

Sygn. akt II Ca 1341/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Karina Marczak SO Violetta Osińska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **E. W.**

przeciwko **S. T. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S.**

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 7 lipca 2011 r., sygn. akt I C 1259/10

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda E. W. na rzecz pozwanego S. T. (...) z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w S. kwotę 78 (siedemdziesiąt osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1341/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 07 lipca 2011 r., sygn. akt I C 1259/10 Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powództwo E. W. przeciwko S. T. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S. o ochronę naruszonego posiadania (pkt I.) oraz zasądził od powoda E. W. na rzecz pozwanej S. T. (...) – Spółki z o.o. spółki komandytowej w S. kwotę 156 zł tytułem kosztów procesu (pkt II.).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

W dniu 04 grudnia 2009 r. pozwana oraz E. W. i T. W. zawarli umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Przedmiot umowy stanowił lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) o powierzchni użytkowej 49,19 m⁽²⁾ składający się z pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, przedpokoju oraz pomieszczenia przynależnego o powierzchni 16,25 m⁽²⁾ położonego w części piwnic wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 33/10.000. Powyższy lokal mieszkalny znajduje się w budynku oznaczonym numerami (...) przy ul. (...). K. w klatce nr (...) na parterze, posadowionym na działce nr (...) o powierzchni 2,0786 ha, dla której w Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Wraz z nabyciem lokalu mieszkalnego powód wraz z żoną nabyli udziały wynoszące po 1/295 w działkach numer (...). W §10 umowy wskazano, że strony ustalają sposób użytkowania działki gruntu nr (...), w ten sposób, że każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych położonych na parterach w przedmiotowych budynkach jak i budynkach kolejno wybudowanych użytkować będą wyłącznie część działki, zaznaczonej na planie graficznym kolorem żółtym, a stanowiącym załącznik nr 1 do umowy. Powód i jego żona wyrazili nieodwołalną zgodę na prowadzenie przez stronę sprzedającą dalszych koniecznych i niezbędnych prac budowlanych, związanych z prowadzeniem inwestycji budowlanej polegającej na wzniesieniu na działce nr (...) pozostałego szóstego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą zgodnie z kompleksowym projektem zagospodarowania terenu, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

Sąd ustalił, że umowa o analogicznej treści została zawarta w dniu 12 sierpnia 2009 r. z A. R., która nabyła lokal mieszkalny nr (...) przy ulicy (...). (...) w S.

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowie sprzedaży, dotyczącej lokalu mieszkalnego przy ul. (...). (...) w S., zawartej pomiędzy pozwaną a J. U. w dniu 21 czerwca 2010 r. ustalenia dotyczące sposobu użytkowania części działki nr (...) zawarte zostały w §13 ust. 1 umowy. Zgodnie z postanowieniem umowy każdorazowi właściciele lokali mieszkalnych położonych na parterach w przedmiotowych budynkach jak i budynkach kolejno wybudowanych użytkować będą wyłącznie części działki, zaznaczone na planie graficznym kolorem żółtym, a stanowiącym załącznik nr 1 do umowy, z tym że każdorazowy właściciel lokalu nr (...) będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z części tej działki oznaczonej kolorem czerwonym.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że zgodnie z projektem budowlanym osiedla przy ulicy (...) w S. projektowane budynki z mieszkaniami na parterach mają wyłączność do korzystania z części działki w granicach osi murów od strony balkonów w kierunku projektowanych chodników.

Sąd Rejonowy ustalił, że po zajęciu lokalu nr (...) przy ul. (...). S. K.(...)w S. powód zaczął użytkować część działki nr (...), urządzając w niej ogródek. Wkrótce powód ogrodził część działki z trzech stron, przy czym ogrodzenie z dwóch stron stanowiło przedłużenie murów zewnętrznych nabytego przez niego lokalu i dochodziło do linii chodnika. Następnie po rozmowie z pracownikiem firmy administrującej wspólnotą, który zajmował się konserwacją terenów wokół budynku, powód zdemontował ogrodzenie znajdujące się po lewej stronie patrząc od strony jego balkonu. Następnie ustawił je kilka metrów dalej, bliżej ustawionej prostopadle ściany budynku. Od tego czasu użytkował większą część działki nr (...). Po pewnym czasie E. W. po raz kolejny przestawił płot, w związku z czym granicę działki po lewej stronie patrząc od strony balkonu lokalu powoda stanowiła ściana budynku. Jednocześnie ustawił dwa dodatkowe fragmenty płotu o długości 2 m i 6 m będące przedłużeniem ogrodzenia znajdującego się na przeciwko wyjścia na balkon. Odcinek o długości 2 m ustawiony został prostopadle do ustawionego wcześniej ogrodzenia, a odcinek o długości 6 m prostopadle do odcinka o długości 2 m. Ten ostatni odcinek biegł aż do granicy murku oporowego przy wejściu do klatki schodowej nr (...). Wówczas powierzchnia działki użytkowanej przez powoda wynosiła 59,8 m⁽²⁾.

Uchwałą z dnia 10 czerwca 2010 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). S. K. (...) w S. wyraził zgodę na grodzienie terenów zielonych, nabytych aktem notarialnym do wyłączności użytkowania. Możliwość odgrodzienia poszczególnych działek płotkiem za pisemną zgodą autora projektu lub inwestora przewidywał projekt zagospodarowania działki nr (...).

Sąd ustalił, że K. T. zwracał się do E. W. domagając się rozebrania przesuniętego płotu. Pozwana spółka zamierzała bowiem sfinalizować sprzedaż lokalu przy ul. (...). K. (...), co wiązało się z umożliwieniem nabywcy korzystania z części działki nr (...) znajdującej się pod oknami lokalu. Powód powołując się na treść umowy sprzedaży i uchwałę Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). K. (...) w S. odmówił. W związku z powyższym w dniu 12 sierpnia 2010 r. K. T. wraz z Ł. T. i pracownikami pozwanej spółki przystąpili do rozebrania ogrodzenia, po czym przesunęli je kilka metrów w stronę balkonu przynależnego do lokalu powoda. Następnego dnia płot został ponownie przestawiony w stronę balkonu powoda, do jego pierwotnej granicy stanowiącej przedłużenie ściany wewnętrznej stanowiącej granicę lokalu przy ul. (...). K. (...). W tym celu ustawione zostało nowe ogrodzenie o ścianach długości 7 m (na przedłużeniu ściany wewnętrznej) i 1 m (prostopadłe do tej ściany, jako połączenie z istniejącą częścią ogrodzenia), w związku z czym ogródek użytkowany przez powoda miał powierzchnię 26 m⁽²⁾. W trakcie wykonywania prac przedstawiciele pozwanej wskazywali, że powód zajął część działki bezprawnie i urządził na niej samowolę budowlaną. Po zakończeniu prac na obszarze, który wcześniej użytkował E. W., pracownicy spółki zasadzili tuje.

Jak ustalił Sąd I instancji, w dniu 13 sierpnia 2010 r. powód skierował do pozwanej oświadczenie zawierające uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli dotyczącego zawartej umowy kupna lokalu mieszkalnego przy ul. (...). K.(...)w S. w dniu 04 grudnia 2009 r. Jako przyczynę uchylenia powód wskazał fakt, iż oświadczenie zawiera wady prawne w postaci braku świadomości i błędu, odnoszące się do zakresu użytkowania przynależnej do lokalu mieszkalnego działki.

Pismem z dnia 16 sierpnia 2010 r. pozwana wezwała powoda do zaprzestania dewastacji postawionego przez pozwaną ogrodzenia. W piśmie tym wskazała, iż sposób korzystania z części wspólnej działki został ustalony w taki sposób, że właściciele mieszkań na parterach mogą korzystać z wyłączeniem innych z części działki w obrysie osi murów lokali od strony balkonów, w kierunku projektowanych chodników.

Z ustaleń Sądu wynika, że obecnie część działki nr (...), znajdująca się pomiędzy granicą ogródka użytkowanego przez powoda, a wejściem do klatki schodowej nr 46 nie jest przez nikogo użytkowana. Nie jest ona odgrodzona od chodnika biegnącego do wejścia do klatki schodowej. Właściciel lokalu przy ul. (...). (...) w S. nie korzysta z tego obszaru, posiada dostęp do działki znajdującej się po drugiej stronie budynku. Koszenie trawy na wspomnianej części gruntu dokonuje sporadycznie powód lub pracownik wspólnoty mieszkaniowej. Pracownicy S. — (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka komandytowa z siedzibą w S. nie wchodzi na ten teren działki. Z chwilą zbycia wszystkich lokali znajdujących się w budynku nie wykonują również żadnych innych czynności związanych ze wstępem na teren nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo, którego podstawę stanowił przepis art. 344 § 1 i 2 k.c., nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd zaznaczył, że po sprecyzowaniu żądania powód oświadczył, że dochodzi przywrócenia posiadania części działki nr (...), na której położona jest nieruchomość przy ul. (...). (...) w S. poprzez nakazanie pozwanej rozebrania ogrodzenia o łącznej długości 8,10 m (7 m plus 1,1 m), które ustawione zostało przez jej pracowników. Ogrodzenie to zaznaczone zostało kolorem żółtym (zielonym) na mapce przedłożonej przez powoda, znajdującej się na k. 231 akt sprawy. Dalej wskazał, że powód domagał się też, aby nakazać pozwanej ponowne ustawienie tego fragmentu ogrodzenia, które on sam postawił, a które rozebrane zostało przez pracowników pozwanej spółki. Na ww. mapce oznaczył tę część płotu kolorem niebieskim, wyznaczając długość jej boków na 2 m i 6 m. Nadto, Sąd zauważył, że drugie żądanie powoda, również skierowane przeciwko pozwanej spółce, dotyczyło ustanowienia zakazu naruszania posiadania tej części działki w postaci zakazu wchodzenia na jej teren i wnoszenie okrzyków w pobliżu granic działki. Według powoda nakaz ten miał dotyczyć osób fizycznych - K. T. i Ł. T..

Kolejno, Sąd I instancji odnotował, że żądanie pozwu zostało w sposób pierwotny skierowane przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S.. Tak bowiem powód na początku określił stronę pozwaną. Następnie precyzując na wezwanie sądu to, czy pozywa tę właśnie osobę prawną czy też osoby fizyczne działające w jej imieniu, powód podał, że pozywa S. — (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Sąd zaznaczył, że jego zdaniem,

nie było to jednak inne określenie osoby prawnej wskazanej jako strona pozwana, tylko wyjaśnienie, że wolą powoda jest pozwanie osoby prawnej. W ocenie Sądu, skrócenie nazwy spółki nie było więc z pewnością nacechowane wolą zmiany osoby prawnej oznaczonej jako adresat roszczeń objętych pozwem. Bez znaczenia był w tym kontekście fakt, iż odpis pozwu został doręczony (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Treść zarządzenia dotyczącego doręczenia odpisu pozwu wyraźnie wskazywała bowiem, że doręczenie powinno nastąpić do siedziby S. — (...) Spółki z o.o., spółki komandytowej. Błędne było jedynie wykonanie powyższego zarządzenia. Samo jednak niewłaściwe zaadresowane przesyłki nie mogło, w ocenie Sądu, skutkować zawisłością sporu z udziałem podmiotu, który nie został wskazany jako strona pozwana. Dlatego złożenie przez S. — (...) Spółkę z o.o. odpowiedzi na pozew nie czyniło jej stroną postępowania.

Odnosząc się do żądania pozwu, Sąd w pierwszej kolejności przywołał treść przepisów art. 344 k.c. i art. 336 k.c. oraz zaznaczył, że roszczenie posesoryjne przewidziane w art. 344 k.c. jest niezależne od charakteru posiadania - tego czy ma ono charakter zależny czy samoistny. Czynna legitymacja przysługuje zatem posiadaczowi, zaś bierna - osobie, która dopuściła się naruszenia posiadania lub na korzyść której naruszenie nastąpiło.

Kolejno, Sąd zaznaczył, że posiadanie jest stanem faktycznym określonego władztwa nad rzeczą. Występuje ono przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzecz określonego jako corpus posesionis oraz elementu psychicznego animus rem sibi habendi, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Element fizycznego władztwa nad rzeczą interpretowany jest przy tym jako dostrzegalny fakt fizycznego władztwa nad rzeczą a zatem jej zatrzymania, używania, czy korzystania. Sąd podkreślił przy tym, że posiadanie jest stanem trwałego władztwa nad rzeczą, przy czym nie wyłącza go przemijająca jedynie przerwa w posiadaniu. Drugim współwystępującym, niezbędnym elementem konstrukcji posiadania jest psychiczny czynnik zamiaru władania rzeczą dla siebie.

Sąd podniósł, że okolicznością bezsporną na gruncie niniejszego postępowania był fakt, iż powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego przy ul. (...) S. K. (...) w S. i z prawem tym związany jest udział w prawie wieczystego użytkowania działki nr (...) do 33/10.000 części. Nie stanowił również przedmiotu sporu fakt, iż na mocy umowy sprzedaży lokalu powodowi i innym właścicielom lokali znajdujących się na parterze budynku przysługiwało prawo wyłącznego użytkowania części działki nr (...), na której posadowiony był blok mieszkalny. Żadna ze stron nie kwestionowała również zakresu użytkowania działki przez powoda przed dniem 12 sierpnia 2010 r., jej obszaru oraz faktu ustawienia przez niego ogrodzenia. Niesporna była także okoliczność, że w dniu 12 i 13 sierpnia 2010 r. to przedstawiciele pozwanej dokonali rozbiórki ogrodzenia ustawionego przez powoda i ustawili nowy płot o bokach długości 7 m i 1 m, stanowiący przedłużenie murów zewnętrznych mieszkania powoda.

Spór sprowadzał się natomiast co do tego, w jakim zakresie powodowi przysługiwało uprawnienie do wyłącznego użytkowania działki nr (...), a zatem czy powierzchnia ogródka przed 12 sierpnia 2010 r. była tożsama z ustalonym w umowie sprzedaży lokalu sposobem użytkowania części działki. W ocenie pozwanej bowiem z umowy sprzedaży nie wynika wyłączność powoda do użytkowania zaznaczonej na planie części działki, a wyłączność ta odnosi się jedynie do nieruchomości stanowiącej przedłużenie lokalu mieszkalnego aż do chodnika. Podnosiła, że w akcie notarialnym nie doszło do wydzielenia na rzecz każdego z właścicieli lokali mieszkalnych położonych na parterze określonej części działki nr (...) w taki sposób, aby każdy z właścicieli był jej wyłącznym użytkownikiem. Tym samym zaprzeczyła, aby wraz z lokalem mieszkalnym powód nabył prawo wyłącznego korzystania z oznaczonej części działki nr (...). Na tej podstawie pozwana wysnuła wniosek, że, powód samowolnie dokonał przesunięcia ogrodzenia i wszedł w posiadanie działki o powierzchni 59,8 m². Natomiast E. W. przytaczał szeroką argumentację na poparcie swojego stanowiska, jakoby nabyty przez niego udział w użytkowaniu wieczystym działki nr (...) i ustalony w umowie sposób użytkowania z działki nr (...) był równoznaczny z istnieniem po jego stronie tytułu prawnego do władania zajętej częścią działki. Powód wywodził, iż prawo do wyłącznego korzystania z działki związane jest z prawem własności lokalu,

W ocenie Sądu Rejonowego, powyższe wywody obu stron pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jako że, co ponownie podkreślił, posiadanie jest określonym stanem faktycznym, a nie prawem podmiotowym. Tym samym, jak zaznaczył, objęcie rzeczy w posiadanie nie musi łączyć się z istnieniem tytułu prawnego do rzeczy i prawem do korzystania z niej z wyłączeniem innych osób. Stąd też, zbytecznym zdaniem Sądu było rozstrzygnięcie

w toku niniejszej sprawy zakresu uprawnień powoda wiążących się z treścią umowy sprzedaży zawartej z pozwaną. Istotne było to, czy E. W. po nabyciu lokalu podjął takie działania faktyczne, które dały mu faktyczną możliwość wyłącznego korzystania i władztwa nad spornym fragmentem nieruchomości. Z tych też względów, co zaakcentował Sąd, nie ustalał on, czy na podstawie umowy stron powód uzyskał prawo do wyłącznego korzystania z części działki nr (...) o powierzchni 59,8 m². Dlatego też pominął rozważania w tym zakresie, jako pozostające bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że stan faktyczny w tym zakresie ustalili na podstawie treści przedłożonych przez strony dokumentów, jako że nie powziął wątpliwości, co do ich prawdziwości. Nadto oparł się również na zeznaniach świadków oraz powoda. Wskazał, że uznał w przeważającej mierze za wiarygodne zeznania powoda oraz świadków Ł. T., P. B. i G. B., ponieważ były one ze sobą w zasadniczych dla postępowania kwestiach zgodne, a także pozostawały w zgodzie z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Odnotował przy tym, że rozbieżności w zeznaniach powoda i świadków dotyczyły przede wszystkim interpretacji §10 umowy sprzedaży i oceny czy zachowanie powoda w postaci rozszerzenia zakresu swojego posiadania było uzasadnione w tym kontekście. Te kwestie jednakże nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Kolejno, Sąd I instancji podniósł, że w oparciu o treść zeznań powoda, jak i przesłuchanych świadków uznał, że powód sprawował faktyczne władztwo nad częścią działki nr (...), o powierzchni 59,8 m² jako użytkownik wieczysty. Dodał, że z ww. zeznań wynikało, że powód ustawił ogrodzenie wokół ogródka, a potem dokonał jego przesunięcia z zamiarem zapewnienia sobie możliwości wyłącznego użytkowania większego fragmentu działki. Zdaniem Sądu, w ten sposób dał jednoznaczny wyraz temu, iż sprawuje władztwo nad całą tą częścią nieruchomości. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, iż w dacie zdarzenia (tj. w dniu 12 kwietnia 2010 r.) powód był posiadaczem części działki nr (...), mającej po prawej stronie patrząc od strony balkonu powoda granicę w postaci ogrodzenia będącego przedłużeniem murów zewnętrznych jego lokalu, po lewej zaś granicę wyznaczoną ścianą budynku mieszkalnego i ogrodzeniem sięgającym aż do brzegu chodnika. Tym samym Sąd odrzucił argumentację pozwanej, jakoby powodowi nie przysługiwał status posiadacza w sprawie.

Nadto, Sąd wskazał, że z uwagi na to, że osoby działające w imieniu i na rzecz pozwanej spółki rozebrały ustawiony przez powoda płot i zmieniły jego przebieg, wskutek czego obszar ogródka zajmowanego przez powoda uległ zmniejszeniu do 26 m² a przy tym uczyniły to w sposób samowolny, to jest wbrew woli posiadacza, to zachowanie takie z pewnością stanowiło naruszenie posiadania. Prowadziło bowiem do wkroczenia w sferę władztwa posiadacza i częściowego wyzucia go z możliwości dalszego posiadania przez pozbawienie go władztwa nad częścią nieruchomości. W ocenie Sądu I instancji na skutek zachowania pozwanej powód utracił możliwość posiadania rzeczy korzystania z niej w zakresie, jaki przysługiwał mu przed dniem 12 sierpnia 2010 r.

Sąd Rejonowy dodał też, że nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej, jakoby działała ona za zgodą posiadacza, gdyż powód wyraził w umowie sprzedaży nieodwołalną zgodę na zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. W tym zakresie zauważył, że wedle treści §10 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży, powód wyraził zgodę jedynie na prowadzenie przez pozwaną koniecznych i niezbędnych prac budowlanych polegających na wzniesieniu na działce kolejnego budynku mieszkalnego wraz z infrastrukturą zgodnie z projektem zagospodarowania terenu. Wobec powyższego nie sposób było zatem uznać, aby zgoda ta dotyczyła grodzienia działek już użytkowanych przez właścicieli wyodrębnionych już lokali mieszkalnych i zmian przebiegu ich granicy, dawno po zakończeniu procesu budowlanego. Przy tym Sąd zauważył, że dokonane przez pozwaną czynności nie spełniały definicji prac budowlanych, a tym bardziej nie były związane z wzniesieniem nowego obiektu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że spełniona została podstawowa przesłanka z art. 344 § 1 k.c. uzasadniająca udzielenie ochrony posesoryjnej. Jednocześnie Sąd analizując zasadność roszczenia E. W. przez pryzmat § 2 cytowanego uregulowania przyjął, iż zostało ono złożone w ustanowionym terminie.

Zdaniem Sądu Rejonowego, pomimo poczynionych powyżej ustaleń, powództwo o przywrócenie posiadania nie zasługiwało jednak na uwzględnienie. Sąd uznał bowiem, że brak było podstaw, aby przypisać pozwanej legitymację bierną w zakresie zgłoszonego powództwa. Sąd podkreślił, że również w tym zakresie winien był brać pod uwagę stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a nie w chwili, kiedy doszło do naruszenia posiadania. Wskazał, że powód domagał się od strony pozwanej przywrócenia posiadania, czyli odwrócenia skutków działania polegającego na wyzuciu go z posiadania. Sąd podkreślił, że przedmiotem żądania powództwa posesoryjnego jest doprowadzenie do wydania rzeczy objętej sporem przez naruszydiciela lub osobę, na której rzecz nastąpiło naruszenie posiadania. W tym zakresie, Sąd I instancji odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 07 lipca 1995 r., I CRN 52/95 oraz podniósł, że ze stanu faktycznego przedmiotowej sprawy wynikało, że pozwana na chwilę wydawania orzeczenia nie była już posiadaczem spornej części nieruchomości, ani też w żaden sposób nie ingerowała w sferę władztwa nad tą działką. Zaznaczył, że świadkowie i sam powód przyznawali, że odebrany mu fragment ogródka nie został przez pozwaną zagrodzony. Nie został on też trwale zagospodarowany. Nadto bezsporne było w zasadzie, że z momentem wyodrębnienia i zbycia ostatniego z lokali w nieruchomości przy ul. (...). S. K. pozwana utraciła wszelkie prawa względem nieruchomości wspólnej, a także przestała przejawiać zainteresowanie działką nr (...) i zrezygnowała z wykonywania jakichkolwiek czynności faktycznych na tym obszarze. Sąd zauważył, że powód nie wskazał na żadne działania, które mogłyby manifestować wolę wykonywania posiadania. Dodał, że z zeznań świadków i powoda wynikało, że również nikt inny nie korzystał z tej części działki, w szczególności nie użytkowali jej właściciele lokalu przy ul. (...). (...) Sąd Rejonowy podkreślił, że dla oceny przedmiotowego powództwa kluczowe było jednak to, że przedstawiciele pozwanej od czasu wyzucia powoda z posiadania nie korzystali z działki, nie wchodzili na jej terytorium i nie wykonywali tam żadnych prac. Z powyższego wynikało niezbicie, iż pozwana utraciła faktyczne władztwo nad rzeczą i nie ma jej „w swoim ręku”. Pozwana nie przejawia również zamiaru posiadania. Działanie pozwanej zakwalifikowane jako naruszenie posiadania ograniczyło się więc do jednorazowej ingerencji i wyzucia powoda z jego posiadania. Następnie jednak nie przeistoczyło się w trwałe władztwo nad rzeczą. Nieruchomość w tej części została bowiem opuszczona przez pozwaną. Tym samym, w ocenie Sądu, orzekanie w przedmiocie przywrócenia posiadania w stosunku do pozwanej stało się bezprzedmiotowe. Sąd I instancji uznał bowiem, że na chwilę orzekania pozwana nie była posiadaczem i nie mogła być zobowiązana do wydania gruntu. Tym samym, w ocenie Sądu, powód nie mógł więc domagać się od pozwanej przywrócenie posiadania. Ponadto, Sąd doszedł do przekonania, że nie było też podstaw, aby pozwaną zobowiązywać do przywrócenia stanu poprzedniego i prowadzenia określonych prac na spornym terenie. W tym zakresie podkreślił, że rolą powództwa posesoryjnego nie było naprawienie szkody poniesionej przez posiadacza, tylko faktyczne zagwarantowanie mu możliwości wykonywania posiadania. Zaznaczył, że w doktrynie wskazuje się, że jeżeli na skutek naruszenia posiadania rzecz uległa zniszczeniu, wówczas dotychczasowemu posiadaczowi rzeczy przysługują roszczenia odszkodowawcze, dochodzone w zwykłym trybie a nie w ramach postępowania o naruszenie posiadania. W ocenie Sądu, tak samo należało oceniać sytuację polegającą na zniszczeniu określonych części składowych związanych z gruntem i ich ewentualną restytucją. Konkludując, Sąd podniósł, że ponieważ na chwilę orzekania, pozwana nie wykonywała już posiadania i nie stwarzała dla powoda przeszkód w jego wykonywaniu, nie było potrzeby, aby udzielać mu ochrony posesoryjnej. Sąd dodał przy tym, że kwestia konieczności poniesienia nakładów w celu zmiany przebiegu ogrodzenia, przynależała w takim przypadku do sfery ewentualnych roszczeń majątkowych, które powinny być oparte na określonym prawie do rzeczy.

Sąd Rejonowy wskazał, że oddalił także żądanie powoda co zakazu naruszenia posiadania przez K. T. i Ł. T. poprzez zakaz wchodzenia na działkę i wnoszenia okrzyków w jej pobliżu. W tym zakresie, zauważył, że orzekanie w przedmiocie zakazu dokonywanie naruszeń posiadania jest zasadne i celowe jedynie w przypadku, gdy istnieje rzeczywiste zagrożenie dokonywania dalszych naruszeń. Tymczasem zgromadzony materiał dowodowy świadczył o tym, że zachowanie K. T. i Ł. T. miało charakter jednorazowy i incydentalny. Przedstawiciele pozwanej weszli na działkę użytkowaną dotychczas przez powoda tylko przy okazji demontażu ogrodzenia, zaś po dacie 13 sierpnia 2010 r. w ogóle nie pojawiali się na tym terenie. Również wyłącznie przy okazji przestawiania płotu K. T. i Ł. T. wygłaszali swoje opinie na temat bezprawnego działania powoda. Od tego czasu zachowania te nie powtarzały się, brak było również danych mogących świadczyć, że osoby te nadal mają interes w ingerowaniu w zakres posiadania powoda. Ponadto, Sąd podniósł, że zakaz zachowań polegających na „wnoszeniu okrzyków” nie mieścił się w zakresie

roszczenia posesoryjnego. Jego zakresem objęte są jedynie działania polegające na fizycznym wtargnięciu w sferę posiadania i zakłócającego fizyczną możliwość wykonywania posiadania.

Sąd podkreślił też, co słusznie zauważyła pozwana, że powód sformułował swoje żądanie w tym zakresie w stosunku do osób, które nie stały się stroną pozwaną w niniejszym postępowaniu. Powód sprecyzował bowiem, iż pozwaną była (...) Sp. z o.o. sp. k. i w stosunku do niej skierował żądanie przywrócenia naruszonego posiadania. Niemożliwe było więc w niniejszym postępowaniu orzekanie o prawach i obowiązkach K. T. i Ł. T.. Tym samym nie mogły zostać uwzględnione jakiegokolwiek żądania powoda w stosunku do nich i powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 4 w zw. z 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego, ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, zaskarżając je w całości. Apelujący wniósł o zmianę wyroku w całości. Dodatkowo wniósł o zasądzenie na jego rzecz rekompensaty pieniężnej w kwocie 2.500 zł, tj. 1.700 zł z tytułu zniszczonego ogrodzenia oraz 800 zł z tytułu robocizny, wskazując przy tym, że żądanie to składa w związku z tym, że Sąd nie zasądził na jego rzecz naprawy zniszczonego przez pozwaną ogrodzenia. Powód wniósł również o nakazanie pozwanej i jej przedstawicielowi K. T. przeproszenia go w środkach masowego przekazu (w Kurierze (...) na pierwszej stronie). Strona powodowa zarzuciła wyrokowi nierozpoznanie istoty sprawy, nie uwzględnienie dowodów zgromadzonych w sprawie oraz podanie nieprawdziwych informacji w uzasadnieniu wyroku, które przekazała do Sądu strona pozwana.

W uzasadnieniu środka odwoławczego powód podniósł, że w jego ocenie doszło do naruszenia procedury. Zauważył, że na rozprawę nie zgłosił się przedstawiciel i założyciel spółki (...), który dokonał naruszenia posiadania w sierpniu 2010 r., co uniemożliwiło jemu (powodowi) wdanie się w spór z pozwanym. Dalej wskazał, że na rozprawie w dniu 05.07.2011 r. Sąd przekazał powodowi odpowiedź na pozew pełnomocnika pozwanej z dnia 08.12.2010 r. oraz akt notarialny p. A. R., który nie miał nic wspólnego ze sprawą. Dodał, że nie miał możliwości zapoznania się z tymi dokumentami ani ustosunkowania się do nich, a pomimo tego sprawę zamknięto. Kolejno podniósł, że dowody przedłożone przez pełnomocnika pozwanej są nieprawdziwe i nie mające pokrycia w dowodach osobowych i rzeczowych (np. że pozwana nie wyraziła zgody na korzystanie przez powoda z części działki nr (...) przylegającej do lokalu mieszkalnego nr (...); że przesunięcie ogrodzenia nastąpiło w celu prawidłowej sprzedaży lokalu nr (...); że powód samowolnie przesunął ogrodzenie, gdy tymczasem zrobił to na polecenie Wspólnoty). Apelujący podkreślił też, że na chwilę zdarzenia pozwanej przysługiwała legitymacja bierna. Z tych też względów, wniósł o sprawiedliwe rozstrzygnięcie sprawy. Na zakończenie, powód podniósł, że z §10 aktu notarialnego – umowy sprzedaży lokalu nr (...) wynika sposób i zakres korzystania poprzez niego z części działki nr (...). Wskazał, że sposób korzystania winien wynikać z umowy sprzedaży, a nie z opinii dewelopera z etapu projektowania i budowy projektu. Podkreślił, że w akcie notarialnym nie ma mowy o ścianach muru. Podniósł też, że czuje się osobą pokrzywdzoną w niniejszym postępowaniu i że nie może pogodzić się z tym, co zrobił Sąd I instancji.

W odpowiedzi na apelację powoda, strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja okazała się bezzasadna.

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji prawidłowo zebrał materiał dowodowy, a następnie na podstawie jego wnikliwej i wszechstronnej analizy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Z tak ustalonego stanu faktycznego, wbrew stanowisku strony apelującej, Sąd Rejonowy wyciągnął niewątpliwie właściwe wnioski.

Jak trafnie podniósł Sąd Rejonowy, podstawę żądania powoda stanowił przepis art. 344 k.c. w zw. z art. 478 i 479 k.p.c.

W tym zakresie, w pierwszym rzędzie podnieść należy, że proces posesoryjny ma na celu ustalenie przez sąd, czy posiadanie należy lub należało do powoda oraz czy strona pozwana samowolnie naruszyła posiadanie. Przepis art. 478 k.p.c. stanowi bowiem, że sąd bada, w tym postępowaniu, jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Taka koncepcja procesowa ochrony posiadania jest zbieżna z przyjętą w art. 344 § 1 k.c. zasadą, że roszczenia posesoryjne przysługują posiadaczowi, niezależnie od tego, czy jest on w dobrej wierze, czy zły oraz czy posiadanie jest zgodne z prawem, czy bezprawne. W procesie posesoryjnym sąd nie ma kognicji w zakresie badania prawa przysługującego pozwanemu w stosunku do rzeczy. Podnieść też należy, że samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza oraz, że kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn., że było ono obiektywnie bezprawne. Podkreślić także wypada, że to strona, która domaga się przywrócenia naruszonego posiadania musi wykazać, iż pozwany w istocie dopuścił się naruszenia. Dodać również należy, co w pełni prawidłowo zaakcentował Sąd Rejonowy, że powództwo to może być skutecznie dochodzone jedynie w sytuacji, gdy naruszyiciel (lub osoba, na której korzyść naruszenia dokonano) na chwilę wyrokowania nadal ma tę rzecz w swoim ręku (tj. wciąż ją posiada). Z chwilą bowiem, gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie, a wytoczone przeciw niej żądanie staje się bezprzedmiotowe (vide wyrok Sądu Najwyższego z 07.07.1995 r., I CRN 52/95). Jest to związane z tym, że wyrok sądowy, także w sprawie o ochronę posiadania, aby był skuteczny musi podlegać wykonaniu. Jest bowiem oczywiste, że wyrok uwzględniający powództwo o wydanie rzeczy przeciwko osobie, która nie ma jej w swoim władaniu (posiadaniu), jest pozbawiony jakiegokolwiek mocy wykonawczej.

Nadto zauważyć także wypada, że żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa lecz dotyczy stanu faktycznego (vide wyrok SN z 17.12.2003 r., IV CK 297/02 – teza 1.).

Odnosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, Sąd Odwoławczy zauważa, że słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że ze zgromadzonego materiału dowodowego w sposób jednoznaczny wynika, że doszło do naruszenia posiadania powoda.

Zarówno bowiem z osobowych, jak i rzeczowych źródeł dowodowych wynika, że do dnia 12 sierpnia 2010 r. E. W. wraz z żoną mieli w swoim posiadaniu nie tylko tę część działki nr (...), która leżała w granicach osi murów ich mieszkania (tj. lokalu nr (...)) od strony balkonu w kierunku projektowanego chodnika, ale również część działki nr (...), która przylegała do lokalu przy ul. (...). (...). Dodać przy tym należy, że granice swojego posiadania oznaczyli oni poprzez postawienie ogrodzenia. Na marginesie Sąd II instancji zauważa, że słusznie Sąd Rejonowy podniósł, że bez znaczenia dla powyższej okoliczności faktycznej było to, czy posiadanie to było zgodne z zapisami aktu notarialnego z dnia 04.12.2009 r., Rep. A nr (...), czy też nie. Istotny był sam fakt ostatniego spokojnego posiadania przez powoda spornej części działki.

Nadto, w świetle zgromadzonych dowodów, szczegółowo i prawidłowo omówionych przez Sąd Rejonowy, nie ulega wątpliwości, że w dniach 12, 13 i 16 sierpnia 2010 r. pracownicy pozwanej spółki dokonali samowolnego przesunięcia posadowionego przez powoda ogrodzenia do jego pierwotnych granic (tj. w granicy osi murów ich mieszkania), czym naruszyli jego dotychczasowe posiadanie. Zasadnie przy tym Sąd ustalił, że pozwana nie wykazała, aby jej działanie dokonane było za zgodą powoda, bądź też innej osoby uprawnionej do tej części działki.

W tych okolicznościach, stwierdzić należy, że po pierwsze, powód posiadał legitymację czynną do wytoczenia niniejszego powództwa (był w posiadaniu spornego terenu – części działki nr (...)), po drugie, że doszło do naruszenia jego posiadania, zaś po trzecie, że ostatni stan spokojnego posiadania miał miejsce w dniu 11 sierpnia 2010 r.

Pomimo ustalenia powyższych okoliczności, a co za tym idzie – ziszczenia się części przesłanek zakreślonych przepisem art. 344 k.c., Sąd I instancji w pełni prawidłowo oddalił żądanie pozwu. Co prawda bowiem, jak wyżej podniesiono, w sprawach o naruszenie posiadania, sąd bada stan faktyczny z chwili naruszenia (czy dochodzący

ochrony był posiadaczem spornej rzeczy, czy doszło do naruszenia, czy było ono samowolne), to jednakże, nie bez znaczenia dla wyniku postępowania jest również stan faktyczny istniejący w chwili wyrokowania – a ściślej, czy naruszytel nadal jest w posiadaniu spornej rzeczy.

Z materiału dowodowego sprawy wynika, bowiem bezsprzecznie, że na chwilę wyrokowania przez Sąd niższej instancji, podmiot, przeciwko któremu E. W. skierował niniejsze powództwo (tj. S. T. (...) – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S.), nie był już w posiadaniu części działki nr (...), której dotyczy przedmiotowy spór. Zgromadzone w sprawie dowody wskazują, że pozwana Spółka sprzedała wszystkie lokale przy ul. (...). K. (...) (...) oraz, że w chwili wydawania orzeczenia przez Sąd Rejonowy, nie była już posiadaczem spornej części nieruchomości, ani też w żaden sposób nie ingerowała w sferę władztwa nad tą działką. Sąd Okręgowy zauważył, że z zeznań świadków oraz samego powoda wynika, że po dniu 12 sierpnia 2010 r. sporny teren nie został przez pozwaną zagrodzony. Nie został on też trwale zagospodarowany. Trafnie też Sąd I instancji podniósł, że co do zasady niespornym w sprawie było, że z momentem wyodrębnienia i zbycia ostatniego z lokali w nieruchomości przy ul. (...). S. K. pozwana utraciła wszelkie prawa względem nieruchomości wspólnej, a także przestała przejawiać zainteresowanie działką nr (...) i zrezygnowała z wykonywania jakichkolwiek czynności faktycznych na tym obszarze. Z kolei z naprowadzonego przez powoda materiału dowodowego nie wynika, aby po dniu 16 sierpnia 2010 r. pozwana Spółka, jej przedstawiciele czy osoby w niej zatrudnione, podejmowali jakiegokolwiek działania, w oparciu o które można by było uznać, że wyraża ona wolę wykonywania posiadania spornej części działki nr (...). Stąd też prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, że jakkolwiek działanie pozwanej wypełniło znamiona „naruszenia posiadania”, to jednakże ograniczyło się ono do jednorazowej ingerencji i co również istotne, nie przekształciło się ono w trwale władztwo nad rzeczą.

Z tej właśnie przyczyny, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Skoro bowiem pozwana na chwilę wyrokowania (a więc w aktualnym stanie faktycznym) nie ma już w swoim władaniu (posiadaniu) spornej części działki nr (...), niemożliwym było nakazanie jej przywrócenia posiadania powodowi, tj. wydania go powodowi. Do tego bowiem sprowadzałoby się wydanie orzeczenia przez sąd - do odwrócenia skutków działania polegającego na wyzuciu do z posiadania. Innymi słowy, wobec utraty przez pozwaną legitymacji biernej, orzeczenie to byłoby niewykonalne.

Słusznie również Sąd niższej instancji oddalił powództwo w zakresie, w jakim powód domagał się nakazania pozwanej zaprzestania dalszych naruszeń. Powód bowiem nie wykazał, aby po dniu 16 sierpnia 2010 r. do chwili obecnej pozwana podejmowała jakiegokolwiek działania, mające na celu zakłócenie powodowi posiadania spornej części działki. Poza tym, jak wyżej wskazano, obecnie działka nr (...) w części przylegającej do lokalu nr (...), nie jest w niczyim posiadaniu. W szczególności, nie jest ona w posiadaniu powoda. W tych okolicznościach, brak było podstaw do uznania, że pozwana aktualnie, poprzez jakiegokolwiek swoje działania, zakłóca powodowi posiadanie tej części działki.

Nadto, zasadnie Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania pozwu w części, w jakiej powód domagał się nakazania K. T. i Ł. T. zakazu „wnoszenia okrzyków”. Jak bowiem wyżej wskazano, zgromadzony materiał dowodowy prowadzi do konstatacji, że zachowanie ww. osób miało charakter jednorazowy i incydentalny. Nadto, co także uprzednio podniesiono, aktualnie sporna działka nie jest w niczyim posiadaniu, a w szczególności nie jest w posiadaniu powoda, zaś wymienione osoby, aktualnie nie ingerują w posiadanie powoda. Poza tym, co trafnie zauważył Sąd niższej instancji, zakaz zachowań polegających na „wnoszeniu okrzyków” nie mieści się w zakresie roszczenia posesoryjnego. Przede wszystkim zaś żądanie w tym zakresie nie mogło być uwzględnione z uwagi na to, że powód swoje roszczenie skierował wobec S. T. (...) – Spółki z o.o. spółki komandytowej w S., nie zaś przeciwko ww. osobom fizycznym

Z tych też względów, apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Dla wyczerpania krytyki w tym zakresie podnieść należy, że bez znaczenia dla wyniku postępowania było – na co zasadnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy – przysługujące powodowi uprawnienie do wyłącznego użytkowania działki nr (...) (tj. czy powierzchnia ogródka, jaka była w posiadaniu powoda przed dniem 12 sierpnia 2010 r. była tożsama z ustalonym w umowie sprzedaży sposobem użytkowania części działki). W toku postępowania posesoryjnego sąd nie

bada bowiem ani samego prawa podmiotowego powoda do rzeczy, ani też dobrej woli pozwanego. Jego rola ogranicza się jedynie do zbadania i ustalenia „ostatniego stanu posiadania” oraz „faktu jego naruszenia”.

Podnieść również należy, że z wyżej wymienionych względów, chybnym okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 k.p.c.

Nietrafnym okazał się również zarzut uniemożliwienia powodowi obrony jego praw. Analiza akt niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że strona powodowa przez całe postępowanie przed Sądem Rejonowym brała aktywny udział - składała szereg pism procesowych, odnoszących się do poszczególnych okoliczności przywołanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych, składała liczne wnioski dowodowe itp. Nadto, zauważyć należy, że treść odpowiedzi na pozew, jaka została doręczona powodowi w dniu 05 lipca 2011 r. była niemal tożsama z tą, jaką pełnomocnik powoda otrzymał w dniu 27 grudnia 2010 r., a do której powód ustosunkował się pismem z dnia 10 stycznia 2011 r. Stąd też, zarzut ten okazał się być nietrafnym.

Na zakończenie Sąd Odwoławczy zauważa, że ewentualne roszczenia, jakie przysługują powodowi z umowy, nie mogą być dochodzone w tym postępowaniu. Również roszczenia majątkowe z innych tytułów, nie mogą być dochodzone w toku postępowania o ochronę naruszonego posiadania (abstrahując przy tym od tego, że powód zgłosił je dopiero na etapie postępowania apelacyjnego co w świetle art. 383 kpc jest niedopuszczalne). Jak bowiem już wielokrotnie podniesiono, w ramach niniejszego postępowania sąd orzekający bada i ustala jedynie ostatni stan posiadania oraz fakt jego naruszenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1. sentencji.

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013, poz. 490). Apelacja powoda okazała się być niezasadna, co oznacza, iż przegrał on to postępowanie. Dlatego też Sąd zasądził od niego, jako strony przegrywającej postępowanie odwoławcze na rzecz strony pozwanej poniesione przez nią koszty związane z tym postępowaniem. O powyższym orzeczono, jak w punkcie 2 sentencji.