

Sygn. akt V GC 91/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata DOWHANYCZ - TUROŃ
Protokolant:	st.sekr.sądowy Ewa Jagieła

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o.o. w S.

przeciwko: (...) Spółka z o.o. w L.

o ochronę naruszonego posiadania

I. nakazuje stronie pozwanej, aby przywróciła stronie powodowej utracone posiadanie zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), na której znajduje się Hotel (...) składający się z dwóch budynków hotelowych połączonych łącznikiem oraz chaty grillowej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) poprzez oddanie tej nieruchomości w posiadanie stronie powodowej,

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 373,00 złotych tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 156,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

III. oddala wniosek strony powodowej o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt V GC 91 /14

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w S. reprezentowana przez radcę prawnego w pozwie skierowanym przeciwko **(...) Sp. z o.o. w L.** wniosła o nakazanie pozwanej aby przywróciła powódce utracone posiadanie zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), na której znajduje się Hotel (...) składający się z dwóch budynków hotelowych połączonych łącznikiem oraz chaty grillowej, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) poprzez oddanie tej nieruchomości w posiadanie powódce.

W uzasadnieniu podniosła, że powódka na podstawie umowy dzierżawy z dnia 26.09.2013 r. znajdowała się w posiadaniu Hotelu (...) tj. zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na której znajdują się dwa budynki hotelowe połączone łącznikiem oraz chata grillowa. Umowę zawarto na czas określony tj. od 01.10.2013 r. do 31.12.2016 r. Dnia 12.11.2013 r. pozwana przesłała powódce drogą e-mailową wypowiedzenie umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym powołując się na § 10 umowy i art.672 k.c. W odpowiedzi powódka poinformowała ją o bezskuteczności oświadczenia. W dalszej korespondencji strony podtrzymały swoje stanowiska. Dnia 22.12.2013

r. pozwana naruszyła posiadanie powódki domagając się z pomocą firmy ochroniarskiej wydania jej nieruchomości jednakże powódka utrzymała się w posiadaniu. Dnia 28.12.2013 r. pozwana wkraczając do w/w nieruchomości wraz z pracownikami innej firmy ochroniarskiej wyzula powódkę z posiadania i od tego czasu pozwana nie dopuszcza powódki do posiadania.

W **odpowiedzi na pozew** (k.81) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania.

W uzasadnieniu przyznała fakt zawarcia umowy dzierżawy przez strony. Podała, że działała w dobrej wierze mając na uwadze to, iż umowa dzierżawy doprowadzi do zakupu przedmiotowej nieruchomości przez powódkę. Zarzuciła, że powódka nie zapłaciła zgodnie z umową dzierżawy kaucji gwarancyjnej i czynszu najmu. Wskazała, że powzięła też informacje o wielu innych zaległościach płatniczych powódki. Z tych przyczyn rozwiązała umowę stron i następnie przyjechała po zwrot nieruchomości w asyście firmy ochroniarskiej i objęła sporną nieruchomość w posiadanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Strony są przedsiębiorcami.

(odpisy KRS k.14-21,22-28)

Dnia 26.09.2013 r. strony zawarły umowę dzierżawy Hotelu (...) tj. zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na której znajdują się dwa budynki hotelowe połączone łącznikiem oraz chata grillowa. Od dnia 01.10.2013 r. powódka weszła na podstawie tej umowy w posiadanie rzeczonyj nieruchomości i rozpoczęła tam prowadzenie działalności.

Dnia 12.11.2013 r. pozwana złożyła powódce oświadczenie o wypowiedzeniu w/w umowy w trybie natychmiastowym prosząc o przekazanie obiektu do dnia 22.11.2013 r. Uzasadniała to zaległościami w płatnościach.

W odpowiedzi z dnia 13.11.2013 r. powódka wskazała, że w/w oświadczenie jest bezskuteczne i deklarowała spłatę powstałych dotychczas zobowiązań.

W dalszej korespondencji strony podtrzymały swoje stanowiska. Powódka odmówiła wydania spornej nieruchomości, zaś pozwana poinformowała, że dnia 09.12.2013 r. nastąpi przejęcie przez nią obiektu. Następnie termin przedłużyła do dnia 13.12.2013 r.

W dniu 22.12.2013 r. pozwana z pomocą firmy ochroniarskiej domagała się od powódki wydania Hotelu (...) jednakże powódka utrzymała się w jego posiadaniu.

Dnia 28.12.2013 r. pozwana wkraczając do w/w nieruchomości wraz z pracownikami innej firmy ochroniarskiej wyzula powódkę z posiadania i od tego czasu pozwana nie dopuszcza powódki do posiadania spornego obiektu.

(odpis umowy dzierżawy k.29-32, odpis kw k.33-53, korespondencja e-mail stron k.54-65, artykuły prasowe k.66-69, potwierdzenie usług hotelowo- gastronomicznych k.70, nagrania video na płycie DVD k.70,75, przesłuchanie strony pozwanej k.140v-141)

Sąd zważył, co następuje :

Powódka domagała się ochrony posiadania twierdząc, że z dniem 28.12.2013 r. została wyzuta z posiadania nieruchomości oznaczonej szczegółowo w petitum pozwu. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew i w toku przesłuchania przyznała, że od tegoż dnia nieprzerwanie sporną nieruchomość posiada i odzyskała ją na skutek swoich własnych działań przeprowadzonych w asyście firmy ochroniarskiej uzasadnionych zaległościami płatniczymi powódki.

Zdaniem Sądu powództwo było zasadne.

Powódka w całości dowiodła w niniejszym postępowaniu za pomocą dowodów z dokumentów i przesłuchania pozwanej zasadność swojego roszczenia co do zasady. Wypełniła zatem nałożony nań dyspozycją art. 6 k.c. obowiązek dowodowy. Zgodnie bowiem z tym przepisem ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Dowody z dokumentów zaoferowane przez strony były spójne, Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich wiarygodności, zresztą nie czyniły tego również strony. Ich treść odpowiadała zatem prawdzie. Z treścią dowodów z dokumentów korespondowało również przesłuchanie pozwanej. Sąd uznał jego treść za wiarygodną.

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.

Według ustawodawcy roszczenie posesoryjne zależy od „samowolnego” naruszenia cudzego posiadania. Samowolne naruszenie cudzego posiadania występuje wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą. Po wtóre, jest samowolnym naruszeniem cudzego posiadania dokonywane „odbieranie swojej rzeczy” posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej. Wreszcie, dopuszcza się samowoli osoba egzekwująca samodzielnie (z ominięciem trybu egzekucji sądowej) zasądzone roszczenie (petytoryjne lub posesoryjne). Przez wyzucie z posiadania (pozbawienie posiadania) należy rozumieć takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. Natomiast przez zakłócenie posiadania rozumiemy wtargnięcie w sferę cudzego posiadania, nie pozbawiające jednak posiadacza jego władztwa nad rzeczą.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że strona pozwana dopuściła się samowolnego naruszenia posiadania powódki. Pomimo tego bowiem, iż była właścicielem spornej nieruchomości nie skorzystała z prawnych możliwości wyegzekwowania jej posiadania tj. poprzez postępowanie egzekucyjne uregulowane w k.p.c. Dopuściła się samowoli przejmując kontrolę nad spornym obiektem hotelowym w asyście firmy ochroniarskiej.

Wobec powyższego orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie II wyroku w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. albowiem powódka wygrała sprawę w całości. Wysokość zasądzonych kosztów opiewała na łączną kwotę 373,00 zł albowiem powódka uiściła inicjując niniejsze postępowanie opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, natomiast na podstawie § 7 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) koszty te wynosiły 156,00 zł, zaś opłata skarbową od pełnomocnictwa opiewała na 17 zł.

Sąd w punkcie III wyroku oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności albowiem art.333 § 2 k.p.c. stanowi, że Sąd może nadać wyrokowi przy jego wydaniu rygor natychmiastowej wykonalności jeżeli uwzględni powództwo o naruszenie posiadania. Zatem jest to przepis który przewiduje fakultatywną możliwość nadania rygoru natychmiastowej wykonalności. Powódka niewątpliwie w żaden sposób (poza przywołaniem brzmienia tegoż przepisu na k.6 pozwu) nie uzasadniła potrzeby nadania tegoż rygoru. Stąd wniosek jako niepoparty żadnymi argumentami Sąd oddalił.

Sąd podczas rozprawy dnia 17 lipca 2014 r. :

-pominął dowód z przesłuchania powódki wobec jego niestawiennictwa albowiem wezwana była prawidłowo (o czym świadczy potwierdzenie odbioru k.133) na rozprawę pod takim rygorem a nie usprawiedliwiła skutecznie swojej nieobecności,

-oddalił wnioski dowodowe stron zawarte w punktach 2a,b,3a-l,o-t petitum pozwu oraz punktach 2,3,4 petitum odpowiedzi na pozew albowiem w sytuacji przyznania przez stronę pozwaną faktu naruszenia posiadania spornej nieruchomości przeprowadzenie tychże dowodów byłoby bezcelowe i zbędnie przedłużyłoby postępowanie (art. 227,229 k.p.c.). Dodać przy tym trzeba, że zakres kognicji sądu w procesie posesoryjnym jest ograniczony. Jak bowiem stanowi 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. Patrząc więc z perspektywy powoda trzeba stwierdzić, że dla uwzględnienia jego posesoryjnego roszczenia ochronnego sąd orzekający bada jedynie (i ustala) „ostatni stan posiadania” oraz „fakt jego naruszenia”. Nie musi zaś powód udowadniać swego prawa podmiotowego do rzeczy. Wszak roszczenie posesoryjne jest niezależne od zgodności posiadania ze stanem prawnym (i od dobrej wiary). Chroni przecież ustawodawca przed samowolnym naruszeniem każde posiadanie, także nieoparte tytułem prawnym.