

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Mieczysław H. Kamiński SSO Agnieszka Skrzekut SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś – sprawozdawca
Protokolant:	prot. sąd. Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P., T. P., B. P.

przeciwko K. Ż.

o naruszenie posiadania

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 8 marca 2018 r., sygn. akt I C 81/17

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. nakazuje pozwanemu K. Ż. przywrócenie powodom J. P., B. P. i T. P. współposiadania części działki ewid. nr (...) położonej w N., stanowiącej wewnętrzne podwórko ze schodami poprzez udostępnienie im jednego egzemplarza kluczy do drzwi prowadzących na tę część nieruchomości z korytarza na parterze budynku (...) oraz zakazuje pozwanemu naruszeń współposiadania w przyszłości;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem części kosztów procesu”;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego.

(...)

-

Sygn. akt III Ca 477/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu oddalił powództwo J. P., T. P., B. P. przeciwko K. Ż. o ochronę posiadania.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany K. Ż. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewid. nr (...), objętej KW nr (...), którą nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 5 lutego 2009 r. Nieruchomość ta jest budynkiem mieszkalno - usługowym, położonym przy ul. (...) w N.. Poprzednio nieruchomość stanowiła własność A. W. (1), która w stosunku do powodów J. P. i B. P. jest córką oraz jej męża A. W. (2). Powodowie zajmują pomieszczenia mieszkalne znajdujące się na III kondygnacji przedmiotowej nieruchomości. W dniu 1 czerwca 2011 r. została zawarta pomiędzy pozwanym, a powodami umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego na poddaszu tego budynku – III kondygnacji.

Pomieszczenia znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości na II kondygnacji budynku oraz w piwnicach zajęte były przez (...) z siedzibą w K. i Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o. o. z siedzibą w N., tj. podmioty w których A. i A. W. (2) pełnili funkcję członków zarządu lub byli współnikami.

Przed tamt. Sądem Rejonowym pod sygn. akt I C 301/12 toczyła się sprawa

z powództwa K. Ż. przeciwko (...) (...) Sp. z o. o. z siedzibą

w K. i Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o. o. w N. o eksmisję i wydanie nieruchomości. Wyrokiem z dnia 8 marca 2013 r., Sąd Rejonowy w Nowym Targu Wydział nakazał ww. pozwanym opróżnienie z rzeczy i osób prawa ich reprezentujących i wydanie

w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się wyroku powodowi K. Ż. wszystkich pomieszczeń w budynku mieszkalnym położonym w N. przy ulicy (...) znajdujących się na drugiej (II) kondygnacji oraz w piwnicach tej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Postanowieniem z dnia 18 marca 2014 r. wskazany tytuł egzekucyjny został zaopatrzony w klauzulę wykonalności.

Na wniosek pozwanego złożony w dniu 28 stycznia 2016 r. w kancelarii Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu M. S., na podstawie tytułu wykonawczego - wyroku tamt. Sądu z dnia 8 marca 2013 r., sygn. akt I C 301/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 18 marca 2014 r., zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne pod sygn. akt Km 207/16 przeciwko dłużnikom (...). (...) Sp. z o. o. z siedzibą w K.

i Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o. o. w N.. Pomimo wezwania dłużnicy dobrowolnie nie wykonali nałożonego tytułem wykonawczym obowiązku.

W dniu 1 marca 2016 r. Komornik sądowy w asyście Policji przystąpił do przymusowego wykonania tytułu wykonawczego. Pozwanemu zostały wydane pomieszczenia znajdujące się na II kondygnacji budynku oraz w piwnicach.

W drzwiach prowadzących do tych pomieszczeń zostały wymienione zamki dostarczone przez pozwanego. Wymiana zamków nastąpiła przy pomocy uczestniczącego w czynnościach ślusarza K. F.. W toku czynności obecni byli A. W. (2), J. P. oraz przez krótki czas A. W. (1).

Podczas przeprowadzonych czynności Komornik sądowy dokonał wymiany zamka m.in. w drzwiach prowadzących do części budynku nazywanej przez powodów „podwórkiem”, stanowiącej przedmiot sporu w niniejszej sprawie.

W protokole z przeprowadzonych czynności egzekucyjnych stwierdzono, że cyt.: „Pan K. Ż. nie wydał kluczy prowadzących na podwórze, ponieważ na podwórzu brak jakichkolwiek ruchomości bieżącego użytkowania przez mieszkańców, a z podwórza można się bezpośrednio przez drzwi przedostać do pomieszczeń handlowych- innego

przejścia niż przez pomieszczenia handlowe do wejścia od ul. (...) nie ma”. Przedmiot sporu nazwany przez powodów „podwórkiem” otoczony jest ze wszystkich stron ścianami nośnymi sąsiednich budynków, stanowi niewielką płaszczyznę betonową o wymiarach około 3 metrów szerokości i 10 metrów długości, przy czym większość powierzchni zajmują schody prowadzące do pomieszczeń handlowych nieruchomości znajdujących się w piwnicach należących do pozwanego. Do przedmiotu sporu prowadzą drzwi znajdujące się na parterze klatki schodowej. W jednej ze ścian „podwórza” znajdowały się drzwi prowadzące do pomieszczeń handlowych- wskazany otwór drzwiowy w marcu 2016 r. został zamurowany przez pozwanego.

W przeszłości przedmiot sporu nie był obudowany ze wszystkich stron ścianami, wówczas faktycznie stanowił podwórko z którego korzystali mieszkańcy budynku przy ul. (...) w N.. Na skutek rozbudowy sąsiednich budynków, przedmiot sporu przestał pełnić funkcję podwórka i obecnie stanowi ciąg klatki schodowej, która prowadzi schodami w dół do piwnic budynku będących własnością pozwanego i w posiadaniu których to piwnic jest pozwany. Z przedmiotu sporu z uwagi na jego niewielką powierzchnię nie korzystają powodowie, albowiem wskazana część nieruchomości stanowi jedynie przejście do dalszych pomieszczeń znajdujących się w budynku.

W dniu 22 marca 2016 r. A. W. (1) złożyła zawiadomienie o możliwości popełnienia przez Komornika sądowego przestępstwa w związku z prowadzonymi czynnościami egzekucyjnymi w budynku w N. przy ulicy (...) w dniu 1 marca 2016 r.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2016 r., sygn. akt (...) umorzono śledztwo w sprawie przekroczenia uprawnień przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu w dniu 1 marca 2016 r. w trakcie prowadzonego postępowania egzekucyjnego poprzez bezprawne zajęcie klatki schodowej i podwórza budynku mieszkalno- usługowego w N. przy ul. (...) oraz nie powiadomienia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego (...) (...) Sp. z o. o. jak i przeprowadzeniu egzekucji mimo tego, że spółka ta w chwili wykonywania czynności komorniczych nie posiadała prezesa, działając na szkodę interesu prywatnego A. i A. W. (2) oraz firm (...) (...) Sp z. o.o. z siedzibą w (...) Sp. z o. o. z siedzibą w N., to jest o przestępstwo z art. 231 par. 1 k.k., wobec stwierdzenia, iż czyn nie zawiera znamion czynu zabronionego.

Czynności Komornika sądowego dotyczące wydania pozwanemu spornej części nieruchomości, były przedmiotem skargi, złożonej w tamt. Sądzie w dniu 8 marca 2016 r. Postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygn. akt I Co 205/16 Sąd oddalił skargę.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem Sądu I instancji przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby powodowie korzystali ze spornej części nieruchomości, która wbrew ich twierdzeniom w ocenie Sądu nie stanowi „podwórza”, lecz dalszy ciąg klatki schodowej prowadzącej do piwnic nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w N.. W ocenie Sądu określenie spornego pasa gruntu jako „podwórko”, zostało przyjęte przez powodów jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Sąd nie neguje, że w przeszłości sporna część nieruchomości stanowiła podwórko, jednak obecnie na skutek rozbudowy sąsiednich nieruchomości „podwórko” faktycznie przestało istnieć i obecnie stanowi dalszy ciąg klatki schodowej. Powodowie nie przedstawili żadnych obiektywnych dowodów świadczących o wykonywaniu przez nich aktów posiadania wobec spornej części nieruchomości.

Nadto, w ocenie Sądu pozwany nie wszedł samowolnie i bezprawnie w posiadanie spornej części nieruchomości. Wskazany obszar został mu wydany przez Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nowym Targu M. S. w wykonaniu tytułu wykonawczego stanowiącego prawomocny wyrok tut. Sądu z dnia 8 marca 2013 r., sygn. akt I C 301/12, zaopatrzonej w klauzulę wykonalności. W wykonaniu tytułu wykonawczego Komornik sądowy wprowadził wierzyciela - pozwanego- w posiadanie wszystkich pomieszczeń znajdujących się na II kondygnacji budynku (I piętrze) oraz piwnicach nieruchomości. Do spornej części nieruchomości, do której prowadzą drzwi znajdujące się na klatce schodowej na

I piętrze, Komornik sądowy wydał pozwanemu klucze, dalsza część nieruchomości, którą prawie w całości zajmują schody stanowi dalszy ciąg klatki schodowej prowadzącej do piwnic nieruchomości. Komornik sądowy wydał przedmiotową część nieruchomości, działając w tym zakresie zgodnie z wydanym tytułem wykonawczym, co potwierdził także Sąd rozpoznając skargę na czynności komornika.

Wyrok ten zaskarżyli apelacją powodowie, zarzucając naruszenie:

1. art. 233 § 1 poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz poprzez pominięcie części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,
2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przez Sąd I instancji dowodów, na podstawie których Sąd I instancji dokonał rozstrzygnięcia w sprawie oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności mocy dowodowej,
3. art. 344 § 1 k.c. poprzez uznanie, że powodom nie przysługuje przywrócenie posiadania części nieruchomości, którego zostali bezprawnie pozbawieni przez pozwanego.

W świetle tak sformułowanych zarzutów apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Ponadto wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów, wskazanych w apelacji.

W uzasadnieniu apelacji zaakcentowano, że ustalenia Sądu Rejonowego są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania a także zeznaniami świadków. Wszyscy świadkowie zeznający w sprawie zgodnie zeznali, że pozwany przed dniem 1 marca 2016 r. nie znajdował się w posiadaniu żadnego fragmentu nieruchomości. Komornik zaprzeczył aby wydawał pozwanemu podwórko. Wszyscy świadkowie w tym także komornik zeznali, że przed dniem 1 marca 2016 r. podwórko było użytkowane przez mieszkańców kamienicy. Podkreślono, że Sąd nie wskazał na jakiej podstawie ustalił, że sporny teren aktualnie nie stanowi podwórza, lecz ciąg klatki schodowej prowadzącej do piwnic, oraz, że sporna powierzchnia została wydana pozwanemu przez Komornika.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powodów sprecyzował żądanie, wskazując, że powodowie domagała się dopuszczenia ich do współposiadania razem z pozwanym spornego podwórka.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy rozpoznając niniejszą sprawę nie dopuścił się uchybień skutkujących nieważnością postępowania, których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty podniesione w apelacji są zasadne. Brak jednakże podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wszystkie konieczne elementy (stan faktyczny, ocenę dowodów i ocenę prawną) a tym samym jest możliwa kontrola instancyjna. Przypomnieć należy, że stosownie do treści art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej jego oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., sygn. akt II CKN 704/97, opubl. OSNC 1998/12/214, Wokanda 1998/7/8, Biul. SN 1998/9/15). Sąd odwoławczy nie ogranicza się jedynie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania dowodowego przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji i drugiej instancji, władny jest ocenić je samoistnie.

Zakres kognicji Sądu w sprawie o naruszenie posiadania jest ograniczony. Zgodnie z treścią art. 478 k.p.c. sprowadza się do badania jedynie ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia. Przepis ten na gruncie prawa materialnego koresponduje z treścią art. 344 § 1 k.c., który to stanowi: 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 ze stanem prawnym. Regulacja taka stanowi istotne uprawnienie posiadacza, który to może domagać się ochrony posiadania niezależnie od tego, czy został go pozbawiony przez osobę legitymującą się w stosunku do jego przedmiotu jakimś tytułem prawnym. Celem skutecznej obrony naruszony w posiadaniu zobowiązany jest wykazać jedynie, że w posiadaniu takim rzeczywiście się znajdował oraz, że zostało ono bezprawnie naruszone. W związku z powyższym większość dowodów z dokumentów wskazywanych przez strony (również na etapie apelacji) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W sprawie o ochronę posiadania Sąd zasadniczo nie bada stanu prawnego spornej nieruchomości, a jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia.

Mając powyższe na uwadze należy zauważyć, że część ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia powództwa posesoryjnego. Jeśli chodzi o prawidłowość tych ustaleń to jako zupełnie dowolne należy ocenić ustalenia dotyczące aktualnej funkcji przedmiotu sporu a w szczególności ustalenie, że stanowi ono ciąg komunikacyjny do piwnic stanowiących własność i będących w posiadaniu pozwanego. Zupełnie dowolne jest też ustalenie, że sporny fragment nieruchomości stanowi jedynie przejście do dalszych pomieszczeń znajdujących się w budynku oraz ustalenie, że powodowie nie korzystali z tego obszaru z uwagi na jego niewielką powierzchnię. Wbrew temu co wskazał Sąd Rejonowy zakwestionowane ustalenia wcale nie wynikają z zeznań świadków B. P. i K. F.. Co więcej powodowie wyraźnie wskazywali, że schody na obszarze spornym prowadziły do sąsiedniego budynku, natomiast Komornik zeznał „miałem wrażenie, że te schody prowadzi donikąd”.

W ocenie Sądu Okręgowego, błędne jest stanowisko Sądu I instancji, że dowody przedstawione na poparcie roszczenia okazały się niewystarczające do uwzględnienia powództwa a zarzuty apelacji w tym przedmiocie należy uznać za słuszne. Zdaniem Sądu Odwoławczego powodowie wykazali, że do chwili czynności eksmisyjnych i wymiany zamka w drzwiach prowadzących na sporny obszar mieli do tego terenu swobodny dostęp (jak wszyscy inni posiadacze budynku) a zatem byli co najmniej współposiadaczami spornego fragmentu nieruchomości. Bez znaczenia przy tym jest, jak ten fragment będzie nazwany, choć zdaniem Sądu Okręgowego rację mają powodowie mówiąc, że sporny obszar to wewnętrzne podwórko. W sprawie niespornym bowiem jest, że na sporny teren prowadzą drzwi z korytarza na parterze budynku, obszar ten jest otoczony ścianami budynku i nie jest od góry zamknięty dachem. Z zeznań świadków (w tym komornika) oraz zdjęć wynika, że sporny teren jest wyłożony betonem i częściowo zajęty przez schody. Na przedłożonych zdjęciach widać, że w obszarze spornym możliwe było np. przechowywanie koszy na śmieci czy innych rzeczy. Powodowie wykazali także, że na skutek wymiany zamka w drzwiach prowadzących na to podwórko na polecenie pozwanego i w związku z nieudzieleniem im kluczy do tych drzwi we współposiadaniu tym zostali naruszeni. Podstawę do takich wniosków dają dowody osobowe (zeznania B. P., K. F., M. S., A. W. (2), T. P. oraz zdjęcia zalegające w aktach sprawy (k.166 – 168, 195 i 197) Słuchana na rozprawie w dniu 9 października 2017 r. powódka B. P. zeznała: „ja z tego podwórka korzystałam do zeszłego roku, tj. do momentu kiedy pan Ż. nie zamknął drzwi na kłódkę. Dokładniej daty nie pamiętam ale było to w marcu 2016 r. Drzwi na podwórko prowadzą z klatki schodowej. Drzwi przed przyjściem komornika nie były zamknięte.” (k. 172). Następnie świadek K. F. zeznał: „wydaje mi się, że powód J. P. miał klucze od drzwi prowadzących na podwórko, bo ja wkładkę do tych drzwi wymieniałem przy komorniku, wydaje mi się, że w tym dniu, kiedy wymieniałem zamki, była chyba pojemnik na śmieci...” (k. 172). Z kolei świadek A. W. (2) zeznał, że spornego podwórka „do 1 marca 2016 r. korzystali wszyscy mieszkańcy: J. P., B. P., T. P., zeznał też, na spornej części widział kosze na śmieci, stelaż namiotu. (k. 173). Komornik M. S. zeznał natomiast, że nie wie kto przed datą 1.03.2016 r. użytkował i posiadał podwórko, ale przypuszcza, że mieszkańcy budynku. Całokształt zeznań świadków i powodów jednoznacznie potwierdza, że powodowie przed datą 1 marca 2016 r. byli co najmniej współposiadaczami spornego podwórka, ponieważ mieli do niego dostęp i możliwość korzystania. Ustalenie to pozostaje w zgodzie nie tylko z materiałem dowodowym ale także z

zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Skoro na sporne podwórko można było wejść przez drzwi znajdujące się w ogólnodostępnym korytarzu to osoby zamieszkujące budynek mogły mieć do niego dostęp. W przypadku niewielkich i niemal w całości zabudowanych działek miejskich małe wewnętrzne podwórka mają znaczenie gospodarcze. Mogą np. służyć jako miejsce na kosze na śmieci itp. Twierdzenie powodów, że korzystali z wewnętrznego podwórka jest więc wysoce prawdopodobne. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że w sprawie brak jest wiarygodnych dowodów podważających powyższe ustalenia i ocenę. Nie budzi też wątpliwości Sądu Okręgowego, że współposiadanie przez powodów spornego podwórka zostało naruszone przez pozwanego K. Ż.. Bezspornym jest, że w dacie eksmisji, tj. 1 marca 2016 r. pozwany zamknął drzwi prowadzące z korytarza na przedmiotowe podwórko, tym samym uniemożliwiając powodom możliwość jego współposiadania. Okoliczność ta została przyznana, przez samego K. Ż. (k. 200). Ponadto z zeznań składanych przez Komornika M. S. zarówno w sprawie karnej jak i w niniejszej sprawie wynika, że nie traktował on spornego podwórka jako pomieszczenia objętego egzekwowanym wyrokiem.

Niezależnie od powyższego trzeba podkreślić, że nie ma znaczenia to, czy wyrok w sprawie I C 301/12 będący podstawą wspomnianej eksmisji obejmował także sporny fragment nieruchomości. Orzeczenie to bowiem ma prawne znaczenie jedynie pomiędzy stronami wymienionymi w tym wyroku tj. (...) (...) Sp. z.o.o., Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o. o. oraz K. Ż.. Powodowie w omawianej sprawie nie byli stronami i w konsekwencji ten wyrok nie mógł ich dotyczyć. Innymi słowy, nawet jeśli ww. wyrok obejmował także sporne podwórko to na jego podstawie posiadanie mogły utracić tylko podmioty wymienione w nim po stronie pozwanej, a jeżeli posiadanie utraciły także inne osoby, to w stosunku do nich nastąpiło to bez podstawy prawnej. W konsekwencji naruszenie posiadania należy ocenić jako samowolne (bezprawne).

Tym samym zachodziły przesłanki do przywrócenia współposiadania.

W tym stanie rzeczy na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji. W tym miejscu podkreślić należy, że zaskarżone orzeczenie zostało zmienione częściowo tj. stosowanie do żądania sprecyzowanego na rozprawie apelacyjnej, które zakresowo było mniejsze niż żądanie sformułowane w pozwie. Początkowo bowiem powodowie domagali się przywrócenia im posiadania spornej nieruchomości, a następnie na rozprawie apelacyjnej doprecyzowali treść żądania wskazując, że domagają się przywrócenia im współposiadania (wraz z pozwanym) spornego podwórka.

O kosztach postępowania w obu instancjach orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c.

(...)

(...)