

Sygn. akt V C 1571/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Przemysław Funka

Protokolant: Agata Kalicka

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2015 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. (1)**

przeciwko **J. S. (1) i K. S.**

o ochronę naruszonego posiadania

1. ***nakazuje pozwany, aby przywróciły powódce naruszone posiadanie budynku mieszkalnego położonego na tylnej części nieruchomości przy ul. (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), poprzez całkowitą rozbiórkę murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), a przylegających do południowo-zachodniej ściany budynku położonego na nieruchomości powódki, wraz ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi murów w terminie 21 dni od uprawomocnienia się wyroku,***
2. ***upoważnia powódkę do dokonania na koszt pozwanych całkowitej rozbiórki murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), a przylegających do południowo-zachodniej ściany budynku położonego na tylnej części nieruchomości powódki, przy ul. (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), wraz ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi murów – na wypadek niewykonania przez pozwane obowiązku określonego w punkcie 1. wyroku w wyznaczonym w tymże punkcie wyroku terminie,***
3. ***oddala powództwo w pozostałej części,***
4. ***zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 373 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 156 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,***
5. ***oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.***

SSR Przemysław Funka

## UZASADNIENIE

Powódka M. B. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwany J. S. (1) i K. S. domagała się:

- 1) nakazania pozwany jako współwłaścicielkom nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), aby przywróciły powódce naruszone posiadanie budynku mieszkalnego, położonego na nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), poprzez całkowitą rozbiórkę murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych wraz

ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi murów w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku oraz aby zaniechały dalszych naruszeń tego posiadania oraz

2) upoważnienia powódki do wykonania na koszt pozwanych nakazanego obowiązku przywrócenia posiadania przedmiotowego budynku poprzez całkowitą rozbiórkę murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych wraz ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi murów, jeśli pozwane nie wykonają tego obowiązku w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku.

Ponadto powódka wniosła o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką nieruchomości przy ul. (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), natomiast pozwane są współwłaścicielkami sąsiedniej nieruchomości przy ul. (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej nr (...). Na działce powódki znajduje się budynek z lat 30-tych XX wieku, pełniący funkcję mieszkalną, którego południowo-zachodnia ściana - z trzema oknami - leży na granicy działki pozwanych. Powódka od 13 maja 1978 r. posiada ten budynek i do 10 października 2014 r. posiadanie to pozostawało nienaruszone. W ostatnim czasie budynek ten został wyremontowany i zamieszkał w nim syn powódki M. B. (2) z żoną i dziećmi. W dniu 10 października 2014 r. pozwane przy pomocy firmy budowlanej, naruszyły spokojne posiadanie przez powódkę tego budynku poprzez postawienie na jego południowo-zachodniej ścianie, od strony ich nieruchomości, trzech betonowych przęseł ogrodzeniowych, dokładnie w miejscach, w których w ścianie budynku umiejscowione są trzy okna. W ten sposób zasłoniły prawie wszystkie okna, gdyż w budynku znajduje się jeszcze tylko jedno małe okno w łazience. Na skutek tego całkowicie odcięły dopływ do budynku światła naturalnego, a także ciepła słonecznego oraz uniemożliwiły prawidłową wentylację. Zdaniem powódki, pozwane działały w porozumieniu, o czym świadczy fakt, iż obie są współwłaścicielkami sąsiedniej nieruchomości i obie odniosły korzyść z zasłonięcia okien, polegającą na podniesieniu poziomu prywatności i komfortu na nieruchomości będącej ich własnością.

Pozwane J. S. (1) i K. S. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu a nadto o zawieszenie niniejszego postępowania do zakończenia postępowania administracyjnego prowadzonego przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P., znak sprawy (...). (...)(...)(...).

W uzasadnieniu zakwestionowały legitymację czynną powódki zarzucając, że nie wykazała ona, by była posiadaczem samoistnym spornego budynku, gdyż zamieszkuje w nim nie powódka, tylko jej syn M. B. (2) wraz z żoną K. B. i dziećmi. Pozwane zaprzeczyły również, by naruszyły posiadanie powódki w sposób wskazany w pozwie. Wskazały, że sporny budynek jest usytuowany na granicy działek (...) będącej własnością powódki i (...) będącej własnością pozwanych, przy czym część tego budynku wkracza w granice działki pozwanych. Taki stan rzeczy wynika z przeprowadzonego w latach 70-tych XX w. postępowania podziałowego działki nr (...), z której wydzielono ww. działki nr (...). Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. decyzją z 15 lutego 1972 r. zatwierdziło podział i nakazało rozbiórkę stojącego na granicy budynku, jednak właściciele działki nr (...), w tym powódka, nie rozebrali budynku do chwili obecnej. Pozwane dotychczas tolerowały ten stan z uwagi na to, że budynek od dłuższego czasu nie był zamieszkały. Gdy jednak uzyskały wiadomość o remoncie budynku przez syna powódki w związku z planowanym w nim zamieszkaniem postawiły na swojej działce płot betonowy w celu ochrony dotychczasowego, niezakłóconego posiadania swojej nieruchomości. Pozwane podkreśliły, że nastąpiło to przed wprowadzeniem się syna powódki do spornego budynku, więc ich działanie w żaden sposób nie ingerowało w posiadanie powódki. Ponadto zarzuciły, że postawienie płotu stanowiło dozwoloną obronę konieczną przed samowolnym naruszeniem ich posiadania, przejawiającym się w nieskrępowanym władaniu i korzystaniu z należącego do nich podwórza, z poszanowaniem prawa do prywatności. Pozwane zarzuciły także, że żądanie przywrócenia posiadania jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Z kolei wniosek o zawieszenie postępowania uzasadniły prowadzeniem przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. sprawy o nakazanie zamurowania otworów okiennych w przedmiotowym budynku lub nakazanie jego rozbiórki. Ich zdaniem, rozstrzygnięcie w tej sprawie ma wpływ na przedmiotowe postępowanie, bowiem potwierdzi zgodność stanu posiadania ze stanem prawnym.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka M. B. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...). Z jej nieruchomości sąsiaduje nieruchomość położona przy ul. (...) w S., zapisana w księdze wieczystej Kw nr (...), której współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 części są pozwane J. S. (1) i K. S..

Na nieruchomości powódki z przodu (patrząc od ul. (...)) znajduje się piętrowy budynek mieszkalny z płaskim dachem typu „kostka” a za nim, z tyłu działki, posadowiony jest budynek mieszkalny ze spadzistym dachem, wzniesiony w latach 30-tych XX w. Ten ostatni budynek postawiony jest częściowo na nieruchomości pozwanych, zachodzi na nią kilkadziesiąt cm. Budynek ten posiada cztery okna: jedno małe okno w łazience, zlokalizowane od podwórza nieruchomości powódki i trzy okna do pokoi, umieszczone w ścianie budynku po stronie południowo-zachodniej, wychodzące na podwórze na tylnej części nieruchomości pozwanych. Z przodu nieruchomości pozwanych znajduje się piętrowy budynek mieszkalny typu „kostka”.

Przekroczenie przez budynek granicy wynika z zaszłości związanych z dawnym podziałem administracyjnym nieruchomości. Decyzją z 15 lutego 1972 r., P.G. OT- (...) Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. zatwierdziło plan podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), stanowiącej wówczas współwłasność T. K., J. S. (2), s. J., M. S. i J. S. (2) zaznaczając, że budynek mieszkalny stojący w granicy (tj. sporny budynek) musi ulec rozbiórce. Budynek ten nie został rozebrany aż do zamknięcia rozprawy. Pozwana J. S. (1) usiłowała doprowadzić na drodze administracyjnej do jego rozbiórki, jednak dotychczas – bezskutecznie.

okoliczności bezsporne a nadto dowód: odpis księgi wieczystej (...) (k. 12-12v) odpis księgi wieczystej (...) (k. 13-13v), decyzja z 15 lutego 1972 r. (k. 103), zdjęcia (k. 19, 20, 23), kopia mapy zasadniczej (k. 102), decyzja z 15 lutego 1972 r. (k. 103-

Na początku 2014 r. powódka zaproponowała swojemu synowi M. B. (2), aby wyremontował budynek znajdujący się na tyłach nieruchomości przy ul. (...) i w nim zamieszkał wraz z żoną K. B. i dziećmi. Syn powódki przyjął tę propozycję, gdyż była ona ułatwieniem dla jego rodziny. Wraz z żoną i dziećmi zamieszkiwał wówczas przy ul. (...) w P., jedna z jego córek już wcześniej uczęszczała do przedszkola w S., do tego samego przedszkola dostała się druga córka, nadto na nieruchomości przy ul. (...) w S. M. B. (2) prowadził warsztat samochodowy. Zamieszkanie na nieruchomości powódki pozwalało więc uniknąć uciążliwych dojazdów.

W czerwcu 2014 r. M. B. (2) rozpoczął remont budynku na tyłach nieruchomości powódki. Odświeżył wnętrza budynku m.in. przez odmalowanie ścian, położenie nowych podłóg w pokojach oraz wykonanie szaf pod zabudowę. Wszystkie prace remontowo - wykończeniowe wykonywał M. B. (2) wraz z sąsiadem J. K.. W okresie od czerwca do października 2014 r. M. B. (2) i K. B. wyposażali i urządzali przedmiotowy budynek. W pierwszej połowie października 2014 r. zwozili wyposażenie mieszkania a ostatecznie wraz z dziećmi wprowadzili się do budynku w piątek, 10 października 2014 r.

dowód: zeznania świadka K. B. (k. 114-116), zeznania świadka M. B. (2) (k. 116-117), zeznania świadka J. K. (k. 117-119), zeznania świadka A. S. (k. 119-120), zeznania powódki M. B. (1) (k. 141-143), częściowo (co do remontu) zeznania J. S. (1) (k. 143-145)

Widząc postępujące prace remontowe w budynku na tyłach nieruchomości przy ul. (...) w S. pozwane J. S. (1) i K. S. podjęły próbę zapobieżenia ewentualnej możliwości obserwacji ich podwórza przez okna znajdujące się na południowo-zachodniej ścianie spornego budynku.

Pismem z 4 czerwca 2014 r. pozwana J. S. (1) zwróciła się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w P. o pomoc w wyegzekwowaniu likwidacji trzech okien znajdujących się na ścianie budynku nachodzącego częściowo na jej posesję. W uzasadnieniu wskazała, że osoby przebywające w budynku mają wgląd w to, co się dzieje na jej posesji. Ponadto zarzuciła, że takie usytuowanie okien jest dla niej uciążliwe z uwagi na hałas dochodzący z pomieszczeń tego budynku.

Decyzją z 19 stycznia 2015 r., (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Powiatu (...) umorzył postępowanie wszczęte na skutek zawiadomienia pozwanej. Na skutek odwołania pozwanej, decyzją z 17 sierpnia 2015 r., (...) (...) (...) (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja ta jest ostateczna. U jej podstaw legło stwierdzenie, że sporny budynek nie jest samowolą, lecz powstał wcześniej, zaś jego położenie na granicy działek jest efektem wtórnego podziału geodezyjnego działek. Nadto, w ocenie organu, decyzja Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w P. z 15 lutego 1972 r., (...) (...) nie jest decyzją o nakazie rozbiórki w rozumieniu obecnie obowiązującego Prawa budowlanego i w obrocie prawnym nie ma decyzji nakazującej rozbiórkę spornego budynku, która mogłaby być egzekwowana przez organy nadzoru budowlanego.

dowód: decyzja (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 17 sierpnia 2015 r., (...) (...). 49.2015. (...) (k. 133-134)

W dniu 10 października 2014 r. na zlecenie pozwanych firma budowlana rozpoczęła montaż ogrodzenia modułowego, składającego się z 6 słupów betonowych z prowadnicami, wmurowanych w podłoże, oraz wsuniętych w nie płyt betonowych. Ogrodzenie to bezpośrednio przylegało do południowo-zachodniej ściany budynku na nieruchomości powódki. Zamontowany mur sięgał wysokości ok. 2 m i w całości zasłonił okna przedmiotowego budynku. Bezpośrednie usytuowanie muru przy ścianie budynku spowodowało całkowite zaciemnienie wnętrza budynku, brak dostępu do światła dziennego mieszkającym w nim M. i K. małżonkom B. i ich dzieciom oraz brak możliwości wietrzenia pomieszczeń. Nadto doprowadziło do zawilgocenia ściany z powodu braku odpowiedniej wentylacji.

dowód: dokumentacja fotograficzna (k. 14-23), zeznania świadka K. B. (k. 114-116), zeznania świadka M. B. (2) (k. 116-117), zeznania świadka J. K. (k. 117-119), zeznania świadka A. S. (k. 119-120), zeznania powódki M. B. (1) (k. 141-143), częściowo zeznania J. S. (1) (k. 143-145)

Pismem z 15 października 2014 r. powódka zawiadomiła Komisariat Policji w S. o podejrzeniu popełnienia przez pozwaną J. S. (1) przestępstwa naruszenia miru domowego poprzez postawienie przesł ograniczających korzystanie z nieruchomości.

dowód: pismo powódki z 15 października 2014 r. z pocztowym dowodem nadania (k. 24-25)

Po wytoczeniu powództwa a przed zamknięciem rozprawy pozwane częściowo zdemontowały ogrodzenie zlokalizowane wzdłuż południowo-zachodniej ściany spornego budynku. W dacie zamknięcia rozprawy w betonowych słupach były umieszczone jedynie po dwie dolne płyty betonowe, których górna krawędź znajdowała się na poziomie parapetu okien spornego budynku.

dowód: dokumentacja fotograficzna (k. 136)

### ***Dokonując powyższych ustaleń Sąd kierował się następującą oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego:***

Dokumenty zebrane w aktach sprawy oraz ich kopie nie były przez żadną ze stron kwestionowane, stąd i Sąd nie znalazł podstaw, by je podważać i oparł na nich ustalenia faktyczne. Żadna ze stron nie kwestionowała ani autentyczności dokumentów, ani ich zgodności z prawdą, ani tego, że kopie wiernie odzwierciedlały oryginały.

Istotne dla dokonania ustaleń były zeznania świadka A. S.. Świadek opisała zdarzenia związane z postawieniem płotu w sposób spokojny, wyważony i unikając wyrażania ocen postępowania którejkolwiek ze stron, koncentrując się przy tym tylko na faktach. Jest ona osobą obcą w stosunku do stron i choć jest zaprzyjaźniona z rodziną syna powódki M. B. (2), to jednak w jej zeznaniach Sąd nie dostrzegł śladów manipulacji, celowego zeznawania na korzyść powódki. Świadek wiązała też daty z konkretnymi wydarzeniami, tj. datę wprowadzenia się M. B. (2) i jego rodziny wiązała z przyjazdem w celu wypożyczenia samochodu, z konkretnym dniem tygodnia, a nie datą. Również obserwacja zachowania świadka na rozprawie stanowiła dla Sądu dodatkowy argument przekonujący o prawdziwości świadka. Zeznania świadka A. S. Sąd ocenił jako przekonujące i wiarygodne.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. B. (2) (syna powódki) i K. B. (synowej powódki). Jakkolwiek byli oni powiązani rodzinnie z powódką oraz pośrednio - z racji zamieszkiwania w spornym budynku - zainteresowani wynikiem procesu, to jednak ich zeznania znajdowały wsparcie w zeznaniach świadka A. S., które Sąd uznał za wiarygodne, a nadto w zeznaniach samej powódki M. B. (1). Zeznania te były również zgodne z wnioskami płynącymi z doświadczenia życiowego. Nieprawdopodobne jest, aby determinacja powódki w sporze o korzystanie z budynku zlokalizowanego częściowo na działce pozwanych szła aż tak daleko, by powódka nakłoniła syna i synową do zamieszkania wraz z małymi dziećmi w budynku pozbawionym dostępu do światła słonecznego i by M. i K. B. dobrowolnie poddali się tak dalece uciążliwym niedogodnościom i zamieszkali w tymże budynku na kilka miesięcy, tylko po to, by uzasadnić podstawy do wystąpienia z powództwem. Logiczna jest taka wersja zdarzeń, że M. i K. B. przeprowadzili remont w budynku, wprowadzili się do niego, zaś ogrodzenie powstało jako reakcja na ich wprowadzenie się, co najmniej w tym samym czasie, o ile nie później. W przeciwnym bowiem wypadku należałoby założyć, że M. i K. B. dobrowolnie zgodzili się na trwające długo poważne niedogodności, zamieszkali w dalece uciążliwych i trudnych do zniesienia warunkach, zmuszając również swe małoletnie córki do zamieszkania w warunkach nie odpowiadających podstawowym wymaganiom, jakie winny spełniać budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi – tylko po to, by stworzyć dla powódki korzystniejsze podstawy w ewentualnym sporze sądowym.

Zeznaniom pozwanych J. S. (1) i K. S. Sąd dał wiarę jedynie w części, w której znalazły odzwierciedlenie w ustalonym wyżej stanie faktycznym. W przeciwieństwie do zeznań powódki, zeznania pozwanych co do spornych okoliczności sprawy (czyli głównie daty wprowadzenia się M. B. (2)) znajdowały pewne wsparcie jedynie w zeznaniach świadka T. K., której jednak relacja (zarówno gdy chodzi o treść, jak i zachowanie podczas składania zeznań) budziła uzasadnione wątpliwości Sądu, w szczególności co do możliwości jej zmanipulowania na potrzeby niniejszego procesu. Źródłem wątpliwości jest już samo spontaniczne i precyzyjne wskazanie przez świadka T. K. daty wprowadzenia się M. B. (2) do spornego budynku. Dość wskazać, że świadek samorzutnie podała konkretną datę: 11 października 2014 r. Dopytywana jednak następnie o szczegóły przez pełnomocnika powódki nie potrafiła już umotywić swoich kategoriycznych stwierdzeń. Na wstępie świadek jednoznacznie stwierdziła, że M. B. (2) wprowadził się właśnie 11 października 2014 r. Na uszczegóławiające pytania świadek wskazała, że tego właśnie dnia widziała siostrzeńca z paczkami. Równocześnie jednak podała, że nie widziała, żeby tego dnia wnosił meble, a jednocześnie nie widziała również później, by wnosił meble. Ponadto podała, że nie wie, czy siostrzeniec przeprowadzał się już w piątek, bo tego nie widziała. Podważa to więc kategoriyczny wydźwięk jej wcześniejszych wypowiedzi. Nie można wykluczyć, że przeprowadzka zaczęła się wcześniej. Poza tym, Sąd powziął wątpliwości co do wiarygodności zeznań świadka T. K., które są tym bardziej uzasadnione gdy uwzględni się, że okna w spornym budynku zlokalizowane są na ścianie południowo-zachodniej, której nie widać z nieruchomości, na której zamieszkuje świadek. Innymi słowy, świadek musiałaby specjalnie pojawić się na nieruchomości pozwanych, aby móc zaobserwować montaż ogrodzenia. Świadek usiłowała wyjaśnić tę kwestię tym, iż pracownicy firmy budowlanej zapytali ją o drogę do nieruchomości pani S. i gdy udzielała im informacji zaobserwowała przeszła ogrodzenia. Abstrahując już od samej wiarygodności tej części relacji, zauważyć należy, że z obserwacji przeszła ogrodzenia na pojeździe firmy budowlanej nie wynika jednak jeszcze, gdzie konkretnie będzie ono montowane i że będzie służyć do zasłonięcia okien do budynku. Wreszcie, dopytywana przez pełnomocnika powódki, świadek ostatecznie wprost podała, że już wcześniej wiedziała, że ogrodzenie takie będzie zamontowane, co świadczy o tym, że rozmawiała z pozwanymi przed montażem ogrodzenia, wtajemniczyły one świadka w swe plany. Nadto wypada zwrócić uwagę, że jak przyznała sama świadek, z jej nieruchomości widać wprawdzie wejście do spornego budynku, ale tylko, gdy wyjdzie się na próg. Oznacza to, że świadek musiałaby przez cały dzień wystawać przed budynkiem i obserwować nieruchomość sąsiednią, aby ustalić, czy i kiedy wprowadza się do niej M. B. (2). Jest to mało prawdopodobne. Nie bez znaczenia dla oceny zeznań świadka pozostawała również obserwacja zachowań niewerbalnych T. K. na rozprawie. O ile zeznając na pytania pełnomocnika pozwanych świadek zachowywała spokój, o tyle po rozpoczęciu zadawania pytań przez pełnomocnika powódki, szczególnie pytań weryfikujących wcześniejsze wypowiedzi świadka, T. K. wyraźnie okazywała zdenerwowanie.

W konsekwencji, zeznania pozwanych J. S. (1) i K. S. nie miały żadnego przekonującego wsparcia w innym materiale dowodowym. Same zaś charakteryzowały się zbyt niską mocą dowodową, aby na ich podstawie poczynić kategoriyczne ustalenia, tym bardziej, że były one sprzeczne z zeznaniami powódki i świadków M. B. (2), K. B. oraz wspierającymi je

zeznaniaми świadka A. S.. Zeznania pozwanych nie mogły więc stanowić dowodu tego, iż M. B. (2) i K. B. wprowadzili się wraz z dziećmi do spornego budynku dopiero 11 października 2014 r., tj. po montażu ogrodzenia. Wzmacniając argumentację należy odwołać się do ogólniejszych uwag poczynionych już przy ocenie zeznań świadka T. K.. Opierając się na doświadczenia życiowym nie sposób uznać, by syn powódki wraz z rodziną wprowadził się do spornego budynku widząc zasłonięte całkowicie murem okna. Naraziłby siebie, żonę, a nade wszystko swoje małoletnie dzieci na trudne warunki – brak dostępu do światła dziennego, świeżego powietrza.

Zeznania świadka J. K. wykazywały niewielką przydatność dla poczynienia wiązań w sprawie ustaleń, gdyż świadek nie miał precyzyjnej wiedzy, czy M. B. (2) z rodziną zamieszkali w budynku przed, równocześnie, czy po postawieniu spornego ogrodzenia.

Sąd oddalił wniosek zawarty w pkt 5 odpowiedzi na pozew (k. 100) o zwrócenie się do Starosty (...) o udzielenie informacji, czy w stosunku do rozbudowy budynku mieszkalnego z tyłu działki nr (...) zostało wydane pozwolenie na użytkowanie i kiedy decyzja ta stała się ostateczna, jak również czy i kiedy wpłynęło zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy. Zgodnie bowiem z art. 478 k.p.c., w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Tymczasem omawiany wniosek dotyczył ustalenia stanu prawnego nieruchomości w zakresie niezbędnych pozwoleń administracyjnoprawnych. Ochrona posiadania przysługuje zaś każdemu posiadaniu, niezależnie od tego, czy jest prawnie wadliwe, czy też niewadliwe. Dowód ten był zresztą nieprzydatny. To, czy i kiedy nastąpiło zgłoszenie zakończenia rozbudowy i wydanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, nie przesądza o konkretnej dacie rozpoczęcia korzystania z budynku, czy też zamieszkiwania w nim. Z jednej bowiem strony, zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy - jako czynność w postępowaniu administracyjnym - może nastąpić później, już po faktycznym zakończeniu budowy. Z drugiej zaś strony, mieszkańcy często wprowadzają się do lokali jeszcze przed załatwieniem wszystkich niezbędnych czynności urzędowych. Wreszcie też, o czym będzie jeszcze mowa w rozważaniach prawnych, nie tylko zamieszkiwanie w budynku świadczy o jego posiadaniu. Niewykonywanie władztwa nad rzeczą nie przesądza o utracie posiadania. Decydujące znaczenie ma sama faktyczna możliwość władania rzeczą, a tę niewątpliwie powódka miała. Sam zresztą remont budynku w czerwcu 2014 r., którego pozwane nie podważały, a wręcz datę jego rozpoczęcia przyznały, świadczył o posiadaniu przez powódkę i jej rodzinę spornego budynku. Stanowił bowiem przejaw władania nieruchomością jak właściciel.

Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. K. w tej części, w której miała ona zeznawać na okoliczność nakazania rozbioru spornego budynku oraz uciążliwości związanych z wprowadzeniem się do spornego budynku przez M. B. (2) i jego rodzinę. W niniejszej sprawie istotne znaczenie miała okoliczność, czy powoda była posiadaczem budynku i czy to posiadanie zostało samowolnie naruszone przez pozwane. Nie miało natomiast znaczenia, czy budynek został objęty nakazaniem rozbioru czy nie. Jak jeszcze będzie o tym mowa w rozważaniach prawnych, przewidziana w art. 344 § 1 k.c. okoliczność wyłączająca roszczenie posesoryjne, polegająca na tym, 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, mogłaby uzasadniać oddalenie powództwa w niniejszej sprawie, gdyby dotyczyła spornego ogrodzenia, a nie samego budynku. Orzeczenie lub decyzja, o której mowa w art. 344 § 1 k.c. musiałyby się odnosić do samego ogrodzenia i przewidywać, że stan powstały na skutek jego postawienia, jest zgodny z prawem. Tymczasem ewentualna rozbioru budynku nakazana administracyjnie w żaden sposób nie przesądzałyby, czy postawienie ogrodzenia było, czy też nie było zgodne z prawem.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w swej zasadniczej części zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań należy podkreślić treść art. 342 k.c., który winien mieć rozstrzygające znaczenie dla oceny prawnej stanu faktycznego, przedstawionego pod osąd w niniejszej sprawie. Zgodnie z tym przepisem, nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Sformułowany w tym przepisie zakaz ma

charakter generalny. Ochronie podlega każde posiadanie: zarówno w dobrej, jak i złej wierze, poparte tytułem prawnym i bez tytułu prawnego, nabyte niewadliwie i w sposób wadliwy. Zakaz naruszania posiadania dotyczy zarówno osób trzecich, jak i osób uprawnionych. Zatem ani właściciel, ani inne osoby uprawnione do posiadania rzeczy (z tytułu stosunku prawnorzeczowego lub obligacyjnego) nie mogą samowolnie naruszać (odbierać) cudzego posiadania – choćby wykonywanego bez tytułu prawnego. Każde posiadanie stanowi bowiem wartość godną ochrony, zaś właściwą drogą ochrony praw podmiotowych i uznanych przez ustawodawcę stanów faktycznych jest droga sądowa, a nie groźna dla porządku prawnego samowola.

Stosownie do 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.

Powódka domagała się ochrony posiadania budynku mieszkalnego, posadowionego na tylnej części nieruchomości przy ul. (...) w S., które w jej ocenie zostało zakłócone przez pozwane postawieniem trzech przesł ogrodzenia z płyt betonowych, wspartych na betonowych słupach. Roszczenie to było usprawiedliwione co do zasady.

Przechodząc do oceny poszczególnych przesłanek roszczenia o ochronę naruszonego posiadania z art. 344 § 1 k.c. należy wskazać, co następuje.

Powódka jest posiadaczem samoistnym budynku na tyłach jej nieruchomości przy ul. (...) w S.. Jako właściciel całej nieruchomości, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) to ona samodzielnie decyduje o sposobie jej użytkowania i udostępnia ją innym osobom do korzystania. Fakt, iż powódka osobiście nie zamieszkuje w budynku zlokalizowanym na tyłach działki, lecz w budynku z przodu nieruchomości, nie oznacza, że nie jest ona posiadaczem samoistnym całej nieruchomości, w tym również tego ostatniego budynku. Jest oczywiste i wynika to również z materiału dowodowego, że syn powódki M. B. (2), jego żona, K. B. i ich dzieci zamieszkali w budynku znajdującym się z tyłu nieruchomości powódki za zgodą M. B. (1) i korzystanie przez nich z nieruchomości odbywa się przy wiedzy powódki i za jej akceptacją. Świadek M. B. (2) wprost wskazał, że płot został postawiony w miejscu zamieszkania, którego udzieliła mu i jego rodzinie matka, tj. powódka (k. 116). Podobnie też opisała rozpoczęcie zamieszkiwania świadek K. B. podając, że to teściowie zaproponowali jej i mężowi zamieszkanie w tym budynku (k. 115). M. B. (2) i jego rodzina władają zatem spornym budynkiem dzięki powódce, na podstawie jej decyzji. Należy ich więc uznać za posiadaczy zależnych nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) – w zakresie budynku położonego z tyłu tejże działki.

Nie powoduje to, iżby powódka udzielając synowi i jego żonie oraz ich dzieciom budynku na tyłach jej nieruchomości wyzbyła się posiadania. Wszak zgodnie z art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Dla bytu posiadania samoistnego nie jest konieczny bezpośredni, fizyczny związek z rzeczą. Posiadacz samoistny nie musi zatem władać faktycznie rzeczą, aby zachować posiadanie samoistne, na co wskazał już Sąd Okręgowy w Poznaniu w postanowieniu z 6 lutego 2015 r., sygn. akt XV Cz 2203/14 rozpoznając zażalenie na wydane w niniejszej sprawie postanowienie o zabezpieczeniu (k. 77). Jeżeli rzecz znajduje się w posiadaniu zależnym, to zarówno posiadaczowi samoistnemu, jak i zależnemu przysługują roszczenia posesoryjne. Każdy z nich wykonuje bowiem, w innym zakresie, władztwo nad rzeczą we własnym imieniu. Mogą oni zatem występować z roszczeniami posesoryjnymi łącznie albo oddzielnie (por. E. Gniewek. KC. Komentarz, wyd. 6, Warszawa 2014, komentarz do art. 344 k.c., Nb 17).

Powódka posiadała więc legitymację czynną w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu, powódka posiadała w sposób samoistny budynek posadowiony na tyłach jej nieruchomości jeszcze przed postawieniem przez pozwane ogrodzenia z płyt betonowych. Wynika to z dwóch okoliczności.

Po pierwsze, jak wynika z ustaleń faktycznych, M. B. (2) i K. B. już w czerwcu 2014 r. rozpoczęli remont budynku na tyłach nieruchomości przy ul. (...), działając za zgodą powódki. Strony w niniejszym procesie skoncentrowały się

głównie na wykazywaniu konkretnej daty przeprowadzki i konkretnej daty budowy ogrodzenia. Tymczasem miało to w sprawie istotne, aczkolwiek wtórne znaczenie. Nie tylko bowiem zamieszkiwanie w budynku świadczy o jego spokojnym posiadaniu. Fakt dokonywania w budynku remontu, przystosowania go do zamieszkiwania, decydowania o sposobie użytkowania, jest widoczną na zewnątrz oznaką władztwa nad nieruchomością – w tym przypadku władztwa sprawowanego przez M. B. (2) i K. B. z upoważnienia i zezwolenia powódki. Przesądza o posiadaniu samoistnym powódki i posiadaniu zależnym jej syna, synowej i ich dzieci. W istocie, pismo pozwanej J. S. (1) z 4 czerwca 2014 r. (k. 105) jednoznacznie świadczy o tym, że już w czerwcu 2014 r. budynek znajdował się w samoistnym posiadaniu powódki i posiadaniu zależnym M. B. (2). Pozwana nie podejmowałaby żadnych działań, szczególnie o charakterze urzędowym, gdyby budynek na tyłach nieruchomości powódki był niezamieszkały i nie przeprowadzano w nim jakichkolwiek zmian, czy też nie byłyby obserwowane jakiejkolwiek przejawy władztwa nad tym budynkiem. Jest oczywiste, że przyczyną działań pozwanej był właśnie fakt, iż M. B. (2) podejmował działania, które można jednoznacznie zakwalifikować jako przejawy władztwa nad rzeczą.

Po drugie, pomijając już samo wcześniejsze remontowanie budynku i sprowadzanie do niego wyposażenia i innych rzeczy, z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że M. B. (2) i K. B. ostatecznie i definitywnie przeprowadzili się na nieruchomość przy ul. (...) w S. w piątek, 10 października 2014 r. i tego samego dnia pozwane przy pomocy wynajętej ekipy budowlanej rozpoczęły montaż ogrodzenia zasłaniającego okna budynku. Jak już o tym była mowa, brak jest przekonujących dowodów na to, że rodzina powódki przeprowadziła się do spornego budynku dopiero następnego dnia, już po zablokowaniu dostępu światła słonecznego. Byłoby to sprzeczne z doświadczeniem życiowym.

Nie ulega wątpliwości, że pozwane naruszyły posiadanie powódki.

Naruszeniem posiadania jest każde zachowanie, które prowadzi do utrudnienia posiadaczowi wykonywania jego władztwa nad rzeczą. Bezspornie, wzniesienie ogrodzenia z płyt betonowych, praktycznie stykającego się z jedynymi otworami okiennymi w budynku, było poważnym utrudnieniem korzystania z tegoż budynku i należy je zakwalifikować jako naruszenie posiadania. Ogrodzenie uniemożliwiało bowiem dostęp do wnętrza budynku światła słonecznego, ciepła, uniemożliwiało wentylację budynku, powodowało konieczność stałego funkcjonowania przy zapalonym świetle. Jakkolwiek w dacie zamknięcia rozprawy ogrodzenie to zostało częściowo zdemontowane (poprzez zdjęcie górnych warstw płyt betonowych aż do wysokości parapetów okiennych), to jednak w ocenie Sądu, stan naruszenia nadal istniał w dacie zamknięcia rozprawy.

Było tak z tego względu, że wzniesione ogrodzenie, z uwagi na swoją modułową konstrukcję, stwarza możliwość ponownego wsunięcia betonowych płyt w słupy w każdym czasie i bez żadnych trudności. Z tego względu nie może być mowy o tym, że w toku sprawy pozwane zaspokoiliłoby żądanie w całości. Roszczenie z art. 344 § 1 k.c. obejmuje zresztą prawo do domagania się nie tylko zaniechania naruszeń, ale i przywrócenia stanu poprzedniego. Samo zdjęcie górnych płyt betonowych nie prowadzi do zapewnienia powódce należytej ochrony. Taki rezultat zostanie osiągnięty dopiero po całkowitym demontażu ogrodzenia, czyli nie tylko górnych płyt betonowych, ale i dolnych, a nade wszystko betonowych słupów podtrzymujących płyty. Ich dalsze istnienie umożliwia bowiem ponowny montaż płyt w dowolnym czasie.

W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy naruszenie posiadania było też samowolne.

Samowolne naruszenie posiadania następuje wtedy, gdy odbywa się bez zgody posiadacza oraz jest sprzeczne z prawem. Nie budzi wątpliwości, że pozwane nie miały zgody powódki, ani jej syna, czy też jego rodziny, na zamontowanie ogrodzenia. Samo zaś postawienie betonowego płotu było sprzeczne z prawem. Niezgodność ta wynika z powołanego już na wstępie art. 342 k.c., zgodnie z którym nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. W realiach niniejszej sprawy okoliczności egzoneracyjnej nie mogło stanowić w szczególności działanie w ramach dozwolonej obrony koniecznej.

Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy na dwie kwestie.



Po pierwsze, należy zwrócić uwagę na wewnętrzną niespójność stanowiska pozwanych. Jeżeli bowiem twierdzą, że montaż ogrodzenia stanowił dozwoloną obronę konieczną przed naruszeniem ich własnego posiadania, tj. spokojnego korzystania z ich nieruchomości w sposób zapewniający prywatność, to w ten sposób przyznają, że powódka, bądź jej rodzina jeszcze przed montażem ogrodzenia korzystali z budynku na tyłach ich nieruchomości i wykorzystywali go w pełni realizując swe władztwo. Przeczy to twierdzeniom pozwanych, jakoby wcześniej budynek był niezamieszkalny a powódka nie realizowała wobec niego jakichkolwiek przejawów władztwa nad rzeczą. Obrona konieczna z natury rzeczy jest reakcją na określone zachowanie zagrażające czymś prawom lub interesom, a nie działaniem wyprzedzającym, prewencyjnym.

Po drugie, jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z 27 marca 1968 r., II CR 69/68, lex nr 6305, obronę konieczną można zastosować w celu odparcia samowolnego naruszenia posiadania, musi to więc być - natychmiastowa obrona przed bezpośrednim zamachem na mienie posiadacza, nie zaś działanie następujące po dokonaniu naruszenia. Istotą obrony koniecznej jest zatem jedność czasu i miejsca, równoczesność działania posiadacza z zamachem na jego mienie dokonany przez stronę przeciwną. Przepis art. 343 § 2 k.c. dotyczy z kolei tzw. dobrowolnej samopomocy. Stanowi on wyjątek od ogólnej reguły, polegającej na zakazie wszelkiej samopomocy i już z tego względu nie może być interpretowany rozszerzająco. Z przepisu tego wynika, że dopuszczalne jest wprowadzenie własnym działaniem stanu poprzedniego, jednakże pod warunkiem, że między naruszeniem posiadania a przywróceniem do stanu poprzedniego upłynie czas bardzo krótki. W odniesieniu do posiadacza nieruchomości ustawodawca wymaga działania „niezwłocznego”, a w odniesieniu do posiadacza rzeczy ruchomej stawia wymóg jeszcze dalej idący, aby zastosowanie niezbędnej samopomocy nastąpiło „natychmiast” po samowolnym pozbawieniu go posiadania. Taka redakcja przepisu wyraźnie wskazuje, że ramy czasowe w stosunku do chwili naruszenia posiadania są bardzo wąskie. Pozwane już co najmniej w czerwcu 2014 r. wiedziały, że w spornym budynku przebywają osoby i jest przeprowadzany remont umożliwiający stałe zamieszkanie w nim syna powódki i jego rodziny. Wynika to z pisma do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (k. 105). Zatem postawienia płotu dopiero w dniu 10 października 2014 r., czyli 4 miesiące później, nie można uznać za działanie pozwanych w obronie koniecznej. Nie sposób przyjąć by działania te spełniły wymogi tej szybkości reakcji, jakiej wymaga art. 343 § 2 k.c. dla usankcjonowania obrony koniecznej, czy samopomocy.

W konsekwencji przyjąć więc należy, że pozwane naruszyły posiadanie powódki a naruszenie to było samowolne.

Skutkowało to zrealizowaniem wszystkich przesłanek upoważniających powódkę do wystąpienia z roszczeniem o ochronę naruszonego posiadania z art. 344 § 1 k.c.

Jak już wspomniano, zgodnie z powołanym przepisem, 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.

Powódka domagała się w niniejszej sprawie nakazania pozwanym przywrócenia naruszonego posiadania przez całkowitą rozbiórkę murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), a przylegających do południowo-zachodniej ściany budynku położonego na nieruchomości powódki, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), wraz ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi tych murów.

Roszczenie to było usprawiedliwione co do zasady, jako że właśnie w wyniku montażu tego ogrodzenia doszło do naruszenia spokojnego posiadania przez powódkę spornego budynku. Sąd uznał przy tym, że stan naruszenia trwał nadal w dacie zamknięcia rozprawy. Naruszenie to nie przejawiało się jednak w uciążliwych dźwiękach wydawanych przez poruszające się w słupach płyty. Mało prawdopodobne jest, by same przęsła, ważące co najmniej kilkanaście kg cały czas się poruszały i wydawały uciążliwy dźwięk. Nie zostało też wykazane, aby między płytami a ścianą dochodziło do niszczenia powłoki farby. Można jedynie na zasadzie doświadczenia życiowego przyjąć, że między

dwoma dolnymi rzędami płyt a ścianą spornego budynku gromadzi się wilgoć, co w dłuższym czasie prowadzi do zawilgocenia ścian. Na dzień zamknięcia rozprawy naruszenie posiadania powódki przejawiało się jednak nade wszystko w dalszym istnieniu słupów oraz utrzymywaniu w nich nadal po 2 betonowych płyt - przęsł. W ramach ochrony posesoryjnej powódka mogła zaś domagać się przywrócenia stanu poprzedniego, czyli całkowitej rozbiórki ogrodzenia. Tylko całkowita rozbiórka gwarantowała należyłą ochronę jej interesu prawnego. Dość wskazać, że wzniesione przez pozwane ogrodzenie, z uwagi na swoją modułową konstrukcję, stwarza możliwość ponownego wsunięcia betonowych płyt w słupy w każdym czasie i bez żadnych trudności. Samo zdjęcie górnych płyt betonowych, co miało miejsce przed zamknięciem rozprawy, nie prowadziło do zapewnienia powódce należytej ochrony. Taki rezultat zostanie osiągnięty dopiero po całkowitym demontażu ogrodzenia, czyli nie tylko górnych płyt betonowych, ale i dolnych, a nade wszystko betonowych słupów podtrzymujących płyty. Ich dalsze istnienie umożliwia bowiem ponowny montaż płyt w dowolnym czasie.

Gdyby zaś uznać, że sam demontaż górnych płyt, bez demontażu słupów zdezaktualizował roszczenie powódki, to skutkowałoby koniecznością oddalenia powództwa. W takim wypadku, w razie ponownego wsunięcia górnych płyt między słupy, powódka byłaby zmuszona wytoczyć kolejne powództwo. Tymczasem uwzględnienie powództwa z powołaniem na istniejący nadal stan naruszenia (pozostawienie wmurowanych słupów i części przęsł), odbiegający od stanu pierwotnego, poprzedniego (czyli nieistnienia jakiegokolwiek muru, czy ogrodzenia), umożliwia zastosowanie art. 817 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, 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. W razie ponownego wsunięcia przez pozwane górnych płyt między betonowe słupy, powódka nie będzie pozbawiona ochrony.

W konsekwencji, Sąd nakazał pozwanym, aby przywróciły powódce naruszone posiadanie budynku mieszkalnego położonego na tylnej części nieruchomości przy ul. (...) w S., zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), poprzez całkowitą rozbiórkę murów znajdujących się na nieruchomości pozwanych, zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...), a przylegających do południowo-zachodniej ściany budynku położonego na nieruchomości powódki, wraz ze wszystkimi elementami konstrukcyjnymi murów w terminie 21 dni od uprawomocnienia się wyroku.

Sąd wydłużył termin do rozbiórki muru z żądanych przez powódkę 7 dni do 21 dni. Uznał bowiem, że do wykonania wyroku niezbędne jest uprzednie uzgodnienie terminu z ekipą budowlaną. Konstrukcje muru stanowią betonowe słupy osadzone i zamurwane głęboko w podłożu oraz wsuwane pomiędzy słupy betonowe ciężkie płyty, zatem ich usunięcie może wymagać większego nakładu pracy. Przy wykonaniu rozbiórki, należy uwzględnić także realia rynku usług budowlanych – konieczność uprzedniego zlecenia wykonania określonych robót oraz czas oczekiwania na ich realizację przez wykonawcę. Zważywszy, że ekipy budowlane nie działają z dnia na dzień właściwym terminem jest termin 21 dni. Umożliwi on pozwanym zatrudnienie firmy zewnętrznej, która pomoże im dobrowolnie dostosować się do wydanego w sprawie wyroku. Powództwo w części domagającej się krótszego okresu na demontaż ogrodzenia – podlegało oddaleniu.

Sąd oddalił również powództwo w części, w której powódka domagała się zaniechania dalszych naruszeń posiadania. Na tym etapie postępowania nie można bowiem przesądzić, czy, a jeżeli tak, to jakie naruszenia w ogóle nastąpią. Ustawodawca przewidział zaś w art. 342 k.c. ogólny zakaz naruszania posiadania, który odnosi się także do pozwanych. Jeżeli chodzi o naruszenia polegające na montażu ogrodzenia, ochronę powódce zapewnia cytowany już art. 817 k.p.c., który pozwala na podjęcie ukończonej egzekucji 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. W razie ponownego montażu betonowego ogrodzenia, powódka będzie zatem chroniona. Jeżeli zaś chodzi o ewentualne inne sposoby naruszenia, to na tę chwilę są one zdarzeniami przyszłymi i niepewnymi. Każdorazowo w danym procesie sąd musi ocenić, o jakie konkretnie naruszenia chodzi i czy zostały spełnione wszystkie przesłanki roszczenia posesoryjnego. Na tym etapie nie sposób tego antycypować.

W konsekwencji Sąd orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Sąd uwzględnił też wniosek powódki o upoważnienie jej jeszcze na etapie postępowania rozpoznawczego do wykonania zastępczego wyroku na koszt pozwanych. Możliwość taka wynika wprost z art. 1049 § 1 k.p.c., który przewiduje, że 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. Powołany przepis dopuszcza więc verba legis możliwość zastrzeżenia już w wyroku dla wierzyciela możliwości wykonania zastępczego na koszt dłużnika. Koresponduje on z treścią materialnoprawnego art. 480 k.c., który stanowi, że w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika. Wprawdzie uregulowana w art. 480 k.c. instytucja wykonania zastępczego ma zastosowanie w stosunkach zobowiązaniowych, jednak w piśmiennictwie i orzecznictwie przyjmuje się za dopuszczalne jej odpowiednie stosowanie do obowiązków wynikających z prawa rzeczowego. Odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie instytucji wykonania zastępczego już na etapie merytorycznego rozstrzygnięcia o obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego (sprzed naruszenia posiadania) przyczynia się do szybkiego, a tym samym realnego zniweczenia skutków dokonanego naruszenia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2006 r., III CZP 23/06, OSNC 2007/1/11 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 6 października 1972 r., I CR 274/72 Lex nr 7145).

Żądanie powódki upoważnienia jej do wykonania zastępczego wyroku było uzasadnione, ponieważ celowym jest, aby rozbiórka ogrodzenia i tym samym powrót do stanu poprzedniego została zrealizowana przez stronę pozwaną jak najszybciej. Upoważnienie do wykonania zastępczego pozwoli powódce na realizację jej słusznego interesu nawet w sytuacji biernego zachowania się strony pozwanej.

Sąd oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przed Wielkopolskim Wojewódzkim Inspektorem Nadzoru Budowlanego (pkt 4 odpowiedzi na pozew). Wniosek pozwanych, jak można zakładać, zmierzał do oczekiwania na wydanie orzeczenia, o którym mowa art. 344 § 1 k.c. Przepis ten wyłącza ochronę posiadania w wypadku, gdy 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.

Po pierwsze, założeniem postępowania odrębnego w sprawach o ochronę naruszonego posiadania jest szybka reakcja sądu na dokonane naruszenie, co przejawia się choćby w ograniczeniu kognicji. Realizacji tego celu sprzeciwia się oczekiwanie na wynik postępowania administracyjnego, co do którego w obecnym stanie sprawy nie sposób przesądzić w wiarygodny sposób, że zakończy się pomyślnie dla pozwanych.

Po drugie, postępowanie wszczęte na skutek zawiadomienia pozwanej zostało zakończone w administracyjnym toku instancji. Decyzją z 19 stycznia 2015 r., (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Powiatu (...) umorzył postępowanie wszczęte na skutek zawiadomienia pozwanej. Na skutek odwołania pozwanej, decyzją z 17 sierpnia 2015 r., (...) (...) (...) (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy. Decyzja ta jest ostateczna. Nie ma podstaw do oczekiwania na wynik ewentualnego postępowania sądowoadministracyjnego, tym bardziej, że pozwane nie wykazały, aby zostało ono wszczęte.

Po trzecie, ewentualna decyzja administracyjna, aby mogła uzasadniać oddalenie powództwa, musiałaby przesądzać, że stan powstały wskutek postawienie ogrodzenia jest zgodny z prawem. Decyzja ta musiałaby odnosić się do samego spornego ogrodzenia, a nie budynku, który to ogrodzenie ma zasłaniać. Ewentualna rozbiórka budynku nakazana administracyjnie w żaden sposób nie przesądzałaby, czy postawienie ogrodzenia było, czy też nie było zgodne z prawem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku.

Należy na końcu wyjaśnić, że sądowa ochrona naruszonego posiadania realizowana jest w postępowaniu odrębnym, uregulowanym w art. 478-479 k.p.c. Jest to ochrona prowizoryczna, a odrębność samego postępowania polega na ograniczeniu zakresu badania sądu do ostatecznego stanu posiadania i faktu jego naruszenia, bez rozpoznawania samego prawa i dobrej wiary tego, kto dopuścił się naruszenia posiadania, ani tego, czy naruszone posiadanie było oparte na prawie albo zgodne z prawem. Procesową konsekwencją koncepcji skargi posesoryjnej - jako postępowania szybkiego, zakończonego tymczasowym rozstrzygnięciem - jest zakaz powództwa wzajemnego (art. 479 k.p.c.). Tymczasowy charakter rozstrzygnięcia należy rozumieć w ten sposób, że przedmiotem orzeczenia sądu jest tylko orzeczenie o tym, czy posiadanie zostało naruszone samowolnie i jaka ma być sankcja za to naruszenie, natomiast rozstrzygnięcie procesu posesoryjnego nigdy nie przesądza samego prawa do posiadania, o którym może orzec sąd w postępowaniu zwykłym. Tak więc rozstrzygnięcie w postępowaniu posesoryjnym definitywnie rozstrzyga spór o posiadanie, natomiast tymczasowo orzeka o atrybucie samego prawa, tzn. o posiadaniu. W żaden sposób wyrok w niniejszej sprawie nie przesądza więc tego, czy sporny budynek winien zostać rozebrany, czy nie, ani tego, czy okna od jego południowo-zachodniej strony mogą pozostać w tejże ścianie, czy też powinny zostać zamurowane.

W pozostałej części, tj. co do wcześniejszego usunięcia murów (przed upływem 21 dni) oraz co do ogólnikowego i hipotetycznego zakazania dalszych naruszeń Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c. Powódka uległa jedynie co do nieznacznej części żądania i z tego względu uzasadnione było obciążenie pozwanych całością kosztów procesu. Na koszty te w ogólnej wysokości 356 zł składały się: kwota 200 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, kwota 156 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powódki będącego adwokatem, obliczona zgodnie z § 8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Sąd oddalił wniosek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności. Miał na względzie, że powódka dysponuje już postanowieniem o zabezpieczeniu, z którego może korzystać w celu skutecznego wyegzekwowania swoich roszczeń. Zresztą najpoważniejszy element naruszenia posiadania, jakim było całkowite zasłonięcie okien, w dacie zamknięcia rozprawy nie był już aktualny. Nie zachodziła więc potrzeba natychmiastowego wykonania samego wyroku, Wystarczającą ochronę zapewnia powódce postanowienie o zabezpieczeniu.

SSR Przemysław Funka