

Sygn. akt IV Ca 633/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący – SSO Waclaw Banasik

Sędziowie SO Małgorzata Szeromska (spr.)

SO Barbara Kamińska

Protokolant st. sekr. sąd. Anna Bałdyga

po rozpoznaniu na rozprawie 7 grudnia 2017 r. w P.

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Gminie P.

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Płocku z 28 kwietnia 2017 r.

sygn. akt I C 2681/16

1. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala, zasądając od A. K. na rzecz Gminy P. kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w I instancji;
2. zasądza od A. K. na rzecz Gminy P. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 633/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Płocku wyrokiem z 28 kwietnia 2017 r. nakazał pozwanej Gminie P. przywrócenie powódce A. K. naruszonego posiadania lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w P. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanej podłączenia do lokalu ciepłej wody i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

Gmina P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego w P. przy ulicy (...). Lokal znajduje się w zarządzie (...) Sp. z o.o. w P.. W opisanym powyżej lokalu zamieszkuje A. K. wraz z 6 letnią córką i mężem. W sprawie I C 584/09 Sąd Rejonowy w Płocku wyrokiem zaocznym z dnia 15 października 2009 r. orzekł eksmisję z opisanego powyżej lokalu rodziny powódki J. K., I. kozłowskiego, K. K., P. K., D. Ł., K. Ł.. W tym czasie powódka A. K. mieszkała poza granicami kraju. A. K. powróciła do Polski w dacie opuszczenia i opróżnienia opisanego powyżej lokalu mieszkalnego przez osoby objęte prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym (w październiku 2012 r.)

i zamieszkała wraz z córką, potem mężem w lokalu nr (...) położonym w P. przy ulicy (...). W dacie objęcia lokalu w posiadanie przez A. K. był w nim dostęp do ciepłej wody. W dniu 3 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Płocku w sprawie I C 1038/13 orzekł eksmisję wobec A. K., - J. i M. J. z przedmiotowego lokalu, orzekając o prawie do lokalu socjalnego. Gmina P. nie złożyła powódce i jej córce oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. A. K. starała się o zwarcie umowy najmu z pozwaną, jednak bezskutecznie. Od początku objęcia przedmiotowego lokalu w posiadanie przez powódkę uiszczala ona regularnie opłaty związane z jego użytkowaniem także na rzecz pozwanej opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu, opłatę za wodę, za wywóz nieczystości, za ogrzewanie. Powódka opłaca również wszystkie opłaty eksploatacyjne na rzecz dostawców mediów. Nie ma żadnych zaległości z płatności z tych tytułów. W czerwcu 2013 r. przedstawiciele pozwanej i zarządcy odłączyli w mieszkaniu numer (...) położonym przy ulicy (...) w P. dopływ ciepłej wody. Powódki nie było wtedy w domu. Żadna z obecnych wówczas osób nie wyraziła zgody na to działanie. Taki stan trwa nadal. W lokalu zainstalowane są wodomierze na zimną i ciepłą wodę. Istnieją warunki techniczne do natychmiastowego podłączenia dopływu ciepłej wody i rozliczenia opłat. Powódka wielokrotnie składała pisma w sprawie przywrócenia dostawy ciepłej wody. Przeprowadziła w tej sprawie liczne rozmowy z urzędnikami gminy, bezskutecznie.

Sąd Rejonowy uznał, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o ochronę posiadania, wykazała też okoliczność naruszenia posiadania przez pozwaną, naruszenie to było bezprawne, samowolne, gdyż pozwana nie posiadała żadnego orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej czy też nawet zgody powódki usprawiedliwiającej wkroczenie w zakres jej posiadania.

Sąd I instancji wskazał na treść art. 344 k.c., zgodnie z którym roszczenie posesoryjne wygasa, jeśli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia posiadania. Jest to termin prekluzyjny. W przypadku pozbawienia władztwa nad rzeczą bieg rocznego terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego rozpoczyna się od chwili pozbawienia tego władztwa. Inaczej jest gdy zachodzi konieczność ustalenia początku biegu terminu na dochodzenie roszczenia posesoryjnego z tytułu, jak w okolicznościach sprawy niniejszej- zakłócenia posiadania. W takich przypadkach termin roczny liczy się oddzielnie od każdego dnia, w którym poszczególne zakłócenia miały miejsce. Dlatego też powódka wytoczyła powództwo w ustawowym terminie.

Apelację od tego orzeczenia złożyła pozwana gmina, która zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła mu błędne ustalenie stanu faktycznego skutkujące błędnym zastosowaniem art. 344 k.c. poprzez przyjęcie, że odcięcie wody dokonali przedstawiciele pozwanej.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna, jednak nie z przyczyn w niej wskazanych.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i uznaje je za własne, natomiast okoliczność, czy przedstawiciele pozwanej brali udział w odcięciu wody nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Apelujący argumentuje, że pozwana nie posiada legitymacji biernej, bowiem zasobem mieszkaniowym administruje (...) spółka z o.o. w P., który też dokonuje wszelkich czynności faktycznych w stosunku do zasobu.

W ocenie Sądu Okręgowego administrator nieruchomości działający w granicach umocowania do zarządu nieruchomością udzielonego mu przez właściciela, jeżeli nie przekracza granic umocowania (a taki zarzut nie został w sprawie sformułowany), zawsze działa na korzyść mocodawcy, chodzi tu przy tym o korzyść szeroko pojętą, a nie korzyść w znaczeniu materialnym. Z art. 344 § 1 k.c. nie wynika ograniczenie do uzyskania korzyści bezpośrednio z naruszenia. Możliwe jest zatem uznanie za legitymowanych biernie takich podmiotów, które uzyskały korzyść z naruszenia posiadania dopiero w wyniku dalszych zdarzeń w stosunku do samego faktu naruszenia, o ile dodatkowe okoliczności nie stoją temu na przeszkodzie. (por. J. Ignatowicz, w: Resich, Komentarz, 1972, t. I, s. 794). Takim dalszym zdarzeniem mogłoby być np. wyprowadzenie się powódki z lokalu, w którym nie ma ciepłej wody, co nastąpiłoby z korzyścią dla pozwanej gminy, która dysponując wyrokiem eksmisyjnym wobec powódki zobowiązana

jest zapewnić jej i jej dziecku lokal socjalny. Uznać zatem należało, że pozwana gmina jest legitymowana biernie w niniejszej sprawie.

Odmienne natomiast Sąd Okręgowy ocenia dochowanie terminu z art. 344 § 2 k.c., w szczególności nie podziela poglądu Sądu I instancji, że jeżeli odcięcie ciepłej wody w lokalu jest zakłóceniem posiadania, zatem termin prekluzyjny do wytoczenia powództwa liczy się oddzielnie dla każdego dnia, w którym brak było w lokalu ciepłej wody. Odcięcie wody w lokalu nastąpiło w jednym, konkretnym dniu. Każdy następny dzień bez ciepłej wody w lokalu stanowi zatem jedynie konsekwencję czynu polegającego na odcięciu wody, nie jest natomiast kolejnym aktem zakłócenia posiadania. Tak samo jest przy pozbawieniu posiadania – jeżeli posiadacz zostanie pozbawiony posiadania w określonym dniu, to każdy następny dzień nieposiadania rzeczy nie stanowi nowego aktu zakłócającego posiadanie. Dlatego też w rozpoznawanej sprawie wytoczenie powództwa we wrześniu 2016 r., czyli ponad trzy lata po naruszeniu posiadania było spóźnione. Roczny termin z art. 344 k.c. jest terminem prekluzyjnym, co oznacza, że roszczenie powódki wygasło, więc powództwo podlega oddaleniu.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik.