

Sygnatura akt I C 82/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 28 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Dariusz Jastrzębski

Protokolant:Pamela Wolska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie sprawy z powództwa M. H.

przeciwko A. L. (poprzednio H.)

o naruszenie posiadania

I. nakazuje pozwanej A. L. przywrócić powodowi M. H. naruszonego posiadania nieruchomości położonej w S., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), w części opisanej na szkicu znajdującym się na k. 207 akt sprawy, stanowiącym integralną część wyroku, jako BIURO, (...), (...), (...) oraz (...) poprzez wydanie powodowi kluczy do drzwi i bram oznaczonych na wyżej wskazanym szkicu numerami 17,1,2,3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej A. L. na rzecz powoda M. H. kwotę 537 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Dariusz Jastrzębski

Sygn. akt I C 82/17

## UZASADNIENIE

**Powód M. H.** – po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pismem z dnia 20 listopada 2017 r. – wniósł o przywrócenie posiadania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), poprzez nakazanie pozwanej A. L. (przed zmianą nazwiska: A. H.) dopuszczenia powoda do niezakłóconego posiadania całej nieruchomości, w tym do niezakłóconego posiadania części nieruchomości, w której do dnia 28 grudnia 2016 r., faktycznie prowadził działalność gospodarczą w postaci Zakładu (...) pod nazwą H. M. H. Zakład (...) oraz działalność w formie spółki cywilnej (...) - tj. do biura, warsztatu mурowanego, hali metalowej, garażu i wiaty drewnianej, oznaczonych na rzucie nieruchomości przy ul. (...) w S.; w tym celu nakazanie pozwanej wydanie powodowi kluczy do ww. nieruchomości, zaś w przypadku nie wywiązania się przez pozwaną z ww. obowiązku, wyrażenie zgody na wymianę przez powoda M. H. zamków we wszystkich drzwiach wejściowych, (do których komplet kluczy zostanie wydany pozwanej przez powoda) w nieruchomości przy ul. (...) w S. i nakazanie pozwanej powstrzymania się od jakichkolwiek działań uniemożliwiających posiadanie nieruchomości i niezakłócone prowadzenie dotychczasowej działalności gospodarczej przez powoda. Powód wniósł nadto o nakazanie pozwanej zaprzestania prac remontowych na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zamierzających do zmiany przeznaczenia nieruchomości, co zagraża posiadaniu nieruchomości przez powoda, jak również zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu,

W uzasadnieniu wywiódł, że jest posiadaczem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz, że na terenie tej nieruchomości zamieszkiwał, jak też prowadził działalność gospodarczą. Zaznaczył, że strony są małżeństwem, a przed Sądem Okręgowym w Szczecinie toczy się obecnie ich sprawa o rozwód (X RC 2808/14). Nadto dodał, że pomiędzy stronami toczy się również postępowanie o uzgodnienie treści księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym (I C 2634/14), w którym powód dowodzi, że jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości, albowiem uprawnienia podmiotowe pozwanej wynikają z nieważnej umowy sprzedaży. Podkreślił, że pozwana wyprowadziła się ze spornej nieruchomości w 2014 r. a w tym czasie on sam był wyłącznym jej posiadaczem. Wyjaśnił, że pozwana w dniu 28 grudnia 2016 r., działając bezprawnie podczas jego zagranicznego wyjazdu, wtargnęła na teren przedmiotowej nieruchomości i dokonała wymiany zamków na całej posesji, blokując tym samym dostęp do nieruchomości powodowi. Dodał, że dostępu tego nie uzyskał do chwili obecnej pomimo prób porozumienia się w tym zakresie z pozwaną. Podkreślił, że skutkiem działań pozwanej został pozbawiony zarówno dostępu do lokalu mieszkalnego, jak też i do miejsca, w którym prowadzi działalność gospodarczą.

**W odpowiedzi na pozew Aleksandra L.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że powód swoje żądanie przywrócenia posiadania oparł przede wszystkim na twierdzeniach o nieważności umowy sprzedaży, w oparciu o którą pozwana stała się współwłaścicielem spornej nieruchomości. Równocześnie dodała, że nieważność tejże umowy nie została przez powoda wykazana. Potwierdziła również okoliczność toczącej się pomiędzy stronami sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości, jednocześnie zauważając, że w sprawie tej zapadł niekorzystny dla niej wyrok, który jednakże nie jest prawomocny. Przede wszystkim jednak powołując się na treść art. 346 k.c. wskazała, że podstawą oddalenia żądania powoda winna być okoliczność niemożności ustalenia pomiędzy współposiadaczami zakresu współposiadania dodając, iż pomiędzy stronami wchodzi w rachubę współposiadanie polegające na współdziałaniu współposiadaczy (współposiadanie zależne). Wyjaśniła, że zakres współposiadania nie został pomiędzy stronami sprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania uzależniona jest wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych, co jawi się jako trudne z uwagi na spór między stronami. Podkreśliła przy tym, że pomiędzy stronami nigdy nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek porozumienia, czy umowy, która określałaby zakres, w którym każda z osób uprawniona byłaby do korzystania tylko i wyłącznie z określonej części nieruchomości. Wywiodła, że w jej ocenie nie istnieje techniczny sposób na ustalenie stronom, na spornej nieruchomości niezakłóconego i samodzielnego korzystania z określonej części nieruchomości z uwagi na brak podziału, czy też wyodrębnienia poszczególnych pomieszczeń, tak aby każdy z współposiadaczy miał nieograniczoną swobodę w dysponowaniu wydzieloną dla niego przestrzenią. W dalszej kolejności zakwestionowała, aby pozwany był w grudniu 2016 r. posiadaczem nieruchomości zaznaczając, że od stycznia 2015 r. nie zamieszkuje w spornej nieruchomości. Dodała, że ona sama od października 2014 r. również nie zamieszkiwała w tym lokalu, jednakże wyjaśniła, że wyprowadziła się z uwagi na agresywne zachowania powoda. Podkreśliła, że powód z uwagi na brak tytułu prawnego do lokalu, w którym prowadził działalność gospodarczą został wykreślony z rejestru przedsiębiorców.

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

M. H. i A. L. pozostawali w związku małżeńskim. Strony przez kilka lat zamieszkiwały wspólnie w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w S. wraz z dwójką wspólnych dzieci. Na terenie tej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, biuro, hala metalowa, warsztat murowany, garaż, oraz wiata drewniana. Budynek mieszkalny ma 7 pokoi, 2 kuchnie i 3 łazienki.

W październiku 2014 r. A. L. wyprowadziła się wraz z dziećmi z nieruchomości przy ul. (...) w S.. Na terenie nieruchomości – jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z A. M. H. prowadził działalność gospodarczą (zakład kamieniarski). Po wyprowadzeniu się A. L. M. H. działalność kontynuował, od października 2015 r. prowadził tam dodatkowo, wraz współnikiem M. K., zakład pogrzebowy.

bezsporne, a nadto:

szkic k. 207-208

wydruk ze strony maps.google.com k. 206

zeznania powoda k. 217-220

zeznania pozwanej k. 220-221

W dniu 30 września 2015 r. M. H. zawarł umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w M.. Lokal jest dwupoziomowy, ma powierzchnię 60 m2. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 1.700 zł, najemcę obciążał nadto czynsz do Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 289 zł miesięcznie. W lokalu tym powód zamieszkał wraz ze swoją partnerką.

dowód:

umowa najmu k. 209-215

fotografie k. 100-108,

zeznania świadka E. G. k. 172-173

zeznania świadka E. H. k. 173-175

zeznania świadka R. L. k. 175-176

zeznania pozwanej k. 220-221

W dniu 27 grudnia 2016 r. na teren nieruchomości przy ul. (...) w S. przyjechała A. L.. Weszła do części mieszkalnej budynku, gdzie wymieniła zamki. Pomieszczenia w części mieszkalnej były zaniedbane, brudne. Poinformowała przy tym przebywającego biurze zakładu (...), że powinien wraz z M. H. zabrać swoje rzeczy i opuścić nieruchomość. Następnego dnia A. L. w towarzystwie trzech innych osób pojawiła się ponownie na terenie nieruchomości przy ul. (...) w S., tym razem na terenie prowadzonego tam biura. Pomimo protestów M. K. dokonała wymiany zamków w pomieszczeniach (biuro i zakład kamieniarski), na terenie których prowadzona była przez M. H. i M. K. działalność gospodarcza. Na teren nieruchomości wezwani zostali funkcjonariusze Policji, jednakże z uwagi na prawo własności A. L. wynikające z aktu notarialnego - umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości - wskazali na brak uprawnień do interwencji.

A. L. dokonała następnie wymiany zamków na terenie całej nieruchomości, tj. zarówno do bram wjazdowych na teren nieruchomości, jak też i do posadowionych tam budynków.

W tamtym okresie M. H. od kilku dni przebywał na urlopie w Egipcie. Po dokonaniu wymiany zamków A. L. wprowadziła się do posadowionego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w S. budynku mieszkalnego wraz z dziećmi stron oraz ze swoim partnerem.

Od momentu dokonania wymiany zamków M. H. nie ma dostępu do nieruchomości.

W dalszym ciągu prowadzi zakład pogrzebowy w formie spółki cywilnej jednakże przy ul. (...). W dniu 30 maja 2017 r. wykreślona została z (...) działalność prowadzona przez powoda indywidualnie.

Dowód:

wydruki z (...) k. 12-13, k. 145

zeznania świadka M. K. k. 170-171

zeznania świadka E. G. k. 172-173

zeznania powoda k. 217-220

zeznania pozwanej k. 220-221

A. L. i M. H. pozostają aktualnie w silnym konflikcie. Przed tutejszym sądem toczy się sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z powództwo powoda przeciwko pozwanej. Przedmiotem sprawy jest nieruchomości położona przy ul. (...). Ponadto w toku pozostaje postępowanie karne toczące się pod sygn. akt IV K 270/16, w którym oskarżony o czyn z art. 157 § 2 k.k. oraz 278 § 1 k.k. w zb. z art. 275 § 1 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. jest M. H., pokrzywdzoną A. L.. W dniu 29 grudnia 2016 r. M. H. złożył z kolei zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez A. H., tj. o czyny wskazane w treści art. 189 § 1 k.k., art. 191 § 1 k.k., art. § 1 191a § 1 k.k., 193 k.k., 282 k.k., 284 § 1 k.k., oraz art. 288 § 1 k.k. P. prowadzone jest przez Prokuraturę Rejonową S. Ś. pod sygn. 1Ds 110.2017.

dowód:

zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k. 47-52

wniosek k. 136-137

pismo z dnia 09 lutego 2017 r. k. 138-139

akt oskarżenia k. 181-183,

zeznania powoda k. 217-220

zeznania pozwanej k. 220-221

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Na gruncie stanowisk stron oraz w kontekście przeprowadzonego materiału dowodowego pozew złożony w niniejszej sprawie okazał się w uzasadniony w przeważającej części.

Powód wystąpił z żądaniem przywrócenia utraconego posiadania całej nieruchomości zarówno w zakresie posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego, jak też i w zakresie budynków i pomieszczeń wykorzystywanych przez niego na cele działalności gospodarczej.

Powyższe pozwala przyjąć, iż podstawę tak ukształtowanego powództwa stanowił przepis art. 344 k.c., zgodnie z którym przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego. Nie jest ono zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba, że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Roszczenie to wygasa, jeśli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Stosownie do dyspozycji 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).

Przez pozbawienie posiadania należy rozumieć zaś takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. (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). Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenie posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów, w szczególności zaniechania dalszych naruszeń, o ile istnieje realne zagrożenie ich wystąpienia.

Wskazać należy, iż legitymacja czynna do wytoczenia powództwa posesoryjnego przysługuje tylko posiadaczowi rzeczy, zarówno samoistnemu, jak i zależnemu. Legitymowanym biernie jest ten, kto dopuścił się naruszenia posiadania, oraz osoba, na której korzyść naruszenia dokonano.

Według art. 478 k.p.c., w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia.

Zasadnicze zatem znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało ustalenie, czy powód był posiadaczem spornej nieruchomości, a nadto, czy jego posiadanie zostało w istocie naruszone działaniem pozwanej.

Ustalając powyższe okoliczności sąd oparł się na przedłożonych dowodach z dokumentów. Żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości, ani treści w nich zawartych, a i sąd nie dopatrył się żadnych okoliczności dyskwalifikujących wskazane dowody. Ponadto sąd oparł się również na zeznaniach świadków i stron, którym dał wiarę jedynie w zakresie w jakim korelowały z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda jakoby w grudniu 2016 r. zamieszkiwał on przy ul. (...). Sąd uznał w tym zakresie za wiarygodne zeznania pozwanej, które znalazły odbicie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w szczególności w treści zeznań świadka E. G., oraz przedłożonych do akt fotografiach, których autentyczność co do wykonania ich na terenie budynku mieszkalnego potwierdził sam powód. Z powyższego wynika, iż pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym na dzień wejścia na nieruchomość przez pozwaną były zaniedbane, brudne, unosił się tam zapach stęchlizny, na ścianach były pajęczyny, łazienki były brudne, stan pomieszczeń wskazywał, iż nikt w budynku nie od dłuższego czasu zamieszkiwał. Nie znajdowały się tam też rzeczy osobiste powoda, szafy były puste. Świadek E. G. towarzyszyła w tym dniu pozwanej, jej relacje oparte były o własne, bezpośrednie obserwacje. Jednocześnie jest ona dla stron osobą obcą i nie sposób uznać, aby jej zeznaniami kierowała chęć uzyskania rozstrzygnięcia pozytywnego dla którejś ze stron. Pomocniczo już tylko przemawiają za powyższym zeznania świadka E. H., zamieszkującej drugą część bliźniaka (nr 22), która wskazała, iż w domu pod numerem 22A, gdy niemal codziennie wychodziła wieczorem na spacer, nie paliły się światła. Sąd oceniając te zeznania uwzględnił okoliczność, że świadek E. H. przyznała się do skonfliktowania z powodem, jednakże jej zeznania cechowała duża ostrożność wypowiedzi i nie sposób było z nich wywieść, aby świadek ten pomimo istniejącego konfliktu uzależniał swoje twierdzenia od sympatii, czy też antypatii wobec stron. Ostatecznie sąd uwzględnił również brak spójności oraz logiki w zeznaniach powoda dotyczących zamieszkiwania przez niego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w grudniu 2016 r. W tym zakresie za całkowicie nieprzekonujące – w świetle zasad doświadczenia życiowego – należało uznać twierdzenia powoda, jakoby umowa najmu z 30 września 2015 r. dotyczyła tylko i wyłącznie jego znajomej, a on wówczas w tym lokalu nie mieszkał. Za mało prawdopodobne uznał sąd twierdzenia powoda, iż on jako osoba prowadząca działalność gospodarczą i mająca świadomość konsekwencji płynących z zawieranych z kontrahentami umów, podpisałby w swoim imieniu umowę najmu, w której zobowiązywał się do uiszczania kwoty około 2.000 zł miesięcznie tytułem czynszu najmu oraz innych, w sytuacji gdy do uiszczania tych należności zobowiązana była faktycznie inna osoba, zamieszkująca jako jedyna w tym lokalu, a powiązana z nim jedynie więzią koleżeństwa. Niewiarygodnym jest nadto, iż znajoma powoda wynajęłaby wyłącznie dla siebie lokal o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, osiągając dochód niemalże równy czynszowi najmu. Jak bowiem wskazał powód była ona zatrudniona w jego firmie, a jego pracownicy uzyskiwali dochód w wysokości minimalnego wynagrodzenia. Nie sposób zatem przyjąć, iż dochód ten był wystarczający dla poniesienia kosztów czynszu najmu oraz zaspokojenia innych podstawowych potrzeb związanych z utrzymaniem. Ostatecznie wskazać należy, iż w kolejnym okresie powód z tą osobą pozostawał już w związku. Sprzecznym z zasadami doświadczenia życiowego jest zaś przyjęcie, iż powód zamieszkiwał sam przy ul. (...), jego partnerka zaś także sama w dużym mieszkaniu, wynajętym przy tym przez powoda. W tych samych kategoriach sąd ocenił zeznania M. K., w części dotyczącej miejsca zamieszkania powoda. Nie sprzeciwiał się powyższemu akcentowany przez świadka charakter pracy powoda, albowiem aktualnie powód prowadzi działalność gospodarczą w pobliżu ul. (...), a zamieszkuje ze swoją partnerką. W ten sam sposób funkcjonuje sam świadek. Błędnie jednakże wywodzi pozwana, iż wyłącznie sam fakt nie zamieszkiwania w części nieruchomości sprawia, iż powód nie był jej posiadaczem. Zamieszkiwanie nie jest bowiem pojęciem tożsamym z posiadaniem, choć w okolicznościach niniejszej sprawy jest istotnym elementem oceny faktu posiadania powoda. Sąd miał przy tym na uwadze, iż zgodnie z treścią art. 339 k.c. domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. Powód niewątpliwie posiadał klucze do nieruchomości,

w tym także części mieszkalnej, stąd też niewątpliwie nieruchomością władał. To zaś czyniło przyjęcie domniemania posiadania całej nieruchomości przez powoda. Domniemanie to może zostać jednakże obalone w toku postępowania. W tym zakresie pozwana sprostowała ciężarowi dowodu, o czym świadczą wnioski przeprowadzonej powyżej przez sąd analizy materiału dowodowego sprawy. W tym miejscu wypada przypomnieć, że posiadanie – w świetle art. 336 k.c. – jest stanem faktycznym, określonym rodzajem władztwa nad rzeczą, na który składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). C. oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. A. zaś oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo. Posiadanie jest więc kategorią stanowiącą faktyczny związek posiadacza z rzeczą. Jest ono stosunkiem związanym z rzeczą i polega na sprawowaniu władztwa nad rzeczą w sposób zbliżony z wykonywaniem danego prawa. W tym stanie rzeczy trudno uznać, by powód w taki sposób manifestował swoje władztwo nad lokalem. Powód nie zamieszkiwał bowiem w części mieszkalnej nieruchomości, nie ponosił opłat związanych z jego utrzymaniem, nie posiadał w nim swoich rzeczy osobistych, jego centrum życiowe znajdowało się poza tą nieruchomością. Ta część budynku była zaniedbana, powód nie troszczył się o jej stan. Nie sposób zatem przyjąć ażeby powód poza faktycznym władztwem przejawiał zamiar władania rzeczą dla siebie. Tym samym nie można powodowi przypisać statusu posiadacza nieruchomości w części dotyczącej budynku mieszkalnego. Brak wykazania teje okoliczności czynił zaś niezasadnym żądanie M. H., co do posadowionego na terenie nieruchomości budynku mieszkalnego.

O ile zatem żądanie powoda, odnoszące się do budynku mieszkalnego należało uznać za bezzasadne, to już żądanie wywiedzione w stosunku do zajmowanych przez niego w ramach prowadzonej działalności pomieszczeń i budynków jawi się jako w pełni uzasadnione. Jak już wyżej wskazano zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa miała okoliczność, czy powód był posiadaczem spornej nieruchomości, a jeśli tak, to w jakim zakresie oraz, czy jego posiadanie zostało w istocie naruszone działaniem pozwanej. Nadto sąd zobowiązany był jedynie do zbadania ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia.

Zauważyć w tym miejscu należało, że pomiędzy stronami bezsporna pozostawała okoliczność, że powód w grudniu 2016 r. na terenie nieruchomości przy ul. (...) prowadził działalność gospodarczą w zakresie zakładu kamieniarskiego oraz spółki cywilnej – zakładu pogrzebowego. Pozwana nie kwestionowała prawdziwości twierdzeń powoda, ani też zeznań jego współnika co do tego, że na dzień zajęcia przez nią nieruchomości powód prowadził działalność na jej terenie korzystając przy tym z budynków: biura, hali metalowej, warsztatu murowanego, garażu, oraz wiaty drewnianej. Nadto bezsporna była również okoliczność, że w budynkach tych po dokonaniu przez pozwaną wymiany zamków pozostała jeszcze część nieruchomości będących własnością powoda. Pozwana wskazała jedynie, że głównym miejscem działalności powoda jest nieruchomość położona przy ul. (...) w S., co pozostawało w sprawie bez znaczenia.

Przez naruszenie posiadania należy rozumieć każde zachowanie (fizyczne lub psychiczne), którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Aby naruszenie posiadania podlegało ochronie posesoryjnej musi mieć przymiot samowolności i bezprawności, co oznacza, że ograniczenie lub też pobawienie posiadacza posiadania przez zajęcie albo zabranie całej rzeczy lub jej części musi być dokonane w sposób sprzeczny z prawem i wbrew woli posiadacza. Nikt, nawet właściciel, nie może samowolnie bez tytułu prawnego naruszać posiadania. Konkludując, skoro w niniejszej sprawie ustalono, że ze strony pozwanej doszło do wymiany zamków w pomieszczeniach służących powodowi do prowadzenia działalności gospodarczej, jak też do bram wjazdowych na teren całej nieruchomości, pozbawiając powoda tym samym dostępu do działki, zasadnym było uznanie działania tego za naruszające posiadanie powoda. Działanie takie sąd uznał za samowolne. Pozwana nie dysponowała przy tym prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdzającego, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

W tym miejscu wskazać należy, iż za niezasadną uznał sąd argumentację pozwanej jakoby przywróceniu powodowi posiadania sprzeciwiał się przepis art. 346 k.c. Zgodnie z jego treścią roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania.

Po pierwsze wskazać bowiem należy, odnosząc się w tym miejscu w całości do rozważań w przedmiocie oceny statusu powoda wobec części mieszkalnej nieruchomości, iż pozwana na dzień naruszenia posiadania sama nie była posiadaczem nieruchomości położonej przy ul. (...) słońcu 22A. Nie sposób zatem mówić w niniejszym przypadku o „stosunkach między współposiadaczami”, a takich wyłącznie dotyczy przepis art. 34 § 6 k.c. W ocenie sądu kwestię tę oceniać należy na dzień dokonania naruszenia posiadania uprawnionego, w innym przypadku uprawniony zostałby de facto pozbawiony środków obrony przed samowolnym naruszeniem posiadania w przypadku, gdy naruszciciel posiadaczem dotychczas nie był. Nawet jednakże gdyby uznać, iż powoda oraz pozwaną uznać należy za współposiadaczy nieruchomości to, w ocenie sądu, ustalenie zakresu współposiadania jest możliwe w odniesieniu do części nieruchomości, na której prowadził on działalność gospodarczą. W takiej sytuacji, zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, przepis art. 346 k.c. nie znajduje zastosowania. W uzasadnieniu uchwały z dnia 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66 (LEX nr 444) Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż nie da się ustalić zakresu współposiadania, gdy mamy do czynienia ze „współposiadaniem zależnym” w takim sensie, że współposiadanie polega na zgodnym współposiadaniu współposiadaczy, na przykład w przypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa rolnego. Zakres ten jest bowiem w takim wypadku całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych. Ś. określony, a więc dający się ustalić zakres współpracy występuje przede wszystkim wtedy, gdy przed naruszeniem współposiadania, współposiadanie to było wykonywane przez każdego zainteresowanego co do innej części nieruchomości, co ma przede wszystkim miejsce wtedy, gdy współwłaściciele lub tylko współposiadacze dokonali tzw. podziału użytkowania (podział *quo ad usum*). Jednakże zgodnie z tym, co wyżej powiedziano, określony zakres współposiadania wchodzi w rachubę także wtedy, gdy wprawdzie wszyscy współposiadacze korzystają z całej rzeczy (części rzeczy, np. pomieszczenia), ale w ten sposób, że każdy z nich korzysta z tej rzeczy niezależnie od innych (współposiadanie niezależne). Tak właśnie jest (...) w razie korzystania z takich obiektów, jak wspólna studnia, wspólna droga, wspólne pastwisko itp. Podobnie jest też w razie korzystania przez kilku współposiadaczy z wspólnie zajmowanej sieni, albowiem również i w tym wypadku to współkorzystanie może się odbywać bez współdziałania wszystkich zainteresowanych, a w razie naruszenia takiego współdziałania sąd może w wyroku skonkretyzować (...), na czym ma polegać przywrócenie posiadania.” Niewątpliwie zaś usytuowanie pomieszczeń w których powód prowadził działalność gospodarczą oraz pomieszczeń mieszkalnych umożliwia rozłączne korzystanie z nieruchomości zarówno przez powoda jak i pozwaną. Są to bowiem pomieszczenia odrębne, niezależne, posiadające osobne wejścia. Nie znajduje zrozumienia sądu twierdzenie pozwanej, iż także obawa przez powodem powodować miałyby konieczność oddalenia powództwa w sprawie. Choć co prawda w toku postępowania karne przeciwko powodowi o czyn z art. 157 § 2 k.k., to jednakże fakt ten nie przeszkadzał pozwanej zjawiać się na nieruchomości w sprawach związanych z dzierżawionymi punktami usługowymi, a w szczególności nie przeszkadzał pozwanej zajęciu nieruchomości w dniu 26 grudnia 2016 r.

Niewątpliwie strony pozostają zaś w daleko posuniętym konflikcie i okoliczność ta mogłaby przemawiać za oddaleniem powództwa z uwagi na treść art. 346 k.c. w odniesieniu do części mieszkalnej nieruchomości. Czym innym jest bowiem czysto zawodowe prowadzenie działalności gospodarczej przez powoda na nieruchomości w odrębnych pomieszczeniach, a czym innym wspólne i stałe na niej zamieszkiwanie w jednej, połączonej części budynku. Z ostrożności procesowej zatem, nawet w przypadku przyjęcia, iż pozwany był posiadaczem nieruchomości także w tej części, sąd uznaje jego żądanie za nieuzasadnione. Wskazane powyżej rozważania co do zakresu zastosowania art. 346 k.c. nakazują bowiem dojść do przekonania, iż ustawodawca dopuszcza roszczenie o ochronę posiadania w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy wyłącznie w razie naruszenia współposiadania, które może być wykonywane bez potrzeby zgodnego współdziałania z pozostałymi współposiadaczami. Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy należało dojść do przekonania, iż przy uwzględnieniu relacji panujących obecnie pomiędzy powodem a pozwaną, zwłaszcza w świetle toczących się między nimi postępowań sądowych, nie sposób sobie wyobrazić, aby osoby te mogły w sposób zgodny współposiadać część mieszkalną przy ul. (...) w S.. W konsekwencji należało dojść do przekonania, iż nie sposób pomiędzy powodem a pozwaną ustalić zakresu współposiadania spornego lokalu, co skutkuje uznaniem, iż z mocy art. 346 k.c. powodowi nie przysługuje roszczenie o ochronę posiadania tej części nieruchomości albowiem realizacja ewentualnego orzeczenia o przywróceniu

naruszonego współposiadania zależałyby wyłącznie od dobrej woli obu stron sporu, której w aktualnym stanie rzeczy bez wątpienia brakuje.

Sąd uwzględnił zatem żądanie pozwu w ten sposób, iż nakazał przywrócenie powodowi naruszonego posiadania w stosunku do budynków: biuro, warsztat murowany, hala metalowa, garaż i wiata drewniana poprzez wydanie kluczy do drzwi i bram szczegółowo wskazanych w treści punktu I wyroku, w oparciu o szkic znajdujący się na k. 207 akt sprawy. Dodać należy, iż w ocenie sądu taki sposób przywrócenia posiadania powoda jest w zupełności wystarczający dla osiągnięcia celu postępowania jakim było przywrócenie stanu poprzedniego. Treść wyroku jest w tym zakresie precyzyjna i jasna, i na etapie ewentualnego postępowania egzekucyjnego kwestia wykonania orzeczenia w zakresie obowiązku „wydania kluczy” przez organ egzekucyjny jest jedynie kwestią techniczną i pozostającą w gestii tego organu. Stąd też brak w ocenie sądu podstaw do upoważnienia powoda, na wypadek niewykonania tego obowiązku przez pozwaną, do dokonania wymiany zamków we wszystkich drzwiach wejściowych. Czynność ta jest bowiem właśnie czynnością, którą winien wykonać komornik w ramach wykonania przedmiotowego orzeczenia a braku wydania kluczy przez pozwaną. Obowiązek wydania kluczy jest bowiem tylko sposobem przywrócenia posiadania, i poprzez to rozstrzygnięcie winno być oceniane w konkretnym przypadku.

W punkcie II sąd oddalił natomiast powództwo co do żądania przywrócenia posiadania w zakresie budynku mieszkalnego, z przyczyn o których była mowa powyżej. Sąd nie znalazł także podstaw do uwzględnienia żądania w zakresie nakazania pozwanej powstrzymania się od jakichkolwiek działań uniemożliwiających posiadanie nieruchomości i niezakłócone prowadzenie dotychczasowej działalności gospodarczej przez powoda. Wskazać należy, że stosownie do art. 344 § 1 k.c. w razie samowolnego naruszenia posiadania, posiadaczowi przysługują dwa roszczenia: „o przywrócenie stanu poprzedniego” i „o zaniechanie naruszeń”, w zależności od faktycznie występującej postaci naruszenia posiadania. W razie „wyzucia z posiadania” przywrócenie stanu poprzedniego następuje poprzez nakazanie wydania rzeczy. Natomiast w przypadkach naruszenia posiadania, bez pozbawienia posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą, zasadne jest roszczenie o treści odpowiedniej wobec dokonanego naruszenia. Z roszczeniem „o zaniechanie naruszeń”, posiadacz może wystąpić też obok żądania przywrócenia poprzedniego stanu posiadania, w razie naruszenia jego posiadania, poprzez „zakłócenia”, które nie mają postaci pozbawienia faktycznego władztwa nad rzeczą. Roszczenie o zaniechanie naruszeń jest uzasadnione w razie realnego zagrożenia dalszymi naruszeniami. W niniejszej sprawie powód wystąpił z obu ww. roszczeniami, przy czym w ocenie sądu, zasadne wobec „wyzucia z posiadania” jest tylko przywrócenie stanu poprzedniego, tj. nakazanie pozwanej przywrócenia powodowi posiadania poprzez wydanie kluczy do nieruchomości. Powód natomiast nie udowodnił, aby nastąpiło naruszenie jego posiadania, poprzez „zakłócenia”, które nie mają postaci pozbawienia faktycznego władztwa nad rzeczą i aby istniało realnego zagrożenia dalszymi naruszeniami, stąd też powództwo o zaniechanie naruszania posiadania, podlegało oddaleniu, jako bezzasadne. Pamiętać również należy, iż zgodnie z treścią art. 817 k.p.c w sprawach o naruszenie posiadania ukończona egzekucja może być podjęta na nowo na podstawie tego samego tytułu wykonawczego, jeżeli dłużnik ponownie dokonał zmiany sprzecznej z treścią tego tytułu, a żądanie w tym przedmiocie zostanie zgłoszone przed upływem sześciu miesięcy od ukończenia egzekucji.

Sąd nie znalazł także podstaw do uwzględnienia żądania zawartego w punkcie 2 petitum pozwu, a mianowicie nakazania pozwanej zaprzestania prac remontowych na nieruchomości.

W uzasadnieniu powód powołał jako podstawę prawną tego żądania treść art. 347 k.c. Przepis ten stanowi, iż posiadaczowi nieruchomości przysługuje roszczenie o wstrzymanie budowy, jeżeli budowa mogłaby naruszyć jego posiadanie albo grozić wyrządzeniem mu szkody. Niewątpliwie tego rodzaju sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. W ocenie sądu w zakresie roszczeń posesoryjnych roszczenie tego rodzaju w ogóle nie przysługuje, jego bowiem uwzględnienie nie jest konieczne dla przywrócenia uprawnionemu naruszonego posiadania. Wskazać również należy, iż powód nie wykazał przy tym jakie prace remontowe miałyby być prowadzone na nieruchomości, poza zabiciem okien płytami, które to prace nie powodują uniemożliwienia powodowi posiadania części nieruchomości opisanej w punkcie I wyroku. Nie wykazał także by tego rodzaju prace były w ogóle prowadzone.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie III, przy uwzględnieniu wyniku procesu w oparciu



o przepisy art. 98 § 1 i 2 k.p.c. Sąd miał na względzie, iż zasadnicze żądanie powoda przywrócenia naruszonego posiadania zostało oddalone w niewielkiej części (tylko w zakresie budynku mieszkalnego), co dawało podstawę do obciążania pozwanej całością poniesionych przez stronę powodową kosztów postępowania. Na poniesione przez powoda koszty składała się opłata od pozwu w kwocie 200 zł, kwota 320 zł uiszczona tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego

w oparciu o treść § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, oraz opłata skarbową w kwocie 17 zł.

SSR Dariusz Jastrzębski

## ZARZĄDZENIE

Dnia 13 grudnia 2017 r.

1. odnotować,
2. odpis wyroku uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przeszyć protokół ogłoszenia orzeczenia przed orzeczenie,
4. zwrócić akta prokuraturze,
5. wyłączyć akta I Co 316/14,
6. przedłożyć z wpływem lub za 28 dni.

SSR Dariusz Jastrzębski