

Sygn. akt I C 416 / 18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Ostrołęce - I Wydział Cywilny w składzie następującym:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSR Agata Tokarska |
| Protokolant: | st. sekr. sąd. Małgorzata Mierzejewska |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 sierpnia 2019 r. w O.

sprawy z powództwa **A. O. i B. G.**

przeciwko **E. T. i W. S. (1)**

o naruszenie posiadania

orzeka:

oddala powództwo.

SSR A. T.

Sygn. akt I C 416 / 18

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko W. S. (1) i E. T. powodowie A. O. i B. G. wnieśli o przywrócenie naruszonego przez pozwanych posiadania przez nich działki nr (...) w miejscowości K. gm. P. oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że pozwani w dniu 3.04.2018 r. naruszyli spokojne posiadanie przez powodów działki nr (...) w K., będącej w ich posiadaniu od 2016 r. na podstawie nadal trwającej umowy najmu. Według powodów w tym dniu W. S. (1) włamał się do domu zajmowanego przez powodów oraz zmienił zamki w drzwiach i w bramie, a na terenie domu pozostały rzeczy osobiste powodów (dokumenty, ubrania, pieniądze) oraz dwa samochody na posesji. (pозew, k. 3).

W odpowiedzi na pozew pozwana E. T. wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że nie można skutecznie dochodzić od niej przywrócenia posiadania nieruchomości w K., gdyż nie była i nie jest w jej posiadaniu, nie naruszyła takiego posiadania, ani nie zostało ono samowolnie naruszone na jej rzecz. Pozwana podniosła także, że powodowie nie mają legitymacji czynnej w niniejszej sprawie, gdyż nie byli w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości od stycznia 2018 r., a ponadto - że powództwo powinno zostać oddalone z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. (odpowiedź na pozew, k. 203-237).

W odpowiedzi na pozew pozwany W. S. (1) również wniósł o oddalenie powództwa podnosząc w niej podobną argumentację, jak pozwana. (odpowiedź na pozew, k. 306-309).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na poczet ceny sprzedaży nieruchomości powodowie zapłacili pozwanej w dniu 6.05.2016 r. kwotę 40.000 zł r., a w dniu 16.06.2016 r. – kwotę 45.000 zł (pomimo zobowiązania do zapłaty w tym terminie kwoty 100.000 zł). Następnie na poczet ceny sprzedaży powodowie zapłacili pozwanej w dniu 18.07.2016 r. kwotę 55.000 zł i w dniu 3.11.2016 r. – kwotę 40.000 zł. Dalszych kwot na poczet ceny za nieruchomość powodowie nie zapłacili, mimo że cały czas obiecywali pozwanej, że zgromadzą pieniądze na zapłatę ceny i na ich prośbę pozwana przedłużała powodom terminy zapłaty należności.

Aneksem zawartym w dniu 2.12.2016 r. czynsz najmu za nieruchomość w K. został zmieniony na kwotę 2.200 zł miesięcznie, a okres wypowiedzenia umowy najmu - z trzech miesięcy na jeden miesiąc. Od listopada 2017 r. czynsz najmu nieruchomości nie był przez powodów płacony, pomimo wezwań ze strony pozwanej.

Pismem z dnia 20.02.2018 r. pozwana E. T. złożyła powodom A. O. i B. G. oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6.05.2016 r. z uwagi na to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, którzy nie wywiązali się z zobowiązania do zapłaty kwot na poczet ceny zakupu nieruchomości.

W dniu 3.04.2018 r. do domu w K. przyjechał rano W. S. (1), gdyż w tym dniu miał zostać odcięty dopływ wody do budynku na nieruchomości z uwagi na nieopłacanie przez powodów rachunków za wodę. Na nieruchomość W. S. (1) wszedł w obecności sąsiada M. B. i zauważył, że brama wjazdowa na nieruchomość była otwarta, tak samo jak drzwi do garażu i drzwi wejściowe do domu od strony tarasu, a w domu nie było nikogo. W. S. (1) zadzwonił do B. G. i umówili się, że powodowie przyjadą po południu na posesję w K., żeby zabrać resztę rzeczy pozostawionych w domu i rozliczyć się z zapłatą zaległego czynszu najmu za nieruchomość. Powodowie przyjechali do K. wieczorem i wówczas okazało się, że nie mają pieniędzy na zapłatę zaległego czynszu i nie zamierzają go zapłacić. W związku z tym W. S. (1) na polecenie E. T. sprzeciwił się zabraniu reszty rzeczy przez powodów i poinformował ich, że właścicielka nieruchomości korzysta z zastawu ustawowego na rzeczach pozostawionych przez byłych najemców na poczet zabezpieczenia zapłaty zaległego czynszu za najem nieruchomości. Powodowie bardzo się wówczas zdenerwowali i wszczęli kłótnię z W. S. (1). Na miejscu interweniowali policjanci z K. w Ł.. W ich obecności W. S. (1) przy pomocy sąsiada M. B. wymienił zamek w drzwiach wejściowych do domu. Powodowie nie zostali wpuszczeni na posesję.

Pismami z dnia 4.04.2018 r. i 5.04.2018 r. powodowie B. G. i A. O. byli wzywani przez E. T. do odbioru rzeczy pozostawionych na nieruchomości w K., ale nie zareagowali na te wezwania. Obecnie w domu w K. nie ma żadnych rzeczy powodów. Te, które pozostały po ich wyprowadzeniu się w styczniu 2018 r., zostały przejęte przez urząd skarbowy.

Od lipca 2019 r. nieruchomość w K. jest w posiadaniu nowych najemców, z którym pozwana E. T. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, a także na podstawie zeznań świadków: K. B. (k. 425-426), M. D. (k. 426), S. D. (k. 427), M. B. (k. 449-450) oraz zeznań pozwanych E. T. (k. 494-495) i W. S. (1) (k. 495-497) oraz częściowo - na podstawie zeznań świadków P. R. (k. 488-489), W. Z. (k. 489) i A. P. (k. 489-490) i powodów A. O. (k. 491-492) i B. G. (k. 493-494).

W zakresie najistotniejszej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii, tj. tego, czy powodowie A. O. i B. G. po styczniu 2018 r. mieszkali na posesji w K. i czy dobrowolnie opuścili tę posesję, Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych E. T. i W. S. (1) oraz świadków K. B., M. D. i M. B., bo zeznania te tworzą logiczny ciąg zdarzeń, a ponadto znajdują częściowe potwierdzenie w dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, a podpisanych przez powódkę A. O.. Zeznania te potwierdzają okoliczność, że od końca stycznia 2018 r. powodowie nie mieszkali już na posesji w K. i opuścili ją dobrowolnie, bez żadnego przymusu ze strony pozwanych, o czym świadczy także treść oświadczenia podpisanego w dniu 23.01.2018 r. przez powódkę A. O. (potwierdzającego, że opróżniła wynajmowany dom w K. ze wszystkich swoich rzeczy) i treść protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 24.01.2018 r. (potwierdzającego przekazanie domu w K. przez powódkę). Twierdzenia powodów oraz świadków P. R., W. Z. i A. P., że po styczniu 2018 r. powodowie ponownie

zamieszkali w domu w K. i utracili jego posiadanie dopiero w dniu 3.04.2018 r. na skutek zmiany zamków w drzwiach domu i bramie nieruchomości w K., nie zasługują na wiarę, bo pozostają w sprzeczności z wiarygodnymi twierdzeniami pozwanych i świadków K. B., M. D. i M. B., którzy są osobami postronnymi, nie pozostającymi w bliskich relacjach z pozwanymi i niezaangażowanymi w konflikt między stronami, podczas gdy świadkowie P. R., W. Z. i A. P. są osobami pozostającymi w bliskich relacjach z powodami lub ich rodziną (W. Z. jest córką powódki, A. P. - dziewczyną syna powódki, a P. R. – dobrym znajomym córki powódki) i w związku z tym mogą mieć interes osobisty w zeznawaniu na korzyść powodów. Poza tym zeznania świadka P. R. są całkowicie niewiarygodne, bo są one sprzeczne nie tylko z zeznaniami wszystkich pozostałych świadków i pozwanych, ale nawet z zeznaniami powodów, bo świadek twierdził, że powodowie mieszkali w domu w K. aż do świąt Bożego Narodzenia w 2018 r. (świadek twierdził, że przez cały 2018 r. był u powodów w domu w K.), a sami powodowie twierdzili, że mieszkali w domu w K. tylko do (...) Wielkanocnych na początku kwietnia 2018 r.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu powództwo A. O. i B. G. o przywrócenie posiadania, skierowane przeciwko pozwanym E. T. i W. S. (2), nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne ani od dobrej wiary posiadacza, ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym i wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia (art. 344 § 2 k.c.). Ochrona taka przysługuje zarówno posiadaczowi samoistnemu, tj. władającemu faktycznie rzeczą tak, jakby przysługiwało mu do niej prawo własności, jak i posiadaczowi zależnemu, tj. władającemu rzeczą tak, jakby przysługiwało mu inne niż własność prawo do rzeczy. O samowolności naruszenia można mówić wówczas, gdy osoba go dokonująca nie była do tego upoważniona, a działanie takie było obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara posiadacza nie ma w takiej sytuacji znaczenia. Samowolne naruszenie posiadania następuje zatem wtedy, gdy odbywa się bez zgody posiadacza oraz jest sprzeczne z prawem.

Zgodnie z art. 478 k.p.c. w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast samego prawa do rzeczy ani dobrej wiary pozwanego, gdyż w sprawach o naruszenie posiadania ochronie podlega każde posiadanie, także nie oparte żadnym tytułem prawnym do rzeczy. Oznacza to, że osoba pozwana nie może w procesie o naruszenie posiadania bronić się przez podniesienie zarzutu, że to ona, a nie posiadacz, jest uprawniona do władania rzeczą, bo jest właścicielem rzeczy lub jest do niej uprawniona z tytułu innego prawa. Jedyny wyjątek od tej zasady przewiduje wskazany wyżej art. 344 § 1 in fine k.c. który daje możliwość podniesienia przez pozwanego zarzutu przysługującego mu prawa do rzeczy tylko wówczas, gdy prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju, stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Wbrew twierdzeniom powodów materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że powodowie dobrowolnie opuścili nieruchomość w K.. Powódka w styczniu 2018 r. sama zabrała większość rzeczy i dobrowolnie wydała klucze do nieruchomości pozwanej, a powód niedługo później także dobrowolnie opuścił przedmiotową nieruchomość. Tym samym sytuacja, do jakiej doszło w dniu 3.04.2018 r. nie była pozbawieniem powodów posiadania przedmiotowej nieruchomości, bo powodowie sami wcześniej opuścili już tą nieruchomość, a w tym dniu zjawili się w K. jedynie w celu spotkania się z W. S. (1) chcąc uzgodnić kwestie związane z zapłatą zaległego czynszu najmu za nieruchomość i odebraniem reszty rzeczy. Dopiero wówczas, gdy spotkanie nie przebiegło po myśli powodów, zarzucili oni pozwany pozbawienie ich posiadania nieruchomości w K., w sytuacji, gdy wcześniej sami opuścili tę nieruchomość bez przymusu ze strony pozwanych. W związku z tym Sąd uznał, że brak jest w sprawie przekonujących dowodów na to, że w dniu 3.04.2018 r. doszło do samowolnego naruszenia przez pozwanych posiadania przez powodów przedmiotowej nieruchomości w K..

Na koniec należy wskazać, że zdaniem Sądu, nawet gdyby uznać, że pozwani naruszyli posiadanie powodów i po dokonany naruszeniu nadal są posiadaczami nieruchomości w K., to nie można było uwzględnić powództwa w niniejszej sprawie z uwagi na zasady współżycia społecznego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczona została możliwość powoływania się na art. 5 k.c. w procesie posesoryjnym i w ocenie Sądu w okolicznościach rozpoznawanej sprawy roszczenie powodów należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powodowie domagali się bowiem przywrócenia im posiadania domu w K., gdy sami nie dotrzykali umowy zawartej z pozwaną dotyczącą sprzedaży tego domu i gdy umowa najmu tego domu została im przez pozwaną wypowiedziana. W takiej sytuacji, zważywszy jeszcze na zniszczenia, jakich dokonali w domu w K. powodowie (na co wskazują złożone przez pozwanych zdjęcia), żądanie przekazania powodom w posiadanie domu w K. stanowi nadużycie prawa.

Z powyższych względów Sąd uznał, że powództwo w niniejszej sprawie nie zasługuje na uwzględnienie i dlatego też zostało ono oddalone.

SSR Agata Tokarska

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|