

Sygn. akt: III C 1499/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w III Wydziale Cywilnym w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Szymon Stępień

Protokolant: Patrycja Frątczak

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko E. B.

o przywrócenie posiadania

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda M. S. na rzecz pozwanej E. B. kwotę 173 zł (sto siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt III C 1499/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 października 2015 roku

wydanego w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 23 października 2015 roku powód M. S. zażądał przywrócenia naruszonego przez pozwaną E. B. posiadania lokalu położonego w P. przy ul. (...).

W uzasadnieniu podał, że był posiadaczem spornego lokalu mieszkalnego. Wskazał, że pozwana weszła w posiadanie tego lokalu po uzyskaniu postanowienia o przysądzeniu własności bez uprzedniego wytoczenia przeciwko niemu powództwa o eksmisję. Wskazał, że pozwana rozpoczęła dewastację tego lokalu, wobec czego dalsze zamieszkiwanie w nim nie było możliwe.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zaprzeczyła, by samowolnie wtargnęła do spornego lokalu. Podniosła, że uzyskała tytuł prawny, pozwalający jej na wejście w posiadanie przedmiotowego lokalu. Podała, że powód sam opuścił lokal nim jeszcze rozpoczęła remont.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód M. S. zamieszkiwał w lokalu położonym w P. przy ul. (...). Lokal ten stał się przedmiotem postępowania egzekucyjnego, prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie P. M. w sprawie o sygn. akt Km (...)

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, k. 4;
- zeznania powoda, k. 84;
- zeznania pozwanego, k. 85-86;

W toku postępowania egzekucyjnego przeprowadzono licytację tego lokalu, zaś najwyższą cenę zapłaciła powódka E. B.. Postanowieniem z dnia 30 października 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie wydanym w sprawie o sygn. akt IX Co (...) przysądził własność ograniczonego prawa rzeczowego w postaci własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w P. przy ul. (...), będącego przedmiotem licytacji w dniu 12 września 2013 roku, na rzecz pozwanej E. B.. Postanowieniem z dnia 8 września 2014 roku sąd nadał postanowieniu z dnia 12 września 2013 roku klauzulę wykonalności. Pismem z dnia 18 czerwca 2014 roku pozwana wezwała powoda do opuszczenia spornego lokalu do 27 czerwca 2014 roku. Pismem z dnia 24 czerwca 2014 roku pozwana ponownie wezwała powoda do wydania spornego lokalu mieszkalnego w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie do 27 czerwca 2014 roku bez żądania zapłaty. Pismem z dnia 26 czerwca 2014 roku powód poinformował pozwaną, że nie ma dokąd się wyprowadzić i zażądał wszczęcia przez pozwaną procesu o eksmisję. Stanowisko to podtrzymał w piśmie z 4 lipca 2014 roku. Nadto wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 30.000 złotych, by powód z przedmiotowego lokalu wyprowadził się dobrowolnie.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- postanowienia, k. 5-5v;
- pismo z dnia 18.06.2014 r., k. 51;
- pismo z dnia 24.06.2014 r., k. 52;
- pismo z dnia 26.06.2014 r., k. 53;
- pismo z dnia 4.07.2014 r., k. 54;
- zeznania powoda, k. 84;
- zeznania pozwanego, k. 85-86;

Na mocy postanowień z 30 października 2013 roku i 8 września 2014 roku komornik wszczął postępowanie egzekucyjne o wprowadzenie nabywcy w posiadanie lokalu i opróżnienia znajdujących się na tej nieruchomości pomieszczeń. Dnia 23 października 2014 roku komornik wprowadził pozwaną w posiadanie przedmiotowego lokalu. Po wejściu w posiadanie lokalu pozwana rozpoczęła jego remont. Było to konieczne z powodu obecności karaluchów nie tylko w samym mieszkaniu ale także w całym budynku. Przeprowadzenie dezynsekcji było zalecane przez spółdzielnię mieszkaniową. Powód opuścił sporny lokal po rozpoczęciu remontu.

Okoliczność bezsporna, a nadto:

- zawiadomienie o wszczęciu egzekucji, k. 47;
- protokoły, k. 38, 79;
- dokumentacja fotograficzna, k. 10-12, 80;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

Żądanie zostało oparte na dyspozycji wynikającej z art. 344 par. 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. 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 stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

W takim stanie rzeczy powód winien był wykazać, że był posiadaczem spornego lokalu a posiadanie to zostało naruszone przez pozwaną. Bezsporne było to, że powód zamieszkiwał w spornym lokalu. Z jego zeznań wynikało, że mieszkał tam przez 30 lat. Bezsporne było także to, że sporny lokal był przedmiotem postępowania egzekucyjnego, w toku którego pozwana go nabyła. Ograniczone prawo rzeczowe do tego lokalu zostało jej przysądzone postanowieniem z dnia 30 października 2013 roku. Poza sporem było także to, że postanowieniu temu sąd nadał klauzulę wykonalności i oba postanowienia były prawomocne.

Bezsporne było także to, że dnia 23 października 2014 roku pozwana weszła w posiadanie przedmiotowego lokalu i nastąpiło to w wyniku działania komornika, prowadzącego postępowanie egzekucyjne. Celem tego postępowania było wprowadzenie pozwanej w posiadanie tego lokalu. W takim stanie rzeczy nie sposób przyjąć, by doszło do samowolnego naruszenia posiadania.

Nawet gdyby tak było, zauważyć należy, że wprowadzenie pozwanej w posiadanie spornego lokalu nastąpiło na podstawie prawomocnego postanowienia o przysądzeniu ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie z treścią art. 999 par. 1 k.p.c. prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność na nabywcę i jest tytułem do ujawnienia na rzeczy nabywcy prawa własności w katastrze nieruchomości oraz przez wpis w księdze wieczystej lub przez złożenie dokumentu do zbioru dokumentów. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności jest także tytułem egzekucyjnym do wprowadzenia w posiadanie nieruchomości. Z powyższego wynika, że uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu własności stanowi podstawę do wprowadzenia nabywcy w posiadanie nieruchomości. Implikuje to zatem naruszenie posiadania dotychczasowego posiadacza. Takie orzeczenie eliminuje konieczność wytaczania odrębnego powództwa o wydanie nieruchomości, w tym w rozumieniu art. 222 k.c. Oznacza to, że nabywca nieruchomości w toku egzekucji może wejść w posiadanie nieruchomości bez konieczności wytaczania odrębnego powództwa o eksmisję. Z treści art. 344 par. 1 k.c. in fine wynika, że prawomocne orzeczenie, stwierdzające zgodność z prawem obecnego stanu posiadania, stanowi przesłankę wyłączającą dopuszczalność żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Ustawodawca nie przewidział ograniczeń co do orzeczeń, które posiadają moc określoną w art. 344 k.c., a zatem przyjąć należy, że posiada ją każde orzeczenie, a zatem zarówno wyrok, jak i postanowienie sądu. W takim stanie rzeczy przyjąć należało, że nawet gdyby przyjąć, że do naruszenia posiadania doszło samowolnie, to prawomocne postanowienie z dnia 30 października 2013 roku stwierdzało zgodność z prawem obecnego stanu posiadania.

Stan faktyczny w sprawie co do zasady nie był sporny. Nadto został on ustalony w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody z dokumentów oraz przesłuchania stron.

Mając na uwadze powyższe okoliczności sąd winien był powództwo oddalić, o czym orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odpowiednio do treści art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu składały się zastępstwo procesowe w wysokości 156 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych. W takim stanie rzeczy orzeczono jak w pkt II sentencji.