęcia k. 162-165, pisma k. 166-171, protokół k. 172-177, protokół k. 219, pismo k.221, k. 223-225, k. 226, zeznania K. J. k. 263v-264, zeznania J. R. k. 264-265, zeznania M. P. (2) k. 265-266v)

Budynek posadowiony przy ul. (...), w którym znajdował się lokal nr (...) został w dniu 16 stycznia 2014 r. wyburzony na podstawie prawomocnej decyzji administracyjnej z dnia 10 grudnia 2013 r.

(bezsporne)

W dniu 17 kwietnia 2014r. (...) sp. z o.o. zbyła na rzecz (...) sp. z o.o. własność nieruchomości i wydała ją nabywcy. Obecnie właścicielem działki nr (...) stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane położone w W. przy ul. (...) jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w W..

(odpis KW (...) k. 326-328v.)

Powództwo w sprawie o opróżnienie lokalu przeciwko M. P. (1) sygn. akt I C 154/13 zostało oddalone, gdyż z uwagi na nieistnienie przedmiotu sporu wydanie go byłoby niemożliwe i orzeczenie byłoby niewykonalne.

(odpis wyrok wraz z uzasadnieniem k. 302-306)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powyższy, co do zasady bezsporny stan faktyczny, Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dokumenty, przedłożone do akt sprawy zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną. Strony nie kwestionowały tych dokumentów, co do ich autentyczności czy wiarygodności, a w ocenie Sądu nie budziły one wątpliwości. Sąd oddalił zgodnie z postanowieniem z dnia 12 marca 2015 r. wnioski dowodowe tam wskazane, gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy (zgodnie z art. 227 k.p.c. a contrario). Sąd ustalając stan faktyczny oparł się również na zeznaniach przesłuchanych świadków, którzy niezależnie od siebie potwierdzili okoliczność, że powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu, jak i czynienia przez pozwanych powodowi i jego rodzinie przeszkód w dostępie do lokalu (k. 317v).

Zgłoszone w postępowaniu roszczenie powoda określa się jako roszczenie posesoryjne (art. 344 k.c.). Naruszenie posiadania ma miejsce w wyniku czynności faktycznej polegającej na fizycznym wkroczeniu w granice cudzego władztwa. Równocześnie ustawodawca zastrzegł, aby naruszenie to było „samowolne”. Rozumieć przez to należy nie tylko sytuację, w której osoba dokonująca naruszenia nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą, ale również sytuację przekroczenia granic dozwolonej samopomocy przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej. Należy podkreślić, że roszczenie to zasadniczo nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani zgodności posiadania ze stanem prawnym.

Legitymacja do wystąpienia z powództwem z art. 344 k.c. przysługuje przede wszystkim posiadaczowi samoistnemu rzeczy - a więc temu, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (art. 336 kc). Posiadanie samoistne powoda mimo, że było kwestionowane przez stronę pozwaną, to jednak zdaniem Sądu powodowie udowodnili, iż taki stan posiadania miał miejsce. Jednocześnie zważyć należy, iż powód nie musiał udowadniać przysługującego mu prawa podmiotowego do rzeczy, gdyż ustawodawca chroni przed samowolnym naruszeniem każde posiadanie, także to nie poparte tytułem prawnym. Powód może to oczywiście czynić z własnej inicjatywy procesowej, gdyż może to pomóc w ustaleniu, że jest lub był posiadaczem rzeczy.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego wyrażonym m.in. w wyrokach z dnia 3 czerwca 1966 r. (sygn. akt III CR 108/86; OSP 1967/10/234) i z dnia 15 czerwca 1972r. (sygn. akt III CRN 121/72; LEX nr 7096), przyjmuje się, że dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania, oraz że występowanie tej możliwości przesądza o istnieniu posiadania. Istotą posiadania jest więc sama możliwość faktycznego władztwa nad daną rzeczą, w realiach niniejszej sprawy - nad lokalem mieszkalnym. Oznacza to, że posiadanie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy, przy czym nie jest tu wymagane efektywne korzystanie z rzeczy, a wystarczy sama możliwość korzystania, rozumiana w szczególności jako możliwość używania tej rzeczy. Istotnym elementem dla rozważania faktu posiadania rzeczy jest uzewnętrzniana wola posiadacza, by sprawować władztwo nad rzeczą, pewnego rodzaju manifestowanie swojego uprawnienia do rzeczy. Należy wskazać jednocześnie, że pozwani kwestionowali, że powód i jego rodzina mieszkali w przedmiotowym lokalu, natomiast bezsporne było, że w lokalu tym znajdowały się rzeczy powodów.

Dodatkowo trzeba wskazać, że żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa, lecz dotyczy stanu faktycznego. Nie zmierza do pozbawienia naruszcyciela prawa posiadania rzeczy, lecz do odzyskania przez dotychczasowego posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą. Wprawdzie posesoryjny charakter sporu nie zwalnia sądu od obowiązku oceny roszczeń powódki z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia społecznego, to jednak powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu jedynie w razie rażącej kolizji

roszczenia z tymi zasadami (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974 r., sygn. akt III CRN 79/74, LEX nr 7486). Ustawodawca ustanowił również, iż nie wolno naruszać samowolnie cudzego posiadania, choćby posiadacz był w złej wierze (art. 342 k.c.). W ślad za tym dokonano odpowiedniej regulacji procesowej postępowania odrębnego w sprawach o naruszenie posiadania. Zgodnie z 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. Ponadto, w sprawach o naruszenie posiadania powództwo wzajemne jest niedopuszczalne (art. 479 k.p.c.).

Wskazać należy, iż do uwzględnienia roszczenia posesoryjnego nie wystarczy zgłoszenie ogólnikowego wniosku o przywrócenie poprzedniego stanu posiadania. Niezbędne jest bowiem określenie przez Sąd konkretnego „świadczenia” ze strony pozwanego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 września 1988r., sygn. akt III CZP 37/88, OSNCP 1989, z. 3, poz. 40). W realiach niniejszej sprawy, powód sprecyzował żądanie powództwa, wnosząc o nakazanie pozwanym przywrócenia utraconego naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w W. przy ul. (...) oraz zakazanie pozwanym dalszych naruszeń posiadania powoda.

Żądanie o takiej treści nie mogło być i nie zostało przez Sąd uwzględnione.

Należy zaznaczyć, iż wprawdzie powodowie nie zostali wezwani do podania, w jaki sposób miałyby nastąpić przywrócenie posiadania lokalu, jednak brak ów nie uniemożliwił nadania sprawie dalszego biegu.

Podkreślić bowiem należy, iż kluczową, niesporną kwestią w przedmiotowym stanie faktycznym była okoliczność, iż budynek, w którym znajdował się lokal zajmowany przez powoda został rozebrany, a zatem w przypadku uwzględnienia żądania, nie mogłoby ono zostać wykonane (niezależnie od sposobu, w jaki posiadanie wskazanego lokalu miałyby zostać przywrócone), z uwagi na fakt, iż nie można przywrócić posiadania rzeczy, która już nie istnieje.

Dla wyjaśnienia istoty roszczenia posesoryjnego wskazać należy, że roszczenia te mają na celu przywrócenie władztwa faktycznego nad rzeczą w rozmiarach, w jakich władał nią posiadacz przed naruszeniem posiadania. Roszczenia posesoryjne zmierzają jedynie do usunięcia skutków naruszeń, o ile te mają charakter trwały. Roszczenia posesoryjne są zatem ograniczone co do skutków, ponieważ posiadacz nie zawsze jest w stanie uzyskać przywrócenie stanu poprzedniego. Niemożność uzyskania pełnej restytucji wynika często z faktu, że zmiany dokonane przez naruszcyciela mogą mieć charakter odwracalny lub nieodwracalny, wywołując niekiedy szkodę. Przy czym zagadnienie szkody wyrządzonej nieuprawnionemu posiadaczowi wskutek naruszenia posiadania nie jest objęte dyspozycją art. 344 k.c. W przypadku wystąpienia zmian odwracalnych roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe i wywołuje ono pełną restytucję. Inaczej będzie, gdy naruszcyciel spowodował w przedmiocie posiadania zmiany nieodwracalne. W takiej sytuacji posiadacz uzyskując ponowne władztwo nad rzeczą w wyniku roszczenia posesoryjnego o przywrócenie posiadania uzyskuje je jedynie w takim zakresie, w jakim wynika to z jego przedmiotu. Jednakże - co ma znaczenie w przedmiotowej sprawie - w sytuacji, gdy dojdzie do zniszczenia rzeczy, posiadanie wygasa, a co za tym idzie przywrócenie stanu poprzedniego, czy przywrócenie posiadania jest niemożliwe.

Należy podzielić słuszny pogląd w orzecznictwie, że ochrona posesoryjna nie uprawnia do żądania, aby osoba która dopuściła się naruszenia posiadania, przywróciła stan poprzedni, jeżeli tę rzecz przy okazji naruszenia posiadania uszkodziła lub całkowicie zniszczyła. Przywrócenia stanu poprzedniego można się domagać, jedynie w przypadku, gdy stanie się to niezbędne dla samego przywrócenia władztwa nad rzeczą lub zagwarantowania posiadaczowi dalszego wykonywania tego władztwa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1962 r., III CO 6/62, OSNCP 1964, Nr 1, poz. 10). Dlatego też jako trafny uznać należy pogląd, że restytucja substancji rzeczy nie należy do zakresu ochrony posesoryjnej wynikającej z art. 344 k.c. (tak m.in. prof. Edward Gniewek System Prawa Prywatnego Prawo Rzeczowe, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2005r.)

Jednocześnie wskazać należy, iż cechą charakterystyczną roszczenia posesoryjnego, wyrażającego się skierowanym do naruszcyciela żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego, przez wydanie rzeczy, której posiadanie zostało samowolnie naruszone (art. 344 § 1 kc), jest to, że może być ono skutecznie dochodzone tylko o tyle, o ile naruszcyciel ma tę rzecz w swoim ręku (władaniu). Z chwilą więc, gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie, a wytoczone przeciw niej żądanie staje się bezprzedmiotowe (wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 7 lipca 1995 r. I CRN 52/95, LEX nr 82284). Dodatkowo i z tego względu powództwo względem pozwanych powinno zostać oddalone.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego wynikającego z art. 5 k.c. podkreślić należy, iż unormowanie zawarte w przywołanym przepisie przełamuje zasadę, że wszystkie prawa podmiotowe korzystają z ochrony prawnej. W związku z tym stwierdzić należy, iż przepis art. 5 k.c. może być stosowany tylko jako szczególny wyjątek. Stosowanie tego przepisu nie może prowadzić do zanegowania samego faktu istnienia prawa podmiotowego, ponieważ instytucja nadużycia prawa dotyczy praw istniejących, których byt jest od niej całkowicie niezależny. Tym bardziej przepis art. 5 k.c. nie może stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2002r., IV CKN 892/00, L.) – jak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Innymi słowy – poprzez zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego można się w procesie bronić, natomiast nie sposób konstruować na tej podstawie żądania pozwu. W ocenie Sądu zatem zarzut z art. 5 k.c. podniesiony przez powoda okazał się niezasadny i nie mógł stanowić podstawy do udzielenia powodowi w niniejszym postępowaniu jakiegokolwiek ochrony czy przyznania dodatkowych uprawnień w związku z naruszeniem posiadania przedmiotowego lokalu.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w szczególnie uzasadnionych przypadkach sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu sytuacja powoda była tego rodzaju, że uzasadniała odstąpienie od obciążania go kosztami procesu, który prowadził przekonany o zasadności podniesionych racji, a przekonanie to należy uznać za usprawiedliwione (na dzień wniesienia pozwu budynek w którym znajdował się posiadany przez powodów lokal istniał). Ponadto Sąd miał na uwadze sytuację majątkową i osobistą strony przegrywającej.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak na wstępie.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi zgodnie z wnioskiem (k. 391 -392),
3. przedstawić z apelacją lub za 30 dni celem uprawomocnienia.

Dnia 24.07.2015 r.