

Sygn. akt I C 1115/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 02 marca 2017r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2017 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko M. Z.

o przywrócenie naruszonego posiadania

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. L. na rzecz pozwanego M. Z. kwotę 173 zł. (sto siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

Sygnatura akt: I C 1115/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. L. oraz P.H.U. (...) S.A. z siedzibą w G. wnieśli pozew przeciwko M. Z., domagając się przywrócenia posiadania nieruchomości zabudowanej budynkiem położonej w G. przy ul. (...) Wojska Polskiego 25, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą numer (...) poprzez nakazanie usunięcia pozwanego oraz osób prawa jego reprezentujących wraz z ich rzeczami z ww. nieruchomości i oddanie jej w posiadanie powodów.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, zaś w dniu 20 sierpnia 1999r. pomiędzy PHU (...) S.A. a M. Z. doszło do zawarcia umowy ustanowienia prawa użytkowania, ustanowienia prawa pierwokupu i ustanowienia hipoteki kaucyjnej. W dniu 19 sierpnia 2011r. J. L. na mocy ww. umowy zameldował się na pobyt czasowy w budynku położonym ww. nieruchomości. W dniu 18 stycznia 2012r. na skutek pozwu M. Z. Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał wydanie ww. nieruchomości przez ww. spółkę do rąk pozwanego. Po uprawomocnieniu się wyroku pozwany wystąpił z wnioskiem o wszczęcie egzekucji przeciwko spółce. W dniu 28 sierpnia 2014r. J. L. został zameldowany na pobyt czasowy do dnia 28 sierpnia 2019r. W dniu 20 listopada 2014r. pozwany wniósł do sądu pozew o eksmisję powoda. Zdaniem powodów, w dniu 6 sierpnia 2015r. pozwany w towarzystwie kilku osób naruszył posiadanie powodów, gdyż nie posiadając kluczy do bramy wjazdowej, bramy wejściowej i drzwi sforsował je i dostał się na teren nieruchomości i do budynku. Następnie pozwany nawiązał kontakt telefoniczny z powodem. Powód poinformował, że znajduje się obecnie poza G. i że otworzy obiekt i wpuści pozwanego po powrocie, informując jednocześnie, że działania pozwanego polegające na wtargnięciu do nieruchomości są niezgodne z prawem. Po powrocie około 16:30 powód stwierdził, że nie może dostać się na teren nieruchomości i do budynku, gdyż zamki

zostały wymienione. Powyższy stan trwa do dnia dzisiejszego. Z wiedzy powoda wynika, że pozwany wszedł na teren posesji i pokonał stosowne zabezpieczenia bez udziału komornika.

(pozew k. 2-4)

Pozwany M. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W pierwszej kolejności pozwany zaprzeczył, aby powód J. L. zamieszkiwał na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 od 14 lat. Według wiedzy pozwanego przedmiotowy lokal zajmowała spółka PHU (...) S.A. Przeciwno tej spółce pozwany wytoczył powództwo o wydanie nieruchomości, a w dniu 18 stycznia 2012r. Sąd Rejonowy w Gdyni orzekł o wydaniu tej nieruchomości powodowi. Z treści uzasadnienia wyroku wynika, iż sąd uznał za nieważną umowę łączącą pozwanego ze spółką. W dniu 24 października 2013r. pozwany złożył u Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wejherowie A. G. wniosek egzekucyjny przeciwko spółce. W toku postępowania egzekucyjnego powód oświadczył, że zamieszkuje na nieruchomości pozwanego. Z ostrożności pozwany wytoczył więc przed Sądem Rejonowym w Gdyni powództwo o eksmisję J. L., które zostało uwzględnione wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015r. W toku postępowania egzekucyjnego pozwany wraz z osobami towarzyszącymi wielokrotnie przyjeżdżał na sporną nieruchomość, sprawdzał czy jest otwarta i właściwie zabezpieczona. W kwietniu 2015r. pozwany nabrał podejrzeń, że nieruchomość stoi pusta albowiem nikogo nie było, a światła były przez cały czas pogaszone. W trakcie kolejnej wizyty pozwany stwierdził, iż drzwi do domu są otwarte i w związku z powyższym pozwany wszedł na teren budynku, stwierdzając, że nieruchomość musiała zostać opuszczona wiele miesięcy wcześniej, a budynek został pozostawiony przez powoda pusty i zdewastowany. Powód zniszczył niemal wszystkie wewnętrzne ściany lokalu, zdemontował żyrandole, zamki, włączniki oświetlenia, kontakty, wyrwał drzwi z futrynami. Nieruchomość była przez wiele miesięcy nie była ogrzewana. Powód pozostawił jedynie w otwartym garażu sterty niepotrzebnych, starych rzeczy, które zostały powodowi wydane we wrześniu 2015r. Widząc opuszczoną nieruchomość w ruinie pozwany pozostał na niej, a nadto zabezpieczył poprzez jej zamknięcie. W związku z wejściem na teren nieruchomości pozwany uznał, iż dalsze prowadzenie egzekucji jest niecelowe, gdyż generowało znaczne koszty, i złożył wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego. Pozwany podnosi, iż przez wiele lat znosił powoda oraz powiązaną z nim spółkę, jednak zawsze respektował prawo i nie podejmował samowolnych prób wejścia na swoją nieruchomość. Pozwany złożył wniosek o umorzenie egzekucji dopiero po stwierdzeniu, iż nieruchomość została pozostawiona otwarta i opuszczona przez powoda. Składając taki wniosek pozwany miał świadomość utraty poniesionych kosztów związanych z prowadzeniem egzekucji. Powyższe przeczy twierdzeniom powoda, iż pozwany sforsował wejście do swojego domu. Nielogicznym byłoby bowiem sforsowanie drzwi domu wobec poniesienia tak znaczących kosztów postępowania egzekucyjnego i w sytuacji, gdy egzekucja zmierzała do pomyślnego zakończenia. W związku z powyższym pozwany podnosi, iż powód samodzielnie i dobrowolnie opuścił nieruchomość położoną w G. przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 i w sierpniu 2015 roku nie był już jej posiadaczem. Nadto, powód został zameldowany w wyniku poświadczenia nieprawdy przez spółkę (...) S.A. i jedynie w celu przedłużenia bezumownego korzystania z nieruchomości.

(odpowiedź na pozew k. 106-111)

Postanowieniem z dnia 21 marca 2016r. Sąd odrzucił pozew w stosunku do PHU (...) S.A. z siedzibą w G..

(postanowienie k. 64)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany M. Z. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 w G.. W dniu 20 sierpnia 1999r. doszło do zawarcia pomiędzy pozwanym a PHU (...) spółką akcyjną z siedzibą w G. (reprezentowaną przez prezesa zarządu J. L.) w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia prawa użytkowania, ustanowienia prawa pierwokupu i ustanowienia hipoteki przymusowej. Przez cały okres posiadania spółka nie uiszczała wynagrodzenia za korzystanie z prawa użytkowania ww. nieruchomości.

(okoliczności bezsporne)

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2012r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1017/11 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał PHU (...) spółce akcyjnej z siedzibą w G., aby wydała do rąk M. Z. nieruchomości położoną przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 w G., objętą księgą wieczystą nr (...). Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt III Ca 288/12 Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację PHU (...) S.A.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wyrok z dnia 18 stycznia 2012r. k. 81 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1017/11, wyrok z dnia 16 kwietnia 2013r. k. 143 tamże)

W 2014r. w toku jednego z postępowań sądowych pozwany dowiedział się, że powód jest zameldowany w budynku przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 w G.. Pozwany nigdy nie wyrażał zgody na zamieszkiwanie powoda na przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 231)

W dniu 12 grudnia 2014r. pozwany wniósł pozew o eksmisję J. L. z ww. nieruchomości. Wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1552/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał J. L., aby opuścił, opróżnił i wydał M. Z. nieruchomości zabudowaną budynkiem, położona w G. przy ul. (...) Wojska Polskiego 25, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wyrok uprawomocnił się w dniu 24 kwietnia 2015r.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wyrok Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 2 kwietnia 2015r. k. 128 akt sprawy Sądu Rejonowego w Gdyni o sygnaturze I C 1552/14, pozew k. 3 tamże)

Po wydaniu ww. tytułów egzekucyjnych pozwany złożył u Komornika sądowego wnioski o wszczęcie egzekucji. Z uwagi na unikanie kontaktu z pozwanym, kontakt z powodem był możliwy tylko za pośrednictwem komornika.

(okoliczności bezsporne)

Pozwany wielokrotnie przejeżdżał obok przedmiotowej nieruchomości, także w porze nocnej. Jednakże nigdy pozwany nie zauważył, aby w budynku paliły się światła. Od wiosny 2015r. w oknach budynku były stale opuszczone rolety. Wcześniej, przedsiębiorstwo wodociągowe odcięło dopływ wody do budynku z uwagi na zaległości w uiszczeniu opłat.

(dowód: przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 231)

W dniu 6 sierpnia 2015r. pozwany M. Z. udał się wraz z synem i znajomym na przedmiotową nieruchomość. Brama wjazdowa do posesji nie była zamknięta. Pozwany zauważył, że drzwi do garażu zostały zdemontowane i zastąpione szmatą. Na nieruchomości przebywał mężczyzna, który podał się za pracownika spółki powoda i oznajmił, że wejście na posesję wymaga zgody prezesa spółki, a także wskazał, że J. L. nie zamieszkuje na tej nieruchomości. Po przeprowadzeniu rozmowy telefonicznej mężczyzna ten otworzył drzwi do budynku i oddalił się. Po przyjeździe patrolu Policji pozwany w towarzystwie funkcjonariuszy wszedł do budynku celem jego oględzin. Pomieszczenia znajdujące się na trzech górnych kondygnacjach były niezamieszkałe, nie znajdowały się w nich żadne rzeczy należące do powoda. Nadto, pomieszczenia te były zdewastowane.

(dowód: przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 231, zdjęcia k. 142-150)

Jedynie w pomieszczeniach położonych w przyziemiu budynku znajdowały się rzeczy powoda, w tym ubrania. Do przyziemia prowadziły dwa wejścia, w tym wejście z zewnątrz oraz z klatki schodowej. Rzeczy te zostały powodowi wydane w sierpniu 2015r.

(dowód: przesłuchanie powoda płyta CD k. 231)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazać należy, iż brak było podstaw do kwestionowania mocy dowodowej dokumentów urzędowych w postaci orzeczeń wydanych w toczących się przed Sądem Rejonowym w Gdyni sprawach o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Przedmiotowe orzeczenia korzystają z domniemania autentyczności i domniemania zgodności ich treści z prawdą. Żadna ze stron nie kwestionowała przedmiotowych dokumentów w trybie art. 252 k.p.c. Jeśli zaś chodzi o pozostałe dokumenty, to stwierdzić należy, iż większość z nich nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania pozwanego M. Z.. W ocenie Sądu zeznania pozwanego są szczerze, logiczne, nadto nie budziły żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Nadto, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności co do okoliczności wejścia pozwanego na posesję, udziału Policji w tych czynnościach, stanu nieruchomości, zeznania te nie były kwestionowane przez stronę powodową. Jeśli chodzi natomiast o ocenę zeznań powoda J. L., to tylko częściowo były one przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim podkreślić należy, iż powód potwierdził, że pomieszczenia znajdujące się na trzech kondygnacjach budynku nie były przez niego używane. Sąd nie dał natomiast wiary powodowi, że zamieszkiwał on na przedmiotowej nieruchomości. W tym bowiem zakresie zeznania powoda stoją w sprzeczności z zeznaniami pozwanego, a nadto budzą wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Zważyć należy, iż od kilku miesięcy budynek nie miał dostępu do wody z uwagi na znaczne zaległości w opłatach. Stąd, wydaje się mało prawdopodobne, aby powód zamieszkiwał w tym budynku, nie mogąc korzystać z bieżącej wody. Zwrócić należy także uwagę, że pracownik powoda, którego pozwany zastał na nieruchomości w dniu 6 sierpnia 2015r. wprost oznajmił, że powód nie mieszka pod tym adresem. Nadto, w ocenie Sądu, niewiarygodne są wyjaśnienia powoda, że przedmiotowy budynek stanowił siedzibę i centrum działalności jego spółki, zwł. gdy weźmie się pod uwagę fatalny stan budynku. Nie budzi bowiem wątpliwości, że takie okoliczności jak wygląd siedziby firmy są niezwykle istotne w kształtowaniu wizerunku firmy i jej renomy. Zresztą sam powód wskazał, że z kontrahentami spotykał się w innych miejscach.

Na podstawie art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wnioski pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków E. Z., Z. F. i I. Z.. W ocenie Sądu okoliczności, na jakie mieli zeznawać wymienieni świadkowie nie stanowią okoliczności istotnych w świetle przedmiotu niniejszego postępowania, zaś uwzględnienie tych wniosków doprowadziłoby jedynie do nieuzasadnionej zwłoki w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Przechodząc do szczegółowych rozważań podkreślić należy, że powód swoje roszczenie oparł na przepisie art. 344 k.c., w myśl którego 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.

Oceniając zatem zasadność zgłoszonego żądania należało ocenić, czy spełnione zostały przesłanki roszczenia o ochronę posiadania, a przede wszystkim, czy powód był posiadaczem nieruchomości oraz czy nastąpiło samowolne naruszenie jej posiadania. Podkreślić należy, iż posiadanie nie jest prawem podmiotowym a jedynie określonym stanem faktycznym (por. postanowienie SN z dnia 29 kwietnia 1975 r., II CZ 57/75, LEX nr 7693). Jak stwierdził Sąd Najwyższy posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne więc w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania (por. wyrok SN z dnia 15 czerwca 1972 r., III CRN 121/72, LEX nr 7096). Zatem dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (por. wyrok SN z dnia 03 czerwca 1966 r., III CR 108/66, OSP 1967/10/234). Na posiadanie składają się zaś dwa elementy: element fizyczny (*corpus possessionis*) wyrażający się we władaniu rzeczą oraz element psychiczny (*animus possidendi*) wyrażający się w psychicznym nastawieniu do wykonywanego władztwa. Oznacza to, iż posiadacz znajduje się w sytuacji, która pozwala na korzystanie z rzeczy w taki sposób, jak to mają prawo czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo. Przy czym musi istnieć wola wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie, czyli we własnym imieniu. Zatem posiadaczem rzeczy jest ten, kto włada rzeczą i postępuje z nią jak osoba, której

przysługuje do niej prawo własności lub inne prawo. Należy przy tym wskazać, iż zgodnie z treścią 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; przy czym posiadanie musi mieć pewne cechy stabilności. Podnieść należy, iż w każdym przypadku naruszenia posiadania powstaje dla posiadacza roszczenie o ochronę posiadania. Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenia posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów, a w szczególności zaniechania dalszych naruszeń, o ile istnieje realne zagrożenie ich wystąpienia. Wskazać, iż w drodze roszczeń posesoryjnych chronione jest nie prawo a stan faktyczny, a więc chodzi o ochronę o charakterze wyjątkowym, dlatego też ustawodawca ograniczył dochodzenie tych roszczeń krótkim i rygorystycznym terminem. Zgodnie z art. 344 § 2 k.c. roszczenie posesoryjne wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia posiadania.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż nie było pomiędzy stronami sporu, że w dniu 6 sierpnia 2015r. pozwany M. Z. w asyście funkcjonariuszy Policji wszedł do budynku położonego w G. przy ul. (...) Wojska Polskiego 25. Z zeznań pozwanego, którym Sąd dał wiarę, wynika, że powód wszedł na posesję przez bramę wjazdową, która nie była zamknięta na klucz. Natomiast drzwi do budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości otworzył pozwanemu mężczyzna, który podał się za pracownika spółki powoda. Bezsporne było także, że następnie pozwany wymienił zamki w furtce i drzwiach do budynku.

Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd ustalił, że powód nie był posiadaczem całej nieruchomości w dniu 6 sierpnia 2015r. Bezsporne w sprawie było, że rzeczy powoda znajdowały się wyłącznie w pomieszczeniach położonych w przyziemiu budynku przy ul. (...) Wojska Polskiego 25 w G., natomiast pomieszczenia położone na pozostałych, trzech kondygnacjach były opuszczone i niewykorzystywane w żaden sposób ani przez powoda ani przez spółkę PHU (...) S.A., co zresztą przyznał sam powód. Bez wątplenia zatem powód nie miał woli posiadania tej części budynku, skoro doprowadził ją do stanu jaki widoczny jest na zdjęciach dołączonych do odpowiedzi na pozew. Zabranie wszystkich rzeczy z tych pomieszczeń, w tym elementów wyposażenia (np. drzwi) świadczy, że powód bezpowrotnie porzucił zamiar dalszego korzystania z tej części budynku. Zważywszy na deklarowaną przez powoda złą sytuację finansową doprowadzenie tych pomieszczeń do pełnienia funkcji mieszkalnej, użytkowej czy reprezentacyjnej (np. siedziba firmy) wiązałoby się dla powoda ze zbyt dużymi kosztami i byłoby dla powoda nieopłacalne. Bez wątplenia zatem co do pomieszczeń położonych na trzech górnych kondygnacjach Sąd nie dopatrywał się po stronie powoda woli posiadania (animus) i brak jest podstaw, aby powództwo w tym zakresie uwzględnić. Bezasadne było także żądanie dotyczące przywrócenia posiadania pomieszczeń w przyziemiu. Przede wszystkim należy wskazać, że brak jest wystarczających podstaw, aby przyjąć, że powód zamieszkiwał w tej części budynku. Z zeznań pozwanego wynika, że po uzyskaniu tytułu wykonawczego przeciwko powodowi wielokrotnie przejeżdżał obok przedmiotowego budynku, jednakże nigdy nie zauważył, aby w budynku paliły się światła. Natomiast od wiosny 2015r. w oknach budynku były stale opuszczone rolety. Zwrócić przy tym należy uwagę, że nawet pracownik powoda obecny przy wejściu pozwanego na posesję w dniu 6 sierpnia 2015r. oznajmił pozwanemu, że powód nie mieszka w tym budynku. Fakt zamieszkiwania powoda wydaje się nader wątpliwy także, gdy zważy się, że budynek nie ma dostępu do wody. Wcześniej bowiem, przedsiębiorstwo wodociągowe odcięło dopływ wody z uwagi na zaległości w uiszczeniu opłat. Okoliczność, że powód był zameldowany w tym budynku nie oznacza, że rzeczywiście w nim zamieszkiwał z zamiarem stałego pobytu. Zdaniem Sądu jedynym celem jakim było pozostawienie rzeczy osobistych w pomieszczeniach na najniższej kondygnacji budynku było uniemożliwienie bądź chociażby utrudnienie wydania tego budynku powodowi. Taki jednak cel postępowania powoda musi jednak spotkać się z negatywną oceną w świetle przepisu art. 5 k.c. Jak wskazuje się w judykaturze przepis art. 5 k.c. stanowi tzw. klauzulę generalną odnoszącą się do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Przez odwoływanie się do klauzuli generalnej przewidzianej w art. 5 k.c. nie można jednakże podważać pośrednio mocy obowiązującej przepisów prawa. Taka praktyka mogłaby prowadzić do naruszenia zasady praworządności w demokratycznym państwie prawnym, a w życiu gospodarczym do podważenia pewności obrotu, która w gospodarce rynkowej ma szczególne znaczenie. Zważyć też należy, iż norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i można ją stosować w sytuacji, gdy w innej drodze nie można zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego drugiej

osoby (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 września 2014r., I ACa 404/14, LEX nr 1526987). Co prawda posiadanie nie jest prawem podmiotowym, lecz stanem faktycznym, jednakże możliwość podniesienia zarzutu nadużycia prawa w postępowaniu posesoryjnym jest dopuszczana zarówno w orzecznictwie jak i w doktrynie (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 5 maja 1953 r., I C 252/53, PiP 1953, z. 11, s. 370; orzeczenie Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 1963 r., III CR 117/62, PiP 1964, z. 4, s. 703, z glosą S. Grzybowskiiego oraz A. Ohanowicza, PiP 1964, z. 7, s. 170, J. Ignatowicz (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 1972, t. 1, s. 799). Zważyć przy tym należy, iż zgodnie ze stanowiskiem judykatury wprawdzie posesoryjny charakter sporu nie zwalnia sądu od obowiązku oceny roszczeń powoda z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia to jednak, powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu tylko w razie rażącej kolizji roszczenia z tymi zasadami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 1974r., III CRN 79/74, LEX nr 7486).

Po rozważeniu całokształtu okoliczności faktycznych Sąd doszedł do przekonania, iż w niniejszej sprawie zasły wyjątkowe okoliczności przemawiające za odmową udzielenia powodowi ochrony posesoryjnej choćby w zakresie pomieszczeń znajdujących się w przyziemiu. Jak już zasygnalizowano powyżej Sąd wziął pod uwagę motywy jakie kierowały powodem. W świetle treści wyroków, jakie zapadły w sprawach I C 1017/11 oraz 1552/14 nie ulega wątpliwości, że powód nie posiada żadnego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. W żadnym z ww. orzeczeń nie przyznano mu prawa do lokalu socjalnego. W tych okolicznościach powód winien był się liczyć z koniecznością rychłego opuszczenia i wydania przedmiotowej nieruchomości. W świetle poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych nie budzi wątpliwości, że wszelkie podejmowane przez powoda działania w stosunku do przedmiotowej nieruchomości miały na celu wyłącznie utrudnienie pozwanemu odzyskania przedmiotu jego własności. Przede wszystkim należy zauważyć, że po zakończeniu postępowania przeciwko spółce PHU (...) S.A. tj. w 2014r. jednoosobowy zarząd tej spółki w osobie J. L. wyraził zgodę na zameldowanie powoda w tym budynku. W tej dacie spółka nie posiadała już tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, zaś jak wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni z dnia 18 stycznia 2012r. w sprawie I C 1017/11 umowa pomiędzy spółką a pozwanym była bezwzględnie nieważna. Zatem złożone przed organem meldunkowym oświadczenie o posiadanym przez spółkę tytułu prawnego do nieruchomości nie odpowiadało prawdzie. Podkreślić przy tym należy, że powyższe oświadczenie zostało złożone w czasie trwania postępowania egzekucyjnego wszczętego z wniosku pozwanego. Powyższe czynności uniemożliwiły odzyskanie pozwanemu nieruchomości, albowiem musiał wytoczyć odrębne powództwo przeciwko J. L.. Powództwo to zostało uwzględnione i wyrokiem z dnia 2 kwietnia 2015r. w sprawie akt I C 1552/14 Sąd Rejonowy w Gdyni nakazał powodowi wydanie nieruchomości do rąk pozwanego. Powód nie zamierzał jednak wydać nieruchomości dobrowolnie. Jak wynika z zeznań pozwanego wszelkie podejmowane przez niego próby osobistego kontaktu z powodem były bezskuteczne. W tym stanie rzeczy wszelkie kontakty odbywały się za pośrednictwem komornika. Bez wątpienia, powód – jako strona licznych procesów cywilnych – zdawał sobie sprawę, że wkrótce zostanie usunięty z nieruchomości przez komornika. W tym stanie rzeczy pozostawienie osobistych rzeczy w budynku dawało powodowi szansę na chociaż chwilowe odroczenie momentu wydania nieruchomości, w sytuacji gdyby powód zdecydował się na wejście na posesję bez komornika. Powód miał wiedzę, że pozwany skierował do organu meldunkowego wnioski o wymeldowanie powoda. Nadto, należy zauważyć, że w okresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości powód doprowadził ją do fatalnego stanu. Budynek jest zdewastowany, wymaga kapitalnego remontu i znacznych nakładów finansowych w celu przywrócenia go do stanu poprzedniego. Jednocześnie należy wskazać, że powód i jego spółka przez kilkanaście lat korzystały z nieruchomości nieodpłatnie, gdyż nie uiszczali żadnych opłat za użytkowanie nieruchomości. Pozostawienie przedmiotowej nieruchomości nadal w rękach powoda oznaczałoby przyzwolenie na dalszą jego dewastację, a pozwanego narażało na znaczne koszty. W przedmiotowej sprawie należało więc wyważyć interesy właściciela nieruchomości oraz posiadacza, który nieruchomości doprowadził do fatalnego stanu, nie ponosił żadnych kosztów w związku z korzystaniem z tej nieruchomości i mimo niekorzystnych wyroków sądu odmawiał dobrowolnego wydania nieruchomości. Zdaniem Sądu w tym stanie rzeczy należało dać prymat prawu własności pozwanego, które jest chronione konstytucyjnie. Nie ulega przy tym wątpliwości, że przywrócenie posiadania nie jest powodowi do niczego potrzebne. Powód zamieszkuje bowiem u swojej matki, ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Poza tym wszystkie ruchomości pozostawione na tej nieruchomości zostały już powodowi zwrócone, co było bezsporne pomiędzy stronami. Jak już wskazano powyżej mało prawdopodobne wydają się także wyjaśnienia powoda, że przedmiotowy budynek stanowił siedzibę jego spółki. Ponadto, zważywszy, że

pozwanemu przysługuje skuteczny względem powoda tytuł wykonawczy, pozwany i tak rychło wszedłby w posiadanie przedmiotowej nieruchomości przy pomocy komornika. Wreszcie, nie można tracić z pola widzenia, że pozwany poniósł przez zachowanie powoda znaczne straty finansowe, w tym koszty postępowań sądowych i postępowania egzekucyjnego, które wobec sytuacji finansowej powoda nie zostaną pozwanemu w żaden sposób zwrócone. Zatem, wszystkie podniesione powyżej okoliczności prowadzą do wniosku, że roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego oraz celem roszczenia posesoryjnego. Podkreślić należy, iż powództwo posesoryjne nie może służyć innemu celowi aniżeli ochrona posiadania. Natomiast w niniejszej sprawie bez wątpienia wytoczenie powództwa nie zmierzało do osiągnięcia tego celu określonego przepisami prawa, lecz do dokuczenia pozwanemu i uniemożliwienia wydania mu nieruchomości, zgodnie z treścią wyroku eksmisyjnego. Co prawda pozwany winien poczekać na realizację tego wyroku w postępowaniu egzekucyjnym, niemniej w świetle podniesionych powyżej okoliczności nie budzi wątpliwości, że wyrok ten i tak zostałby wyegzekwowany przez komornika, natomiast dalsze pozostawienie nieruchomości w rękach powoda narażałoby pozwanego na dalsze szkody oraz koszty. Postępowanie powoda bez wątpienia naruszało zasadę uczciwości, zasadę poszanowania cudzej własności.

Mając powyższe na uwadze, na mocy art. 344 k.c. a contrario w zw. z art. 5 k.c. Sąd oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt. 4 i § 2 ust. 1 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 z urzędu (Dz.U.2013.490) i zasądził od przegrywającej proces powódki na rzecz pozwanego kwotę 173 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, na którą składa się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika radcy prawnego w stawce minimalnej w wysokości 156 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).