

Sygn. akt **IC 1345/12**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 20 sierpnia 2013r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Anna Wieczorek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 sierpnia 2013r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **D. C.**

przeciwko **Gminie J.**

o naruszenie posiadania

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powódki D. C. na rzecz strony pozwanej Gminy J. kwotę 156,- zł (sto pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 czerwca 2012 r. D. C. domagała się przywrócenia utraconego przez nią na skutek naruszenia przez Gminę J. posiadania nieruchomości zabudowanej, położonej w J. przy ul. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), przeznaczonej na prowadzenie przedszkola oraz o zakazanie dokonywania dalszych naruszeń posiadania powódki.

W uzasadnieniu swojego pozwu powódka wskazała, iż aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2006 r. strony zawarły umowę na mocy której strona pozwana przekazała powódce w użytkowanie nieruchomość zabudowaną położoną w J. przy ul. (...), stanowiącą działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Zgodnie z umową użytkowania nieruchomość miała być ona wykorzystywana przez powódkę do działalności związanej z prowadzeniem przedszkola (...).

W dniu 28 stycznia 2011 r. strony zawarły porozumienie, na mocy którego powódka zgodziła się na czasowe i warunkowe korzystanie z nieruchomości przez stronę pozwaną (lub podmiot przez nią wskazany), polegające na prawie wejścia na nieruchomość i wykonywania na niej robót budowlanych. Zgoda powódki na ograniczenie możliwości korzystania przez nią z użytkowanej nieruchomości była uwarunkowana m.in. od informowania powódki o terminie i zakresie prowadzonych prac, wydania terenu zamiennego przeznaczonego na plac zabaw, zagwarantowania na czas wykonywania robót bezpiecznego, wydzielonego ogrodzeniem od placu budowy dojazdu i ciągu pieszego do przedszkola (...), a także od zapewnienia miejsc parkingowych dla rodziców dowożących dzieci do przedszkola.

W związku z nieprzestrzeganiem przez stronę pozwaną warunków porozumienia w dniu 19 grudnia 2011 r. pełnomocnik powódki odstąpił od porozumienia i zażądał wstrzymania wszelkich prac na nieruchomości będącej w użytkowaniu powódki. Jednocześnie pełnomocnik powódki poinformował przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. wykonujące prace o wypowiedzeniu porozumienia.

Mimo wielokrotnie podejmowanych przez powódkę prób ugodowego rozwiązania sytuacji strona pozwana nie wywiązała się z zawartego porozumienia. Do dnia dzisiejszego nie został jej udostępniony teren zastępczy wraz

z placem zabaw dla dzieci, który by spełniał wymogi bezpieczeństwa. Wskazany przez stronę pozwaną teren pod zastępczy plac zabaw jest w rzeczywistości drogą pożarową. Ponadto teren gdzie miały być usadowione urządzenia placu zabaw, stanowi miejsce zawracania pojazdów.

Dodatkowo prace budowlane miały być prowadzone w sposób możliwie nie utrudniający działalności przedszkola z zachowaniem szczególnych zasad bezpieczeństwa, a tymczasem prowadzone są niezgodnie z harmonogramem zawartym w porozumieniu z dnia 28 stycznia 2011 r., a wzmożony ruch pojazdów ciężarowych w godzinach porannych oraz popołudniowych zagraża bezpieczeństwu zarówno dzieci i osób przywożących je do placówki, jak też personelu i współpracowników przedszkola.

W odpowiedzi na pozew Gmina J. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, że prowadzi w sąsiedztwie budynku przedszkola, oddanego w użytkowanie D. C., inwestycję pod nazwą (...). Zgodnie z pierwotnym projektem obiekt przedszkola był ujęty w planie inwestycji jako jeden z budynków przyszłych (...). Zakładano likwidację przedszkola.

Na skutek protestów i wniosków zgłaszanych przez powódkę zakres inwestycji ograniczono pozostawiając przedszkole w dotychczasowym miejscu.

Ze względu jednak na konieczność urządzenia drogi dojazdowej do (...), przez działkę zajmowaną dotychczas przez przedszkole, Miasto zobowiązało się do przyznania gruntu zamiennego i przeniesienia na własny koszt obiektów i urządzeń znajdujących się na terenie otaczającym przedszkole.

W tym celu wybudowano ekrany akustyczne, zakupiono i wybudowano nowe urządzenia placu zabaw, zabezpieczono teren ogrodu odgradzając przedszkole od placu budowy, wykonano nowe chodniki z kostki betonowej.

Prace nie zostały zakończone z powodu powtarzających się konfliktów wywołanych przez powódkę z wykonawcą (...) i uniemożliwianie wstępu na teren przedszkola.

Powódka blokuje możliwość zakończenia prac dotyczących obiektu, odmawiając dostępu do budynku i na teren ogrodu, celem zakończenia instalacji oświetleniowej. Powódka nie usuwa z terenu przedszkola, gdzie wymagane jest uporządkowanie nawierzchni, zdemontowanych urządzeń placu zabaw będących jej własnością. Brak możliwości zakończenia tych prac, uniemożliwia ostateczne uporządkowanie terenu przedszkola i wydanie gruntu zamiennego powódce.

Niezależnie od problemów związanych z bieżącą realizacją inwestycji w sąsiedztwie przedszkola, przedstawiono powódce propozycję przeniesienia przedszkola do innego obiektu. Wszelkie propozycje Miasta pozostały bez odpowiedzi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 22 listopada 2006 r., Rep. A nr 6955/2006, Gmina J. zawarła z D. C. umowę użytkowania, na mocy której Gmina J. ustanowiła na rzecz D. C. nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

(Dowód: - okoliczność bezsporna

- akt notarialny z dnia 22.11.2006 r., Rep. A nr 6955/2006, k. 7 – 8v)

W dniu 28 stycznia 2011 r. Gmina J. i D. C. zawarli porozumienie w sprawie ustalenia warunków korzystania z nieruchomości w związku z realizacją przez Miasto J. inwestycji (...).

Na mocy tego porozumienia D. C. wyraziła zgodę na czasowe wejście i wjazd przez Gminę J., lub podmiot przez Gminę wskazany na teren nieruchomości przy ul. (...) w J. oraz na wykonywanie na tejże nieruchomości przez Gminę J. lub podmiot przez Gminę wskazany robót budowlanych związanych z realizacją projektu (...), a w szczególności na: wykonanie przyłącza wodociągowego, kanalizacyjnego, elektrycznego i telekomunikacyjnego do obiektu (...); wykonanie nowych urządzeń placu zabaw dla dzieci; wykonanie ekranu akustycznego; wycinki drzew; wykonanie drogi dojazdowej do obiektu (...) wraz z infrastrukturą w tej drodze; zaadaptowanie części istniejących i wykonanie nowych chodników dla budynku przedszkola.

Wykonywanie ekranu akustycznego, wycinka drzew w pasie drogi dojazdowej oraz wykonywanie drogi dojazdowej do obiektu (...) wraz z infrastrukturą w tej drodze miało nastąpić od dnia 01 września 2011 r.

W zamian za wyłączenie z przedmiotu użytkowania części gruntu zajętego pod drogę dojazdową do (...), Gmina J. miała przekazać D. C. część działki nr (...).

(Dowód: - porozumienie z dnia 28.01.2011 r. k. 9 – 11)

W dniu 19 grudnia 2011 r. pracownicy firmy (...) sp. z o.o. w W., która realizowała inwestycję na zlecenie Gminy J., rozpoczęły prace związane z wykonaniem drogi dojazdowej do obiektu (...), na części nieruchomości przy ul. (...) w J..

(Dowód: - częściowo zeznania świadka R. Ł. k. 72 – 73v

- częściowo zeznania świadka J. N. k. 73v – 75

- zeznania powódki D. C. k. 86 – 88

- dokumentacja fotograficzna k. 95)

Pismem z dnia 19 grudnia 2011 r. D. C. działająca przez swojego pełnomocnika oświadczyła, iż odstępuje od porozumienia z dnia 28 stycznia 2011 r.

Pismo zostało skierowane do Urzędu Miasta J. oraz do wykonawcy prac na terenie nieruchomości przy ul. (...) w J. – firmy (...) sp. z o.o. w W..

Gmina J. otrzymała pismo w dniu 21 grudnia 2011 r., natomiast firma (...) sp. z o.o. w W. otrzymała pismo w dniu 23 grudnia 2011 r.

(Dowód: - zeznania przedstawiciela strony pozwanej M. D. k. 88 – 90v

- pismo z dnia 19.12.2011 r. k. 12 wraz z potwierdzeniem nadania k. 13

- pismo z dnia 19.12.2011 r. k. 14 wraz z potwierdzeniem odbioru k. 15)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jak stanowi 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.

Natomiast na mocy 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że Gmina J. ustanowiła na rzecz powódki nieodpłatne prawo użytkowania nieruchomości w postaci działki nr (...) położonej w J. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Nie było także sporne, że w dniu 28 stycznia 2011 r. strony zawarły porozumienie w sprawie ustalenia warunków korzystania z nieruchomości w związku z realizacją przez Miasto J. inwestycji (...), na mocy którego D. C. wyraziła zgodę na czasowe wejście i wjazd przez stronę pozwaną, lub podmiot przez nią wskazany, na teren w/w nieruchomości.

Jak również nie było sporne, że porozumienie to zostało przez powódkę wypowiedziane pismem z dnia 19 grudnia 2011 r.

Przechodząc w związku z tym do przepisów o naruszeniu posiadania, to trzeba było stwierdzić że w przedmiotowej sprawie – dotyczącej naruszenia posiadania, przedmiotem ustaleń mogło być tylko zagadnienie czy doszło do naruszenia posiadania przez stronę pozwaną i czy miało ono samowolny charakter.

Stąd też bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były kwestie dotyczące współpracy stron oraz wykonawcy prac firmy (...) sp. z o.o. w W., jak również czy strony realizowały wzajemne ustalenia oraz jak je realizowały.

W tym miejscu trzeba było wskazać, iż bez znaczenia w sprawie było także to, że faktycznie naruszenia posiadania mieliby się dopuścić pracownicy firmy (...) sp. z o.o. w W.. Firma ta wykonywała bowiem prace na zlecenie i na rzecz Gminy J.. A zatem Gmina J. była legitymowana biernie do udziału w sprawie jako podmiot na rzecz którego miałyby dojść do samowolnego naruszenia posiadania.

Uwzględniając to należało stwierdzić, że okolicznością bezsporną w sprawie było także, że na części nieruchomości oddanej przez stronę pozwaną powódce w użytkowanie, zostały wykonane prace związane z budową drogi do (...) (...). Potwierdzały to obie strony, a i również skład orzekający mógł się o tym przekonać osobiście podczas przeprowadzonych na wniosek D. C. oględzin nieruchomości.

I w tym zakresie niewątpliwie strona pozwana działająca przez firmę (...) sp. z o.o. w W. wkroczyła w sferę władztwa faktycznego powódki i tym samym naruszyła jej posiadanie.

Pozostała zatem kwestia czy to naruszenie miało charakter samowolny. Przy czym powyższa ocena musiała odnosić się do momentu naruszenia tego posiadania (por. Dolecki Henryk (red.), Wiśniewski Tadeusz (red.), Iwulski Józef, Jędrejek Grzegorz, Koper Iwona, Misiurek Grzegorz, Pogonowski Piotr, Zawistowski Dariusz. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Artykuły 367-505(37). Lex 2013).

A naruszenie posiadania nie jest samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taka może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza (por. Stanisław Rudnicki. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis 2007 r., str. 549).

W tym kontekście zaś istotnym było porozumienie zawarte przez strony w dniu 28 stycznia 2011 r., na mocy którego D. C. wyraziła zgodę na czasowe wejście i wjazd przez stronę pozwaną, lub podmiot przez nią wskazany na teren nieruchomości, w celu między innymi wykonania ekranu akustycznego, wycinki drzew i wykonania drogi dojazdowej do obiektu (...) (...).

Z treści tego porozumienia wynikało zatem, że strona pozwana lub działający na jej zlecenie wykonawca mieli prawo wkroczyć na teren nieruchomości będącej w użytkowaniu powódki i w tym zakresie naruszenia posiadania nie można było uznać za samowolne.

Oczywiście nie można było przeoczyć, że powódka wypowiedziała to porozumienie. Jednakże uczyniła to dopiero pismem z dnia 19 grudnia 2011 r.

Czyli jak wynikało z zeznań samej D. C. i przedłożonej przez nią dokumentacji fotograficznej, w dniu kiedy firma (...) sp. z o.o. w W. rozpoczęła prace na nieruchomości będącej w użytkowaniu powódki.

Data zaś ta była o tyle istotna, że z zeznań przedstawiciela strony pozwanej M. D. wynikało, że Gmina J. otrzymała w/w pismo dopiero 21 grudnia 2011 r., natomiast jak wynikało z dołączonego do pozwu potwierdzenia odbioru wykonawca (...) sp. z o.o. w W. jeszcze później bo 23 grudnia 2011 r.

Czyli w obu przypadkach już po wkroczeniu przez wykonawcę na teren nieruchomości, celem wykonania prac.

Częściowo fakt ten potwierdzili również świadkowie R. Ł. i J. N., które zeznały że wypowiedzenie dotarło do Gminy J. już po rozpoczęciu prac na nieruchomości.

Okoliczność ta miała zaś istotne znaczenie, albowiem zgodnie z art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

To zaś oznaczało, że wypowiedzenie porozumienia z dnia 28 stycznia 2011 r. wywołało skutek prawny najwcześniej w dniu 21 grudnia 2013 r.

W konsekwencji trzeba było uznać, że na dzień naruszenia posiadania, tj. 19 grudnia 2011 r., nie było ono samowolne, albowiem strona pozwana dysponowała wówczas stosowną zgodą D. C..

Natomiast to że później podstawa do dysponowania częścią nieruchomości odpadła, w tym postępowaniu już nie mogło mieć znaczenia, gdyż rozważanie tej kwestii przekraczałoby kognicję Sądu zakreśloną art. 478 k.p.c.

I dlatego też powództwo D. C. jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 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). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata lub radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata lub radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te w przypadku strony pozwanej złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 156 zł (§ 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.)).