

Sygn. akt VIII C 56/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartek Męcina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 września 2017 roku w Ł.

sprawy

z powództwa P. G.

przeciwko K. W.

o przywrócenie naruszonego posiadania

1. nakazuje pozwanemu K. W. powstrzymanie się od działań polegających na naruszaniu posiadania przez powoda P. G. garażu znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości (...) gmina N. oznaczonej jako działka nr (...) poprzez udostępnienie powodowi możliwości korzystania z garażu oraz znajdujących się w tym budynku narzędzi będących własnością powoda,
2. nakazuje pozwanemu K. W. powstrzymanie się od działań polegających na naruszaniu posiadania przez powoda P. G. części budynku mieszkalnego na parterze od strony południowej zajmowanego przez powoda, znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości (...) gmina N. oznaczonej jako działka nr (...) w zakresie energii elektrycznej i ciepłej oraz ciepłej i zimnej wody poprzez udostępnienie powodowi możliwości korzystania z energii elektrycznej, a także dostarczanie ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania,
3. zasądza od pozwanego K. W. na rzecz powoda P. G. kwotę 337 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VIII C 56/17

UZASADNIENIE

W dniu 10 stycznia 2017 roku powód P. G., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wytoczył przeciwko pozwanemu K. W. powództwo o przywrócenie posiadania poprzez zobowiązanie pozwanego do udostępnienia powodowi garażu położonego na nieruchomości w miejscowości (...) gmina N. oraz narzędzi powoda znajdujących się w tym garażu oraz zobowiązanie pozwanego do udostępnienia powodowi możliwości korzystania z energii elektrycznej do części budynku zajmowanego przez powoda, ewentualnie upoważnienia powoda do założenia licznika energii elektrycznej w części budynku mieszkalnego przebudowanego z budynku gospodarczego na parterze od strony południowej znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości (...) gmina N. na działce oznaczonej nr (...) na koszt K. W. oraz zawarcia umowy o dostarczenie energii elektrycznej do tego lokalu i jednocześnie zobowiązanie pozwanego do nieprzeszkadzania w wykonaniu powyższych czynności. Ponadto wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pełnomocnik powoda wskazał, że P. G. od urodzenia mieszka na nieruchomości oznaczonej w pozwie. Nieruchomość ta stanowiła własność S. G., która zmarła w dniu 30 maja 2016 roku. W dniu 5 lutego 1997 roku S. G. ustanowiła na rzecz powoda nieodpłatną i dożywotną służebność polegającą na korzystaniu przez powoda z dwóch izb w budynku mieszkalnym oraz przyległych do nich łazienki i ganku. Po przebudowaniu domu powód ustalił z siostrą, że zamieszka w budynku gospodarczym, wyremontowanym i przystosowanym do potrzeb mieszkaniowych, składającym się z pokoju, kuchni, łazienki, przedpokoju i ganku. Osoby te ustaliły ponadto, że w ramach zamiany służebności powód będzie użytkował działkę warzywną o powierzchni około 30 metrów kwadratowych. Z uwagi na starania S. G. o uzyskanie kredytu w dniu 28 listopada 2012 roku powód złożył oświadczenie o zrzeczeniu się służebności obciążającej nieruchomość siostry, przy czym po uzyskaniu kredytu S. G. zobowiązała się ponownie ustanowić służebność na rzecz brata. Na początku 2013 roku ze S. G. zamieszkał pozwany, pod wpływem którego odmówiła ona ustanowienia służebności. W tej sytuacji powód w dniu 22 maja 2013 roku uchylił się od skutków prawnych oświadczenia z dnia 28 listopada 2012 roku. Ostatecznie, w dniu 3 marca 2014 roku, powód zawarł z siostrą ugodę przez Sądem, na mocy której powodowi zostały oddane do nieodpłatnego, dożywotniego używania pomieszczenia w budynku gospodarczym, o których mowa wyżej, z prawem do korzystania z podwórka i wszelkich instalacji oraz grunt o powierzchni około 30 m². Strony ugody ustaliły ponadto, że powód zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zużytych przez siebie mediów, zaś sama ugoda będzie wiązać następców prawnych S. G.. Jesienią 2015 roku S. G. zachorowała. W dniu 5 kwietnia 2016 roku sporządziła ona testament notarialny, na podstawie którego do całego spadku powołała małoletnią córkę A. F. i wyznaczyła pozwanego jako zarządcę całego majątku córki. Ponadto, w czasie choroby, S. G. zawarła z pozwanym związek małżeński. Po śmierci małżonki, jesienią 2016 roku pozwany zamknął garaż, w którym powód przechowywał swoje narzędzia, tj. pilę do cięcia żywopłotu, elektronarzędzia, przedłużacze, pompę, imadło, trzy drabiny drewniane, stół typu „falbanek” i szlifierkę kontową. O powyższym pozwany nie uprzedził powoda, choć ten dotychczas swobodnie korzystał z garażu, nie żądał także, aby powód zabrał swoje rzeczy. Następnie, w grudniu 2016 roku pozwany wezwał powoda do uiszczenia kwoty 4.000 zł tytułem opłat za media za 2016 rok. W odpowiedzi powód wezwał pozwanego do wskazania sposobu wyliczenia przedmiotowej kwoty i jej udokumentowania. Powód nie zgadzał się przy tym z naliczeniem, do dnia wezwania wywiązywał się bowiem ze swoich zobowiązań finansowych. I tak w dniu 3.000 zł wpłacił na konto siostry kwotę 3.000 zł, uregulował ponadto kwotę 1.850 zł z tytułu zaległej faktury oraz 264,45 zł za energię elektryczną. Stosowne wyliczenie nie zostało przez pozwanego przedstawione.

(pozew k. 3-7)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o jego oddalenie w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że powód nigdy nie był posiadaczem spornego garażu, nie użytkował go, nie dzierżył, nie przysługiwało mu wobec tego pomieszczenia żadne prawo. Powód nie otrzymał od siostry zgody na użytkowanie garażu oraz znajdujących się w nim narzędzi, które przy tym stanowiły własność S. G.. Początkowo garaż ten nie był zamykany, po zakupie przez pozwanego dwóch drogich rowerów, zaszła jednak konieczność jego zamknięcia. Odnosząc się do ugody zawartej przez powoda z siostrą, pozwany wyjaśnił, że do jej podpisania doszło w dniu 26 maja 2014 roku, a na jej mocy powód otrzymał wydzielone pomieszczenia do nieodpłatnego użyczenia, w zamian za co zobowiązał się ponosić opłaty za media. Po przyjęciu S. G. do szpitala w dniu 31 stycznia 2016 roku powód zaprzestał uiszczania opłat, nie podjął również próby kontaktu z pozwanym celem rozliczenia zużytych mediów, nie zwrócił się także o wydanie rzeczy składowanych w garażu. Pozwany zaakcentował przy tym, że uiszczona przez powoda w dniu 20 stycznia 2016 roku kwota 3.000 zł winna zostać zaliczona na opłaty za media zużyte przed tą datą. Na koniec pozwany wskazał, iż naliczona przez niego kwota 4.000 zł do której zapłaty wezwał powoda wynikała z przeliczenia wskazań ciepłomierzy, liczników energii elektrycznej, wodomierzy oraz powierzchni zajmowanej przez powoda. Dodał, że w sprawie tej kwoty powód nie podjął z nim żadnego kontaktu, nie przedsięwziął także działań zmierzających do uniezależnienia się od instalacji ciepłowniczej, energetycznej i wodociągowej S. G..

(odpowiedź na pozew k. 25-30)

W toku dalszego postępowania strony, reprezentowane przez zawodowych pełnomocników, podtrzymały stanowiska procesowe wyrażone w sprawie. Dodatkowo, w piśmie procesowym z dnia 25 maja 2017 roku, pełnomocnik powoda

rozszerzył powództwo wnosząc o zobowiązanie pozwanego do udostępnienia powodowi, poza możliwością korzystania z energii elektrycznej w sposób opisany w pozwie, także z możliwości korzystania z ciepłej wody i centralnego ogrzewania i w tym celu zobowiązanie pozwanego do dostarczenia tych mediów do części budynku zajmowanego przez powoda lub zezwolenie powodowi na wejście do części domu zajmowanej przez pozwanego w celu włączenia pieca centralnego ogrzewania. Ponadto, w piśmie procesowym z dnia 14 czerwca 2017 roku, pełnomocnik powoda rozszerzył powództwo wnosząc dodatkowo o zobowiązanie pozwanego do udostępnienia powodowi poza możliwością korzystania z energii elektrycznej, ciepłej wody i centralnego ogrzewania, także z zimnej wody i w tym celu zobowiązanie pozwanego do dostarczenia tych mediów do części budynku zajmowanego przez powoda lub zezwolenie powodowi na wejście do części domu zajmowanej przez pozwanego w celu włączenia pieca centralnego ogrzewania i zaworu wody.

(protokół rozprawy k. 74-85, k. 120-121, k. 145-151, k. 185-193, pismo procesowe pozwanego k. 89-92, k. 139-140, pismo procesowe powoda k. 101-102, k. 118-119, k. 136-137)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy zniesienia współwłasności z dnia 5 lutego 1997 roku S. G. nabyła m.in. działkę nr (...) o obszarze 9015 m², położoną w miejscowości K., gminie N., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), zabudowaną domem mieszkalnym. W związku z przedmiotową umową S. G. ustanowiła na rzecz brata – powoda P. G., nieodpłatną, dożywotnią, osobistą służebność, polegającą na korzystaniu przez niego z dwóch izb od strony północnej na parterze budynku mieszkalnego oraz przynależnych do nich ganku i łazienki.

Powód P. G. od urodzenia, tj. od czerwca 1957 roku zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości. Na nieruchomości tej pierwotnie znajdowały się dom, budynek gospodarczy oraz garaż. Na początku XXI wieku S. G. rozpoczęła remont zabudowań wzniesionych na nieruchomości, który z uwagi na planowane prace został podzielony na kilka etapów. W trakcie ich wykonywania ustalono m.in. że dotychczasowy budynek gospodarczy zostanie przystosowany do zamieszkania przez powoda, a nadto, że dotychczasowy budynek mieszkalny zostanie rozebrany, a w jego miejsce wzniesiony zostanie nowy dom. W 2002 roku zakończyły się prace adaptacyjne w budynku gospodarczym, w ramach których wydzielono w nim pokój, kuchnię, łazienkę oraz przedpokój, które to pomieszczenia zajmują powierzchnię 35 m².

Z uwagi na wysoki koszt dalszych prac remontowych S. G. postanowiła wziąć kredyt hipoteczny, na potrzeby uzyskania którego, powód oświadczeniem złożonym przed notariuszem w dniu 28 listopada 2012 roku, zrzekł się ustanowionej na jego rzecz służebności. W zamian za zrzeczenie się służebności S. G. oświadczyła, że powód będzie mógł dożywotnio korzystać z zajmowanych dotychczas pomieszczeń.

Na przełomie 2012 i 2013 roku na nieruchomości zamieszkał pozwany K. W., ówczesny partner życiowy siostry powoda. Od tego czasu stosunki pomiędzy rodzeństwem uległy pogorszeniu.

W pozwie z dnia 27 sierpnia 2013 roku, skierowanym przeciwko S. G., P. G. wniósł o ustalenie nieważności czynności prawnej w postaci oświadczenia powoda z dnia 28 listopada 2012 roku o zrzeczeniu się nieodpłatnej, dożywotniej, osobistej służebności. W sprawie, o której mowa, zarejestrowanej pod sygnaturą akt VIII C 3277/13, strony zawarły ostatecznie w dniu 26 maja 2014 roku ugodę sądową, na mocy której, pozwana S. G. oddała swojemu bratu P. G. do nieodpłatnego użyczenia, aż do końca życia, wydzielony 1 pokój, kuchnię, łazienkę i korytarz mieszczące się na parterze od strony południowej budynku gospodarczego, po przeprowadzonej przebudowie, przylegającego do nich ganku, z prawem do korzystania z mediów: elektryczności, gazu, wody, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz wywozu śmieci, znajdujące się na nieruchomości położonej w miejscowości K., gminie N., powiecie (...) wschodnim, województwie (...), oznaczonej jako działka gruntu numer (...), o obszarze 8782 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), a P. G. pomieszczenia te przyjął i zobowiązał się ponosić koszty zużytych przez siebie mediów, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni na podstawie wystawionych przez S. G. faktur za media, wpłacając ustalone comiesięczne opłaty na jej konto lub do rąk

własnych. Ponadto, po ostatecznej spłacie kredytu hipotecznego, S. G. zobowiązała się ustanowić bezpłatną służebność osobistą na rzecz P. G., polegającą na nieodpłatnym używaniu przez czas nieoznaczony przedmiotu ugody.

W 2015 roku na przedmiotowej nieruchomości wzniesiono nowy dom, w którym zamieszkali S. G. wraz z pozwanym.

W ramach opisanych prac remontowych, do dawnego budynku gospodarczego zostały przyłączone media w postaci energii elektrycznej (z podlicznikiem znajdującym się w odrębnym pomieszczeniu), zimnej wody oraz ogrzewania. To ostatnie dostarczane jest z pieca gazowego znajdującego się w domu zajmowanym przez pozwanego. Powód nie ma swobodnego dostępu do podlicznika oraz pieca gazowego, o których mowa wyżej.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:42-00:27:47 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:23:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, 00:24:07-00:49:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku,

dowód z przesłuchania pozwanego 00:29:29-00:54:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:50:53 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, zeznania świadka W. D. (1) 00:57:41-01:35:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka R. M. 02:01:08-02:37:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka I. K. 00:28:45-00:57:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, zeznania świadka T. M. 01:00:35-01:17:57 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, ugoda sądowa k. 31-31v; z akt sprawy VIII C 3277/13: umowa o zniesienie współwłasności i ustanowienia służebności , okoliczności bezsporne)

Za życia siostry powód zajmował się pielęgnacją ziemi na nieruchomości, kosił trawę, ścinał żywopłot, sadził truskawki. Narzędzia niezbędne do wykonania powyższych prac, w szczególności kosiarkę, piłę do cięcia żywopłotu, drabiny, jak również inne, powód przechowywał w garażu. Pomieszczenie to było początkowo ogólnie dostępne, nie zamykane, a P. G. mógł z niego swobodnie korzystać, co też czynił.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:42-00:27:47 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:23:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, 00:24:07-00:49:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku,

zeznania świadka W. D. (1) 00:57:41-01:35:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka W. R. 01:42:02 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka R. M. 02:01:08-02:37:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka I. P. 00:10:47-00:26:51 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, zeznania świadka I. K. 00:28:45-00:57:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, zeznania świadka T. M. 01:00:35-01:17:57 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, zeznania świadka A. P. 00:04:04-00:19:53 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku)

W dniu 20 stycznia 2016 roku powód przelał na rachunek S. G. kwotę 3.000 zł wskazując w tytule przelewu „zasilenie konta”. Po tej dacie powód nie przekazał siostrze, ani pozwanemu żadnej wpłaty z tytułu zużytych mediów.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:29:29-00:54:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:50:53 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, 00:51:24-01:20:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, potwierdzenie przelewu k. 15)

Testamentem notarialnym z dnia 5 kwietnia 2016 roku S. G. powołała do całego spadku swoją córkę A. F., ustanawiając jej opiekunem prawnym pozwanego K. W., który został ponadto powołany jako wykonawca testamentu oraz osoba do sprawowania zarządu całym spadkiem i zarządca całym majątkiem A. F..

(zeznania świadka W. D. (1) 00:57:41-01:35:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku testament k. 11-11v.)

W dniu 28 kwietnia 2016 roku S. G. wstąpiła w związek małżeński z pozwanym K. W..

(odpis skrócony aktu małżeństwa k. 98)

Po wakacjach 2016 roku pozwany założył liczniki energii cieplnej dla obu budynków.

(dowód z przesłuchania pozwanego 00:29:29-00:54:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:50:53 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, 00:51:24-01:20:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku)

Pismem z dnia 30 listopada 2016 roku pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 4.000 zł z tytułu opłat za 2016 rok. Wskazana kwota podlegała uiszczeniu w dwóch ratach, po 2.000 zł każda, płatnych odpowiednio do dnia 15 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2016 roku.

W odpowiedzi powód podnosząc, iż nie uchyla się od ponoszenia kosztów zużytych przez niego mediów, wniósł o wyjaśnienia w jaki sposób kwota 4.000 zł została wyliczona oraz o przedłożenie stosownych rachunków za media.

(dowód z przesłuchania powoda 00:24:07-00:49:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, zeznania świadka R. M. 02:01:08-02:37:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka I. K. 00:28:45-00:57:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku, wezwanie wraz z potwierdzeniem nadania przesyłki k. 12-13, pismo k. 14)

Z uwagi na nieuiszczenie przez powoda żądanej kwoty 4.000 zł pozwany w dniu 3 stycznia 2017 roku odciął dopływ energii elektrycznej do pomieszczeń zajmowanych przez powoda. Ponadto pozwany założył kłódkę na drzwiach od garażu, w następstwie czego pozwany utracił swobodny dostęp do tego pomieszczenia. Jeszcze w styczniu 2017 roku pozwany pozbawił powoda dostępu do ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Następnie, w dniu 11 czerwca 2017 roku pozwany odciął powodowi dopływ zimnej wody.

(dowód z przesłuchania powoda 00:06:42-00:27:47 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:23:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, 00:24:07-00:49:37 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku,

dowód z przesłuchania pozwanego 00:29:29-00:54:23 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku w zw. z 00:50:53 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 6 września 2017 roku, zeznania świadka W. D. (1) 00:57:41-01:35:32 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka W. R. 01:42:02 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku, zeznania świadka I. K. 00:28:45-00:57:34 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 3 lipca 2017 roku,

Z tytułu opłat za media pozwany uiszczył na rzecz ich dostawców w 2016 roku kwotę ponad 13.000 zł.

(potwierdzenia przelewów k. 36-59)

W odpowiedzi na pozew złożonej w sprawie VIII C 3277/13 S. G. wskazała, że jej brat P. G. „ma dostęp do całej nieruchomości. Korzysta z garażu, gdzie przechowuje narzędzia, opał i inne oraz ogrodu, gdzie hoduje dla siebie warzywa”.

(z akt sprawy VIII C 3277/13: odpowiedź na pozew)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź w oparciu o dowody z powołanych dokumentów, których prawdziwości ani rzetelności ich sporządzenia, nie kwestionowała żadna ze stron. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto wyjaśnienia stron oraz zeznania świadków. W tym miejscu wskazać należy, że depozycje przesłuchanych w sprawie osób odnosiły się w dużej mierze do stosunków panujących pomiędzy stronami, a także pomiędzy powodem a jego zmarłą siostrą. Na okoliczności relewantne z punktu widzenia przedmiotowej

sprawy świadkowie mieli niewielką i ogólnikową wiedzę. W. D. (1), W. R., R. M., I. P., I. K., T. M. i A. P. potwierdzili, iż powód wykonywał prace porządkowe w ogrodzie, w szczególności kosił trawę, przycinał żywopłot i w tym celu korzystał z narzędzi, które były przechowywane w spornym garażu. Część z tych osób nie była jednak w stanie precyzyjnie określić, które z narzędzi należały do powoda, a które były własnością jego siostry. Niemniej jednak R. M. wprost przyznał, że „za życia S. powód korzystał z garażu, trzymał tam swoje narzędzia” (02:13:02 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku). Również w dalszej części zeznań świadek wskazywał, że część z przechowywanych w garażu narzędzi należała do powoda, stwierdzając, iż „powód najpierw kosił swoją kosiarką”, a także, że „powód na pewno miał jakieś narzędzia”. T. M. wskazywała natomiast, że w garażu powód trzymał rower, kosiarkę do trawy, narzędzia, klucze, zaś A. P., iż powód użytkował garaż w ten sposób, że „użytkował narzędzia do koszenia trawy, cięcia żywopłotu i mycia auta S.”. Relację powoda odnośnie posiadania w garażu swoich narzędzi potwierdziła ponadto W. D. (1). Oczywiście, o czym była mowa na wstępie, Sąd dostrzega dużą lakoniczność depozycji świadków, to jednocześnie w świetle zasad doświadczenia życiowego nie można wymagać od osób, które pojawiały się na przedmiotowej nieruchomości wyłącznie od czasu do czasu, aby precyzyjnie wymieniły narzędzia należące do P. G., ich markę, czy też datę ich nabycia. Trudno wymagać także od samego powoda szczegółowych wyjaśnień w powyższym zakresie, zakup narzędzi niewątpliwie nie należy do okoliczności, które zapadają w pamięci, ponadto enumeratywne ich wymienienie z przytoczeniem okoliczności ich nabycia nie było konieczne dla oceny skuteczności żądania powoda. Sądowi nie umknął przy tym fakt, iż również pozwany w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu wyjaśniał zdawkowo, poprzestając w zasadzie na stwierdzeniu, iż „z relacji żony wynika, że ona nabyła wszystkie narzędzia” a także „od czasu kiedy zamieszkuję na nieruchomości żony, nie zaobserwowałem żadnego zakupu narzędzi przez powoda, nie pytał się też o koszty utrzymania garażu” (00:43:47-00:48:55 protokołu elektronicznego rozprawy z dnia 13 marca 2017 roku). Pozwany dopuścił przy tym możliwość, że w garażu mogły być przechowywane narzędzia powoda, stwierdził bowiem, że jeśli okaże się, że jakieś przedmioty należą do niego, to je z chęcią odda. Wskazać wreszcie należy, iż S. G. w odpowiedzi na pozew złożonej na gruncie sprawy o sygn. VIII C 3277/13 wprost przyznała, że jej brat P. G. „ma dostęp do całej nieruchomości. Korzysta z garażu, gdzie przechowuje narzędzia, opał i inne oraz ogrodu, gdzie hoduje dla siebie warzywa”, co deprecjonuje wiarygodność twierdzeń pozwanego na okoliczność poinformowania go przez S. G., że wszelkie narzędzia zakupiła ona sama.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w całości.

Za podstawę prawną roszczenia powoda należy przyjąć 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. Godzi się przypomnieć, że przedmiotem ochrony posesoryjnej jest każde posiadanie, zarówno samoistne, jak i zależne. Z kolei zgodnie z 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, ani wreszcie okoliczności, czy posiadanie powoda jest niewadliwe. Roszczenie posesoryjne wygasa, jeżeli nie będzie dokonane w przeciągu roku od daty naruszenia (art. 344 § 2 k.c.). Termin ten jest terminem materialno-prawnym, prekluzyjnym. Rozpoczyna się od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie powodujące naruszenie posiadania.

Przenosząc powyższe na grunt omawianej sprawy Sąd uznał, że powód wykazał zakres swojego posiadania tak w części dotyczącej spornego garażu, jak i mediów dostarczanych do zajmowanego przez siebie pomieszczenia. Rozpoczynając od tych ostatnich przypomnienia wymaga, że na mocy ugody sądowej z dnia 26 maja 2014 roku powód otrzymał prawo do korzystania z mediów: elektryczności, gazu, wody, przydomowej oczyszczalni ścieków oraz wywozu śmieci, z którego to uprawnienia – co było niesporne między stronami – korzystał. W tym zakresie wykazanie przez powoda przesłanek z art. 344 § 1 k.c. nie może budzić wątpliwości. Tych Sąd nie powziął również co do tego, że począwszy od końca stycznia 2016 roku powód nie uiścił wpierv na rzecz swojej siostry, a następnie na rzecz pozwanego, żadnej należności pieniężnej, w szczególności nie dokonał zapłaty kwoty 4.000 zł, do czego był wzywany przez K. W.

pismem z dnia 30 listopada 2016 roku. Okoliczność ta jednak nie ma znaczenia dla skuteczności żądania powoda, skoro w zakresie dostępu do mediów jego posiadanie zostało naruszone przez pozwanego. Skoro powód zwlekał z zapłatą należności za media i w ocenie pozwanego czyni to nadal, pozwany chcąc wyegzekwować należne mu świadczenia pieniężne z tytułu poniesionych opłat winien dochodzić swoich roszczeń przed sądem poprzez wytoczenie powództwa o zapłatę. Działanie K. W. przejawiające się w pozbawieniu powoda dostępu do energii elektrycznej i ciepłej oraz ciepłej i zimnej wody, nie może być uznane za adekwatny sposób reakcji, niewątpliwie narusza bowiem posiadanie powoda. Irrelevantne znaczenie ma przy tym okoliczność, że na mocy przytoczonej ugody powód nie został uprawniony do korzystania z centralnego ogrzewania. W dacie zawarcia ugody instalacja c.o. nie została jeszcze zamontowana na nieruchomości zamieszkiwanej przez strony, a zatem korzystanie z niej przez powoda nie mogło być objęte jej treścią, a jednocześnie z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika, że po zamontowaniu instalacji powód korzystał z energii ciepłej. O czym była już mowa, sam fakt posiadania, nawet o charakterze zależnym, jest wystarczające do przyjęcia, iż przesłanki z art. 344 § 1 k.c. zostały spełnione, co czyniło żądanie powoda zasadne również w części dotyczącej korzystania z energii ciepłej.

W tożsamy sposób Sąd ocenił roszczenie powoda dotyczące garażu. Nie powielając poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych przypomnienia wymaga, iż powód swobodnie korzystał z garażu, gdzie przechowywał swoje narzędzia. Zeznający w sprawie świadkowie przyznali, że powód wykonywał prace w ogrodzie, w szczególności kosił trawę, strzygł żywopłot, prowadził ogródek, a więc niewątpliwie podejmował prace wymagające użycia specjalistycznych narzędzi. Te przechowywane były w garażu, co przyznawał sam pozwany, który w istocie kwestionował jedynie, aby należały one do powoda. O czym była już mowa, twierdzenia te pozostawały jednak w sprzeczności z zebranymi w sprawie dowodami. R. M., T. M., W. D. (2) zgodnie zeznali bowiem, iż spośród przechowywanych w garażu rzeczy, część była własnością powoda. Na powyższe wskazywał ponadto P. G., jak również w odpowiedzi na pozew złożonej do sprawy VIII C 3277/13 jego siostra S. G.. Skoro zatem powód wykazał (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), że do stycznia 2017 roku korzystał swobodnie z garażu, w którym przechowywał swoje narzędzia, zamknięcie garażu przez pozwanego uprawniało powoda do wystąpienia z żądaniem ochrony posesoryjnej. Jeszcze raz powtórzenia wymaga, iż dla skorzystania z uprawnienia z art. 344 k.c. nie mają znaczenia kwestie związane z prawem własności, jak również dobra wiara posiadacza, czy też sam rodzaj posiadania. Pozwany nie może się więc skutecznie bronić twierdzeniem, że korzystanie z garażu przez powoda nie wynikało z ugody sądowej. Sam fakt korzystania przez powoda z garażu i przechowywanie w nim rzeczy, z których czynnie korzystał, był wystarczający do uznania omawianego żądania powoda za zasadne.

Mając powyższe na uwadze Sąd nakazał pozwanemu K. W. powstrzymanie się od działań polegających na naruszeniu posiadania przez powoda P. G. garażu znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości (...) gmina N. oznaczonej jako działka nr (...) poprzez udostępnienie powodowi możliwości korzystania z garażu oraz znajdujących się w tym budynku narzędzi będących własnością powoda oraz od działań polegających na naruszeniu posiadania przez powoda P. G. części budynku mieszkalnego na parterze od strony południowej zajmowanego przez powoda, znajdującego się na nieruchomości położonej w miejscowości (...) gmina N. oznaczonej jako działka nr (...) w zakresie energii elektrycznej i ciepłej oraz ciepłej i zimnej wody poprzez udostępnienie powodowi możliwości korzystania z energii elektrycznej, a także dostarczanie ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania.

O obowiązku zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik sprawy, na podstawie art. 98 k.p.c. Ponieważ żądanie powoda zostało uwzględnione w całości to powodowi należy się zwrot niezbędnych kosztów poniesionych w celu dochodzenia jego słusznych praw (art. 98 § 3 k.p.c.). Koszty poniesione przez powoda wyniosły 337 zł i obejmowały 200 zł. tytułem opłaty sądowej od pozwu, koszty zastępstwa adwokata w kwocie 120 zł. i koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.