

Sygn. akt I C 754/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodnicząca: S.S.R. Kinga Grzegorzczak

Protokolant: staż. Anna Klepacz

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2018 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S.

przeciwko P. S.

o przywrócenie naruszonego posiadania

oddala powództwo.

Sygn. akt I C 754/17

UZASADNIENIE

W dniu 13 listopada 2017 r. R. S. wystąpił z pozwem przeciwko P. S. o przywrócenie utraconego przez powoda na skutek naruszenia przez pozwanego posiadania lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) oraz o zakazanie pozwanemu dokonywania dalszych naruszeń posiadania tego lokalu przez powoda. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w spornym lokalu zamieszkiwał od grudnia 1999 r. Po śmierci ojca powoda, który był najemcą tego lokalu, stosunki między stronami uległy gwałtownemu pogorszeniu. W dniu 13 października 2017 r. powód nie mógł się dostać do przedmiotowego lokalu. Interwencja Policji nie przyniosła rezultatu.

[pozew k.2-4]

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Podniósł, że powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu co najmniej od 1995 r. W 1999 r. został zameldowany w tym lokalu przez swoją matkę, albowiem potrzebował stałego miejsca zameldowania w celu zarejestrowania działalności gospodarczej. Pozwany zamieszkał na stałe ze swoim dziadkiem w 2009 r. Powód zaczął bywać w lokalu dopiero po śmierci swojego ojca. Przychodził wówczas ze swoją konkubiną, przetrząsał meble, zabierał jakieś dokumenty i rozkręcał meble. Wymienił też zamek w skrzynce na listy. W sierpniu 2017 r. pozwany otrzymał decyzję o przyznaniu mu tego lokalu. Umowę podpisał 12 września 2017 r. Po tej dacie wymienił zamek w drzwiach wejściowych.

[odpowiedź na pozew k.21-23]

Na rozprawie w dniu 14 maja 2018 r. pełnomocnik powoda sprecyzował, że przywrócenie utraconego posiadania ma nastąpić poprzez wydanie kluczy do mieszkania objętego pozwem i umożliwienie powodowi korzystania z mieszkania.

[e-protokół rozprawy 00:02:36-00:04:58 CD k.52]

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Od 17 marca 1995 r. najemcą lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...) był E. S. – ojciec powoda i dziadek pozwanego. Zgodnie z umową o najem lokalu mieszkalnego, zawartą z Miastem Ł., za zapłatę czynszu i opłat odpowiadała solidarnie z najemcą stale mieszkająca z nim w dacie zawarcia umowy osoba pełnoletnia, tj. M. S. (1).

[dowód: umowa k.24-27]

Powód ma zarejestrowaną działalność gospodarczą pod firmą PPHU (...). S. z siedzibą w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Na adres ten przychodzi kierowana do jego przedsiębiorstwa korespondencja. Powód jako osoba fizyczna również posługuje się tym adresem na co dzień.

[dowód: pismo k.5, faktura k.6, zawiadomienie k.7-8, umowa sprzedaży samochodu k.9, polisa k.10, umowa abonencka k.11]

Powoda w spornym lokalu zameldowała jego matka - M. S. (1) w latach 90-tych, w tajemnicy przed swoim mężem E. S..

[okoliczność bezsporna]

Za życia swego ojca powód nie zamieszkiwał w spornym lokalu. Przyjeżdżał po korespondencję, chwilę zostawał, żeby porozmawiać i wychodził. Miał klucze do przedmiotowego mieszkania, aby odbierać korespondencję.

[dowód: zeznania świadka M. S. (2) e-protokół rozprawy 00:55:58-01:03:19 CD k.52, zeznania pozwanego k.67]

W listopadzie 2016 r. w spornym lokalu zamieszkała partnerka pozwanego – K. S. (1). W tym czasie zamieszkiwali tam również E. S., pozwany i matka pozwanego – H. S..

[dowód: zeznania świadka K. S. (1) e-protokół rozprawy 00:44:44-00:55:58 CD k.52, zeznania pozwanego k.67]

W dniu 10 marca 2017 r. E. S. wniósł do Urzędu Miasta Ł., Wydziału Spraw Obywatelskich, o uchylenie czynności materialno-technicznej zameldowania na pobyt stały R. S. w przedmiotowym lokalu z uwagi na to, że meldunek ten w 1999 r. został dokonany przez żonę najemcy, bez jego wiedzy i zgody, i był fikcyjny dla potrzeb powoda, który nie przebywał i nadal nie zamieszkuje w lokalu.

[dowód: podanie k.28]

W toku postępowania administracyjnego powód nie podjął w marcu 2017 r. kierowanej do niego korespondencji. Podczas kontroli meldunkowej w dniu 28 marca 2017 r. pracownicy Oddziału Ewidencji Ludności w Wydziale Spraw Obywatelskich w Departamencie (...) i Administracji Urzędu Miasta Ł. zastali w spornym lokalu E. S., M. S. (2) i H. S., którzy oświadczyli, że R. S. nie mieszka w tym lokalu, a oni nie mają z nim kontaktu. Sąsiedzi mieszkający w lokalach nr (...) również oświadczyli, że powód nie mieszka w tym lokalu. Powyższe skutkowało wystąpieniem przez organ administracyjny do sądu z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla nieobecnego R. S.. Powód nie odbierał również przesyłek w kwietniu i maju 2017 r. Pierwszą przesyłkę odebrał dopiero w dniu 25 września 2017 r.

[okoliczność bezsporna]

E. S. zmarł w maju 2017 r.

[dowód: zeznania powoda k.66 odwr.]

W dniu 13 listopada 2017 r., a zatem już po śmierci E. S., wniosek o uchylenie czynności materialno-technicznej został cofnięty przez pozwanego, działającego jako pełnomocnik E. S..

[dowód: podanie k.28, pismo k.29]

W dniu 12 września 2017 r., na podstawie skierowania z dnia 3 sierpnia 2017 r., z pozwanym P. S. została zawarta na czas nieoznaczony umowa najmu lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł.. Jako osoby uprawnione do zamieszkiwania wspólnie z najemcą w umowie zostali wskazani: partnerka pozwanego – K. S. (1) i ich wspólny syn – F. S.. Lokal składa się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z w.c. i przedpokojem o łącznej powierzchni użytkowej 45,53 m².

[dowód: skierowanie k.30, umowa najmu lokalu k.31-34]

Umowa najmu lokalu została zawarta z pozwanym, albowiem z wywiadu przeprowadzonego przez administratora wśród sąsiadów wynikało, że powód tam nie mieszka. Administrator bywał w tym lokalu także za życia E. S.. Po jego śmierci też tam przychodził, ponieważ między stronami zaczął się konflikt. Administrator widywał w lokalu pozwanego wraz z rodziną, natomiast powoda nigdy tam nie widział.

[dowód: zeznania świadka W. K. k.66]

Po zawarciu umowy najmu pozwany wymienił zamki w drzwiach. Nie chciał, aby powód, który posiadał klucze do lokalu, tam przychodził i kradł.

[dowód: zeznania świadka K. S. (1) e-protokół rozprawy 00:44:44-00:55:58 CD k.52, zeznania pozwanego k.67]

W połowie października 2017 r. J. P. był obecny na ul. (...). Powód nie mógł się wówczas dostać do spornego lokalu z uwagi na wymianę zamków przez pozwanego. W związku z tym doszło do interwencji Policji.

[dowód: zeznania świadków: J. P. e-protokół rozprawy 00:12:13-00:29:42 CD k.52 i H. P. e-protokół rozprawy 00:29:42-00:42:40 CD k.52, K. S. (1) e-protokół rozprawy 00:44:44-00:55:58 CD k.52, K. S. (2) k.65 odwr.-66]

Dруга interwencja Policji miała miejsce, albowiem pozwany usiłował włamać się do spornego mieszkania.

[dowód: zeznania świadka K. S. (1) e-protokół rozprawy 00:44:44-00:55:58 CD k.52]

Od początku maja 2018 r. powód jest zameldowany czasowo w lokalu J. P..

[dowód: zeznania świadka J. P. e-protokół rozprawy 00:12:13-00:29:42 CD k.52]

W dniu 23 sierpnia 2017 r. R. S. wystąpił przeciwko Gminie M. Ł. z pozwem o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł. z dniem 21 maja 2017 r., tj. z datą śmierci jego ojca. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi pod sygn. akt I C 578/17 i jest w toku.

[okoliczność bezsporna]

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka J. P. i H. P. oraz powoda w zakresie twierdzenia, że w listopadzie 2017 r. powód zamieszkiwał na ul. (...) i przez wymianę zamków został pozbawiony przez pozwanego korzystania ze spornego lokalu. H. P. jest konkubina powoda, a J. P. – jej synem. Powód najpierw zeznał, że w listopadzie 2017 r. nie mógł dostać się do mieszkania i że wrócił wtedy z urlopu. Następnie zeznał, że urlop miał od 1 lipca do początku sierpnia. Również świadek J. P. nie potrafił odpowiedzieć na pytanie, skąd przyjechał powód w dacie interwencji Policji w listopadzie 2017 r. Świadek H. P. zeznała natomiast, że w spornym lokalu powód mieszkał do śmierci swego ojca czyli do maja 2017 r. Co więcej, zeznania wskazanych osób pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka W. K. – administratora lokali miejskich, który kilkakrotnie był w przedmiotowym lokalu, również za życia E. S., i widywał tam pozwanego oraz jego matkę i partnerkę, natomiast nigdy nie widział tam powoda. W. K. jest osobą obcą dla stron i nie ma żadnego interesu, aby w rozpoznawanej sprawie zapadło orzeczenie określonej treści. Ponadto zeznania świadków J. P. i H. P. oraz powoda w powyższym zakresie pozostają w sprzeczności z ustaleniami poczynionymi w toku postępowania administracyjnego o uchylenie czynności materialno-technicznej zameldowania powoda na pobyt stały w przedmiotowym lokalu oraz postępowania poprzedzającego zawarcie z pozwanym umowy najmu tego lokalu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pełnomocnika powoda o zwrócenie się do VI Komisariatu Policji w Ł. o udzielenie informacji ile interwencji było w przedmiotowym lokalu w październiku 2017 r., czy było sygnalizowane, że powód nie może wejść na skutek wymiany zamków i czy powód podejmował próby samodzielnego wejścia do lokalu (k.67 odwr.). Pozwany nie kwestionował ani wymiany zamków, ani interwencji Policji.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 344 k.c., zgodnie z którym przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak i przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, posiadaczowi przysługuje 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 organu państwowego powołanego do rozpoznania spraw tego rodzaju stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą zatem: a) samowolne naruszenie posiadania, b) dochodzenie roszczenia w ciągu roku od chwili naruszenia. Obie przesłanki muszą być spełnione kumulatywnie, aby powództwo o przywrócenie naruszonego posiadania mogło zostać uwzględnione.

W sprawie o przywrócenie naruszonego posiadania Sąd bada jedynie okoliczność czy powód posiadał sporny lokal oraz czy doszło ewentualnie do naruszenia tego posiadania przez pozwanego.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik wieczysty, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z powyższej ustawowej definicji wynika, że posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na władaniu daną rzeczą.

W ocenie Sądu ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, aby powód faktycznie władał lokalem nr (...) przy ul. (...) w Ł. w dacie wymiany zamków do tego lokalu przez pozwanego i w okresie bezpośrednio poprzedzającym tą czynność.

Sam fakt zameldowania powoda na pobyt stały w tym lokalu oraz dysponowanie przez niego kluczami do mieszkania nie świadczy jeszcze o posiadaniu tego lokalu.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego, że powód został tam zameldowany przez swoją matkę z uwagi na to, że chciał rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej i w związku z tym musiał wskazać miejsce siedziby swojej firmy podczas jej rejestracji. Między stronami bezspornym było, że na ten adres przychodziła do powoda korespondencja, albowiem powód posługiwał się tym adresem we wszystkich instytucjach. Był to jedyny stały adres wskazywany przez powoda, tym bardziej, że adres zameldowania jest jednocześnie siedzibą przedsiębiorstwa powoda. Ponadto żaden z organów nie jest w stanie zweryfikować deklarowanego przez daną osobę jej miejsca zamieszkania. W rozpoznawanej sprawie oczywiste jest, że gdyby ktoś usiłował zweryfikować wskazywany przez powoda adres, to na podstawie dowodu osobistego powoda uzyskałby informację, że powód zameldowany jest w lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ł., co nie jest tożsame z miejscem zamieszkania i nie przesądza o posiadaniu tego lokalu.

Z wniosku E. S. toczyło się postępowanie administracyjne o uchylenie czynności materialno-technicznej zameldowania na pobyt stały syna R. S. w spornym lokalu. Okoliczność, że treść samego podania napisała inna osoba, aniżeli E. S., nie ma żadnego znaczenia, skoro E. S. podpisał to podanie. Intencją jego było zatem złożenie takiego wniosku.

W toku tego postępowania administracyjnego powód od początku, tj. od marca 2017 r., nie podejmował korespondencji. Podczas kontroli meldunkowej w dniu 28 marca 2017 r. pracownicy organu zastali w mieszkaniu E. S., M. S. (2) i H. S.. Zgodnie z ich oświadczeniami oraz oświadczeniami sąsiadów spod nr 38 i 39 powód nie mieszkał w tym lokalu. Powód nie odbierał również przesyłek kierowanych do niego w kwietniu i maju 2017 r. Pierwszą

przesyłkę powód odebrał dopiero w dniu 25 września 2017 r. Gdyby faktycznie – tak, jak sam twierdzi – powód korzystał ze spornego lokalu, zamieszkiwał w nim bądź korzystał z niego w inny sposób – to systematycznie odbierałby przychodzącą do niego korespondencję. Tymczasem przesyłki nie były przez powoda odbierane, co skutkowało koniecznością wystąpienia przez organ administracyjny do sądu o ustanowienie kuratora dla R. S. jako nieobecnego.

Reasumując, Sąd uznał, że w dacie wymiany zamków przez pozwanego do spornego lokalu, powód nie posiadał tego lokalu, nie zamieszkiwał w nim i z niego nie korzystał.

Gdyby nawet przyjąć – czego Sąd nie uczynił – że powodowi przysługiwało posiadanie tego lokalu, które zostało naruszone przez pozwanego poprzez wymianę zamków, to uwzględnienie powództwa w rozpoznawanej sprawie należałoby ocenić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwany po śmierci dziadka wystąpił o zawarcie z nim umowy najmu lokalu. Podczas standardowych czynności poprzedzających zawarcie umowy wynajmujący ustalił, że powód tam nie zamieszkuje, w związku z czym została zawarta umowa najmu tego lokalu z pozwanym. W tym miejscu należy również podkreślić, że jeszcze za życia E. S. w lokalu zamieszkiwał pozwany wraz ze swoją partnerką i nowonarodzonym dzieckiem oraz ze swoją matką. W dwóch pokojach mieszkały więc cztery osoby dorosłe z małym dzieckiem, przy czym trzy z tych osób tworzyły nową rodzinę. Pozwany wymienił zamki po zawarciu umowy najmu lokalu, ponieważ nie chciał, aby powód, który nadal posiadał klucze i który był skonfliktowany z pozwanym od śmierci swego ojca E. S., będącego poprzednim najemcą lokalu, przychodził do spornego mieszkania i zabierał z niego samowolnie rzeczy. Tym bardziej, że w dacie wymiany zamków w lokalu nie było rzeczy osobistych powoda. Ewentualne uwzględnienie powództwa w niniejszej sprawie oznaczałoby, że pozwany jako prawowity najemca lokalu, zamieszkujący w nim ze swoją rodziną i matką, musiałby znosić obecność powoda w lokalu, jego działania w nim, na które nie miałyby żadnego wpływu, co zakłócałoby niewątpliwie życie rodzinne pozwanego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd oddalił powództwo.