

**Sygn. akt I C 614/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant - Milena Kołpak

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2018 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko H. Z.

o przywrócenie i ochronę naruszonego posiadania

orzeka

I. powództwo oddala ;

II. zasądza od powoda M. W. na rzecz pozwanej H. Z. kwotę 395 zł (trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 614/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 kwietnia 2017 r. (data nadania przesyłki na pocztę) powódka M. W. wnosila o nakazanie przywrócenie utraconego, wskutek naruszenia przez pozwaną H. Z., posiadania zabudowanej nieruchomości położonej przy ul (...) w C., oznaczonej nr ew. (...), o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą (...) - przez odbudowanie ogrodzenia zdemontowanego w okresie od 15 kwietnia do 4 czerwca 2016 r., usunięcia zaparkowanych na terenie nieruchomości pojazdów samochodowych, usunięcia kłódki z bramy wjazdowej na teren nieruchomości w celu umożliwienia do niej swobodnego dostępu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że od października 2008 r. jest w posiadaniu nieruchomości położonej w C. przy ul (...). Nieruchomość ta była w przeszłości własnością powódki. Na skutek licytacji, w dniu 3 grudnia 2015 r. powódka utraciła własność nieruchomości. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2016 r. właścicielką tej nieruchomości stała się H. Z.. Pomimo utraty prawa własności, powódka nie opuściła nieruchomości. Od 15 kwietnia 2016 r. pozwana, chcąc przymusić powódkę do opuszczenia zajmowanej nieruchomości, zdemontowała część ogrodzenia, uszkodziła bramę wjazdową oraz domofon. Na terenie powódki parkuje swój samochód córka pozwanej O. W., przez co uniemożliwia powódce swobodny dostęp do nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2017 r. powódka sprecyzowała roszczenie o przywrócenie posiadania przez zakazanie pozwanej H. Z. wchodzenia, przechodzenia i wjeżdżania na teren nieruchomości oraz przywrócenia stanu nieruchomości sprzed 15 kwietnia 2016 r. poprzez zdjęcie kłódki z głównej bramy wjazdowej na posesję, naprawienie

uszkodzonych siłowników przy bramie wjazdowej i udostępnienie pilotów do ich obsługi do wyłącznego użytkownika przez rodzinę powódki, ponowne zamontowanie siatki ogrodzeniowej i ponowne przytwierdzenie do niej 7 sztuk pręseł drewnianych ogrodzenia usytuowanego z przodu domu, pomiędzy nieruchomościami ul (...) i ul (...), ponowne postawienie pręseł betonowych z tyłu domu pomiędzy nieruchomościami ul (...) i ul (...) od domu w głąb działki długości 50-60 m i zamontowanie w tym ogrodzeniu bramy o długości 4 m, odblokowanie bramy drewnianej z tyłu domu prowadzącej na dalszą część nieruchomości gdzie stoi fontanna i resztki po spalonej altanie poprzez usunięcie przeszkód postawionych tam przez pozwaną, odblokowanie dwóch garaży poprzez usunięcie i odniesienie na miejsce rzeczy, które pozwana rzuciła pod ich drzwi, usunięcie gruzu i odpadków z wykopu pod fundamenty znajdującego się z tyłu domu, zwrot kostki brukowej, która pierwotnie stała ustawiona w słupku z przodu działki, usunięcie zaparkowanych na terenie posesji samochodów stanowiących własność rodziny pozwanej, zamontowanie balustrad na tarasie domu mieszkalnego, a zdemontowanych 10 października 2016 r. (pismo k. 35-39 akt).

Pozwana H. Z., reprezentowana przez pełnomocnika, adwokat J. M., wniosła o oddalenie powództwa. Ponadto wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwana nabyła nieruchomość w drodze licytacji komorniczej zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 20 stycznia 2016 r. (sygn. I Co 951/14) o przysądzeniu własności pozwanej. Pomimo wezwań kierowanych do powódki i jej rodziny o dobrowolne opuszczenie nieruchomości, powódka nie chce tego uczynić. Przez wiele lat toczyły się sprawy o naruszanie posiadania przez powódkę i jej rodzinę. Chociaż zapadały korzystne dla rodziny pozwanej wyroki, powódka ich nie wykonywała. Po tym jak pozwana została właścicielką nieruchomości przy ul (...), aby móc w pełni korzystać z nieruchomości, zleciła rozebranie płotu, to co zgodnie z wcześniejszymi wyrokami powinna wykonać powódka. Pozostałe czynności w postaci przestawienia samochodu i demontażu barierki dokonał komornik w trakcie wykonywania eksmisji powódki i jej rodziny do wskazanego przez pozwaną lokalu. Ponieważ ostatecznie do eksmisji nie doszło i komornik ponownie wprowadził powódkę i jej rodzinę do lokalu dotychczas zajmowanego przy ul (...), to nie oznacza, że powódka uzyskała prawo do zajmowania działki.

Jako podstawę prawną do oddalenia powództwa pozwana wskazała art. 346 k.c. i art. 5 k.c. Powódka wielokrotnie naruszała posiadanie pozwanej w zakresie służebności gruntowej. Powódka postawiła płot wbrew orzeczeniu sądu, a kiedy pozwana dokonała demontażu płotu celem umożliwienia pełnej realizacji służebności, powódka niniejszym pozewem chce doprowadzić do stanu niezgodnego z treścią służebności. Pozwana zamieszkuje razem z córką i zięciem O. i J. W. (1) na nieruchomości przy ul (...), będącej własnością O. W. i J. W. (1). Z tego względu jest posiadaczem nieruchomości położonej przy ul (...), korzysta ze służebności obciążającej nieruchomość przy ul (...). Ponadto H. Z. została wprowadzona w posiadanie nieruchomości przy ul (...). Ponieważ nie da się ustalić zakresu współposiadania, roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje na podstawie art. 346 k.c. (odpowiedź na pozew k. 20-21, 54-58 akt).

### ***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Działka oznaczona numerem (...) o powierzchni (...) ha położona w C. obręb Ś. stanowiła własność W. S. (1) na podstawie aktu własności ziemi z dnia (...) r. nr (...). Ostateczną decyzją Prezydenta Miasta C. z dnia (...) r. został zatwierdzony podział działki numer (...) na dwie działki: (...) i (...). Aktem notarialnym z dnia 20 lipca 1999 r. W. S. (2) podarowała wnuczce O. W. i jej mężowi J. W. (1) działkę nr (...), położoną w C. przy ul (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Właścicielami sąsiedniej nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną nr (...) byli J. i M. małż. W.. Dla tejże nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) ( dowód: kserokopia aktu notarialnego k. 5-6 akt sprawy I C 188/09 tutejszego Sądu, odpis księgi wieczystej k. 50 akt I C 262/08 tutejszego Sądu i kserokopia postanowienia k. 5 akt).

Nieruchomość J. i M. małż. W. obciążona jest przysługującą każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) (objętej księgą wieczystą KW (...)), nieodpłatną służebnością gruntową przechodu i przejazdu przez

działkę numer (...) pasem gruntu od strony ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za domem mieszkalnym na północ do działki nr (...) ( dowód: odpis księgi wieczystej k. 7 akt I C 262/08 tutejszego Sądu).

Budynki mieszkalne położone na działkach nr (...) graniczą ze sobą jedną ze ścian szczytowych ( bezsporne ).

O. i J. małż. W. nie mają urzędzonego wjazdu na działkę nr (...) od strony ul. (...). Wjeżdżając na część działki położoną poza budynkiem mieszkalnym w stosunku do ul. (...) korzystali z ustanowionej służebności gruntowej przechodu i przejazdu. Bezpośrednio za budynkiem mieszkalnym położonym na działce nr (...) skręcali w kierunku działki nr (...), stanowiącej ich własność ( bezsporne ).

Z uwagi na usytuowanie budynków mieszkalnych i położenie granic działek nie jest możliwe urządzenie wjazdu na część działki nr (...) położoną poza budynkiem mieszkalnym od strony ul. (...) ( bezsporne ).

M. i J. małż. W. byli właścicielami działki nr (...) przy ul (...) od października 2008 r. Po nabyciu działki małż. W. postawili na granicy działek nr (...) na odcinku od budynku mieszkalnego w kierunku garażu ogrodzenie. Prawomocnym wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2009 r. wydanym w sprawie I C 262/08 Sąd Rejonowy w Ciechanowie przywrócił O. W. i J. W. (1) utracone wskutek naruszenia przez J. W. (2) i M. W. posiadanie służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ do działki nr (...) poprzez usunięcie płotu usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym małż. W. a ich garażem. Wyrok ten uprawomocnił się 22 października 2009 r. ( dowód: akta I C 262/08 tutejszego Sądu ).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie I C 278/08 Sąd Rejonowy w Ciechanowie oddalił powództwo M. i J. małż. W. przeciwko O. i J. małż. W. o zniesienie służebności gruntowej.

W dniu 27 sierpnia 2009 r. J. i M. małż. W. ponownie naruszyli posiadanie służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...). Usunęli wprowadzić istniejące ogrodzenie, jednakże w tym samym miejscu postawili inne, z betonowych elementów ( bezsporne ).

Wyrokiem wydanym w dniu 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09 Sąd przywrócił O. W. i J. W. (1) utracone wskutek naruszenia przez M. W. i J. W. (2) posiadanie służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z betonowych elementów usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym a garażem pozwanych M. W. i J. W. (2). Ponadto Sąd przywrócił O. W. i J. W. (1) utracony wskutek naruszenia przez M. W. i J. W. (2) dostęp do działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) przez przywrócenie współposiadania chodnika na działce nr (...) położonej w C. przy ul. (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) w stronę działki nr (...) oraz usunięcie ogrodzenia z siatki pomiędzy pierwszym i drugim słupkiem od strony budynku mieszkalnego. Sąd również zakazał M. W. i J. W. (2) dalszych naruszeń posiadania służebności gruntowej przechodu i przejazdu oraz dostępu do działki nr (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) (dowód: akta sprawy I C 188/09 tutejszego Sądu).

Postanowieniem z dnia 20 września 2011 r. wydanym w sprawie I Co 1682/11 Sąd Rejonowy w Ciechanowie wezwał dłużników M. W. i J. W. (2), aby w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wykonali czynność określoną w pkt I prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09, polegającą na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) posiadania służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z betonowych elementów usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym a garażem dłużników M. W. i J. W. (2). Ponadto Sąd tym postanowieniem wezwał dłużników M. W. i J. W. (2), aby w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wykonali czynność określoną w pkt II prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia

31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09, polegającą na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) dostępu do działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) przez przywrócenie współposiadania chodnika na działce nr (...) położonej w C. przy ul. (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) w stronę działki nr (...) oraz usunięcie ogrodzenia z siatki pomiędzy pierwszym i drugim słupkiem od strony budynku mieszkalnego (dowód: postanowienie k. 50-51 akt I Co 1682/11 tutejszego Sądu).

Postanowieniem z dnia 16 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie umocował wierzycieli J. W. (1) i O. W. do wykonania tymczasowo na koszt dłużników M. W. i J. W. (2) czynności określonej w pkt I prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. wydanego w sprawie I C 188/09, polegającej na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) posiadania służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z betonowych elementów usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym a garażem dłużników M. W. i J. W. (2). Ponadto umocował wierzycieli J. W. (1) i O. W. do wykonania tymczasowo na koszt dłużników M. W. i J. W. (2) czynności określonej w pkt II prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09, polegającej na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) dostępu do działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) przez przywrócenie współposiadania chodnika na działce nr (...) położonej w C. przy ul. (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) w stronę działki nr (...) oraz usunięcie ogrodzenia z siatki pomiędzy pierwszym i drugim słupkiem od strony budynku mieszkalnego. Na koszty związane z wykonaniem tych czynności Sąd przyznał wierzycielom O. W. i J. W. (1) solidarnie od dłużników M. W. i J. W. (2) 1500 zł tytułem zaliczki na potrzebną do wykonania czynności sumę (dowód: postanowienie k. 117 akt I Co 1682/11).

W stosunku do M. i J. W. (2) była prowadzona przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P. egzekucja z nieruchomości położonej w C. przy ul (...). W ramach prowadzonego postępowania egzekucyjnego nieruchomość została sprzedana H. Z.. Postanowieniem z dnia 20 stycznia 2016 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie przysądził nabywcy H. Z. prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w C., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni (...) ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie w VI Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW (...), za który nabywca H. Z. uiściła cenę nabycia w wysokości 234666,67 zł gotówką. Postanowienie jest prawomocne od dnia 4 marca 2016 r. (dowód: kserokopia postanowienia k. 5 akt).

W kwietniu 2016 r. H. Z. zleciła demontaż płotu rozgradzającego dwie posesje i obecnie działki oznaczone nr (...) stanowią całość. Na obydwie posesje jest wjazd przez bramę która dotychczas była użytkowana przez powódkę. Rzeczy ruchome powódki znajdujące się na posesji zostały zebrane i złożone przed garażem (dowód: oględziny k. 78-87 akt, bezsporne).

W dniu 10 października 2016 r, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P. wprowadziła H. Z. na nieruchomość. W dniu tym była również podjęta przez Komornika próba przeprowadzenia eksmisji państwa W. z budynku mieszkalnego. Komornik przestawił samochód powódki tarasujący wjazd na miejsce obok garażu, gdzie pozostaje on do chwili obecnej. W celu wyniesienia mebli powódki, Komornik zdemontował barierki przy budynku mieszkalnym na posesji przy ul (...). H. Z. zmieniła zamki w drzwiach budynku i zamknęła bramę na kłódkę. Ponieważ właściciel wynajętej nieruchomości, gdzie mieli zamieszkać państwo W. odstąpił od umowy, Komornik tego samego dnia ponownie wprowadził państwa W. do budynku przy ul (...). Byli oni jednak przez Komornika wprowadzeni wyłącznie do pomieszczeń mieszkalnych, natomiast nie zostali wprowadzeni w posiadanie działki (dowód: zeznania U. P. k. 72-73 akt).

Aktualnie na nieruchomości przy ul (...) mieszkają O. W. z rodziną oraz jej matka H. Z., właścicielka nieruchomości przy ul (...). W budynku mieszkalnym przy ul (...) mieszka M. W. z rodziną. Z związku z korzystaniem z nieruchomości, w tym również z bramy wjazdowej, przez powódkę i jej rodzinę oraz pozwaną i jej rodzinę, dochodzi między stronami do awantur, z powodu których interweniuje policja (dowód: dokumenty w aktach sprawy Ds. 378/2016 Prokuratury Rejonowej w Ciechanowie).

W związku ze wskazaniem przez Gminę Miejską C. lokalu socjalnego do którego mogliby być eksmitowani małżonkowie W. z rodziną, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P. podjął czynności związane z wydaniem nieruchomości nabywcy – H. Z.. Sprawa jest w toku (dowód: dokumenty w aktach Km 856/16 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P.).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych w niniejszej sprawie i sprawach Ds. 378/2016 Prokuratury Rejonowej w Ciechanowie, Km 856/16 Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P., I C 262/08, I C 188/09, I Co 1682/11, Co 951/14 tutejszego Sądu, oględzin k. 78-88 akt, zeznań: świadków U. P. k. 72-73 akt, O. W. k. 74 akt oraz zeznań powódki M. W. k. 30-31, 150-152 akt, H. Z. k. 31, 152-153 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 pozwana przyznała, że dokonała demontażu ogrodzenia w kwietniu 2016 r. Ponadto bezspornym była okoliczność usunięcia barierki przy budynku mieszkalnym, jednakże czynności te nie były dokonane przez pozwaną, a komornika w październiku 2016 r., podczas czynności związanych z wprowadzeniem nabywcy nieruchomości. Stan faktyczny nie był sporny, natomiast przedmiotem sporu była okoliczność czy podjęte czynności przez pozwaną i komornika nie naruszały posiadania powódki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

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.

Samowolne naruszenie polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza. Orzecznictwo sądowe dostarcza licznych przykładów samowolnego naruszenia posiadania. Przede wszystkim musi ono dotyczyć posiadania, a nie innej formy władania rzeczą. W wyroku z dnia 12

grudnia 1990 r., (I CR 750/90, OSNCP 1992, nr 5, poz. 81), Sąd Najwyższy zwrócił na to uwagę, wskazując na fakt, że wykonawca robót budowlanych nie jest posiadaczem terenu (placu) budowy przekazanego mu przez inwestora, w związku z czym nie przysługuje mu ochrona posesoryjna przewidziana w art. 344 § 1. Podobnie wprowadzenie w posiadanie nieruchomości osoby, której nieruchomość ta przypadła w wyniku decyzji o scaleniu, a która nigdy przedtem jej nie posiadała, nie jest samowolnym naruszeniem posiadania (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1970 r., III CZP 83/70, RPEiS 1972, z. 2, s. 235)

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 pozwana przyznała, że w kwietniu 2016 r. zleciła dokonanie rozbiórki płotów, jednakże czynności te podjęła wykonując umocowanie wynikające z postanowienia Sądu z 16 października 2012r. w sprawie I Co 1682/11, które uzyskali jej córka i zięć O. i J. małżonkowie W., z którymi wspólnie mieszka.

Wierzyciele J. W. (1) i O. W. złożyli wniosek o wszczęcie egzekucji celem wykonania prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09 w zakresie pkt I i II wyroku. Prawomocnym wyrokiem z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09 Sąd Rejonowy w Ciechanowie przywrócił powodom O. W. i J. W. (1) utracone wskutek naruszenia przez pozwanych M. W. i J. W. (2) posiadanie służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z betonowych elementów usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym a garażem pozwanych M. W. i J. W. (2) ( pkt I wyroku ) oraz przywrócił powodom O. W. i J. W. (1) utracony wskutek naruszenia przez pozwanych M. W. i J. W. (2) dostęp do działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) przez przywrócenie współposiadania chodnika na działce nr (...) położonej w C. przy ul. (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) w stronę działki nr (...) oraz usunięcie ogrodzenia z siatki pomiędzy pierwszym i drugim słupkiem od strony budynku mieszkalnego. Prawomocnym postanowieniem z dnia 20 września 2011 r. Sąd Rejonowy w Ciechanowie wezwał dłużników M. W. i J. W. (2), aby w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wykonali czynność określoną w pkt I prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09, polegającą na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) posiadania służebności gruntowej przechodu i przejazdu przez działkę nr (...) położoną w C. przy ul. (...) pasem gruntu od ulicy (...), wzdłuż południowej krawędzi działki nr (...), skracającym za budynkiem mieszkalnym na północ w stronę działki (...) poprzez usunięcie ogrodzenia z betonowych elementów usytuowanego na granicy działek (...) pomiędzy budynkiem mieszkalnym a garażem dłużników M. W. i J. W. (2) oraz wezwać dłużników M. W. i J. W. (2), aby w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wykonali czynność określoną w pkt II prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie I C 188/09, polegającą na przywróceniu wierzycielom O. W. i J. W. (1) utraconego wskutek naruszenia przez dłużników M. W. i J. W. (2) dostępu do działki nr (...) położonej w C. przy ul. (...) przez przywrócenie współposiadania chodnika na działce nr (...) położonej w C. przy ul. (...) wzdłuż budynku mieszkalnego od strony ul. (...) w stronę działki nr (...) oraz usunięcie ogrodzenia z siatki pomiędzy pierwszym i drugim słupkiem od strony budynku mieszkalnego. Powyższe postanowienie uprawomocniło się 26 stycznia 2012 r. Wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie w sprawie I C 188/09 jest prawomocny i podlega wykonaniu, a dłużnicy go nie wykonali w zakresie przywrócenia wierzycielom małż. W. utraconego posiadania. Zgodnie z art. 1049 § 1 k.p.c., jeżeli w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie niewykonania przez dłużnika w wyznaczonym terminie czynności, którą może wykonać także inna osoba, wierzyciel będzie umocowany do wykonania tej czynności na koszt dłużnika - sąd, w którego okręgu czynność ma być wykonana, na wniosek wierzyciela wezwie dłużnika do jej wykonania w wyznaczonym terminie, a po bezskutecznym upływie terminu udzieli wierzycielowi umocowania do wykonania czynności na koszt dłużnika. Na żądanie wierzyciela sąd przyzna mu sumę potrzebną do wykonania czynności.

Postanowieniem z dnia 16 października 2012r. Sąd umocował wierzycieli do usunięcia ogrodzenia i brak obecnie takiego ogrodzenia jest zgodne z treścią wydawanych dotychczas orzeczeń.

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*). Nie ma przesłanek roszczenia o ochronę posiadania, gdy posiadacz, który został pozbawiony posiadania, sam je przywrócił w drodze niedozwolonej samopomocy. W takim wypadku roszczenie posesoryjne zostało już zrealizowane; posiadacz, który tego dokonał, dopuszczając się samowoli, spowodował powstanie roszczenia posesoryjnego po stronie poprzedniego posiadacza. Gdyby zaś ten ostatni postąpił tak samo i samowolnie pozbawił posiadania tego, kto mu je odebrał - powstałoby dla tej osoby nowe roszczenie o przywrócenie utraconego posiadania. Jeżeliby to nastąpiło przed zakończeniem procesu posesoryjnego, nie byłoby przeszkody do rozpoznania go w tym samym procesie (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1963 r., I CR 922/63, RPEiS 1965, z. 2, s. 360). Z kolei temu, kto utracił posiadanie w wyniku samowoli pozwanego, a następnie odzyskał je samowolnie przed upływem terminu z art. 344 § 2, nie przysługuje roszczenie o przywrócenie utraconego posiadania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1976 r., III CZP 26/76, OSNCP 1976, nr 11, poz. 240, z glosami B. Hofmańskiego, NP 1977, nr 10-11, s. 1498, i A. Kunickiego, NP 1977, nr 10-11, s. 1506, oraz z omówieniem Z. Radwańskiego i J. Panowicz-Lipskiej, NP 1979, nr 2, s. 83).

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 marca 1978 r., (III CZP 17/78, OSNC 1978, nr 9, poz. 156) wskazał, że osoba pozwana w sprawie o ochronę posiadania może na podstawie art. 344 § 1 zdanie drugie k.c. bronić się zarzutem, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem również wtedy, gdy twierdzenie tej zgodności dokonane zostało prawomocnym orzeczeniem na rzecz współmałżonka, na którego korzyść naruszenie nastąpiło.

W niniejszej sprawie H. Z. jako osoba zamieszkująca z córką O. W. była posiadaczem posesji położonej przy ul (...). Jako osoba, która nabyła tytuł własności do nieruchomości przy ul (...), stanowiącej dotychczas własność powódki, wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Ciechanowie U. P. w sprawie Km 856/16 o wprowadzenie jej w posiadanie nabytej nieruchomości. Natomiast przeniesienie nieruchomości i demontaż barierki, na które wskazywała powódka jako naruszenie jej posiadania, zostały dokonane przez komornika podczas wprowadzania nabywcy nieruchomości i dlatego nie mogą być te czynności uznane za naruszenie posiadania dokonane przez pozwaną.

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 postanowienie 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.

W niniejszej sprawie Komornik przestawił samochód i zdemontował barierkę w trakcie wykonywanych czynności, przez co nie naruszył przepisów.

Jeżeli postępowanie o wydanie nieruchomości jest połączone z wydaniem rzeczy ruchomej niestanowiącej części składowej nieruchomości, a więc niebędącej przedmiotem egzekucji, a tym samym która nie ma być wydana wierzycielowi razem z nieruchomością lub lokalem, zachodzi potrzeba jej usunięcia z nieruchomości i oddania dłużnikowi. Jeżeli dłużnik zabierze tę rzecz dobrowolnie, to komornik spisuje tylko protokół z wprowadzenia w posiadanie. W przeciwnym razie dochodzi do trzeciego stadium postępowania, polegającego na przymusowym usunięciu tej rzeczy i oddaniu dłużnikowi, a w razie jego nieobecności – pozostawieniu jednej osobie dorosłej spośród domowników. Jeżeli nie jest to możliwe, bo osoby takiej nie ma bądź dłużnik i osoba ta odmawiają przyjęcia rzeczy, komornik ustanawia dozorcę (por. J. Jankowski (w:) Kodeks postępowania cywilnego..., red. K. Piasecki, s. 1198).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał powództwo M. W. o przywrócenie posiadania za nie mające podstaw prawnych.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd obciążył powódkę kosztami procesu jako przegrywającą sprawę. Na koszty poniesione przez pozwaną składały się: opłaty związane z przeprowadzonymi oględzinami nieruchomości 58 zł oraz koszty zastępstwa adwokackiego ustalone w kwocie 320 zł zgodnie z §5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. (Dz.U. 2016 poz. 1668) i opłata skarbową 17 zł.

Z tych względów Sąd orzekł jak w wyroku.

(...)