

Sygn. akt I C 1042/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Elżbieta Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2017 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. O., M. O., J. O.

przeciwko A. J., P. J.

o przywrócenie posiadania

orzeka

I. przywraca powodom E. O., M. O., J. O. utraconego przez nich, wskutek naruszenia przez pozwanych A. J. i P. J., posiadania zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) - przez wydanie kluczy do bramy ogrodzenia nieruchomości, kluczy do budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości oraz udostępnienie budynku mieszkalnego do korzystania przez powodów;

II. nakazuje Skarbowi Państwa wypłacenie solidarnie powodom M. (...) kwoty 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu nadpłaconej opłaty sądowej uiszczonej znakami sądowymi;

III. zasądza solidarnie od pozwanych A. J. i P. J. na rzecz powoda E. O. kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza solidarnie pozwanych A. J. i P. J. na rzecz powodów M. (...) solidarnie kwotę 537 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1042/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 października 2016 r. powód E. O. wnosił o nakazanie przywrócenie utraconego, wskutek naruszenia przez pozwanych A. J. i P. J., posiadania zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) - przez wydanie kluczy do bramy ogrodzenia nieruchomości, kluczy do budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości oraz udostępnienie budynku mieszkalnego do korzystania przez powoda.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że wraz z rodzicami zamieszkiwał na nieruchomości położonej w C. przy ul (...) od około 2 lat. W styczniu 2016 r. nieruchomość została kupiona w drodze licytacji przez pozwanych A. i P. małż. J.. W dniu 23 września 2016 r. powód został zawiadomiony przez B. I., że nowi właściciele nieruchomości weszli na

posesję i wymienili zamki. Rzeczy osobiste powoda, w tym dokumenty, sprzęt elektroniczny oraz pieniądze w kwocie 17500 zł pozwani spakowali samowolnie i umieścili w przyczepie stojącej przed posesją. Takie działanie pozwanych było bezprawne i dlatego powód wnosił o przywrócenie utraconego posiadania.

Powód uiszczył opłatę od pozwu w kwocie 200 zł (sygnatura akt I C 1042/16).

Pozwem z dnia z dnia 9 grudnia 2016 r. powodowie M. (...) wnosili o nakazanie przywrócenie utraconego, wskutek naruszenia przez pozwanych A. J. i P. J., posiadania zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) - przez wydanie kluczy do bramy ogrodzenia nieruchomości, kluczy do budynku mieszkalnego znajdującego się na tej nieruchomości oraz udostępnienie budynku mieszkalnego do korzystania przez powodów.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że od kilku lat razem z synami zamieszkiwali na nieruchomości położonej w C. przy ul (...), która stanowiła ich własność. Nieruchomość została kupiona w drodze licytacji przez pozwanych A. i P. małż. J.. W dniu 23 września 2016 r. powodowie zostali zawiadomieni przez B. I., że nowi właściciele nieruchomości weszli na posesję i wymienili zamki. Rzeczy osobiste powodów pozwani spakowali samowolnie i umieścili w przyczepie stojącej przed posesją. Takie działanie pozwanych było bezprawne, gdyż uczynili to samowolnie, bez udziału komornika.

Powodowie uiszczyli opłatę od pozwu w kwocie 400 zł (sygnatura akt I C 1286/16).

Zarządzeniem z dnia 15 grudnia 2016 r. sprawy przeciwko A. i P. małżonkom J. z powództw: E. O. (sygn. IC 1042/16) i M. O., J. O. (sygn. IC 1286/16), na podstawie art. 219 k.p.c. zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygnaturą I C 1042/16 (zarządzenie k. 24, 43 akt).

W trakcie postępowania powodów reprezentował pełnomocnik adwokat G. R., który wnosił o zasądzenie wynagrodzenia według norm przepisanych.

Pozwani A. i P. małżonkowie J., reprezentowani przez pełnomocnika, radcę prawnego P. K., wnosili o oddalenie powództw. Ponadto wnosili o zasądzenie kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanych wskazał, że pozwani nabyli nieruchomość w drodze licytacji komorniczej zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 5 stycznia 2016 r. (sygn. I Co 2333/12) o przysądzeniu własności pozwany na zasadach wspólności ustawowej. W dniu 24 września 2016 r. około godz. 9.00 P. J. wraz ze swoją teściową Z. W. stwierdził, że furka do posesji jest otwarta. Drzwi tarasowe na tyłach domu miały uniesioną klamkę, tak że możliwe było ich otwarcie. Pozwany przy pomocy przyjaciół i członków rodziny spakował rzeczy powodów i złożył je do wynajętego przez siebie kontenera, który ustawił przy posesji i zabezpieczył przez zamknięcie go na kłódki. Pozwani zabezpieczyli posesję przez wymianę zamków do drzwi wejściowych i ogrodzenia. Obecnie posesja jest w posiadaniu pozwanych, nie ma na niej rzecz powodów, a pozwani nie zgadzają się na jej udostępnienie pozwany.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie M. (...) byli właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym mieszkali powodowie wraz z synem E. O.. Od kilku lat powodowie pracują za granicą, do Polski przyjeżdżają co kilka miesięcy. Podczas pobytu w Polsce powodowie mieszkali na posesji położonej przy ul (...) w C.. Ostatnio powodowie byli w sierpniu 2016 r. Powodowie wyjechali do pracy 30 sierpnia 2016 r. W domu przy ul (...) pozostały meble, rzeczy osobiste powodów, dokumenty i kwiaty. W trakcie ich nieobecności domem opiekowali się rodzice powódki H. O. i A. O., którzy dysponowali kluczami do domu i furki w ogrodzeniu posesji (dowód: odpis księgi wieczystej k. 7-11 akt, zeznania powodów: M. O. k. 75 akt, J. O. k. 75-76 akt).

Powodowie utracili własność nieruchomości w wyniku sprzedaży przeprowadzonej przez komornika. Z powodu zadłużenia w stosunku do M. i J. O. komornik prowadził egzekucję skierowaną do nieruchomości. W ramach prowadzonej egzekucji nieruchomość przy ul (...) w C. została sprzedana w drodze licytacji A. i P. małżonkom J.. Postanowieniem wydanym w sprawie I Co 2333/12 w dniu 5 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie przysądził A. i P. małżonkom J. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...), za którą nabywca P. J. uiszczył cenę nabycia w wysokości 301500 zł. Postanowienie uprawomocniło się z dniem 23 czerwca 2016 r. (dowód: kserokopia odpisu postanowienia k. 71 akt).

Nabywcy nieruchomości nie zwrócili się do komornika o wprowadzenie na nieruchomość (okoliczność przyznana).

W dniu 24 września 2016 r. około godz. 9.00 P. J. wraz ze swoją teściową Z. W. stwierdził, że furka do posesji jest otwarta. Drzwi tarasowe na tyłach domu miały uniesioną klamkę, tak że możliwe było, po ich popchnięciu otworzyć je i wejść przez nie do domu. Po otwarciu drzwi tarasowych, pozwany wszedł do domu stwierdzając, że w budynku znajdują się meble, rzeczy osobiste i dokumenty powodów. Przy pomocy znajomych pozwany spisał rzeczy, które zastał na miejscu, a następnie filmując przebieg zdarzenia przeniósł rzeczy powodów do kontenera umieszczonego obok posesji. Pozwany zmienił zamki do bramy posesji oraz do drzwi do domu. Wszystkie te czynności pozwany wykonał bez udziału i wiedzy komornika. Obecnie wyłącznie pozwani dysponują kluczami do posesji, nie godzą się na wydanie ich powodom. Pozwani w domu przeprowadzili remonty, jednakże jeszcze w nim nie mieszkają (dowód: zeznania pozwanego P. J. k. 76-77 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie, zeznań: świadków B. I. k. 92 – 93 akt, B. K. k. 93 akt, H. O. k. 93 akt, A. O. k. 93-94 akt, I. S. k. 94 akt, W. J. k. 94 akt, M. P. k. 94-95 akt, E. Ś. k. 95 akt, Z. W. k. 95 akt, T. S. k. 103 akt oraz zeznań powodów: M. O. k. 75 akt, J. O. k. 75-76 akt, pozwanych: P. J. k. 76-77, 103 akt, A. J. k. 103 akt.

Sąd uwzględnił dołączone dokumenty, gdyż ich prawdziwość nie budzi wątpliwości i żadna ze stron w toku postępowania ich nie kwestionowała. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz stron, gdyż w zasadzie były zgodne i wzajemnie się uzupełniały. Stan faktyczny nie był sporny, gdyż pozwani przyznali, że do 24 września 2016 r. nieruchomość była w posiadaniu powodów. Zarówno strony jak i świadkowie zeznali, że w dniu 24 września 2016 r. pozwani zajęli posesję, którą nabyli w drodze licytacji. Z zeznań świadków i stron wynika, że jeszcze w sierpniu 2016 r. na posesji mieszkali pozwani, a wyjeżdżając w końcu sierpnia 2016 r. za granicę do pracy w budynku pozostawili swoje rzeczy osobiste. Stan faktyczny nie był sporny, natomiast przedmiotem sporu była okoliczność czy pozwani mogli bez udziału komornika zająć nieruchomość i samodzielnie usunąć rzecz pozostawione przez powodów na posesji.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów jest zasadne, ze względu na spełnienie przesłanek określonych w art. 344 kc. 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 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.

W postępowaniu o naruszenie posiadania sąd bada tylko ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia. Ograniczony zakres rozpoznania sprawy wynika już z treści przepisu, który na marginesie niejako pozostawia kwestię prawidłowości stanu posiadania sprzed naruszenia i dobrej wiary naruszającego. W wyroku sąd określa czynności, które ma podjąć lub których ma zaniechać naruszający (T.A. Filipiak, w: A. Kidyba (red.), Kodeks cywilny, t. 2, 2009, s. 415)..

Naruszeniem posiadania jest takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Podkreśla się, że o naruszeniu posiadania można mówić jedynie wtedy, gdy jest ono wyrazem działań człowieka i obejmuje takie akty, które już nastąpiły. Natomiast nie można uznać za takie naruszenie jednorazowego wkroczenia w sferę cudzego posiadania, jeżeli z okoliczności wynika, że już się to nie powtórzy. Sądowa ochrona przysługuje posiadaczowi, gdy naruszenie jego posiadania było **samowolne**. Przez samowolne naruszenie posiadania rozumie się wkroczenie w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a więc czyni to bezprawnie (por. m.in. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 788 i n.; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 806 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 549 i n.). W razie naruszenia posiadania powstaje dla posiadacza roszczenie o ochronę posiadania. Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenia posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów

Sądowa ochrona posiadania jest realizowana w procesie (art. 478-479 k.p.c.). Zgodnie z art. 478 k.p.c. sąd bada w sprawach o naruszenie posiadania jedynie **stan posiadania** i fakt jego **naruszenia**, nie rozpoznaje natomiast prawa do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego. Z przepisu wynika więc, że osoba pozwana **nie może** podnieść **zarzutu**, że to ona, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa).

W niniejszej sprawie pozwani przyznając, że naruszyli posiadanie powodów, gdyż samodzielnie weszli w posiadanie nieruchomości umieszczając rzeczy powodów w kontenerze bronili się, że podjęte przez nich działania są zgodne z prawem ze względu na prawomocne przysądzenie na ich rzecz tytułu własności.

Zgodnie z art. 999. § 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest tytułem wykonawczym do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń bez potrzeby nadania mu klauzuli wykonalności. Przepis art. 791 k.p.c. stosuje się odpowiednio.

Istotna zmiana art. 999 k.p.c. została dokonana mocą nowelizacji, która weszła w życie dnia 3 maja 2012 r. W stosunku do postępowań wszczętych po tej dacie obowiązuje regulacja, zgodnie z którą prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności stanowi tytuł wykonawczy wykonalny bez nadawania mu klauzuli wykonalności, co koresponduje z treścią art. 776 k.p.c. (zmodyfikowanego mocą tej samej ustawy). W przypadku zatem prawomocnego postanowienia o przysądzeniu własności mamy do czynienia z wyjątkową sytuacją, gdy tytułem wykonawczym jest tytuł egzekucyjny niezaoopatrzony w klauzulę wykonalności. Kolejna zmiana wiąże się z tym, że z dniem uprawomocnienia postanowienia sądu egzekucyjnego o przysądzeniu własności staje się tytułem, który rodzi dwojakie skutki. Z jednej strony uprawnia do ujawnienia na rzecz nabywcy prawa własności danej nieruchomości w katastrze nieruchomości, a ponadto przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Z drugiej strony stanowi tytuł pozwalający na wprowadzenie nabywcy w posiadanie nieruchomości oraz opróżnienie znajdujących się w granicach nieruchomości pomieszczeń na zasadach wynikających z odpowiednio stosowanego art. 791k.p.c.

Zgodnie z art. 758 k.p.c. sprawy egzekucyjne należą do właściwości sądów rejonowych i działających przy tych sądach komorników. Tym samym egzekucję w postaci wprowadzenia nowego nabywcy na podstawie prawomocnego postanowienia sądu o przysądzeniu własności powinien przeprowadzić organ egzekucyjny, a nie sam nabywca. Skoro pozwani bez udziału komornika weszli w posiadanie nieruchomości powodów, to dopuścili się naruszenia ich posiadania. Natomiast powodowie zyskali prawo dochodzenia swoich roszczeń w trybie ochrony posesoryjnej.

Skuteczność dochodzenia roszczenia o ochronę posiadania jest w zasadzie niezależna od zgodności posiadania ze stanem prawnym, w postępowaniu posesoryjnym bowiem niedopuszczalne są zarzuty wywodzące się z prawa własności (exceptio domini) albo innego prawa (exceptio iuris). Od tej zasady jednak art. 344 § 1 k.c. przewiduje jeden

wyjątek, tj. stwierdzenie orzeczeniem sądu lub innego organu państwowego, powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. W orzecznictwie sądowym utrwalił się niekwestionowany w piśmiennictwie pogląd, że chodzi tu **o orzeczenie wydane po naruszeniu posiadania, a przed zakończeniem procesu posesoryjnego** (tak w uchwałach Sądu Najwyższego: z dnia 26 lipca 1968 r., III CZP 52/68, OSNCP 1969, nr 3, poz. 48, z glosą B. Hofmańskiego, NP 1970, nr 11, s. 1669, oraz z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1969, nr 11-12, s. 1716, i NP 1971, nr 6, s. 905; z dnia 30 listopada 1972 r., III CZP 79/72, PUG 1973, nr 5, s. 166, z omówieniem A. Szpunara i W. Wanatowskiej, NP 1974, nr 1, s. 63, i z dnia 4 lipca 1972 r., III CZP 39/72, OSNCP 1973, nr 1, poz. 7).

W niniejszej sprawie pozwani wskazywali na to, że ich działanie miało oparcie w orzeczeniu Sądu przysądżającego im własność nieruchomości. Jednakże powyższe orzeczenie zostało wydane przed naruszeniem posiadania powodów i w żadnym stopniu nie uprawniało pozwanych do przeprowadzenia samemu czynności zastrzeżonych dla organu egzekucyjnego jakim jest komornik. Pozwani nie dysponują orzeczeniem sądu wydanym po naruszeniu posiadania, a tym samym ich działanie nie mieści się w granicach art. 344§1 k.c. W tej sytuacji Sąd przywrócił posiadanie powodom, gdyż wystąpili oni z powództwem z zachowaniem 1 rocznego terminu przewidzianego w art. 344 § 2 k.c. do dochodzenia tego typu roszczeń.

Na podstawie art. 80 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd zwrócił powodom M. i J. małżonkom (...) nadpłaconą opłatę sądową.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd obciążył pozwanych kosztami procesu jako przegrywających sprawę. Na koszty składały się opłaty sądowe oraz koszty zastępstwa adwokackiego ustalone zgodnie z §5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. (Dz.U.poz. 1800). i opłata skarbową.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)