

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2020 roku

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

w składzie następującym:

Przewodniczący: asesor sądowy Anna Litowczenko-Mackiewicz

Protokolant: p.o. stażysty Iwona Piotrowska

po rozpoznaniu w dniu 23 grudnia 2020 roku w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) z siedzibą w L.

przeciwko: E. W.

o naruszenie posiadania

1. Nakazuje pozwanej, aby przywróciła powódce posiadanie nieruchomości w zakresie działki ewidencyjnej nr (...), stanowiącej część nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...), położonej w L. przy ul. (...), zabudowanej budynkami: halą produkcyjną, pawilonem handlowym z zapleczem magazynowym i pomieszczeniami sanitarnymi oraz budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 1.180 m² wraz z utwardzonym placem parkingowym, poprzez usunięcie kłódki z bramy wjazdowej na teren nieruchomości i umożliwienie powódce posiadania,
2. W pozostałym zakresie powództwo oddała,
3. Zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 320 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty,
4. Wyrokowi w pkt 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Asesor sądowy Anna Litowczenko-Mackiewicz

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu dnia 9 października 2020 roku (...) z siedzibą w L. wniosła o nakazanie pozwanej E. W., aby przywróciła powodowi posiadanie nieruchomości zabudowanej budynkami: halą produkcyjną, pawilonem handlowym z zapleczem magazynowym i pomieszczeniami sanitarnymi oraz budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 1180 m⁽²⁾ wraz z utwardzonym placem parkingowym, składającej się z gruntu działki ewidencyjnej nr (...), w obrębie ewidencyjnym: L., położonej przy ul. (...) w L., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW (...) poprzez usunięcie kłódki z bramy wjazdowej na teren nieruchomości i umożliwienie powodowi stałego z niej korzystania oraz zakazanie pozwanej dokonywania dalszych naruszeń. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów procesu na jej rzecz według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew E. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu wg norm przepisanych.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Nieruchomość położona w L. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...) składa się z następujących działek ewidencyjnych (...).

bezsporne, a nadto treść księgi wieczystej (...)

W księdze wieczystej prowadzonej dla powołanej nieruchomości jako właściciele wpisani są E. W. oraz S. W..

bezsporne, a nadto treść księgi wieczystej (...)

Przed Sądem Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu toczy się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku po S. W. (sygn. akt I Ns 234/19). W dacie zamknięcia rozprawy tj. 23 grudnia 2020 roku postępowanie było w toku.

bezsporne

Na części nieruchomości, tj. w zakresie działki ewidencyjnej nr (...), (...) z siedzibą w L. prowadziła działalność gospodarczą. Działalność ta prowadzona była nieprzerwanie od co najmniej od 1997 roku i sukcesywnie rozszerzana. Na działce ewidencyjnej nr (...) znajdowały się pomieszczenia służące prowadzeniu działalności gospodarczej tj. m.in. warsztat, hala, biura, pomieszczenia socjalne.

Dowód: zeznania świadka R. B. k. 116-117, zeznania świadka K. Z. k. 117-118

(...) korzystała z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z 1995 roku oraz umowy najmu z 1997 roku zawartych z ówczesnymi właścicielami nieruchomości tj. E. W. oraz S. W..

Bezsporne, a nadto umowa najmu (k. 17), aneks do umowy dzierżawy (k. 18), zeznania świadka K. Z. k. 117-118

W dniu 18 sierpnia 2020 roku E. W. skierowała do (...) oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, dzierżawy wraz z wezwaniem do opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości tj. części działki numer (...) położonej w L. przy ulicy (...).

Bezsporne, a nadto pismo pozwanej k. 21

Przed tutejszym Sądem toczy się sprawa o wydanie nieruchomości tj. w zakresie działki nr (...), zainicjowana przez E. W. przeciwko (...) (sygn. akt I C 2024/20). Spór dotyczy tego czy pozwana spółka posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości (czy strony nadal wiąże umowa najmu). Do dnia 23 grudnia 2020 roku (zamknięcie rozprawy w niniejszej sprawie) w sprawie nie zapadło prawomocne orzeczenie.

Bezsporne

W dniu 2 października 2020 roku E. W. zamknęła bramę wjazdową do nieruchomości poprzez założenie kłódki, uniemożliwiając tym samym swobodny wjazd na działkę (...), do miejsca prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej przez (...). W zdarzeniu tym uczestniczyła także K. Z.

Zeznania świadka : K. Z. k. 118, zeznania świadka R. B. k. 116, zeznania prezesa pozwanej spółki (...) k. 119

Zamknięcie bramy uniemożliwiło normalne prowadzenie działalności przez (...) Część nieruchomości zostało przewiezionych przez pracowników powodowej spółki w inne miejsca, w inne lokalizacje. (...) spółka z o.o. nie opuściła dobrowolnie spornej nieruchomości.

Zeznania prezesa powodowej spółki (...) k. 119, zeznania świadka R. B. k. 116

Wjazd na sporną nieruchomość znajduje się także z drugiej jej strony, poprzez nieruchomość będącą własnością strony powodowej. Nie jest to jednak utwardzony wjazd. Ma on charakter techniczny, z przeznaczeniem dla wózków widłowych bądź innego ciężkiego sprzętu. Nie nadaje się do korzystania przez klientów (...). Na sąsiedniej nieruchomości będącej własnością P. znajduje się namiot, w którym prowadzona jest produkcja bloczków oraz magazyn.

Zeznania prezesa powodowej spółki (...) k. 119, zeznania świadka R. B. k. 116

Pracownicy spółki (...) po dniu 2 października 2020 roku próbowali odzyskać dostęp do spornej nieruchomości m.in. poprzez otwarcie kłódki, wystawienie bramy, wycięcie bramy palnikiem. Próby ponownego wejścia i korzystania z nieruchomości okazały się bezskuteczne. Interweniowała Policja.

Zeznania świadka R. B. k. 116, zeznania świadka K. Z. k. 117-118, zeznania prezesa powodowej spółki (...) k. 119

Przedstawiony powyżej stan faktyczny został ustalony na podstawie bezspornych twierdzeń stron, na podstawie zeznań świadków, prezesa zarządu strony powodowej oraz zaoferowanych przez strony dokumentów.

Jako wiarygodne w przeważającej części Sąd ocenił zeznania świadka **R. B.**. Były one niesprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym. Świadek, jako wieloletni pracownik pozwanej spółki, określił od kiedy prowadzona była działalność na spornej nieruchomości, co się na niej znajdowało, w jakich okolicznościach doszło do zamknięcia bramy wjazdowej. Sąd Rejonowy nie dał wiary, świadkowi że to A. W. założył kłódkę, chociaż należy mieć na względzie że w tym zakresie świadek nie wypowiedział się precyzyjnie i wskazał, że w zdarzeniu uczestniczyła także E. W. i K. Z..

Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania świadka K. Z. na okoliczność posiadania spornej nieruchomości oraz ewentualnego naruszenia jej posiadania, pomijając dowód co do pozostałych okoliczności wnioskodawcach przez stronę pozwaną, jako niemających znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235² § 1 pkt 2 kpc).

Sąd dał wiarę zeznaniom **K. Z.** w zasadniczej części. Zeznania ta korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym. Świadek opisała od kiedy i w jaki sposób pozwana spółka korzystała ze spornej nieruchomości. Wyraźnie zeznała, że to E. W. zamknęła bramę wjazdową i że świadek uczestniczyła w tym zdarzeniu. Wskazała także, że pracownicy powodowej spółki próbowali uzyskać dostęp do nieruchomości. W zakresie w jakim świadek wyrażała swoje opinie zeznania nie były przydatne dla dokonania ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Sąd Rejonowy pominął wniosek o przesłuchania świadka **A. W.**. Po pierwsze, postępowanie w sprawie naruszenia posiadania winno być szybkie. Wynika to z jego specyfiki, tj. ochronie pewnego stanu faktycznego jakim jest posiadanie, ograniczonej kognicji sądu (art. 478 kpc). A. W. nie stawiał się na rozprawie w dniu 23 grudnia 2020 roku. Strona pozwana powołała się na fakt przebywania A. W. na zwolnieniu lekarskim oraz udział w pogrzebie – co istotne – nie przedkładając żadnej dokumentacji, choćby uprawdopodobniającej przyczyny niestawiennictwa. Przed rozpoczęciem rozprawy, strona pozwana w żaden sposób nie informowała o trudnościach w stawiennictwa świadka. Wyznaczenie kolejnej rozprawy w warunkach pandemicznych skutkowało by znacznym – kilkumiesięcznym - wydłużeniem postępowania. Co jednak najistotniejsze, świadek A. W. został powołany na okoliczności tożsame co świadek K. Z., które w dużej części nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Po wtóre, na co zasadnie zwróciła uwagę strona powodowa, okoliczności na które miał zostać powołany świadek (a relewantne z punktu widzenia art. 478 kpc) nie były sporne między stronami. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 oraz 5 pominął wniosek o przesłuchanie świadka A. W..

Wobec niestawiennictwa na rozprawie w dniu 23 grudnia 2020 roku pozwanej **E. W.** Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron z ograniczeniem do przesłuchania strony powodowej (art. 302 § 1 kpc). Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania prezesa powodowej spółki (...), korespondowały one bowiem z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd miał jednak na względzie subsydiarny charakter dowodu z przesłuchania stron.

Na poczet przydatnego materiału dowodowego Sąd zaliczył dokumenty zaoficerowane przez strony w toku postępowania. Żadna ze stron nie kwestionowała ich mocy dowodowej, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd Rejonowy pominął wniosek o przeprowadzenie dowodu z notatki Policji z października 2020 roku. Strony były zgodne co do tego, że interwencja Policji miała miejsce, niemniej jednak precyzyjny przebieg tejże interwencji opisany w notatkach policyjnych, nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części.

Zgodnie z art. 336 kc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo na cudzą rzecz.

Stan faktyczny posiadania podlega ochronie prawnej. Na mocy art. 342 kc nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Artykuł 344 § 1 kc stanowi, że 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.

Z powołanymi powyżej regulacjami kodeksu cywilnego koresponduje procesowe uregulowanie art. 478 kpc. Zgodnie z tym przepisem w sprawach o naruszenie posiadania **sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia**, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Ma to fundamentalne znaczenia dla sposobu procedowania Sądu w niniejszej sprawie. Postępowanie dowodowe winno skupić się bowiem tylko na dwóch aspektach relewantnych dla rozstrzygnięcia tj. ustalenia ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia.

W realiach rozpoznawanej sprawy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający by ustalić, że co najmniej od 1997 roku do 2 października 2020 roku powodowa spółka nieprzerwanie posiadała sporną nieruchomość – tj. precyzyjniej część spornej nieruchomości objętą działką ewidencyjną nr (...), i to jako posiadacz zależny. Powodowa spółka władała bowiem nieruchomością jak najemna/dzierżawca. Nie było sporu pomiędzy stronami, że powódka w sposób legalny weszła w posiadanie zależne zawierając umowę dzierżawy, a następnie najmu z E. W. i S. W.. Stan posiadania trwał nieprzerwanie do 2 października 2020 roku. W sprawie nie zostało obalone domniemanie ciągłości posiadania, które swoją podstawę prawną znajduje w art. 340 kc.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że w sprawie został wykazany fakt naruszenia posiadania. Owo naruszenie nastąpiło poprzez założenie kłódki na bramę wjazdową, co uniemożliwiło swobodny dostęp do nieruchomości, warunkujący dalsze spokojne jej posiadanie. Zwraca uwagę, że strona pozwana nie negowała, że to E. W. wyzwała powódkę z posiadania poprzez założenie kłódki na bramę. Fakt ten został jednoznacznie potwierdzony także przez świadka strony pozwanej K. Z..

Sąd Rejonowy nie podzielił argumentacji pozwanej, że zamknięcie bramy wjazdowej nie pozbawiło strony powodowej posiadania, także w aspekcie hipotetycznej możliwości prowadzenia dalszej działalności na spornej części nieruchomości. Dostęp, który istnieje od strony nieruchomości powódki, graniczącej ze sporną nieruchomością, należy ocenić jako dostęp o charakterze technicznym przeznaczony dla ciężkiego sprzętu. Brak utwardzonej drogi uniemożliwia swobodny dojazd do nieruchomości, na której prowadzona była działalność gospodarcza nastawiona także na bezpośredni kontakt z klientami. Tym samym trwale zamknięcie bramy wjazdowej przez E. W. zostało przez Sąd Rejonowy ocenione jako wyzucie z posiadania zależnego nieruchomości.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że strona powodowa dobrowolnie opuściła sporną nieruchomość, a tym samym że nie doszło do samowolnego naruszenia posiadania. Jak wynika z zeznań prezesa zarządu powodowej spółki (...) wolą spółki jest dalsze posiadanie nieruchomości. Część rzeczy ruchomych, które służyły do prowadzenia działalności gospodarczej przez (...) została wywieziona, niemniej jednak nie sposób utożsamiać tego z manifestacją dobrowolnego opuszczenia nieruchomości. Zwraca uwagę, że już po wyzuciu powódki z posiadania, powodowa spółka podjęła czynności mające na celu jego przywrócenie (samodzielna próba zdjęcia kłódki, wymontowania bramy), co skutkowało interwencją Policji. Okoliczności te, w ocenie Sądu, przeczą tezie o dobrowolnym opuszczeniu nieruchomości. Sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby wnioskowanie, że podmiot dobrowolnie rezygnujący z posiadania podejmuje „siłowe” próby jego przywrócenia.

Zasadnicza argumentacja strony pozwanej skupiała się na twierdzeniu, że powódce nie przysługuje tytuł prawny do posiadania, do korzystania z nieruchomości. Ponownie wskazać należy, że nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze (art. 342 kc). Z ogólnego brzmienia przywołanego przepisu, jak i z zakresu ochrony posesoryjnej określonego w art. 344 kc, wynika, że przepis art. 342 kc chroni każdego posiadacza także przeciwko osobie uprawnionej. Konsekwencją takiej zasady jest zakaz badania prawa w procesie posesoryjnym, zakaz mający przede wszystkim takie znaczenie, że pozwany nie może bronić się zarzutem, że to właśnie jemu, a nie powodowi (posiadaczowi) przysługuje do przedmiotu prawo własności lub inne prawo uprawniające aktualnie do władania tym przedmiotem (exceptio domini, exceptio iuris – vide: uchwała SN z dnia 30.08.1968 roku III CZP 70/68).

W rezultacie zatem całokształt argumentacji pozwanej akcentujący brak związania stron umową najmu/dzierżawy, brak tytułu prawnego powódki do zajmowania nieruchomości, nie mógł przynieść stronie pozwanej pożądanego procesowego rezultatu. Konsekwentnie podlegały pominięciu dowody - tezy dowodowe w przypadku wniosków o przesłuchanie świadków dotyczące innych okoliczności aniżeli stan posiadania i fakt naruszenia - jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235² § 1 pkt 2 kpc).

Od kardynalnej zasady art. 344 Kodeks cywilny przewiduje wyjątek. Zgodnie bowiem z przepisem § 1 zdanie drugie in fine powołanego artykułu, roszczenie (o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń) nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Bezsporne było, że przed tutejszym Sądem toczy się między stronami postępowania sądowe z powództwa E. W. przeciwko (...) o wydanie (roszczenie petytoryjne). Niemniej jednak w sprawie nie zostało wydane prawomocne rozstrzygnięcie, co eliminuje możliwość zastosowanie powołanego powyżej wyjątku z art. 344 kc. Dodać należy, że jednoznaczne stanowisko strony powodowej oraz zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dają podstawy do uznania, że powód wyraził zgodę na naruszenie posiadania czy też zrezygnował dobrowolnie z dalszego posiadania.

Podkreślić należy, że Sąd nie przychylił się do wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po S. W.. W ocenie Sądu Rejonowego tocząca się sprawa spadkowa nie tamowała biegu niniejszego postępowania ani też nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia, które jak wskazano powyżej dotyczy udzielenia ochrony posesoryjnej, a więc ochrony stanu faktycznego.

W tym stanie rzeczy, wobec wykazania w toku procesu, że doszło do zrealizowania przesłanek udzielenia stronie powodowej ochrony posesoryjnej Sąd Rejonowy uznał za zasadne roszczenie o przywrócenie naruszonego posiadania. Tym samym nakazał pozwanej, aby przywróciła powódce posiadanie nieruchomości w zakresie działki ewidencyjnej nr (...), stanowiącej część nieruchomości dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...), położonej w L. przy ul. (...), zabudowanej budynkami: halą produkcyjną, pawilonem handlowym z zapleczem magazynowym i pomieszczeniami sanitarnymi oraz budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 1.180 m²

wraz z utwardzonym placem parkingowym, poprzez usunięcie kłódki z bramy wjazdowej na teren nieruchomości i umożliwienie powódce posiadania (pkt 1 sentencji).

Powództwo podlegało oddaleniu w zakresie żądania zakazania pozwanej dokonywania dalszych naruszeń (pkt 2 sentencji). Po pierwsze, żądanie zaniechania naruszeń (odrębne roszczenie z art. 344 kc) w ocenie Sądu może dotyczyć innych form naruszeń niż pozbawienie posiadania rzeczy. Po drugie, żądanie w takiej postaci, jak zgłosiła je strona powodowa, przeciwstawia się tymczasowości ochrony posesoryjnej oraz nie nadawałoby się do egzekucji.

Wyrokowi w pkt 1 Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 2 kpc, który konstruuje fakultatywną podstawę nadania rygoru w przypadku uwzględnienia powództwa o naruszenie posiadania. Orzekając o rygorze Sąd Rejonowy miał na względzie argumentację powódki w zakresie konieczności kontynuowania prowadzonej działalności gospodarczej przez powodową spółkę, także w kontekście ochrony miejsc pracy (vide: pismo k. 24).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc zgodnie z którym w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sędmi może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przecwinik uległ tylko w nieznacznej części swego żądania. Powództwo podlegało uwzględnieniu w zasadniczej części, oddalenie miało miejsce tylko co do niewielkiego wycinka żądania, tym samym w ocenie Sądu należy, że strona powodowa „uległa tylko w nieznacznej części swego żądania” w rozumieniu art. 100 kpc. Na zasądzone od strony pozwanej na rzecz powodowej koszty składają się opłata od pozwu 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego stronę powodową ustalone na podstawie § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018, poz. 265 ze zm.).

Asesor sądowy Anna Litowczenko-Mackiewicz