

Sygnatura akt I C 1482/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 17 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Marta Bukaczewska

Protokolant:Mateusz Całka

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2014 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. (1), A. B., małoletniej A. B. (1), małoletniej E. B.

przeciwko M. B.

o naruszenie posiadania

I. powództwo oddała;

II. zasądza od powodów B. B. (1), A. B., A. B. (1), E. B. na rzecz pozwanej M. B. kwoty po 43,25,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powodowie B. B. (1), A. B. (2), małoletnia A. B. (1) i małoletnia E. B. wnieśli pozew przeciwko M. B. o przywrócenie naruszonego posiadania. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że zamieszkiwali w mieszkaniu przy ul. (...) we W. od dnia 06 marca 2012 r. Pozwana, jako osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego osobiście zameldowała powodów. Przyczyną możliwości zamieszkiwania oraz zameldowania powoda wraz z rodziną było dokonanie przez powoda remontu przedmiotowego lokalu o łącznej wartości 23.000 zł całkowicie z własnych funduszy. Remont trwał ok. 1,5 roku i rozpoczął się zanim powód zamieszkał w mieszkaniu pozwanej, a skończył w kilka miesięcy po wprowadzeniu się. Po zakończeniu remontu atmosfera w domu zaczęła się pogarszać, coraz bardziej przybierając na sile. Początkowo pozwana prowokowała scysje i kłótnie, potem zaczęła używać wobec powoda i jego żony epitetów oraz groziła wyrzuceniem ich z mieszkania. Od kwietnia 2013 r. pozwana zaprzestała jadać z powodem i jego rodziną, a z końcem miesiąca doprowadziła do awantury, która zakończyła się interwencją policji oraz wyprowadzką powoda wraz z rodziną do mieszkania teściowej. Przez krótki czas pozwana pozwałała na powrót do mieszkania powoda, lecz zabraniała powrotu jego żonie i ich dzieciom. W maju b.r. pozwana napisała oświadczenie, w którym zastrzegła nakaz zabrania wszystkich rzeczy osobistych powoda i jego rodziny do końca maja. W tym czasie powód otrzymywał od swoich siostr SMS-y oraz telefony z wulgaryzmami ponagające do wyprowadzki. Były mąż pozwanej, będący ojcem powoda wpisany w spółdzielni mieszkaniowej jako najemca lokalu bez żadnych przeszkód przepisał mieszkanie na pozwaną. Pozwana zadłużyła mieszkanie na kwotę ok. 14.000 zł i dlatego nie mogła wykupić go od spółdzielni na własność. Pozwana zadeklarowała spłacać stopniowo powyższe zadłużenie, ale jak się później okazało nie robiła tego. W momencie, gdy do mieszkania wprowadził się powód wraz z rodziną dokonywał on wszelkich koniecznych opłat. Według wiedzy powoda pozwana wykupiła przedmiotowe mieszkanie na własność z końcem lipca 2013 r. prawdopodobnie pieniądze na spłatę zadłużenia otrzymała od jednej z sióstr powoda, B. B. (3). Pozwana domaga się teraz wymeldowania powoda wraz z rodziną, co powód uważa za niezgodne z umową ustną, która zawarł z pozwaną, a mianowicie, że będzie miał prawo zamieszkiwania w mieszkaniu przy ul. (...) we W. jeśli dokona tam remontu. W obecnej sytuacji powód czuje się poszkodowany i oszukany, gdyż nie ma prawa wstępu do

mieszkania, w remont którego włożył wszystkie swoje oszczędności, a w którym jest zameldowany wraz z rodziną, i w którym ma prawo zamieszkiwać.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż powodowie wykonali remont przedmiotowego mieszkania, to jest dwóch pokoi i kuchni. Pozwana zamieszkiwała w trzecim pokoju. Zanim powód przeprowadził się do pozwanej uzyskał wiedzę, że mieszkanie jest zadłużone i toczy się postępowanie egzekucyjne. Strony umówiły się, że w zamian za możliwość mieszkania, powodowie spłacą zadłużenie i będą regulowali bieżące zobowiązania czynszowe. O ile opłaty czynszowe były wnoszone, o tyle zadłużenie pozwanej zmuszona została uregulować jej córka B. B. (3). Powodowie odmówili spłaty zobowiązań. Powodowie wprowadzili się w marcu 2012 r., a już w maju pozwana zgłaszała córkom pierwsze sygnały nieprawidłowego korzystania z nieruchomości. Dochodziło do kłótni i aktów agresji słownej wobec pozwanej, będącej właścicielką mieszkania. Jedna z kłótni, kolejny raz wywołana przez powoda zakończyła się interwencją Policji, dała także przyczynek do wyprowadzki powodów z mieszkania. Dzień po tym zdarzeniu w mieszkaniu pozwanej doszło do spotkania całej rodziny, podczas którego ustalono, że dalsze zamieszkiwanie powodów w mieszkaniu jest niewskazane i najlepszym rozwiązaniem jest wyprowadzka. W konsekwencji powodowie wyprowadzili się dobrowolnie. 26 maja 2013 r. podczas spotkania powoda z pozwaną i siostrami, powód poprowadzony został o wymeldowanie i oddanie kluczy do mieszkania. Jeszcze tego samego dnia powód oddał pozwanej 4 komplety kluczy. Powodowie dobrowolnie opuścili mieszkanie pozwanej. Strony wspólnie ustaliły, że ich dalsze zamieszkiwanie jest niemożliwe.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwanej M. B. do połowy lipca 2013 r. przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) we W..

**dowód:** zeznania pozwanej M. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

W mieszkaniu przy ul. (...) we W. od marca 2012 r. do czerwca 2013 r. wraz z pozwaną M. B., zamieszkiwał jej syn B. B. (1) z żoną A. B. oraz małoletnimi córkami A. B. (1) i E. B.. Powodowie byli zameldowani pod wskazanym adresem. Pozwana zajmowała jeden pokój, jej syn wraz z rodziną mieszkał w dwóch pokojach.

**dowód:** bezsporne; zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania świadka B. K., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powoda B. B. (1), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania pozwanej M. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

Strony umówiły się, że w zamian za możliwość mieszkania w lokalu pozwanej M. B., znajdującym się przy ul. (...) we W. powodowie spłacą istniejące zadłużenie mieszkania wobec spółdzielni mieszkaniowej i będą regulowali bieżące zobowiązania czynszowe.

**dowód:** bezsporne; zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powoda B. B. (1), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

Powodowie przed wprowadzeniem się do lokalu przeprowadzili z własnej inicjatywy i na swój koszt remont mieszkania.

**dowód:** zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania świadka B. K., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

Powodowie nie uregulowali istniejących zobowiązań obciążających mieszkanie, uiszczali jedynie bieżące opłaty. Zadłużenie zostało spłacone przez córkę pozwanej B. B. (3).

**dowód:** bezsporne; zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania świadka B. K., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powoda B. B. (1), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania pozwanej M. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

Po wprowadzeniu się powodów do mieszkania pozwanej stosunki między stronami pogorszyły się, dochodziło do nieporozumień, które z czasem przybrały formę awantur. Jedną z kłótni zakończyła się interwencją Policji. W konsekwencji, pod koniec kwietnia 2013 r. z inicjatywy córek pozwanej - B. B. (3) i B. K. w mieszkaniu pozwanej zorganizowano spotkanie z powodami B. B. (1) i A. B., podczas którego ustalono, iż dalsze zamieszkiwanie powodów w mieszkaniu pozwanej jest niewskazane i rozwiązaniem sytuacji będzie opuszczenie przez nich lokalu. Powód B. B. (1) zadeklarował, iż jego rodzina opuści mieszkanie, jednak poprosił o dodatkowy miesiąc na wymeldowanie się z lokalu.

**dowód:** zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania świadka B. K., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powoda B. B. (1), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powódki A. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania pozwanej M. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.

Na początku maja 2013 r. powódka A. B. (2) wraz z córkami wyprowadziła się z mieszkania pozwanej. Powód B. B. (1) pozostał w mieszkaniu, dopiero w dniu 26 maja 2013 r. przekazał pozwanej komplet kluczy do mieszkania i opuścił lokal, jednak oświadczył, iż sam się nie wymelduje i wnosi o wszczęcie procedury administracyjnej. Powód B. B. (1) opróżnił lokal ze swoich rzeczy do czerwca 2013 r., w tym czasie stale zamieszkiwał w mieszkaniu pozwanej, jednak każdorazowo pytał pozwaną o zgodę na przenocowanie.

**dowód:** zeznania świadka B. B. (3), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania świadka B. K., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powoda B. B. (1), protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania powódki A. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; zeznania pozwanej M. B., protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2014 r.; oświadczenie z dnia 04 maja 2013 r., k. 26

Sąd ustalając stan faktyczny w sprawie oparł się i dał wiarę dowodom z zeznań świadków. Zeznania świadków Sąd uznał za istotne, wiarygodne i miarodajne, jako że byli oni bezpośrednimi świadkami opisywanych zdarzeń. Ponadto świadkowie złożyli zeznania konsekwentne, spójne wewnętrznie oraz korespondujące ze sobą, które tworzą logiczny ciąg zdarzeń. Wypowiedzi świadków były stanowcze i uporządkowane, wskazali oni wyraźnie fakty, które zaobserwowali, nie starając się wypełniać luk w swoich relacjach domniemaniami. Stan faktyczny ustalono także w oparciu o dowód z przesłuchania stron, oraz dowód z dokumentu w postaci oświadczenia pozwanej. Sąd nie dał przy tym wiary twierdzeniom powodów B. B. (1) i A. B. w zakresie, w jakim twierdzili oni, iż obawiali się powrotu do mieszkania pozwanej, gdyż twierdzenia te pozostawały w sprzeczności z przedłożonym materiałem dowodowym, a ponadto były gołosłowne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu w całości.

Powodowie domagali się przywrócenia im utraconego posiadania lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ulicy (...), poprzez nieprzeszkadzanie w korzystaniu z lokalu. Pozwana podniosła, iż powodowie wyprowadzili się z lokalu dobrowolnie, na skutek zgodnego ustalenia, iż ze względu na złe stosunki panujące między stronami dalsze wspólne zamieszkiwanie jest niemożliwe.

Bezsporna między stronami pozostawała okoliczność, iż ze względu na złą sytuację mieszkaniową rodziny powoda B. B. (1), jego matka - pozwana M. B., której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego zgodziła się, aby powodowie zamieszkali z nią w lokalu przy ulicy (...) we W.. Poza sporem pozostawała również okoliczność, iż w zamian powodowie zobowiązali się do spłaty istniejącego wobec spółdzielni mieszkaniowej zadłużenia lokalu, a także uiszczania bieżących kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania. Strony zgodnie przyznały, iż powodowie

zamieszkiwali w lokalu w okresie od marca 2012 r. do czerwca 2013 r., jednak z przyjętych zobowiązań nie wywiązali się, a dalsze wspólne zamieszkiwanie stało się niemożliwe ze względu na nasilający się między stronami konflikt.

Mając na uwadze treść roszczenia powodów, rozstrzygnięcia sporu wymagało dokonania oceny, czy w niniejszej sprawie doszło do bezprawnego naruszenia posiadania lokalu mieszkalnego poprzez przeszkadzanie powodom w korzystaniu z niego.

Powodowie oparli swoje roszczenie o treść przepisu art. 344 § 1 k.c., który stanowi, że 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.

Zakres badania sądu, w myśl art. 478 k.p.c. ogranicza się do ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia bez rozpoznawania samego prawa i dobrej wiary tego, kto dopuścił się naruszenia posiadania, ani tego, czy naruszone posiadanie było oparte na prawie albo zgodne z prawem. Przedmiotem orzeczenia sądu jest tylko orzeczenie o tym, czy posiadanie zostało naruszone samowolnie i jaka ma być sankcja tego naruszenia, natomiast rozstrzygnięcie procesu posesoryjnego nigdy nie przesądza samego prawa do posiadania.

Do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą samowolne naruszenie posiadania i dochodzenie roszczenia w ciągu roku od chwili naruszenia (art. 344 § 2 k.c.). Powodowie twierdząc, że naruszenie ich posiadania miało miejsce w maju 2013 r. złożyli pozew w dniu 10 września 2013 r., a zatem termin roczny został zachowany. Natomiast samowolne naruszenie posiadania polega na wkroczeniu w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a więc czyni to bezprawnie. Typową postacią naruszenia posiadania jest fizyczna ingerencja w sferę cudzego władztwa, polegająca na jego zakłócaniu lub częściowym albo całkowitym pozbawieniu. Bezprawność działania niwelowana jest m.in. przez zgodę posiadacza na określoną ingerencję w jego władztwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 października 1991 r., III CRN 213/91, OSP 1992/7-8, poz. 174).

W niniejszej sprawie w marcu 2012 r. powód B. B. (1) wraz z żoną A. B. i dwiema małoletnimi córkami A. B. (1) i E. B. wprowadzili się do mieszkania jego matki - pozwanej M. B.. Strony ustaliły warunki korzystania z lokalu, których powodowie jednak nie dotrzymani. Powodowie zobowiązali się spłacić zadłużenie mieszkania, oraz regulować bieżące opłaty eksploatacyjne. Zadłużenie lokalu nie zostało spłacone, a z czasem nasilił się dodatkowo konflikt między stronami. W mieszkaniu często dochodziło do awantur, jedna z nich wymagała nawet interwencji Policji. Strony pomimo podejmowanych prób załagodzenia sytuacji i polubownego zakończenia sporu, nie potrafiły bezkonfliktowo funkcjonować we wspólnie zajmowanym lokalu. W konsekwencji ustaliły, iż dalsze wspólne zamieszkiwanie jest niemożliwe. Jak wynika ze zgromadzonego w toku niniejszego postępowania materiału dowodowego powodowie opuścili lokal dobrowolnie. Podczas spotkania w kwietniu 2013 r. w mieszkaniu przy ul. (...) we W., na którym oprócz stron obecne były również córki pozwanej, zgodnie ustalono, iż powodowie opuszczą zajmowany lokal. Na początku maja 2013 r. z lokalu wyprowadziła się powódka A. B. (2) wraz z małoletnimi córkami, następnie w dniu 26 maja 2013 r. lokal opuścił powód B. B. (1), po uprzednim zwrocie pozwanej kluczy do mieszkania. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powodów, iż zostali z mieszkania wyrzuceni. Jak wynika ze spójnych w tym zakresie zeznań słuchanych w sprawie świadków, strony podejmowały kilka bezskutecznych prób zakończenia konfliktu, co ostatecznie doprowadziło do ustalenia, iż powodowie z lokalu się wyprowadzą. Powodowie dobrowolnie oddali klucze do mieszkania, nie podejmowali prób ponownego wprowadzenia się do mieszkania, co więcej sami przyznali, iż nie wyobrażają sobie dalszego wspólnego zamieszkiwania z pozwaną. Twierdzenia powodów o istnieniu obawy przed powrotem do mieszkania okazały się gołosłowne. Powodowie nie wyjaśnili nawet czego dokładnie się obawiają, nie udowodnili, iż pozwana kiedykolwiek im groziła, co pozwala na przyjęcie, iż argument o wyprowadzeniu się z mieszkania pod wpływem strachu zdaje się być formułowany jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

W tym miejscu wskazać należy, że zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. i w myśl art. 232 k.p.c., który odpowiada temu przepisowi na gruncie prawa procesowego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powodowie składając pozew powinni udowodnić fakty, które w ich ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Przepis ten jest, zatem normą decyzyjną w tym znaczeniu, że przesądza on w określonych sytuacjach o sposobie wyrokowania sądu w postaci oddalenia powództwa. W ocenie Sądu, powodowie w toku niniejszego procesu nie udowodnili, aby naruszenie posiadania miało charakter bezprawny. Należy zauważyć, że samowolne naruszenie polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza.

Reasumując, powodowie nie wykazali, że doszło do samowolnego naruszenia posiadania, dlatego Sąd, na podstawie art. 344 k.c., art. 342 k.c., w zw. z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. Ponieważ powództwo zostało oddalone w całości, pozwanej należał się zwrot całości poniesionych kosztów postępowania, obejmujących koszty zastępstwa procesowego w kwocie 156 zł, ustalone na podstawie § 8 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461), oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.