

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2023 roku

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Wioletta Janicka

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2023 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **B. K.**

przeciwko **M. S.**

o przywrócenie naruszonego posiadania

1. powództwo oddała,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 337 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 320 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

sędzia Wioletta Janicka

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 16 maja 2022 r. (data nadania w placówce operatora pocztowego) powódka B. K. wniosła przeciwko M. S. o przywrócenie naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) przy ul. (...) w P. poprzez nakazanie pozwanemu, aby przywrócił powódkę do posiadania przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz o nakazanie pozwanemu zaniechania dalszych naruszeń. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 13 kwietnia 2021 r. nabyła od J. B. (1) udział 3/14 w nieruchomości położonej w P., ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) i z zapisów w akcie notarialnym wprost wynika, że z udziałem związana jest własność lokalu nr (...). Podała, że sprzedająca dysponowała kluczami do przedmiotowego lokalu i, że lokalem tym przez wiele lat dysponowała w sposób wyłączny ona i jej rodzina. Dalej powódka wskazała, że w chwili gdy o nabyciu lokalu dowiedzieli się pozostali współwłaściciele, zaczęły się problemy, a finalnie na przełomie sierpnia/września 2021 r. w lokalu wymieniono po raz kolejny zamki i uniemożliwiono powódce dostęp do mieszkania. Według powódki aktualnie w spornym lokalu zamieszkuje pozwany, a podejmowane próby przywrócenia posiadania okazały się bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa, według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwany podniósł, że nieruchomość położona w P., przy ulicy (...), nie składa się z wydzielonych lokali, a jest przedmiotem współwłasności ułamkowej stron oraz: W. S., P. D., T. S., D. S. (1), D. S. (2) oraz małoletniego P. S.. Pozwany zaprzeczył, by poprzednia współwłaścicielka nieruchomości w ramach swojego udziału miała wyłączne prawo korzystania z wydzielonej jej części tj. lokalu nr (...). Podał, że nieruchomość zamieszkuje obecnie zarówno współwłaściciele, jak i osoby trzecie i część współwłaścicieli, podobnie jak powódka, nie jest w posiadaniu nieruchomości. Pozwany podniósł również zarzut wygaśnięcia roszczenia przysługującego powódce na podstawie art. 344 § 1 k.c. w zw. z § 2 k.c., stwierdzając, że jeżeli nawet powódka stała

się posiadaczem części nieruchomości, to powództwo zostało zgłoszone po upływie roku od naruszenia posiadania więc roszczenie wygasło. Zdaniem pozwanego próby przejęcia lokalu przez powódkę były podejmowane w lutym i w kwietniu 2021 r., a pozew złożono po upływie 13 miesięcy od tych incydentów. Dalej argumentując, pozwany podał, że zarówno J. B. (1), jak i jej matka nie zamieszkiwały w domu objętym współwłasnością od ponad 10 lat i sprzedająca nie poinformowała pozostałych współwłaścicieli o zamiarze wyzbycia się udziału, a w tym czasie współwłaściciele ustalili sposób korzystania z nieruchomości wspólnej zawierając w dorozumiany sposób umowę quoad usum. Według pozwanego w ramach uzgodnień pozwany oraz pozostali współwłaściciele mieszkają w domu zajmując poszczególne piętra, a J. B. (1) nie była stroną umowy, bo nie interesowała się nieruchomością i nie była w posiadaniu żadnej jej części. Ostatecznie pozwany wniósł również o oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. podnosząc, że działanie powódki podczas prób siłowego wdarcia się do nieruchomości, zastraszanie mieszkańców, że zostaną tam wprowadzone osoby patologiczne i obcokrajowcy, naruszało zasady współżycia społecznego.

W dalszym toku sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska.

Powódka podkreślała, że ostatnie wejście do lokalu przez osoby działające w jej imieniu, poprzez wymianę zamków przez ślusarza, miało miejsce w dniu 2 października 2021 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w P. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) posadowiony jest budynek wielorodzinny, posiadający trzy kondygnacje nadziemne i jedną kondygnację podziemną. Budynek został wybudowany w 1975 r. przez K. N., a w latach 80-tych przeprowadzono jego przebudowę, polegającą na rozbudowie trzeciej kondygnacji. Budynek usytuowany jest w zabudowie bliźniaczej, identyczny dom został posadowiony na działce nr (...) i posiada oznaczenie Pszenna 8. Do każdego z bliźniaczych budynków jest osobna klatka wejściowa. Poszczególne lokale w budynku 8a zajmowane były przez członków rodziny K. N., tj. jego córki E. D. i J. S. (1) (matkę pozwanego), które otrzymały od ojca udziały we własności nieruchomości. K. N. z żoną mieszkał w drugiej części bliźniaka i tam też znajdowały się mieszkania pozostałych członków jego rodziny. Nigdy nie zniesiono współwłasności nieruchomości położonej przy ulicy (...), ani przez wydzielenie lokali, ani w inny sposób, jak dotąd udziały przechodziły pomiędzy członkami rodziny. W drugiej części bliźniaka nadal zamieszkują krewni K. N..

W budynku przy ul. (...) na parterze i pierwszym piętrze znajdują się dwa odrębne i niezależne mieszkania, o powierzchni około 100 m² każde, do których prowadzi wspólna, zamykana na dole na klucz klatka schodowa. Córki K. E. D. i J. S. (1) zajmowały wraz ze swoimi rodzinami po jednym mieszkaniu. Na parterze (lokal nr (...)) mieszkała E. D. z mężem i z dziećmi M. D. i P. D., a na I piętrze (lokal nr (...)) J. S. (1) z mężem W. S. i z dziećmi, w tym z pozwanym M. S.. Zamieszkujące budynek rodziny przyjęły oznaczenie mieszkań od 1 do 3, a pomieszczenia posiadające niższe stropy (usytuowane na tej samej kondygnacji co lokal nr (...)) funkcjonowało jako lokal numer (...). Lokale nie mają przydzielonych numerów administracyjnych.

Na trzeciej najwyżej kondygnacji, gdzie wysokość pomieszczeń jest różna, znajduje się lokal nr (...), który obecnie stanowi mieszkanie składające się z dwóch pokoi, łazienki i wydzielonej kuchni (bez okna). Około 1994 r., za zgodą K. N., lokal ten urządziła i wprowadziła się do niego razem ze swoim partnerem J. B. (2) jego wnuczka M. D. (córka E. D.), w 1996 r. urodziła im się córka J. B. (1). W mieszkaniu na parterze, po śmierci matki E. D., nadal zamieszkuje brat M. P. D., aktualnie mieszka tam z żoną (również M. D.) i synem S. D.. W mieszkaniu na pierwszym piętrze aktualnie mieszka W. S., jego żona J. S. (1) zmarła w lutym 2021 r. Pozwany M. S. przez pewien czas mieszkał w lokalu nr (...) na III kondygnacji, a wcześniej mieszkał tam jego brat T. S.. W lokalu tym jednak z uwagi na obniżoną wysokość pomieszczeń (190 cm) nie mieszkano się komfortowo. Po zawarciu małżeństwa pozwany wyprowadził się do mieszkania żony A. S., przy ul. (...) w P..

J. B. (1) od urodzenia zamieszkiwała w lokalu numer (...), który na mocy rodzinnego porozumienia, zajmowała jej matka M. D.. W 2017 r. w drodze darowizny od matki, J. B. (1) nabyła udział w wysokości 1/7 we współwłasności

nieruchomości położonej przy ulicy (...), a 1/14 udziału w tej nieruchomości nabyła w drodze dziedziczenia po babce E. D..

Udziały zamieszkujących nieruchomość współwłaścicieli nie odpowiadają zajmowanemu metrażowi mieszkań. Istniejący aktualnie stan posiadania pomieszczeń stanowi wyraz rodzinnych uzgodnień, zmian pokoleniowych i bieżących potrzeb mieszkańców.

W lipcu 2012 r. J. B. (1) wraz z rodzicami wyprowadziła się z nieruchomości przy ulicy (...). W mieszkaniu nadal pozostały ich meble i rzeczy osobiste, nikt w nim nie przebywał. Klucze do lokalu posiadała J. B. (1) i jej matka M. D., które co jakiś czas przyjeżdżały do nieruchomości, doglądały mieszkania i wietrzyły je. W tym czasie M. D. nie miała dobrych relacji rodzinnych z bratem P. D. i wujostwem S.. Zarzewiem nieporozumień miała być pożyczka, której bratu nie zwróciła. Zamieszkujący nieruchomość współwłaściciele przestali rozmawiać z J. B. (1) i informować ją o sprawach związanych z domem.

Dowód: wypis i wyrys, wypis z kartoteki gruntów (k. 49-50), zeznania pozwanego (k. w zw. z k. 71-72), zeznania świadka M. D. (k. 206-208 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka J. B. (1) (k. 208-209 w zw. z k. 220), zeznania świadka P. D. (k. 210-212 w zw. z k. 220), zeznania pozwanego (k. 237 w zw. z k. 71-72 w zw. z k. 240).

W lutym 2021 r. powódka zainteresowała się możliwością nabycia od J. B. (1) przysługującego jej udziału w nieruchomości przy ulicy (...). O ofercie sprzedaży powódka dowiedziała się od swojego znajomego, który z kolei znał J. B. (1). Sprzedająca poinformowała powódkę, że chociaż w nieruchomości nie wydzielono lokali, według obowiązujących ustaleń poczynionych jeszcze za życia dziadka jej matki, jej rodzina korzystała z wyłączeniem innych osób, z lokalu numer (...), znajdującego się na najwyższym piętrze budynku. Powódka zawodowo zajmuje się obrotem nieruchomościami, stąd miała wiedzę czym różni się nabycie udziału we współwłasności nieruchomości, od nabycia własności wydzielonego lokalu. Liczyła się z koniecznością zniesienia współwłasności nieruchomości. Powódka na co dzień mieszka w G., w P. miał zamieszkać jej syn A. K. (1), który w 2021 r., po poprawie matury, zamierzał rozpocząć studia w P..

J. B. (1) umówiła się z powódką w P. na przekazanie kluczy do mieszkania i do klatki schodowej, aby mogła zobaczyć lokal. Klucze zostały przekazane mężowi powódki R. K., który miał w jej imieniu obejrzeć nieruchomość. W dniu 27 lutego 2021 r. R. K. wraz z synem A. udali się na ul. (...) i weszli do mieszkania na trzecim piętrze. Znajdowały się tam należące do J. B. (1) meble, zabudowa kuchni, wyposażenie kuchni i łazienki, sprzęt AGD, nowa lodówka, jak również niektóre pozostawione przez nią rzeczy osobiste. Lokal nie był zamieszkały. Tego dnia odbywał się pogrzeb matki pozwanego J. S. (1), która do śmierci wraz z mężem zamieszkiwała w lokalu nr (...) na pierwszym piętrze. Obecność obcych osób na nieruchomości wzbudziła niepokój i zainteresowanie pozostałych mieszkańców budynku, w szczególności P. D., który chciał się dowiedzieć, jaki jest cel ich wizyty. Pozwany wraz z rodziną był wtedy u ojca w mieszkaniu i również on oponował przeciwko obecności obcych osób w domu rodzinnym. R. K. z synem powiedzieli wówczas, że J. B. (1) zleciła im malowanie mieszkania. Lokal im się spodobał, klucze zwrócili J. B. (1).

Dowód: zeznania świadka R. K. (k. 203-206 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka A. K. (1) (k. 206-207 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka J. B. (1) (k. 208-209 w zw. z k. 220), zeznania świadka P. D. (k. 209-212 w zw. z CD k. 220).

Pozwany i jego rodzina zamieszkująca nieruchomość przy ul. (...) nie utrzymują kontaktu z J. B. (1) i jej matką, więc nie wiedzieli o tym, że ma ona zamiar sprzedać udział w nieruchomości, nie spodziewali się, że część nieruchomości mogłaby być zajmowana przez osoby spoza rodziny generacyjnej K. N. – fundatora „bliźniaka”. Po lutym 2021 r. pozwany próbował rozmawiać z kuzynką, ale nie proponował nabycia od niej udziałów.

Dowód: zeznania świadka P. D. (k. 209-212 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka M. D. (k. 212-213 w zw. z k. 220), zeznania pozwanego (k. 237 w zw. z k. 71-72 w zw. z k. 240).

W dniu 13 kwietnia 2021 r. pomiędzy J. B. (1) jako sprzedającą i powódką B. K. jako kupującą, doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziału wynoszącego 3/14 części w prawie własności nieruchomości przy ulicy (...). W § 1 ust.

6 sprzedająca oświadczyła, że w ramach posiadanego udziału posiada prawo do wyłącznego korzystania z lokalu oznaczonego numerem (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Ostatni raz J. B. (1) była w tym mieszkaniu na początku kwietnia 2021 r., posprzątała je wówczas i zabrała resztę swoich osobistych rzeczy.

W dniu zawarcia umowy J. B. (1) wydała powódce komplet kluczy do mieszkania i do klatki schodowej. W związku ze sprzedażą udziałów w nieruchomości, J. B. (1) w drodze umowy sprzedaży przeniosła na powódkę również własność ruchomości stanowiących wyposażenie całego lokalu (meble kuchenne w zabudowie wraz ze sprzętem AGD, szafa, wypoczynek, stolik rtv, biurko, krzesła, rolety wewnętrzne, oświetlenie, meblościanka, pralka i zabudowa i wyposażenie łazienki), za cenę 30 000 zł.

Powódka nigdy nie była w spornej nieruchomości, upoważniła męża i syna by występowali i podejmowali wszelkie działania w jej imieniu. Po podpisaniu aktu notarialnego przekazała otrzymane klucze swojemu mężowi i synowi, którzy w dniu 17 kwietnia 2021 r. udali się na posesję przy ulicy (...) w P., by ustalić jak doposażyć mieszkanie, jakie ewentualnie meble dokupić i zrobić potrzebne pomiary. Na miejscu okazało się, że klucz do drzwi wejściowych prowadzących do budynku nie pasuje. R. K. próbował skontaktować się z którymś z mieszkańców domofonem, ale bezskutecznie (ojciec pozwanego W. S. zszedł na dół i ostentacyjnie machał kluczem przez okienko przy wejściu, ale drzwi nie otworzył), w związku z czym wezwał ślusarza. Poza tym na miejsce przyjechała Policja, po którą zadzwonił A. K. (1). Okazał on policjantom akt notarialny obejmujący umowę nabycia udziałów w nieruchomości przez powódkę i pełnomocnictwo udzielone mu przez matkę. Ślusarz rozwiercił zamek w obecności policjantów i założył nowy, pozostawiono nowe klucze dla mieszkańców lokali nr (...). W. S. był oburzony wejściem męża powódki i jej syna do budynku, twierdził, że nic nie wie o sprzedaży udziałów, zachowywał się arogancko i nie chciał przyjąć nowego klucza, twierdząc, że i tak zaraz wymieni zamek (ostatecznie klucz pozostawiono na parapecie okna). Klucze do lokalu nr (...), które powódka otrzymała od J. B. (1) nadal pasowały i po wejściu do mieszkania mąż i syn powódki stwierdzili, że zostało ono uporządkowane, J. B. (1) zabrała swoje osobiste rzeczy, a pozostawiła jedynie nabyte od niej ruchomości - wyposażenie łazienki i kuchni, sprzęt i część mebli. W mieszkaniu nie było żadnych rzeczy osobistych wskazujących, że ktoś mógłby w nim przebywać.

Dowód : akt notarialny z dnia 13 kwietnia 2021 r. (k. 9-15), umowa sprzedaży ruchomości (k. 46), wypis i wyrys (k. 50), dokumentacja fotograficzna (k. 178-186), protokół wykonania usługi serwisowej – awaryjne otwarcie drzwi (k. 47), zapis zdjęć (pendrive k. 61), notatka urzędowa z przebiegu interwencji w dniu 17 kwietnia 2021 r. (k. 247), zeznania świadka R. K. (k. 203-206 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka A. K. (1) (k. 206-207 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka P. D. (k. 209-212 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka M. D. (k. 212-213 w zw. z k. 220), zeznania świadka K. T. (k. 235-236 w zw. z CD k. 240), zeznania pozwanego (k. 237 w zw. z k. 71-72 w zw. z k. 240).

Po tym zdarzeniu pełnomocnik powódki wystosował do J. S. (2) i pozwanego pismo z dnia 21 kwietnia 2021 r. z propozycją zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie lokali, informując, że powódka nabyła udział w tej nieruchomości. Również rodzina pozwanego zleciła prowadzenie sprawy prawnikowi, ten zaś (działając w imieniu pozostałych współwłaścicieli: P. D., W. S., J. S. (2) - brata pozwanego i pozwanego) poinformował powódkę, że nic im nie wiadomo o nabyciu przez nią udziałów w nieruchomości, że nie posiadają żadnych dokumentów z których ten fakt by wynikał. W odpowiedzi przy piśmie z dnia 7 maja 2021 r. pełnomocnik powódki przesłał do pełnomocnika pozwanego kopię aktu notarialnego, ten zaś odpowiedział, że podział fizyczny nieruchomości nie jest możliwy. W dalszych pismach padały propozycje odkupienia udziału powódki przez pozostałych współwłaścicieli.

Po 17 kwietnia 2021 r. W. S., tak jak zapowiadał, zmienił zamek we drzwiach wejściowych do budynku.

Po śmierci matki J. S. (1) pozwany postanowił zaopiekować się ojcem W. S., który po stracie żony podupadł na zdrowiu. Pozwany od końca lutego 2021 r. często odwiedzał ojca, czasem u niego nocował, ale nie ustalono, by jeszcze w lutym 2021 r. zajął sporny lokal nr (...). W dniu 17 kwietnia 2021 r., kiedy to, po nabyciu udziału w nieruchomości, powódka objęła ten lokal w posiadanie (wówczas weszli do mieszkania jej mąż i syn), żadnych śladów bytności pozwanego tam jeszcze nie było. Jednak po tej dacie pozwany sukcesywnie zaczął wносить tam swoje rzeczy, pojawił się bowiem plan, że przeprowadzi się tam wraz ze swoją rodziną A. S. i dwójką dzieci. Pozwany wstawił do większego pokoju

podwójne łóżko, a w mniejszym urządził miejsca do spania dla córki i syna. Dzieci miały wówczas cztery i sześć lat. Żona pozwanego nie chciała aby zmiana miejsca zamieszkania nastąpiła dla nich zbyt gwałtownie, dzieci miały zmienić przedszkole dopiero od września. Od maja do około września 2021 r., kiedy to córka pozwanego poszła do przedszkola na W., rodzina pozwanego mieszkała właściwie na dwa domy. A. S. z dziećmi głównie przebywała w mieszkaniu na P., ale często przyjeżdżała z dziećmi na Pszenną. Zdarzało się, że nocowała na Pszennej, również pozwany pozostawał czasem na noc w mieszkaniu na P.. A. S. pomagała mężowi w opiece nad ojcem, gotowała dla niego obiady i powoli urządziła lokal nr (...). Rodzina pozwanego zaczęła korzystać również z pomieszczeń w lokalu nr (...) (nazywanych „niskimi pokojami”), gdzie urządzono dzieciom miejsce do zabaw. W dniu 1 maja 2021 r. żona pozwanego przebywała na Pszennej i w oknach lokalu nr (...) powiesiła nowe firanki, co sfotografowała. W tamtym czasie w mieszkaniu były już zabawki dzieci i miejsce do spania, w kuchni znajdowały się potrzebne naczynia, ale A. S. gotowała głównie w kuchni teścia. Rodzina pozwanego korzystała z mebli i wyposażenia mieszkania pozostawionego przez J. B. (1), a należącego do powódki. Pozwany lub jego ojciec wymienili zamek do drzwi wejściowych lokalu, nie chcąc by ktoś ich nachodził. Dzieci pozwanego zadomowiły się w okolicy, bawiąc z dziećmi sąsiadów. Na przełomie 2021 i 2022 r. pozwany odnowił ściany w pokoju dla dzieci, wytapetował je. Pod koniec 2021 r. rodzina pozwanego definitywnie wyprowadziła się z mieszkania na P., mieszkanie to A. S. użyczyła swojemu bratu.

Dowód: dokumentacja fotograficzna (k. 189-198), dokumentacja fotograficzna (k. 199-200) wraz z informacją o dacie powstania plików (k.202), zeznania świadka M. D. (k. 212-213 w zw. z k. 220), zeznania A. S. (k. 217-218 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka W. S. (k. 213 – 215 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka T. S. (k. 215—217 w zw. z k. CD k. 220), zeznania świadka H. S. (1) (k. 234-235 w zw. z CD k. 240), zeznania pozwanego (k. 237 w zw. z k. 71-72 w zw. z k. 240), pisma przedprocesowe (k. 224-231).

W dniu 14 czerwca 2021 r. A. K. (1) po raz kolejny pojechał do P. na Pszenną 8a, chciał w spornym lokalu zanoć. Wówczas stwierdził, że klucz, który posiada znów nie pasuje do drzwi wejściowych (po 17 kwietnia 2021 r. zamek został zmieniony przez W. S.). Wejście do budynku utrudniał wówczas pozwany i P. D., wywiązała się awantura. Na miejsce została wezwana Policja, która przyjechała około godz. 23:00. A. K. (1) tłumaczył, że chce wejść do mieszkania sprawdzić, czy nic z lokalu nie zginęło, a mieszkańcy budynku się temu sprzeciwiają. Strony konfliktu zostały wówczas pouczone o możliwości dochodzenia swoich praw na drodze cywilnej i A. K. (1) opuścił teren posesji w obecności funkcjonariuszy przybyłych na jego wezwanie. Do mieszkania się nie dostał.

Dowód: notatka urzędowa z przebiegu interwencji w dniu 14 czerwca 2021 r. (k. 246).

Po tym zdarzeniu między pełnomocnikami współwłaścicieli nieruchomości nastąpiła wymiana korespondencji. W dniu 6 lipca 2021 r. pełnomocnik powódki skierował do pełnomocnika pozwanego pismo („w odpowiedzi na pismo z dnia 15 czerwca 2021 r.”), w którym stwierdził m.in., że pozwany i jego rodzina włamali się do lokalu nr (...) w sposób bezprawny – zamontowali tam zamki, niszcząc wkładki (już dwukrotnie). Do pisma załączono wydruk zdjęć niezamieszkałego mieszkania, które zostały wykonane przed tą datą, najpewniej w kwietniu 2021 r.

Dowód : pismo z dnia 6 lipca 2021 r. (k. 176) z wydrukiem fotografii (k.178-186), oświadczenie pełnomocnika powódki zawarte w piśmie procesowym (k. 261), że do tego pisma załączono zdjęcia lokalu obrazujące jego stan „na datę zakupu”, których wydruku zrobiono w czerwcu 2021 r.

Nie ustalono, by w lipcu czy w sierpniu 2021 r. powódka (a w zasadzie działający w jej imieniu mąż i syn) próbowali wejść do spornego lokalu. W tamtym czasie Policja nie odnotowała żadnej interwencji w nieruchomości przy Pszennej 8a, a serwis ślusarski nie odnotował żadnego wezwania ze zgłoszenia powódki na teren tej nieruchomości.

Dowód: wniosek wyprowadzony z innych ustalonych faktów, zeznania świadka K. T. (k. 235-236 w zw. z CD k. 240).

W dniu 6 sierpnia 2021 r. A. K. (1) został zameldowany na pobyt czasowy do dnia 15 czerwca 2023 r. pod adresem: (...)- (...) P., ul. (...). Przy kolejnej nieudanej próbie dostania się do nieruchomości (nie ustalono kiedy miało ono miejsce), przedstawiciele powódki próbowali okazać współwłaścicielom poświadczenie tego zameldowania. Na przełomie lipca

i sierpnia 2021 r. ojciec J. B. (1) poinformował męża powódki, że w mieszkaniu na najwyższej kondygnacji palą się światła. Powódka odnotowała zużycie energii elektrycznej w lokalu. Nie podjęła jednak żadnych działań.

Dowód: zaświadczenie o zameldowaniu (k. 48), zeznania świadka R. K. (k. 203-206 w zw. z CD k. 220), zeznania świadka K. T. (k. 235-236 w zw. z CD k. 240), zeznania powódki (k. 237 w zw. z k. 68-71 w zw. z CD k. 240).

W dniu 2 października 2021 r. po raz kolejny R. K. i A. K. (1) nie mogli dostać się do mieszkania i wezwali na miejsce policję i serwis ślusarski. Wejście utrudniał wówczas ojciec pozwanego. Po wejściu do mieszkania syn i mąż powódki stwierdzili, że znajdują się w nim rzeczy osobiste, ubrania, produkty spożywcze, meble i pościele, świadczące o zamieszkiwaniu lokalu, aczkolwiek robiło to wrażenie tymczasowości, jakiejś "inscenizacji". W mieszkaniu nikogo wówczas nie zastano. Po tym incydencie powódka, ani jej rodzina nie dostała się już do lokalu. W listopadzie 2021 r. R. K. i A. K. (1) wezwali na interwencję policję, która przyjechała w nocy i odstąpiła od czynności.

Dowód: notatnik służbowy (k. 248-253), zeznania świadka K. T. (k. 235-236 w zw. z CD k. 240).

Aktualnie w księdze wieczystej nr KW (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) jako współwłaściciele figurują: P. D., W. S., pozwany M. S., P. S. (syn brata pozwanego J. S. (2)) i powódka B. K.. Powódka i P. S. nie posiadają żadnej części tej nieruchomości.

Bezsporne.

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, zeznań świadków, a także częściowo na podstawie zeznań powódki i pozwanego.

Zebrane w sprawie dokumenty uznano za wiarygodne, gdyż ich prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony postępowania, jak również Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu.

Zeznania świadków M. D. (córki E. D.) i J. B. (1) Sąd uznał za wiarygodne w zakresie w jakim zeznawały one odnośnie przekazania kluczy do mieszkania nr (...) mężowi powódki, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach R. K., A. K. (1) i powódki. Zeznania tych świadków wiarygodne były również w zakresie przedstawienia okoliczności zamieszkiwania w nieruchomości należącej do rodziny. Z zeznań tych jednoznacznie wynikało, że zgodnie z wolą dziadka M. D. dwa główne mieszkania zostały przydzielone na wyłączne korzystanie jego dwóm córkom z rodzinami. Sąd nie miał również wątpliwości, że K. N. zezwolił dorosłej już wnuczce urządzić dla siebie lokal nr (...) na najwyższej kondygnacji. Z zeznań świadków oraz innych przesłuchanych w sprawie członków skłóconej obecnie rodziny, niezbicie wynikało, że w lokalu tym od urodzenia przebywała J. B. (1) wraz z swoją matką, a większy lokal na parterze objął brat jej matki - P. D.. Ze złożonych zeznań jednoznacznie należało wywnioskować, że pomimo prawnego i administracyjnego braku wydzielenia lokali w domu jednorodzinnym, wszyscy jego mieszkańcy akceptowali taki stan rzeczy i korzystali bez przeszkód z przydzielonych im lokali. Taki wewnętrzny rodzinny podział trwał nieprzerwanie aż do kwietnia 2021 r., gdy okazało się, że udział we współwłasności został zbyty na rzecz osoby obcej. Wtedy dopiero pojawiły się twierdzenia P. D. i W. S., o tym że w nieruchomości nie obowiązywał przyjęty zgodnie podział lokali. W tym zakresie zeznania świadków P. D., W. S. okazały się całkowicie niewiarygodne. Zważyć należy, że ostatecznie P. D. musiał przyznać, że jego korzystanie z mieszkania na parterze odbywa się od zawsze na tych samych zasadach, na jakich funkcjonowała siostra w lokalu nr (...). Zeznania wymienionych świadków okazały się przydatne do odtworzenia stanu faktycznego i wiarygodne w części, w jakiej P. D. i W. S. odtworzyli stan posiadania lokali na przestrzeni lat. W tym zakresie zeznania ich pokrywały się z zeznaniami M. D. (córki E. D.), J. B. (1), M. D. (żony P. D.), A. S., T. S. i pozwanego. Ze złożonych zeznań wynikało również, że pozwany, a wcześniej jego brat zajmowali lokal nr (...), podczas gdy kuzynka M. D. mieszkała już w lokalu nr (...). Świadkowie potwierdzili również, że pozwany po wyprowadzce z domu rodzinnego zamieszkał z żoną w lokalu po jej babci, przy ulicy (...) w P.. W tym zakresie zeznania tych świadków były wiarygodne.

Zeznania świadków P. D., M. D., A. S. i T. S. oceniono jako niewiarygodne odnośnie twierdzeń, że po śmierci matki pozwanego, jeszcze w lutym 2021 r., pozwany podejmując opiekę nad ojcem, wprowadził się do lokalu nr (...). Po pierwsze w dniu pogrzebu J. S. (1), do mieszkania bez żadnych przeszkód, przy użyciu kluczy otrzymanych od J. B. (1),

weszli mąż i syn powódki. Po drugie w dniu 17 kwietnia 2021 r. w czasie interwencji Policji przedstawiciele powódki ponownie weszli do lokalu i nie zauważyli wówczas oznak zamieszkiwania w nim kogokolwiek (wynikało to z zeznań męża i syna powódki). Niezamieszkały stan lokalu w okresie zimowym czy wczesnowiosennym potwierdzają ponadto zdjęcia załączone do pisma przedprocesowego powódki z dnia 6 lipca 2021 r., a zrobione przez męża czy syna powódki. Widać na nich, że lokal jest niezamieszkały, a na to, że zostały wykonane najpóźniej w kwietniu 2021 r. wskazują widoczny na zdjęciach ubiór osoby obecnej w lokalu (jest w ciepłej kurtce) oraz widoczne przez okna bezlistne drzewa. Zresztą sam pełnomocnik powódki przyznał, że zdjęcia te obrazują stan lokal "na datę zakupu" przez powódkę (pismo k.261). Z przeprowadzonych dowodów wynikało zatem, że jeszcze w dniu 17 kwietnia 2021 r. pozwany nie przebywał w spornym lokalu, a zatem – wbrew jego twierdzeniom - z pewnością nie mieszkał tam od lutego 2021 r.

Z kolei na podstawie zeznań świadka A. S., które znalazły potwierdzenie w zrobionych przez nią zdjęciach z dnia 1 maja 2021 r. (k.189-192), Sąd ustalił, że co najmniej od 1 maja 2021 r. sporne mieszkanie zostało objęte w posiadanie przez pozwanego i jego rodzinę.

Zeznania świadka H. S. (2) potwierdziły, że pozwany wraz z rodziną po śmierci matki coraz częściej przebywał w nieruchomości przy ulicy (...), a w końcu się tam przeprowadził.

Wiarygodne okazały się zeznania świadka K. T., który potwierdził ile razy i w jakich datach świadczył usługę interwencyjnego otwarcia zamków prowadzących do domu i samego lokalu nr (...) przy ulicy (...).

Na podstawie zeznań świadków A. K. (1) i R. K. Sąd ustalił, że wymienieni dysponowali przekazanymi im w lutym 2021 r. kluczami umożliwiającymi wejście na posesję i do mieszkania nr (...). Zeznania okazały się również wiarygodne co do okoliczności zawarcia umowy sprzedaży udziału, zakupu ruchomości stanowiących wyposażenie lokalu, jak również dotyczących pierwszego wejścia do mieszkania po nabyciu, w dniu 17 kwietnia 2021 r. Twierdzenia stanowiące podstawę ustaleń dotyczących objęcia posiadania przez powódkę spornego lokalu, były spójne i logiczne, nadto fakty w nich wskazywane wynikały z dokumentów: protokołu interwencyjnego otwarcia mieszkania przez ślusarza, notatki przybyłych na interwencję policjantów, dokumentacji fotograficznej mieszkania. Zeznania tych świadków nie były jednak wiarygodne co do tego, że po kwietniu 2017 r. kolejny raz weszli do mieszkania „w wakacje”, „na przełomie czerwca i lipca” w asyście policji i przy pomocy ślusarza, że w mieszkaniu „było wszystko ok”. Z notatki służbowej policji z dnia 14 czerwca 2021 r. (k.246) wynika, że tego dnia do mieszkania próbował się dostać jedynie A. K. (1) i że ostatecznie został pouczone i „opuścił posesję” w obecności funkcjonariuszy. Brak było jakiegokolwiek dokumentów potwierdzających interwencję ślusarza w nieruchomości w czerwcu, czy w lipcu 2021 r. (ślusarz odnotował dwa zlecenia: 17 kwietnia i 2 października 2021 r. – vide zeznania K. T. k. 236, protokół wykonania usługi serwisowej k. 47), czy też inną interwencję policji w tych miesiącach. Zresztą w tej dacie (w końcu czerwca czy w lipcu) w mieszkaniu nie mogło wszystko być „ok”, bo wówczas przebywał tam już pozwany, a z pewnością były tam już jego rzeczy i rzeczy jego dzieci (vide: fotografie k. 189 – 192 wykonane 1 maja 2021 r. wraz informacją o dacie powstania plików k.202). Żaden z przedłożonych dokumentów nie potwierdzał zatem wersji świadków. Zeznali też, że wówczas robili w mieszkaniu zdjęcia, a żadne zdjęcia mieszkania zrobione w porze letniej nie zostały przez powódkę złożone do akt. Z pozostałego materiału dowodowego sprawy wynikało natomiast niezbicie, że dopiero w dniu 2 października 2021r., znowu przy pomocy ślusarza i policji, mąż i syn powódki zdołali wejść do spornego lokalu i wówczas zobaczyli pozostawione tam rzeczy osobiste pozwanego i jego rodziny.

Zeznania powódki Sąd uznał za wiarygodne w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym, uznanym za wiarygodny, materiale dowodowym sprawy. Podkreślenia wymaga, że powódka ani razu nie odwiedziła nieruchomości przy ulicy (...), zatem wiedzę odnośnie prób wejścia do mieszkania, wymian zamków, odbytych interwencji, posiadała jedynie z relacji osób trzecich. Również stan mieszkania i to w lutym, kwietniu czy październiku 2021 r. znany był powódce jedynie z przekazu od męża i syna, czy ewentualnie wykonanych przez nich zdjęć.

Zeznaniom pozwanego Sąd dał wiarę w części, w jakiej ustalono na ich podstawie, że po śmierci matki postanowił on zająć się ojcem, a z biegiem czasu postanowił wprowadzić się z rodziną do lokalu nr (...). Zeznania w tym zakresie są zbieżne z zeznaniami świadka A. S., które z kolei znalazły potwierdzenie w przedłożonych fotografiach wykonanych

w dniu 1 maja 2021 r. Przy tym całkowicie niewiarygodne okazały się twierdzenia pozwanego, o czym była już mowa, jakoby już w lutym 2021 r. zamieszkał w spornym lokalu. Wersja ta, chociaż powtarzana przez świadków z rodziny S. i D., sprzeczna była z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd zważył co następuje:

W niniejszej sprawie powódka domagała się przywrócenia posiadania lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. Jak wykazało przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, chociaż w nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, jak dotąd nie wydzielono ani administracyjnie, ani prawnie lokali, od zawsze funkcjonowały w niej osobne mieszkania, przydzielane do wyłącznego korzystania poszczególnych współwłaścicieli i taki też charakter ma sporny lokal. Z udziałem w wysokości 3/14 we współwłasności nieruchomości gruntowej, jaki nabyła w dniu 13 kwietnia 2021 r. powódka, związane miało być prawo do wyłącznego korzystania z lokalu nr (...) położonego na najwyższej kondygnacji budynku, przysługujące zbywcy udziału – J. B. (1).

Podstawę prawną zgłoszonego roszczenia stanowił przepis art. 344 § 1 zd. 1 k.c., zgodnie z którym 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. Zakres kognicji sądu w postępowaniu o ochronę posiadania jest ograniczony, o czym stanowi art. 344 § 1 zd. 2 k.c., w myśl którego roszczenie posesoryjne 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. Powyższe wynika również z art. 478 k.p.c., który stanowi, że w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Wskazane przepisy korespondują z ogólną zasadą uregulowaną w art. 342 k.c. – „nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”. Przy czym zakaz ten odnosi się zarówno do posiadania samoistnego, jak i posiadania zależnego, a ochrona posesoryjna przysługuje posiadaczowi w przypadku naruszenia każdej z tych dwóch postaci posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 1978 r., III CRN 136/78, LEX nr 5086). Posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. Na pojęcie „posiadanie” składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pierwszy z nich obejmuje możliwość danej osoby władania rzeczą w sposób właściwy podmiotom, którym w stosunku do rzeczy przysługuje określone prawo. Drugi z elementów – animus - oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (por. A. Kunicki (w:) System Prawa Cywilnego, t. II, 1977, s. 830).

Legitymowanym do wytoczenia powództwa posesoryjnego jest posiadacz. Legitymowanym biernie w procesie posesoryjnym jest ten kto dopuścił się naruszenia posiadania oraz osoba na której rzecz naruszenia dokonano. Osoba na czyją korzyść naruszenie nastąpiło jest przede wszystkim ten kto zyskuje bezpośrednio w wyniku samowoli innej osoby władzę nad rzeczą będącą dotychczas w cudzym posiadaniu (por. Kodeks cywilny. Komentarz 1, pod red. Z. Resicha, Warszawa 1972, s.792-794). Naruszenie następuje na korzyść określonej osoby wtedy gdy osoba ta z naruszenia tego odnosi konkretną korzyść majątkową lub niemajątkową, chodzi tu zarówno o interes prawny jak i gospodarczy (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, S. Rudnicki, G. Rudnicki, Warszawa 2011, s. 596)

Z art. 344 k.c. wynika, że przesłankami sądowej ochrony posiadania są samowolne naruszenie posiadania oraz dochodzenie roszczeń w ciągu roku od dnia naruszenia.

Naruszenie posiadania to zachowanie, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Do naruszenia posiadania dochodzi z reguły przez czynność fizyczną polegającą na fizycznym wkroczeniu w granice cudzego władztwa. Odróżnia się przy tym dwie postaci naruszenia posiadania tj. pozbawienie posiadania oraz zakłócenie posiadania. Pozbawienie posiadania polega na wyzuciu z posiadania, a więc na działaniach, których skutkiem jest utrata władztwa nad rzeczą odpowiadającego treści posiadania, natomiast przez zakłócenie posiadania rozumieć

należy wtargnięcie w sferę władztwa posiadacza, które jednak tego władztwa nie pozbawia. Podkreślić jednak należy, że ograniczenie pojęcia naruszenia posiadania do aktów czystego fizycznego wkroczenia w sferę władztwa posiadacza nie byłoby uzasadnione, tak ze względu na istotę posiadania jak i na cel ochrony posesoryjnej. Posiadanie jest zjawiskiem psychofizycznym, dlatego wykonywanie władztwa posiadacza utrudnia nie tylko fizyczna ingerencja w sferę jego władztwa, ale także jakikolwiek inny atak osoby trzeciej, którego rezultatem jest utrudnienie wykonywania tego władztwa. Jeżeli zaś chodzi o cel ochrony posesoryjnej, to takie szerokie pojmowanie naruszenia posiadania jest uzasadnione dążeniem do realnego zwalczania wszelkich przejawów samowoli. Z tych przyczyn jako zakłócanie posiadania traktuje się na ogół nie tylko ściśle fizyczne wkroczenie w sferę cudzego władztwa, ale także każdą ingerencję, która wprowadzi władztwa tego bezpośrednio nie podważa, ale narusza je pośrednio zakłócając w szerokim tego słowa znaczeniu spokój posiadacza, o ile spokój ten odnosi się do samego posiadania a nie innych stosunków z posiadaczem (por. Ochrona Posiadania, J. Ignatowicz, Warszawa 1963, s. 201-212).

Naruszenie posiadania rodzi prawo do ochrony tylko o tyle o ile było ono samowolne. Z samowolą mamy do czynienia wtedy gdy osoba wkraczająca w sferę cudzego posiadania nie jest do tego uprawniona czyli czyni to bezprawnie.

Dochodzenie roszczenia posesoryjnego ograniczone jest rocznym terminem. Po upływie tego terminu roszczenie wygasa. Wobec powyższego uznać należy, że jest to termin zawity prawa materialnego. Termin ten nie może być zatem przywrócony. Termin liczy się od daty naruszenia posiadania. Problem nie budzi wątpliwości, gdy chodzi o pozbawienie posiadania w takim bowiem wypadku naruszenie posiadania stanowi zdarzenie jednorazowe, dalsze zaś akty osoby, która naruszyła posiadanie lub osoby na rzecz której naruszono posiadanie, są już tylko wykonywaniem posiadania przez nowego posiadacza.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że w związku z nabyciem w dniu 13 kwietnia 2021 r. udziału we współwłasności nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...) powódka stała się posiadaczem znajdującego się tam lokalu nr (...). Ostatnim posiadaczem spornego lokalu była bowiem sprzedająca udział J. B. (1), która mieszkała w nim od urodzenia do 2012 r., posiadała do niego komplet kluczy i swobodnie z niego korzystała (miała tam swoje rzeczy i lokal przed sprzedażą udziałów wysprzątała). J. B. (1) przekazując przy akcie notarialnym, klucze powódce, przeniosła na nią posiadanie urządzonego w lokalu nr (...) mieszkania i posiadanie znajdujących się w nim ruchomości (mebli i innego wyposażenia). Nabycie posiadania może nastąpić w sytuacji, gdy uprzednio rzecz była przedmiotem posiadania, zaś poprzednik (dotychczasowy posiadacz) na podstawie czynności prawnej wydaje rzecz komuś innemu. Dotychczasowy posiadacz oddaje nabywcy posiadanie do swobodnego władania w zakresie, o którym mowa w art. 336 k.c. Nabycie posiadania następuje jednak z chwilą objęcia rzeczy w posiadanie (por. treść art. 169 § 1 k.c.). Ciąg tych czynności można określić mianem przeniesienia posiadania w rozumieniu niniejszego artykułu, jednakże z treści przepisu wynika, że objęcie rzeczy w posiadanie przez nabywcę nie jest przesłanką przeniesienia posiadania. W odniesieniu do nieruchomości ich wydanie może dokonać się poprzez wręczenie nabywcy posiadania klucza do mieszkania czy opuszczenia nieruchomości przez poprzedniego posiadacza. Przekazaniu władztwa nad nieruchomością nie musi towarzyszyć żadna czynność prawna. Wystarczy porozumienie się stron (postanowienie SN z 5.11.2009 r., I CSK 82/09, LEX nr 578034).

Jak ustalono, w dniu 17 kwietnia 2021 r. mąż i syn powódki, weszli do lokalu przy pomocy pasującego wówczas do zamka klucza, zamek był wówczas zmieniony jedynie w drzwiach do klatki schodowej. Powódka objęła zatem sporny lokal w posiadanie.

Istotnym w sprawie okazało się ustalenie kiedy doszło do naruszenia posiadania powódki, a było to sporne. Pozwany twierdził, że już w lutym 2021 r., bezpośrednio po śmierci matki, zaczął nocować w spornym lokalu, z kolei powódka twierdziła, że jej mąż i syn weszli do mieszkania nie tylko w kwietniu, ale i w końcu czerwca, czy też na przełomie czerwca/lipca i było ono wówczas niezamieszkałe. Te twierdzenia, jak już wskazywano, okazały się niewiarygodne. Jak ustalono w dniu 17 kwietnia 2021 r. mąż powódki i jej syn weszli do lokalu, otwierając drzwi przy pomocy klucza otrzymanego od J. B. (1). W mieszkaniu nie ujawnili wówczas śladów bytności innych osób, w tym czasie zatem posiadanie lokalu przez powódkę pozostawało nienaruszone, pomimo utrudnień w dostępie do klatki schodowej. Sąd nie neguje przy tym, że pozwany już w tym okresie opiekował się ojcem w żalobie, przebywał często na posesji, a

nawet tam nocował, być może jednak w mieszkaniu ojca albo w lokalu nr (...). Jak ustalono, po 17 kwietnia 2021 r. a przed 1 maja 2021 r. pozwany wymienił zamki do spornego lokalu, wniósł tam swoje rzeczy osobiste, zabawki dzieci i meble, zaczął je urządzać dla potrzeb swojej rodziny. W tych okolicznościach Sąd przyjął, że pozwany naruszył posiadanie powódki najpóźniej przed 1 maja 2021 r. (w dniu 1 maja 2021 żona pozwanego zrobiła zdjęcia mieszkania, w ten sposób dokumentując posiadanie pozwanego). Niewątpliwie pozwany pozbawił powódkę posiadania lokalu, a dokonane naruszenie było samowolne i bezprawne.

Zgodnie z treścią art. 342 § 1 k.c. posiadacz może zastosować obronę konieczną, ażeby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania. Posiadacz nieruchomości może niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania przywrócić własnym działaniem stan poprzedni; nie wolno mu jednak stosować przemocy względem osób (§2). Dozwolona w tym przypadku samopomoc jest wyjątkiem, w literaturze mówi się o dozwolonej samopomocy w celu przywrócenia utraconego posiadania. Z tego środka pozaprosowego może skorzystać tylko aktualny posiadacz. Na art. 343 § 2 k.c. nie może powołać się ten posiadacz, który wcześniej samowolnie naruszył posiadanie innej osoby, łamiąc postanowienia przepisu art. 342 k.c. Zatem ochronie posiadania z zastosowaniem dozwolonej samopomocy podlega posiadanie zgodne z prawem, nie zaś posiadanie bezprawne. Dozwolona samopomoc może dotyczyć przywrócenia posiadania nieruchomości oraz ruchomości (H. W., A. K., Prawo rzeczowe..., s. 196–197). Posiadacz nieruchomości może skorzystać z dozwolonej samopomocy w zbiegu z jednoczesnym zniszczeniem się trzech przesłanek, tj.: nastąpiło samowolne naruszenie posiadania (posiadacz został bezprawnie wyzuty z posiadania), stosowane są dopuszczalne środki przywrócenia posiadania (nie wolno używać przemocy fizycznej wobec osób, np. zatrzymania, popychania, zamykania) i samopomoc powinna być zastosowana w bezpośrednim związku z zamachem. Użyty w art. 343 § 1 k.c. w zdaniu pierwszym termin „niezwłoczność” oznacza, że próba odzyskania posiadania nieruchomości powinna być podjęta w krótkim przedziale czasowym pomiędzy zaborem rzeczy a momentem podjęcia próby jej odzyskania. Może to być zatem okres, który będzie trwał nawet kilka miesięcy, zależnie od okoliczności, które pozwolą odzyskać władztwo nad nieruchomością. Termin ten nie może być jednak dłuższy niż termin wniesienia roszczeń posesoryjnych, o którym jest mowa w art. 344 § 2 (B. Lackoroński [w:] Kodeks cywilny..., t. 2, red. K. Osajda, 2018, kom. do art. 343). Przywrócenie posiadania w rozumieniu art. 345 k.c. obejmuje wprawdzie wszelkie formy jego odzyskania w sposób zgodny z prawem (legalny), ale jedynie wówczas, gdy następuje to w terminie określonym w art. 344 § 2 k.c., albo nawet później, ale w wyniku akcji podjętych przed upływem tego terminu (postanowienie SN z dnia 21 września 2011 r., sygn. akt I CSK 651/10).

Jak stanowi art. 345 k.c. posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane.

W okolicznościach niniejszej sprawy należało jeszcze rozważyć, czy posiadanie powódki (utracone przed 1 maja 2021 r.) zostało w sposób dozwolony przywrócone i czy w związku z tym można było je uważać za nieprzerwane, aż do okresu po 2 października 2021 r., kiedy to powódka utraciła je definitywnie. Było to istotne dla stwierdzenia czy powódka zachowała roczny termin do dochodzenia roszczenia o przywrócenie posiadania i o zaniechanie naruszeń o którym mowa w art. 344 § 2 k.c. (pозew wniesiony został w dniu 16 maja 2022 r.).

Jak ustalono w dniu 14 czerwca 2021 r. do budynku na Pszennej 8a w P. próbował bezskutecznie wejść syn powódki A. K. (1), który w obecności wezwanych ok. godz. 23.00 funkcjonariuszy policji „opuścił teren posesji” (vide notatka urzędowa k.246), więc nie dostał się do spornego lokalu. Wówczas lokal ten zajmowany był już przez pozwanego. Nie ustalono, by były jakieś kolejne wizyty męża lub syna powódki w spornym lokalu w miesiącach wakacyjnych, lipcu bądź sierpniu. Powódka przedłożyła co prawda zdjęcia lokalu „z lipca 2021” (pismo powódki k. 44, pendrive k. 61), ale okazało się, że były to zdjęcia załączone do pisma przedprocesowego powódki z 6 lipca 2021 r., wydrukowane 24 czerwca 2021 r. (k.176-186), a obrazujące stan lokalu „na datę zakupu” (pismo pełnomocnika powódki k. 261) i nie wiadomo kiedy wykonane (oświadczenie pełnomocnika powódki k. 218). Jak już wskazywano ani w lipcu ani w sierpniu serwis ślusarski, który był dwukrotnie wzywany przez męża powódki lub jej syna (17 kwietnia 2021 r. i 2 października 2021 r.) nie odnotował interwencyjnego otwierania drzwi i wymiany zamków na Pszennej 8a. Nie odnotowano w tym czasie również żadnej interwencji policji. Oczywiście niewykluczone, że w lipcu bądź sierpniu przedstawiciele powódki pojawiali się na posesji (po 8 sierpnia 2021 r. okazywali mieszkańcom poświadczenie zameldowania A. K. (1) w lokalu nr (...)), ale nie doszło wówczas do przywrócenia posiadania utraconego przez

powódkę. Powódka odzyskała posiadanie lokalu w drodze samopomocy (kolejna wymiana zamków i wejście do lokalu) dopiero 2 października 2021 r. Od samowolnego zajęcia mieszkania przez pozwanego przed 1 maja 2021 r., do ponownego wejścia tam osób upoważnionych przez powódkę minęło zatem prawie pięć miesięcy. Zdaniem Sądu jest to zbyt długi czas by twierdzić, że posiadanie powódki zostało przywrócone niezwłocznie po jego naruszeniu (art. 343 § 2 k.c.), tym bardziej że od 14 czerwca 2021 r. powódka wiedziała o tym naruszeniu, gdyż wówczas jej syn nie mógł już wejść do lokalu (pozwany i P. D. mu to uniemożliwili – vide notatka policji k. 246). Wówczas powódka powinna była zareagować „niezwłocznie”. Twierdzenia powódki, że o samowolnym naruszeniu swojego posiadania dowiedziała się dopiero w sierpniu 2021 r. (gdy zadzwonił ojciec J. B. (1) z informacją, że w lokalu pali się światło) okazały się nieprzekonujące, aczkolwiek czas jaki upłynął od sierpnia do początku października 2021 r. i tak był zbyt długi, by móc przywrócić stanu poprzedniego (z 17 kwietnia 2021 r.) uznać za „niezwłoczne”. Uznanie przywróconego posiadania za nieprzerwane może nastąpić tylko wtedy, jeżeli jest legalne, tzn. jeżeli odzyskanie rzeczywistego władztwa nastąpiło w sposób zgodny z prawem, w szczególności skutkiem dobrowolnego lub egzekucyjnego wykonania wyroku posesoryjnego, dobrowolnego zwrotu rzeczy posiadaczowi lub dozwolonej samopomocy (uchwała SN z dnia 16 listopada 1989 r., sygn. akt III CZP 92/89, LEX nr 78204). Tymczasem samopomoc powódki zastosowana 2 października 2021 r. nie była dozwolona, bowiem nie miała miejsce „niezwłocznie” po samowolnym naruszeniu jej posiadania przez pozwanego. Przywróconego w drodze takiego działania posiadania nie można zatem poczytywać za nieprzerwane (art. 345 k.c.).

Reasumując: przywrócenie posiadania lokalu przez powódkę nie nastąpiło w sposób zgodny z prawem, tj. w drodze dozwolonej samopomocy (art. 343 § 2 k.c. przywrócenie posiadania nie było „niezwłoczne”), więc nie można posiadania powódki poczytywać za nieprzerwane (art. 345 k.c.), a tym samym skoro pozwany najpóźniej przed 1 maja 2021 r. zajął sporny lokal i wówczas posiadanie powódki zostało przerwane, a nie zostało po tej dacie przywrócone w sposób legalny, to od tej daty biegł dla powódki roczny termin o jakim mowa w treści art. 344 § 2 k.c. Pozew w niniejszej sprawie wniesiono w dniu 16 maja 2022 r., zatem po upływie rocznego zawitego terminu z art. 344 § 2 k.c.

Z tych przyczyn powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu należne pozwanemu złożyły się: kwota wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 320 zł (ustalona na podstawie § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 265) i opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

sędzia Wioletta Janicka

ZARZĄDZENIE

1. notować,
2. odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. akta przedłożyć z apelacją lub za 14 dni.

P., dnia 21 czerwca 2023 r.

sędzia Wioletta Janicka