

Sygn. akt I C 2807/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w O.

przeciwko Gminie O.- Zakładowi (...) w O.

o przywrócenie naruszonego posiadania

I oddała powództwo;

II zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Katarzyna Błęsińska-Kozłowska

Sygn. akt: I C 2807/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z o.o. w O. wniosła o nakazanie pozwanej Gminie O. – Zakładowi (...) w O. przywrócenie posiadania lokalu w budynku przy ul. (...) w O.. Ponadto powódka zażądała zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Motywuując żądanie, powódka podała, iż lokal nr (...) przy ul. (...) w O. stanowi siedzibę powodowej spółki. Wskazała ponadto, że w dniu 6 lipca 2017r. do siedziby spółki przybył Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie M. C., który poinformował o prowadzonej przeciwko A. P. egzekucji na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie w sprawie o sygn. X C 3702/14. Organ egzekucyjny nie przedstawił jednak żadnego tytułu prawnego do prowadzenia egzekucji ani przeciwko powodowej spółce ani przeciwko właścicielowi nieruchomości, a pomimo to – wraz z pracownikiem Zakładu (...) w O. S. K. – dokonał wyłamania zamków i bezprawnie przejął lokal.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie, pozwana zakwestionowała wszelkie twierdzenia pozwu, określając je jako nieuzasadnione. Zdaniem pozwanej powódka nie wykazała bowiem jakiegokolwiek tytułu prawnego do wskazanego w pozwie lokalu. Podkreśliła, że Komornik Sądowy M. C. dokonał jego zajęcia na mocy wyroku w przedmiocie eksmisji.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwem z dnia 29 września 2014 r. Gmina O. wniosła o nakazanie A. P., aby opuścił, opróżnił wraz z osobami swe prawo wywodzącymi od niego, lokal numer (...) położony w budynku przy ul. (...) w O.. Do pozwu dołączono protokół

zdawczo – odbiorczy wskazanego lokalu, w którym wyszczególniono z jakich pomieszczeń lokal ten się składa i jaką mają one powierzchnię. W odpowiedzi na pozew w powołanym postępowaniu A. P. wniósł o oddalenie powództwa, ponosząc, że jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w O.. Wyrokiem z dnia 20 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał A. P. opuszczenie, opróżnienie i wydanie Gminie O. lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w O. przy ul. (...). W pozostałej części, dotyczącej orzeczenie eksmisji osób, które swoje prawo wywodzą od A. P., oddalił powództwo, wskazując, że Sąd nie może nakładać w wyroku obowiązków na osoby nie będące stronami procesu. Wyrok uprawomocnił się w dniu 8 grudnia 2015 r.

(dowód: pozew w sprawie X C 3702/14, k. 3-4 akt X C 3702/14, protokół zdawczo – odbiorczy, k. 14 akt X C 3701/14, wyrok wraz z uzasadnieniem, k. 84 i k. 86-87, akt X C 3702/14; zarządzenie o prawomocności, k. 127 akt X C 3702/14)

W budynkach przy ul. (...) w O. nie zostały wyodrębnione lokale i nie mają one założone ksiąg wieczystych. Księgi wieczyste posiadają jedynie budynki.

(bezsporne)

W dniu 6 lipca 2017 r. Komornik M. C. na wniosek wierzyciela Gminy O. w sprawie Km 748/16 przeprowadził egzekucję wyroku eksmisyjnego z lokalu nr (...) przy ul. (...). Wobec niewyodrębnienia lokalu nr (...) przy ul. (...) oraz ujawnienia przez Komornika w toku wykonywania czynności egzekucyjnych, że lokal ten łączy się dalej z lokalem oznaczonym nr (...) położonym w budynku przy ul. (...), Gmina O. dostarczyła Komornikowi rzut lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). Pomieszczenia oznaczone na nim pokrywają się pomieszczeniami wskazanymi w protokole zdawczo – odbiorczym dołączonym do pozwu w sprawie X C 3702/14 Sądu Rejonowego w Olsztynie.

(dowód: dokumenty z akt Km 748/16, k. 76-100)

Sąd zważył, co następuje.

Powodowa spółka domagała się ochrony posiadania, wnosząc o przywrócenie jej posiadania lokalu nr (...) przy ul. (...) stanowiącego siedzibę (...) sp. z o.o. Wskazywała, że komornik dokonał zajęcia pomieszczeń powódki, nie mając tytułu wykonawczego przeciwko tej spółce.

W niniejszej sprawie bez znaczenia są kwestie własności pomieszczeń, których dotyczyła eksmisji. 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. Wobec powyższego Sąd nie badał, kto jest właścicielem lokalu, a jedynie czy doszło do naruszenia posiadania, które podlega ochronie, a w szczególności czy doszło do samowolnego jego naruszenia i czy Gmina O. jako pozwana dysponowała prawomocnym orzeczeniem sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdzającym, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Trzeba bowiem wyraźnie zaznaczyć, że samo naruszenie posiadania nie powoduje automatycznie jego przywrócenia i nie zawsze takie naruszenie może być uznane za bezprawne, zwłaszcza że Gmina O. nie wkroczyła do przedmiotowego lokalu samowolnie, a realizowała wyrok eksmisyjny i posługiwała się przy tym powołanymi do tego organami egzekucyjnymi. Wyrok wykonywał bowiem Komornik.

Zgodnie z art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Samowolność oznacza działanie z pominięciem organów egzekucyjnych, co niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Z kolei zgodnie z 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.

Wobec treści powołanego przepisu, Sąd badał, czy Gmina O. posiadała wyrok eksmisyjny dotyczący lokalu, w którym przeprowadzano egzekucję, czy na podstawie tego wyroku mogła prowadzić egzekucję także przeciwko powodowej

spółce. (...) sp. z o.o. A. P. podnosił bowiem, że dokonano eksmisji z lokalu (...) przy ul. (...) i naruszono posiadanie spółki (...), podczas gdy wyrok dotyczył A. P. jako osoby fizycznej oraz lokalu nr (...) przy ul. (...).

W ocenie Sądu na podstawie wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko A. P. w sprawie X C 3702/14 Sądu Rejonowego w Olsztynie Komornik mógł dokonać egzekucji także w odniesieniu do (...) sp. z o.o. Stosownie bowiem do treści art. 791 § 1 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji także przeciwko każdemu, kto uzyskał władanie nad tym przedmiotem po wszczęciu postępowania, w którym wydano tytuł egzekucyjny. Zgodnie zaś z art. 791 § 2 k.p.c. tytuł wykonawczy zobowiązujący do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciw dłużnikowi, lecz także przeciwko jego domownikom, krewnym i innym osobom reprezentującym jego prawa. Obrona osób wskazanych w § 1 i 2 art. 791 k.p.c. przewidziana została w art. 791 § 3 k.p.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik twierdzi, że przysługuje mu prawo skuteczne wobec wierzyciela, komornik wstrzyma się względem niego z czynnościami egzekucyjnymi, pouczając, że w terminie tygodnia może wytoczyć powództwo o pozbawienie w stosunku do niego tytułu wykonawczego wykonalności. Należy wyraźnie podkreślić, że Komornik o treści wskazanego przepisu pouczył A. P. w toku egzekucji, co znalazło odzwierciedlenie w treści protokołu z przeprowadzanych czynności z dnia 29 czerwca 2017 r. (k. 82).

Niewątpliwie problemem, który Sąd dostrzegł w niniejszym postępowaniu, było również i to, że wyrok eksmisyjny dotyczył lokalu przy ul. (...), gdyż tymczasem w budynku nr (...) przy ul. (...) nie wyodrębniono lokali i A. P. konsekwentnie podnosił, że jeden pokój, do którego wszedł Komornik, nie należał do lokalu nr (...) lecz do lokalu nr (...). Chodzi o pokój o powierzchni 22,01 m². A. P. zarówno przed Sądem rozpoznającym niniejszą sprawę, jak i w toku postępowania egzekucyjnego podnosił, że pokój ten należy do lokalu (...) i na dowód powyższego składał zaświadczenie Prezydenta O. z dnia 4 lipca 2012 r. wraz z rzutem lokalu (k. 59-62). Faktycznie zgodnie z tym zaświadczeniem pokój ten należy do lokalu (...). Trzeba jednak jeszcze raz podkreślić, że lokalu tego nigdy nie wyodrębniono. Gmina O. żądając eksmisji z lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...), obejmowała swoim żądaniem także przedmiotowy pokój, co jasno wynika z załączonego do pozwu protokołu zdawczo – odbiorczego z 2008 r. (k. 14 akt X C 3702/14), który koreluje ze szkicem przedłożonym Komornikowi w toku egzekucji (k. 85). Wobec innych obliczeń powierzchnia spornego pokoju wynosi w tych dokumentach 22,87 m², niemniej chodzi w nich o ten sam pokój, co wymienionym we wsadzamy zaświadczeniu (wszystkie pomieszczenia wskazane na rzucie z k. 62, mają minimalnie mniejsze wymiary niż wskazane na szkicu z k. 85). Co więcej, gdy Komornik dokonywał egzekucji pokój ten bezspornie przynależał do lokalu nr (...) przy ul. (...). Wchodziło się do niego wejściem z tego budynku i aby wejść do wspomnianego pokoju trzeba było przejść przez pozostałe pokoje lokalu nr (...). Pokój ten został odgrodzony od lokalu (...) trwałą ścianą gipsowo – kartonową, zaś jak podał A. P. na rozprawie, lokal (...) jest wynajmowany osobie prywatnej, która nie jest powiązana ze spółką (...).

Reasumując, od samego początku Gmina O. wносиła o eksmisję A. P. z lokalu nr (...) przy ul. (...) w O., który składał się z 3 pokoi, w tym pokoju, który został objęty zaświadczeniem dotyczącym lokalu (...). Faktycznie pokój ten do lokalu przynależał w chwili wykonywania wyroku. Samo zaświadczenie o samodzielności lokalu (...) wydane nota bene na wniosek samego A. P., nie może przesądzać, że wyrok eksmisyjny nie obejmowała spornego pokoju, skoro – co należy jeszcze raz podkreślić – lokale w tym budynku formalnie nigdy nie zostały wyodrębnione.

Mając na uwadze powyższe, wobec stwierdzenia, że Gmina O. prawidłowo realizowała prawomocny wyrok eksmisyjny, mając tytuł wykonawczy przeciwko powódce (art. 791 k.p.c.) i dokonując eksmisji jedynie z pomieszczeń objętych wyrokiem eksmisyjnym Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty procesu w niniejszej sprawie składa się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszt zastępstwa procesowego w wysokości 120 zł.

SSR Katarzyna Błęsińska – Kozłowska