

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Magdalena Kociorska

Protokolant: prot. sąd. Anna Hatłas

po rozpoznaniu w dniu: 22 stycznia 2016r. w P.

na rozprawie

sprawy

z powództwa: M. G.

przeciwko: 1) Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w P.

2) A. F.

o: przywrócenie naruszonego posiadania

I. nakazuje pozwanemu Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w P. aby przywrócił powodowi M. G. (G.) posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), poprzez wydanie powodowi kluczy do tego lokalu,

II. oddala powództwo wobec pozwanego A. F.,

III. wyrokowi w punkcie I. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności,

IV. zasądza od Stowarzyszenia (...) z siedzibą w P. na rzecz M. G. kwotę 373zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

V. zasądza od M. G. na rzecz A. F. kwotę 173zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

SSR Magdalena Kociorska

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 3 lipca 2015r. powód M. G. wniósł o przywrócenie mu naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), poprzez nakazanie pozwanym: Stowarzyszeniu (...) w P. oraz A. F. solidarnie wydania lokalu powodowi przez wydanie kluczy. Ponadto powód wniósł o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając powyższe żądanie pełnomocnik powoda wskazał, że jest on współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej kamienicą, położonej przy ul. (...) w P.. W ramach posiadanego udziału powód nabył prawo do posiadania lokalu o numerze (...) i lokal ten został mu wydany w dniu 20 sierpnia 2013r. Lokal posiadany był nieprzerwanie i niezakłócenie przez powoda do dnia 16 czerwca 2015r. Pełnomocnik powoda wyjaśnił, że pozwane Stowarzyszenie jest administratorem powyższej nieruchomości, a pozwany A. F. osobą fizyczną związaną

ze Stowarzyszeniem, najprawdopodobniej krewnym I. F., będącej również współwłaścicielką nieruchomości, w której położony jest lokal. W dniu 16 czerwca 2015r. pozwani, podczas nieobecności powoda, wspólnie dokonali naruszenia jego posiadania tzn. siłowo przełamali zamki i następnie je wymienili. O zdarzeniu pozwani nie poinformowali powoda. Sąsiadce powoda, posiadacze lokalu nr (...), powiedziano, że lokal otwierany jest z uwagi na ulatniający się gaz. Pozwani zostali wezwani do dobrowolnego zadośćuczynienia żądaniu pozwu, ale tego nie uczynili; nie zajęli też żadnego stanowiska.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 28 lipca 2015r. pozwany - Stowarzyszenie (...) - wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości 6-krotności stawki minimalnej.

Uzasadniając powyższe stanowisko pełnomocnik pozwanego przyznał, że pozwany sprawuje zarząd nieruchomości położoną w P. przy ul. (...), zaś lokal nr (...) wchodzi w skład nieruchomości przy ul. (...). Pełnomocnik pozwanego podniósł, że w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki przewidziane w art. 344 k.c. Pełnomocnik pozwanego zaprzeczył, aby doszło do naruszenia posiadania powoda oraz aby był on legitymowany biernie w niniejszym procesie. Pełnomocnik pozwanego wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda, z umowy sprzedaży oraz umowy datio in solutum z dnia 12 sierpnia 2013r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, na które powołuje się powód, nie wynika, aby powód nabył w ramach posiadanego udziału prawo do posiadania lokalu nr (...). Z treści aktu wynika w sposób jednoznaczny, że powód nabył jedynie udział w opisanej nieruchomości. Co więcej, w akcie notarialnym wskazano, że do dysponowania rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W związku z tym należy uznać, że powód miał wiedzę i tym samym świadomość co do skutków prawnych nabycia udziału w nieruchomości i konieczności uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na wyłączne korzystanie z części nieruchomości tj. konkretnego lokalu. Z treści powyższego aktu notarialnego oraz aktów notarialnych, na mocy których udziały w nieruchomości nabył P. K. wynika, że zbywcy udziałów nigdy nie przedłożyli przy umowach zbycia swoich udziałów jakichkolwiek dokumentów, z których wynikałoby ich uprawnienie do wyłącznego dysponowania konkretnym lokalem w nieruchomości, w szczególności lokalem nr (...), oraz zawarcie pomiędzy współwłaścicielami umowy quoad usum przedmiotowej nieruchomości. Również P. K., nabywając udział w nieruchomości od M. S., miał wiedzę co do konieczności uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na samodzielne dysponowanie lokalem nr (...). Pełnomocnik pozwanego wskazał, że art. 206 k.c., w sposób jednoznaczny określa zakres współposiadania rzeczy wspólnej oraz zakres korzystania z niej. Pomiedzy współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) nie doszło do zawarcia umowy o podział nieruchomości do używania tj. podział quoad usum, ani w sposób wyraźny ani tym bardziej dorozumiany. Skoro stosownie do art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, a pomiędzy nimi nie doszło do podziału quoad usum w zakresie lokalu nr (...), to tym samym powód nie może korzystać z ochrony z art. 344 k.c., powołując się na fakt nabycia prawa do posiadania lokalu nr (...) w ramach posiadanego udziału w nieruchomości. Pełnomocnik pozwanego podniósł także, iż w niniejszej sprawie nie ma podstaw do uznania, że pozwany naruszył samowolnie posiadanie powoda. Z notatki służbowej z dnia 15 czerwca 2015r. wynika, że współwłaściciele nieruchomości podczas spotkania ustalili konieczność otwarcia i wymiany zamków w lokalu nr (...) z uwagi na podejrzenie ulatniania się gazu i nie wykonywania w okresie 2 lat przeglądu gazowego z powodu braku dostępu do lokalu. Pozwany uczestniczył jedynie podczas wejścia do lokalu przez współwłaścicieli, jako zarządca nieruchomości. Poza pozwanym w otwarciu i wejściu do lokalu uczestniczyli: pozwany A. F. jako pełnomocnik współwłaścicielki I. F. oraz współwłaściciele O. P. i D. J.. Z otwarcia i wejścia do lokalu sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy, a nadto protokół przeglądu stanu technicznego instalacji gazowej oraz dokumentacja fotograficzna. Po wejściu okazało się, że lokal jest pusty, niezamieszkały, zaniechany, w pomieszczeniach są ślady po gołębiach i pootwierane okna. Tym samym nie sposób uznać, że pozwany będąc obecnym podczas wejścia współwłaścicieli do spornego lokalu z racji pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości, samowolnie naruszył posiadanie powoda.

W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 5 sierpnia 2015r. pełnomocnik pozwanego A. F. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm

przepisanych, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości 6-krotności stawki minimalnej. Pozwany A. F. powoływał się na te same argumenty co pozwany Stowarzyszenie w swojej odpowiedzi na pozew, dodając, że sam nie jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w P., nie pozostaje także w żadnym stosunku zależności z pozwanym Stowarzyszeniem. Pozwany jest jedynie pełnomocnikiem swojej żony I. F., która jest współwłaścicielem nieruchomości.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Na mocy umowy sprzedaży oraz umowy datio in solutum z dnia 12 sierpnia 2013r. powód M. G., celem zwolnienia P. K. z obowiązku zwrotu pożyczki w kwocie 60.000zł, nabył od niego udział wynoszący (...) w prawie własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym (kamienicą). W treści umowy sprzedaży P. K. oświadczył, że w ramach swojego udziału we własności przedmiotowej nieruchomości korzysta z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na czwartym piętrze w klatce schodowej od ul. (...) i wyraził zgodę na wyłączne korzystanie i dysponowanie powyższym lokalem i piwnicą przez nabywcę - w ramach nabytego przez niego udziału we własności przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 20 sierpnia 2013r. P. K. zdał powodowi lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...), przekazując mu komplet kluczy do lokalu. Z czynności przekazania spisany został protokół zdawczo-odbiorczy.

D. d y : akt notarialny - umowa sprzedaży i datio in solutum z 12 sierpnia 2013 r. Rep. A nr 3548/2013 - k. 8-16, protokół zdawczo-odbiorczy z 20 sierpnia 2013 r. - k. 17, wydruk księgi wieczystej nr (...) - k. 18-23, zeznania świadka P. K. - k. 129-130, zeznania powoda - k. 160-161

Zarząd przedmiotową nieruchomością sprawuje pozwany Stowarzyszenie (...) z siedzibą w P..

Pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości toczy się obecnie postępowanie o zniesienie współwłasności. Współwłaściciele nieruchomości nie zawierali nigdy umowy o podział nieruchomości do użytkowania (quoad usum).

D. o d y : KRS (...) - k. 51-52, zeznania świadka O. P. - k. 130-131, zeznania świadka E. P. - k. 156-157, zeznania pozwanego A. F. - k. 162-163

Mieszkanie nr (...) przy ul. (...) jest lokalem wyodrębnionym, samodzielny, posiada jedno wejście z klatki schodowej.

P. K. nabył udział w prawie własności powyższej nieruchomości w dniu 25 czerwca 2013r. od M. S., który w ramach swojego udziału również korzystał z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...).

W styczniu 2013r. Stowarzyszenie (...) informowało M. S., że nie jest on upoważniony do zawierania i rozwiązywania umów najmu lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...).

P. K. remontował lokal celem wynajęcia go w przyszłości. Przed przekazaniem lokalu powodowi P. K. wymienił zamki w drzwiach do lokalu.

Od 2012r. w lokalu nr (...) nikt nie zamieszkiwał. Na wniosek P. K. decyzją z dnia 29 października 2013r. Prezydent Miasta P. orzekł o wymeldowaniu M. R. z pobytu stałego w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P..

D. o d y : pismo pozwanego Stowarzyszenia z 21 stycznia 2013 r. - k. 64, akt notarialny - umowa sprzedaży z 25 czerwca 2013 r. Rep. A nr 2500/2013 - k. 65-68, decyzja Prezydenta Miasta P. z 29 października 2013 r. - k. 100-103, zeznania świadka P. K. - k. 129-130, zeznania świadka O. P. - k. 130-131, zeznania świadka E. P. - k. 156-157, zeznania pozwanego A. F. - k. 162-163

Powód M. G. dysponował lokalem nr (...) z wyłączeniem innych osób. Powód nie zwracał się do zarządcy czy pozostałych współwłaścicieli o przydzielenie mu przedmiotowego lokalu.

Powód nigdy nie zamieszkiwał w lokalu, przebywał w nim sporadycznie. Od momentu nabycia udziału zamiarem powoda była jego sprzedaż wraz z prawem do korzystania z lokalu. Działający z upoważnienia powoda pośrednicy biura obrotu nieruchomościami pokazywali mieszkanie potencjalnym nabywcom. Kluczami do lokalu nr (...) dysponował tylko powód.

Co najmniej od grudnia 2013r. współwłaściciele oraz zarządca nieruchomości wiedzieli o fakcie nabycia udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości przez powoda oraz znali jego aktualny adres zamieszkania.

Dowód: wniosek o przy pozwanie z 12 grudnia 2013 r. sygn. akt IX C 502/12 - k. 104-105, pismo tut. Sądu z 13 stycznia 2014 r. sygn. akt IX C 502/12 - k. 106, zeznania świadka E. N. - k. 157-158, zeznania świadka K. N. - k. 158-159, zeznania powoda - k. 160-161

Pismami z dnia 14 stycznia 2014r. oraz 2 grudnia 2014r. Stowarzyszenie (...) kierowało do powoda prośbę o kontakt z biurem w sprawie mieszkania nr (...). Pisma kierowane były na adres przy ul. (...) i nie były podejmowane przez powoda, ponieważ nie mieszkał on w tym lokalu.

Powód nie otrzymał informacji o podejrzeniu ulatniania się gazu z lokalu nr (...). Lokatorzy mieszkania sąsiadującego bezpośrednio z lokalem nr (...) nie odczuwali zapachu gazu unoszącego się na klatce schodowej.

Dowody: pismo pozwanego Stowarzyszenia z 14 stycznia 2014 r. - k. 61, pismo pozwanego Stowarzyszenia z 2 grudnia 2014 r. - k. 62-63, zeznania świadka E. N. - k. 157-158, zeznania świadka K. N. - k. 158-159, zeznania powoda - k. 160-161

W dniu 15 czerwca 2015r. odbyło się spotkanie współwłaścicieli budynku przy ul. (...), z udziałem D. J., O. P. oraz pełnomocnika współwłaścicielki I. F. - jej męża A. F., w trakcie którego ustalono konieczność otwarcia i wymiany zamków w lokalu nr (...) przy ul. (...) z uwagi na podejrzenie ulatniania się gazu oraz brak przeglądu gazowego w okresie dwóch lat.

Tego samego dnia współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w P. tj. O. P., D. J., a nadto A. F. oraz pracownik Stowarzyszenia (...) E. P. w towarzystwie pracowników Zakładu (...) oraz ślusarza dokonali otwarcia zamków w lokalu nr (...). Ze zdarzenia został spisany protokół, w którym wskazano, że mieszkanie jest puste, niezamieszkane, w pomieszczeniach znajdują się ślady po gołębiach, a okna są otwarte. Dodatkowo wykonano zdjęcia pomieszczeń i dokonano spisu stanu liczników. Pracownicy zakładu instalacyjnego dokonali przeglądu technicznego instalacji gazowej w mieszkaniu, ustalając, że jest ona w dobrym stanie.

Pozwany A. F. wręczył osobom mieszkającym w sąsiednim lokalu mieszkalnym informację dla powoda z prośbą o pilny kontakt telefoniczny.

Zamki w drzwiach do lokalu nr (...) zostały wymienione. Klucze do lokalu posiada obecnie zarządca nieruchomości - Stowarzyszenie (...).

Powód wielokrotnie, bezskutecznie zwracał się do zarządcy o wydanie mu kluczy do lokalu nr (...).

D. d y : protokół zdawczo-odbiorczy z 15 czerwca 2015 r. - k. 58, protokół przeglądu technicznego z 15 czerwca 2015 r. - k. 59, notatka służbowa z 15 czerwca 2015 r. - k. 60, fotografie - k. 69-76, 127, zeznania świadka O. P. - k. 130-131, zeznania świadka E. P. - k. 156-157, zeznania świadka E. N. - k. 157-158, zeznania świadka K. N. - k. 158-159, zeznania świadka D. J. - k. 159-160, zeznania powoda - k. 160-161, zeznania pozwanego A. F. - k. 162-163

Sąd ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy na podstawie wskazanych powyżej dowodów w postaci dokumentów, zeznań świadków oraz zeznań stron.

Zgromadzone dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, bowiem nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw do uczynienia tego z urzędu.

Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić wiarygodności zeznaniom świadków P. K., E. N., K. N., zeznaniom powoda M. G. oraz w większości zeznaniom O. P., E. P., D. J. i pozwanego A. F., albowiem były one logiczne, spontaniczne, a nadto w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazały się wzajemnie spójne.

Sąd odmówił jednak wiarygodności zeznaniom świadków O. P., E. P., D. J., a także zeznaniom pozwanego A. F. w zakresie, w jakim wskazywali oni, że przed przystąpieniem do awaryjnego otwarcia drzwi lokalu nr (...) nie wiedzieli, jaki jest adres powoda i nie mogli się z nim skontaktować. Pozostaje to w całkowitej sprzeczności z treścią wniosku o przypozwanie skierowanego do Sądu w sprawie o sygn. akt IX C 502/12 przez pełnomocnika O. P., który to pełnomocnik reprezentował także pozwanych w niniejszej sprawie. Jest to pismo z dnia 12 grudnia 2013r. i zawiera wniosek o zawiadomienie o toczącym się wówczas postępowaniu zarówno M. G. jak i m.in. D. J., I. F. i Stowarzyszenia (...). W piśmie tym pełnomocnik wskazał prawidłowy adres powoda (ul. (...) w P.). W tej sytuacji należy stwierdzić, że współwłaściciele nieruchomości i jej zarządca znali adres M. G. przynajmniej 1,5 roku przed przymusowym otwarciem lokalu.

### **Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

W niniejszym postępowaniu powód M. G. wniósł o przywrócenie naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), poprzez nakazanie pozwanym: Stowarzyszeniu (...) w P. oraz A. F. solidarnie wydania powodowi kluczy do tego lokalu.

Zgodnie z art. 336 k.c. 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 nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie przedstawia się jako stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Według panującego poglądu doktryny posiadanie występuje przy równoczesnym istnieniu fizycznego elementu władania rzeczą, określanego jako *corpus possessionis*, oraz psychicznego elementu *animus rem sibi habendi*, rozumianego jako zamiar władania rzeczą dla siebie. Należy przy tym podkreślić, że posiadanie jest stanem trwałego i trwającego w czasie władztwa nad rzeczą.

Art. 342 k.c. stanowi, że nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Przeciwno 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 (art. 344§1 k.c.).

Art. 478 k.p.c. 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.

W sprawie o naruszenie posiadania Sąd uprawniony jest tylko do ustalania, czy posiadanie będące przedmiotem sporu należało do powoda, czy zostało naruszone oraz czy naruszcycielem jest pozwany (lub czy na jego korzyść nastąpiło naruszenie posiadania). Roszczenie posesoryjne służy tym samym do ustalenia stanu faktycznego. Wyjątkowo ustawodawca dopuszcza badanie prawa, zezwalając na korzystanie przez pozwanego z zarzutu, że prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Chodzi przy tym o przypadki orzeczeń (prawomocnych), które zapadły po dokonaniu naruszenia posiadania, a przed wydaniem wyroku w procesie posesoryjnym.

W niniejszej sprawie Sąd ustalił, że powód był ostatnim posiadaczem lokalu nr (...) przy ul. (...) w P.. Bezsponnie wcześniejszym posiadaczem tego lokalu był P. K., który zawierając z powodem umowę sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) z dnia 12 sierpnia 2013r., wyraził zgodę na wyłączne korzystanie i dysponowanie powyższym lokalem przez nabywcę. Przed zbyciem udziału w prawie własności nieruchomości P. K. dokonał wymiany zamków w mieszkaniu. W dniu 20 sierpnia 2013r. lokal nr (...) został przekazany powodowi protokołem zdawczo-

odbiorczym. Tylko powód dysponował kompletem kluczy do lokalu. Powód traktował przedmiotowy lokal jako przynależny wyłącznie jemu. Chcąc dokonać sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości powód zamierzał również przekazać przyszłemu współwłaścicielowi uprawnienia do korzystania z lokalu nr (...). W tym celu lokal był okazywany przez pośredników biura nieruchomości potencjalnym nabywcom. Niewątpliwie więc powód miał fizyczne władztwo nad lokalem (jako jedyny posiadał do niego klucze) a ponadto władał lokalem jak właściciel, tak więc był posiadaczem spornego lokalu.

W dniu 15 czerwca 2015r. doszło do naruszenia posiadania powoda. Współwłaściciele nieruchomości O. P. i D. J. oraz pozwany A. F. i przedstawiciel pozwanego Stowarzyszenia (...) E. P. dokonali bez wiedzy powoda przymusowego otwarcia zamków do lokalu. Następnie zamki te zostały wymienione. Pomimo wielokrotnych wniosków ze strony powoda, nigdy nie otrzymał on nowego kompletu kluczy do mieszkania nr (...). Został więc on pozbawiony posiadania tego lokalu.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, na wiele miesięcy przed powyższym zdarzeniem współwłaścicielom nieruchomości oraz zarządcy znany był adres zamieszkania powoda. Żadna z wymienionych osób nie podjęła jednak próby kontaktu z M. G.. Dodatkowo okoliczność podejrzenia ulatniania się gazu z mieszkania nr (...), na którą powoływali się współwłaściciele i zarządca, a która miała uzasadniać dokonanie awaryjnego wejścia do lokalu, nie znalazła potwierdzenia w zeznaniach mieszkańców sąsiedniego lokalu. Niemniej, nawet gdyby uznać, że wejście do lokalu nr (...) w trybie awaryjnym było uzasadnione, to wymiana zamków i uniemożliwienie powodowi dostępu do lokalu niewątpliwie stanowią o naruszeniu jego posiadania.

Jak wyżej wskazano, w sprawie o naruszenie posiadania Sąd bada wyłącznie ostatni stan posiadania, zaś zła lub dobra wiara posiadacza nie jest istotna dla rozstrzygnięcia sprawy. W niniejszej sprawie ostatnim posiadaczem spornego lokalu był powód, a jego posiadanie zostało naruszone. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez pozwanych okoliczność, że współwłaściciele nie dokonali podziału nieruchomości do korzystania i powód nie miał uprawnienia do wyłącznego posiadania lokalu. Przedmiotem badania w niniejszej sprawie jest bowiem wyłącznie stan faktyczny, a nie tytuł prawny do posiadanego przedmiotu. Niezależnie przy tym od tego, czy posiadanie jest zgodne z prawem czy też nie, nikt nie ma prawa do samowolnego naruszenia cudzego posiadania.

W tym miejscu wskazać należy, że roszczenie posesoryjne może być skutecznie dochodzone tylko o tyle, o ile naruszytel ma daną rzecz w swoim ręku. Z chwilą więc, gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie, a wytoczone przeciw niej żądanie staje się bezprzedmiotowe. Powyższe twierdzenia wyrażają sens ochrony posiadania z punktu widzenia jej skuteczności. Jest bowiem oczywiste, że wyrok uwzględniający powództwo o wydanie rzeczy przeciwko osobie, która nie ma jej w swoim władaniu, jest pozbawiony jakiegokolwiek mocy wykonawczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 1995r., I CRN 52/95, LEX nr 82284).

W niniejszej sprawie wyłącznie pozwane Stowarzyszenie (...) dysponuje nowym kompletem kluczy do lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., a tym samym jest jedynym podmiotem posiadającym władztwo nad przedmiotowym lokalem. Ani pozwany A. F., ani jego żona nie byli i nie są w posiadaniu kluczy do lokalu. Tym samym powództwo skierowane przeciwko pozwanemu A. F. należało uznać za bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na uwadze, w punkcie I. wyroku Sąd nakazał pozwanemu Stowarzyszeniu (...) z siedzibą w P., aby przywrócił powodowi M. G. posiadanie lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P. przy ul. (...), poprzez wydanie powodowi kluczy do tego lokalu.

W punkcie II wyroku, z przyczyn podanych powyższej, Sąd oddalił powództwo przeciwko pozwanemu A. F..

Nadając orzeczeniu w punkcie I. rygor natychmiastowej wykonalności (pkt III. wyroku) Sąd kierował się treścią art. 333 § 2 k.p.c., która przyznaje mu uprawnienie do jego nadania w przypadku uwzględnienia powództwa

o naruszenie posiadania. Stosując ten przepis Sąd miał na względzie konieczność jak najszybszego zapewnienia powodowi możliwości niezakłóconego posiadania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności stron za wynik postępowania.

Powództwo przeciwko pozwanemu Stowarzyszeniu (...) zostało uwzględnione w całości, w związku z czym koszty postępowania obciążają w całości pozwanego. Stąd też w punkcie IV. wyroku Sąd zasądził od pozwanego Stowarzyszenia na rzecz powoda kwotę 373zł, w tym 200zł stanowiące opłatę od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 156 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490).

Powództwo przeciwko pozwanemu A. F. zostało oddalone w całości, stąd też Sąd zasądził od powoda na rzecz tego pozwanego kwotę 173zł, w tym 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 156 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§8 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 461).

Wskazać należy, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do zasądzania wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości, jakiej domagał się pozwany A. F.. Zgodnie z art. 109 § 2 k.p.c., orzekając o wysokości przyznanych stronie kosztów procesu, sąd bierze pod uwagę celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy. Przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika będącego adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Podobnie §2 cytowanego rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie w punkcie 1. stanowi, że zasądzając opłatę za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego, sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu niniejsza sprawa nie jest sprawą skomplikowaną ani pod względem faktycznym, ani pod względem prawnym. Nie wymagała ona od pełnomocnika pozwanego szczególnego nakładu pracy i należała do typowych spraw o naruszenie posiadania. Brak było zatem jakichkolwiek przesłanek uzasadniających obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu pozwanemu wynagrodzenia pełnomocnika w kwocie wyższej niż wynikająca z rozporządzenia stawka minimalna.

SSR Magdalena Kociorska