

Sygn. akt **V Ca 2814/11**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2012 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział V Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Staszewska

Sędziowie: SO Marzanna Góral

SR (del.) Tomasz Pałdyna

Protokolant sekr. sąd. Marta Dziekańska

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko S. S.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Grodzisku Mazowieckim z dnia 13 czerwca 2011 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt I C 222/10

***oddala apelację.***

***Sygn. akt V Ca 2814/11***

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 1 marca 2012 roku

W wyroku z dnia 13 czerwca 2011 roku Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim nakazał pozwanemu S. S. opuszczenie i opróżnienie stanowiącego własność powoda A. G. lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ulicy (...), stwierdził, że pozwanemu nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i zasądził od niego na rzecz powoda koszty procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że nieruchomość położona w M. przy ul (...) stanowi własność powoda. Posadowiony na niej budynek mieszkalny objęty był dawniej publiczną gospodarką lokalową. W drodze decyzji z 1967 roku sporny lokal przydzielony został matce pozwanego E. S., która mieszkała w nim razem ze swymi dwoma synami. Z biegiem lat w lokalu tym pozostał wyłącznie pozwany, który wstąpił po matce w dotychczasowy stosunek najmu.

W roku 2007 pozwany otrzymał od gminy M. propozycję zawarcia umowy najmu innego mieszkania pozostającego w zasobach gminnych. Możliwość ta została wynegocjowana w gminie przez powoda, który chcąc przeprowadzić remont i modernizację całego budynku, dążył do wykwaterowania i przeniesienia wszystkich dotychczasowych jego lokatorów. Ponieważ S. S. zgodził się na zmianę miejsca zamieszkania, otrzymał od gminy przydział nowego lokalu, a 9 sierpnia 2007 roku strony zawarły umowę najmu tego mieszkania.

Pozwany – jak ustalił sąd – najpierw oczekiwał na wyremontowanie nowego lokalu, a następnie, już po przeprowadzeniu się do niego, zwlekał z zabranieniem z lokalu powoda swoich rzeczy. Dlatego w maju 2008 roku powód zamontował na ogrodzeniu łańcuch z nową kłódką, pozbawiając pozwanego dostępu do działki i mieszkania. Zachowanie to spotkało się z retorsją wymiaru sprawiedliwości, bo wyrokiem z 10 grudnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim nakazał mu przywrócić S. S. posiadania spornego lokalu. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że wyrok posesoryjny nie został wykonany, a w lokalu powoda nadal znajdują się rzeczy pozwanego. Zdaniem sądu pozwany ma potencjalną możliwość przebywania w tymże lokalu.

W rozważaniach prawnych sąd pierwszej instancji przywołał art. 222 § 1 k.c. uznając, że pozwany miał pierwotnie tytuł prawny do zajmowania spornego lokalu z mocy decyzji administracyjnej z roku 1967, przyznającej prawo do lokalu jego matce, po której wstąpił później w stosunek najmu, lecz prawo to utracił 9 sierpnia 2007 roku, gdy – w rezultacie wcześniejszej decyzji gminy o zmianie przydziału, podjętej po uprzednim zaakceptowaniu przez pozwanego zaproponowanego mu lokalu należącego do zasobu gminnego – doszło do skorygowania przydziału i podpisania przez niego nowej umowy najmu innego lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego skutkiem prawnym takiego zdarzenia było wygaśnięcie dotychczasowego stosunku najmu i zastąpienie go nowym stosunkiem tego samego rodzaju w odniesieniu do innego lokalu. Sąd uznał zatem, że pozwany nie posiada skutecznego wobec powoda uprawnienia do władania jego lokalem. Zdaniem sądu meriti jego łączność z tą nieruchomością istnieje do chwili obecnej, jako że nadal znajdują się tam jego rzeczy, ponadto dysponuje on wyrokiem wydanym w sprawie posesoryjnej, który to – gdyby nie orzekana obecnie eksmisja – pozwalałaby mu na swobodny dostęp do swego dawnego mieszkania.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając sądowi pierwszej instancji błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 222 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki uzasadniające orzeczenie eksmisji i udzielenie powodowi ochrony, w sytuacji, gdy pozwany naruszył własność powoda w inny sposób, niż pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą, a nadto nierozpoznanie powództwa w płaszczyźnie art. 5 k.c. Wniósł przy tym o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie – o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Rejonowy nie naruszył wskazanych w niej przepisów.

Wbrew sugestii zawartej w rubrum apelacji w sprawie niniejszej właściwa jest akcja windykacyjna, a nie negatoryjna, a to z uwagi na istniejący wyrok o przywrócenie posiadania, na który w toku postępowania pozwany się powoływał. Wyrok ten ma charakter tymczasowy w tym sensie, że ustala zasady korzystania z rzeczy tylko do momentu legalnego wydobycia przedmiotu przez uprawnionego. Nie ma więc żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia to, że pozwany w chwili obecnej nie korzysta ze spornego lokalu, bo korzystać z niego może, domagając się dopuszczenia do posiadania na podstawie wyroku wydanego w sprawie I C 97/09.

Samo naruszenie posiadania, którego skutki przekreślono formalnie w przywołanym wyżej wyroku, nie stoi na przeszkodzie we wszczęciu akcji windykacyjnej. Wręcz przeciwnie, A. G. winien od razu wystąpić z akcją wydobywczą do sądu, nie zaś wymierzać samowolnie sprawiedliwość. Jego reakcja spotkała się z negatywną reakcją sądu. Jeszcze raz podkreślić jednak należy, że wyrok przywracający posiadanie ma charakter tymczasowy i stanowi nic więcej, jak reakcję na naruszenie przez właściciela zakazu z art. 342 k.c. Zakaz ten ustanowiony jest głównie w celu ochrony interesu publicznego, nie zaś w interesie posiadacza.

Bez znaczenia jest także to, czy właściciel orzeczenie sądu wykonał. Jeśli nie wywiązał się ze swego obowiązku, posiadacz mógł go egzekwować w drodze przymusu, występując ze stosownym wnioskiem do komornika. Okoliczności

te pozbawione są jednak znaczenia przy ocenie roszczenia powoda opartego na art. 222 k.c. Powództwo nie jest przedwczesne dlatego, że powód nie wykonał wyroku sądu wydanego w procesie posesoryjnym. Z wyłuszczonych wyżej względów rzeczony wyrok nie oddziałuje na orzeczenie w sprawie niniejszej.

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. Nie bardzo wiadomo, z jakim zachowaniem uprawnionego pozwany zarzut ten wiąże, bo nie znajduje on rozwinięcia w uzasadnieniu apelacji. Sam fakt niewykonania wyroku posesoryjnego nie może mieć znaczenia, bo przedmiotem oceny w płaszczyźnie art. 5 k.c. jest wykonywanie prawa polegające na żądaniu wydania nieruchomości, a nie jakiegokolwiek inne okoliczności.

Z tych wszystkich powodów na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.