

*Sygn. akt I C 2199/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 października 2019 roku**

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSR Radosław Florek**

**Protokolant: Marta Chęcińska**

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. D.**

przeciwko **R. K., K. S. i E. K.**

**o ochronę naruszonego posiadania**

I. nakazuje pozwanemu R. K., aby wydał powodowi J. D. lokal mieszkalny numer (...) położony w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w D. poprzez wydanie powodowi J. D. kluczy do tegoż lokalu mieszkalnego;

II. oddała powództwo w stosunku do pozwanego R. K. w pozostałym zakresie;

III. oddała powództwo w stosunku do pozwanych K. S. i E. K. w całości;

IV. zasądza od pozwanego R. K. na rzecz powoda J. D. **106,67 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje pozwanemu R. K., aby zapłacił na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie **273,33 zł** tytułem uiszczenia kosztów sądowych, od których powód J. D. został zwolniony.

Sygn. akt **I C 2199/17**

## UZASADNIENIE

### **CZĘŚĆ WSTĘPNA**

1. Powód J. D. wystąpił przeciwko pozwanemu R. K. o przywrócenie utraconego wskutek naruszenia przez pozwanego posiadania lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w D. poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia, opuszczenia i wydania mu tego lokalu oraz wydanie mu kluczy do zamontowanych w drzwiach wejściowych do tego lokalu, a także zakazanie pozwanemu naruszenia posiadania tego lokalu w przyszłości.

Na uzasadnienie tego żądania wskazał, że zajmował sporny lokal mieszkalny od 2006 roku, a 13 lipca 2007 roku ówczesny właściciel tego lokalu ustanowił na jego rzecz służebność osobistą. Podał, że w sierpniu 2017 roku lokal ten nabył pozwany R. K. w drodze licytacji komorniczej. Oświadczył, że 9 października 2017 roku pozwany, po wcześniejszych próbach uzyskania władztwa nad tym lokalem mieszkalnym, wprowadził do niego osobę bezdomną. Wskazał, że 13 października 2017 roku pozwany wraz z innymi osobami wdarł się do tego mieszkania i razem spożywali w nim alkohol, a następnie uwłaczali mu, wyganiali go oraz oblewali alkoholem. Podał, że w związku z tym wezwał

funkcjonariuszy policji oraz z uwagi na pogorszenie stanu zdrowia Pogotowie (...). Oświadczył, że wskutek zachowania pozwanego i pogorszenia stanu zdrowia ubrał się i wyszedł z tego mieszkania w asyście funkcjonariuszy policji, a następnie udał się do K. K. (1), u którego spędził noc. Podkreślił, że w spornym mieszkaniu pozostawił wszystkie swoje rzeczy. Podał, że przez kilka dni czuł się źle i dopiero 20 października 2017 roku postanowił wrócić do przedmiotowego lokalu. Wskazał, że wówczas okazało się, iż wymieniono zamki w drzwiach, o czym zawiadomił Policję. Podkreślił, że ustalił, iż lokal nadal zajmuje bezdomny mężczyzna i pozwany R. K., który odmówił przywrócenia mu jego posiadania. Oświadczył, że pozwany wystawił ofertę najmu pokoju w spornym lokalu. Podał, że pismem z 16 października 2017 roku wezwał pozwanego R. K. do natychmiastowego opuszczenia i wydania spornego lokalu mieszkalnego, jednakże pozwany nie odpowiedział na to pismo. Wskazał, że podstawę prawną jego roszczenia stanowią przepisy art. 344 k.c.

2. W odpowiedzi na pozew z 18 stycznia 2018 roku, pozwany R. K. wniósł o oddalenie powództwa.

Motywuując swoje stanowisko podał, że 9 października 2017 roku powód dobrowolnie wpuścił go do przedmiotowego lokalu mieszkalnego, przekazał mu do dyspozycji jedno z pomieszczeń w tym lokalu oraz wydał mu klucze do niego. Wskazał, że następnie powód zadzwonił do swojego adwokata, a po tym telefonie stał się agresywny, wezwał funkcjonariuszy policji oraz groził mu. Zarzucił, że powód dobrowolnie wprowadził go w posiadanie tego lokalu, a tym samym naruszenie posiadania nie miało charakteru samowolnego. Zaprzeczył, aby 13 października 2017 roku zachowywał się w sposób opisany w pozwie. Podał, że w tym dniu powód dobrowolnie wyprowadził się z mieszkania, a w dniach 14, 16 i 19 października 2017 roku zabierał z niego swoje rzeczy. Oświadczył, że powód miał dostęp do spornego lokalu, gdyż każdorazowo obecny w nim lokator wpuszczał go do niego. Podał, że 16 października 2017 roku wynajął sporny lokal i w związku z tym nie jest biernie legitymowany w tej sprawie.

3. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z 16 marca 2018 roku, wezwano K. S. do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego.

4. W piśmie procesowym z 30 kwietnia 2018 roku, pozwany R. K. podał, że 30 kwietnia 2018 roku K. S. przestał być najemcą spornego lokalu i w tym samym dniu wynajął je E. K..

5. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z 28 maja 2018 roku, wezwano E. K. do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanej.

6. Na rozprawie w dniu 25 lipca 2018 roku, pozwana E. K. wniosła o oddalenie powództwa, a pozwani R. K. i E. K. oświadczyli, że 16 czerwca 2018 roku umowa najmu spornego lokalu została wypowiedziana pozwanej E. K. i od tego momentu jego posiadaczem jest pozwany R. K..

## **STAN FAKTYCZNY**

### ***1. Posiadanie lokalu mieszkalnego***

1. Od 2006 roku lokal mieszkalny numer (...) położonym w budynku numer (...) na Osiedlu (...) w D. zamieszkiwał powód J. D..

**Dowód:** zeznania świadków K. Z. – k. 204,

K. K. (2) – k. 237,

przesłuchanie powoda J. D. – k. 373,

przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

2. W dniu 9 października 2017 roku, powód dobrowolnie ograniczył wyłączne korzystanie z tego lokalu do jednego pokoju, wybranego przez siebie, i pozwolił pozwanemu R. K. na użytkowanie tego mieszkania w pozostałej części oraz umożliwił mu dorobienie kluczy do drzwi wejściowych do niego.

**Dowód:** odpisy notatników służbowych – k. 48-51 i 52-54,

zeznania świadków K. Z. – k. 204,

K. K. (2) – k. 237,

M. N. – k. 344,

R. M. – k. 373,

częściowo zeznania K. K. (1) – k. 236,

częściowo przesłuchanie powoda J. D. – k. 373,

przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

3.W dniu 13 października 2017 roku, po kłótni w tym mieszkaniu i interwencji funkcjonariuszy policji, ze względu na zły stan zdrowia powód tymczasowo opuścił ten lokal i postanowił nocować u swojego kolegi, K. K. (1). W przedmiotowym lokalu mieszkalnym pozostawił wszystkie swoje rzeczy.

**Dowód:** zapis maszynowy notatników służbowych – k. 67,

odpisy notatników służbowych – k. 68-71 i 72-76,

odpis książki interwencji – k. 228,

zeznania świadków K. Z. – k. 204,

M. G. (1) – k. 236,

K. K. (1) – k. 236,

K. K. (2) – k. 237,

A. A. (1) – k. 259,

przesłuchanie powoda J. D. – k. 373,

częściowo przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

4.Po pewnym czasie powód postanowił wrócić do tegoż mieszkania, jednakże nie mógł się do niego dostać, gdyż pozwany R. K. wymienił zamek w drzwiach wejściowych.

**Dowód:** odpis notatki urzędowej z 20 października 2017 roku – k. 77,

zeznania świadka K. K. (1) – k. 236,

przesłuchanie powoda J. D. – k. 373,

przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

5.Pozwany R. K. odmówił powodowi wydania kluczy do spornego lokalu mieszkalnego i przywrócenia mu posiadanie tego mieszkania.

**Dowód:** przesłuchanie powoda J. D. – k. 373,

przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

6. Przez pewien czas, najwcześniej od maja 2018 roku, sporny lokal mieszkalny był w posiadaniu pozwanej E. K. jako jego najemcy. W dniu 16 czerwca 2018 roku pozwana E. K. wydała go pozwanemu R. K. ze względu na wypowiedzenie umowy najmu.

**Dowód:** odpis umowy najmu z 30 kwietnia 2018 roku - k. 105-106,

odpis protokołu zdawczo-odbiorczego z 16 czerwca 2018 roku – k. 140.

przesłuchanie pozwanego R. K. – k. 373.

## **II. Najem lokalu mieszkalnego**

1. W dniu 16 października 2017 roku, pozwany R. K. zawarł z pozwanym K. S. umowę najmu małego pokoju w spornym lokalu mieszkalnym.

**Dowód:** odpis umowy najmu z 16 października 2017 roku - k. 57-58.

2. Pismem z 29 marca 2018 roku, pozwany K. S. wypowiedział pozwanemu R. K. przedmiotową umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pismo to pozwany R. K. odebrał w tym samym dniu.

**Dowód:** odpis wypowiedzenia umowy najmu z 29 marca 2018 roku – k. 104.

3. W dniu 30 kwietnia 2018 roku, pozwany R. K. zawarł z pozwaną E. K. umowę najmu przedmiotowego mieszkania.

**Dowód:** odpis umowy najmu z 30 kwietnia 2018 roku - k. 105-106.

4. W maju 2018 roku, pozwana E. K. wypowiedziała pozwanemu R. K. opisaną umowę najmu.

### **Fakt bezsporny.**

## **ROZWAŻANIA PRAWNE**

### **I. Ochrona posiadania** (punkty I, II i III wyroku)

1. Przepis art. 342 k.c. stanowi, że nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.

2. Zgodnie z przepisem art. 343<sup>1</sup> k.c., do ochrony władania lokalem stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie posiadania.

3. Wedle przepisów art. 344 § 1 k.c., 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, przy czym 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.

4. Przepis art. 478 k.p.c. stanowi, że w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

### **II. Legitymacja procesowa bierna** (punkty I, II i III wyroku)

1. Zgodnie z przepisem art. 344 § 1 zd. 1 k.c., biernie legitymowanymi w sprawie o ochronę posiadania mogą być dwie grupy podmiotów. Pierwszą stanowią ci, którzy samowolnie naruszyli posiadanie i naruszyli tym samym przepis art. 342 k.c. Drugą grupę stanowią ci, na rzecz których lub w których interesie zostało dokonane naruszenie.

2. Cechą charakterystyczną roszczenia posesoryjnego, wyrażającego się skierowanym do naruszyciela żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego, przez wydanie rzeczy, której posiadanie zostało samowolnie naruszone, jest to, że może być ono skutecznie dochodzone tylko o tyle, o ile naruszyciel ma tę rzecz w swoim ręku. Z chwilą więc, gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie. Tym wyraża się sens ochrony posiadania z punktu widzenia jej skuteczności (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 29 czerwca 2016 roku, III CZP 25/16, OSNC 2017, nr 5, poz. 53; wyrok Sądu Najwyższego z 7 lipca 1995 roku, I CRN 52/95, LEX nr 82284).

3. W niniejszej sprawie nie ma żadnych wątpliwości, że pozwani K. S. i E. K. nie dopuścili się naruszenia posiadania przez powoda spornego lokalu mieszkalnego, a także obecnie nie władają tym lokalem. Oznacza to, że w żadnym wypadku nie mają oni legitymacji procesowej biernej w tej sprawie, co skutkuje oddaleniem powództwa w całości w stosunku do nich (punkt III wyroku).

4. W przypadku pozwanego R. K. Sąd ustalił, że jest on w posiadaniu spornego lokalu mieszkalnego. Tym samym, jeżeli spełnione są pozostałe przesłanki roszczenia posesoryjnego, jest on biernie legitymowany w tej sprawie.

### **III. Ostatni stan posiadania** (punkty I i II wyroku)

1. W niniejszej sprawie jest bezsporne, że początkowo powód zamieszkiwał sam w przedmiotowym lokalu mieszkalnym.

2. W dniu 9 października 2017 roku powód zezwolił na współposiadanie tego lokalu pozwanemu R. K.. W tym dniu powód pozostawił sobie do wyłącznego korzystania tylko jeden pokój w tym lokalu i pozwolił na użytkowanie tego mieszkania w pozostałej części pozwanemu R. K., a także umożliwił mu dorobienie kluczy do drzwi wejściowych do tego lokalu. Wbrew twierdzeniom powoda, doszło do tego w sposób bezkonfliktowy i dobrowolny. Wynika to z zeznań świadków K. Z., M. N. i R. M., którzy uczestniczyli w tym zdarzeniu, a także zeznań świadka K. K. (2), który jedynie słyszał o przebiegu tego zdarzenia. Należy także zauważyć, że w tym zakresie twierdzenia powoda są nielogiczne i sprzeczne z zeznaniami tych świadków. Trudno bowiem uwierzyć, że powód był tak długo oszołomiony rzekomym uderzeniem drzwiami, iż nie zorientował się, że pozwany R. K. lub inna osoba zabrała jego klucze do spornego mieszkania, a przy tym nie zgłosił tego funkcjonariuszom policji. Z drugiej strony, trudno w tym aspekcie zrozumieć, dlaczego w trakcie interwencji funkcjonariuszy policji były prowadzone między powodem i pozwanym R. K. rozmowy o wydaniu kluczy, skoro pozwany R. K. miał je przejąć już wcześniej. W tym okolicznościach jedynym logicznym wyjaśnieniem jest przyjęcie, że faktycznie klucze zostały dobrowolnie wydane pozwanemu R. K. przez powoda, w szczególności, że znajduje to potwierdzenie w zeznaniach świadka K. Z. i przesłuchaniu pozwanego R. K.. Dlatego w tej części Sąd nie dał wiary dowodowi z przesłuchania powoda oraz zeznaniom świadka K. K. (1), który znał przebieg tego zdarzenia jedynie z relacji powoda.

3. Ostatni stan spokojnego posiadania przedmiotowego lokalu mieszkalnego polegał na wspólnym jego posiadaniu przez powoda i pozwanego R. K..

### **IV. Naruszenie posiadania** (punkt I i II wyroku)

1. Brzmienie przepisu art. 344 § 1 zd. 1 k.c., pozwala na wyróżnienie dwóch postaci naruszenia posiadania: pozbawienie posiadania (wyzucie z posiadania) oraz zakłócenie posiadania. Skutkiem pierwszego jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą, zaś drugie polega na wtargnięciu w sferę władztwa posiadacza, bez pozbawiania tego władztwa.

2. Naruszenie posiadania musi mieć charakter samowolny. Samowolne naruszenie posiadania występuje wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą, przy czym samowolność ingerencji we władztwo wyłącza zawsze zgoda posiadacza.

3. W dniu 13 października 2017 roku, po kłótni w tym mieszkaniu i interwencji funkcjonariuszy policji, ze względu na zły stan zdrowia powód opuścił to mieszkanie i postanowił nocować u swojego kolegi, K. K. (1), przy czym

w przedmiotowym lokalu mieszkalnym pozostawił wszystkie swoje rzeczy. Nie ma przy tym wątpliwości, że tylko tymczasowo opuścił to mieszkanie i nie miał zamiaru zrezygnować z jego posiadania. Wskazuje na to treść dowodów z zeznań świadków K. Z., M. G. (2), K. K. (1), K. K. (2) i A. A. (2). Wyraźnie wskazywali oni, że powód wówczas nie chciał na stałe opuścić tego mieszkania, albo co najmniej nie potrafili stanowczo stwierdzić, że jego zamiarem było opuszczenie na stałe tego lokalu. Potwierdził to także powód w trakcie przeprowadzania dowodu z jego przesłuchania. Stanowisko pozwanego, że powód dobrowolnie i na stałe w tym dniu opuścił to mieszkanie, nie znajduje potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym.

4. Bezsportna jest okoliczność, że po pewny krótkim czasie od opuszczenia przez powoda spornego lokalu, pozwany zmienił zamek w drzwiach wejściowych do tego lokalu mieszkalnego. To uniemożliwiło powodowi dostęp do tego mieszkania i pozbawiło go posiadania tego lokalu.

5. W wyniku wymiany przez pozwanego R. K. zamka w drzwiach wejściowych do spornego lokalu mieszkalnego doszło do samowolnego naruszenia posiadania tego lokalu przez powoda.

6. Nie ma przy tym znaczenia, czy pozwany R. K. ma tytuł prawny do posiadania tego lokalu. Samowolne naruszenie posiadania występuje bowiem nie tylko wówczas, gdy osoba dopuszczająca się naruszenia w ogóle nie ma prawa do jakiegokolwiek ingerencji w sferę cudzego władztwa nad rzeczą, ale także wówczas gdy dokonywane jest z przekroczeniem granic dozwolonej samopomocy czyli następuje odbieranie swojej rzeczy posiadaczowi przez osobę uprawnioną z tytułu prawa podmiotowego, bez wykorzystania drogi sądowej (por. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 10 lutego 2011 roku, III Ca 1576/10, LEX nr 1713734).

#### **V. Środki ochrony naruszonego posiadania** (punkty I i II wyroku)

1. Z przepisu art. 344 § 1 zd. 1 k.c. wynika, że w przypadku pozbawienia posiadania posiadacz może domagać się nakazania przywrócenia stanu poprzedniego i zakazu dalszych tego rodzaju zakłóceń.

2. Ostatni stan spokojnego posiadania przedmiotowego lokalu mieszkalnego polegał na wspólnym władaniu nim przez powoda i pozwanego R. K.. Tym samym całkowicie niezasadne jest żądanie przez powoda pozbawienia pozwanego R. K. posiadania tego lokalu przez nakazanie mu jego opróżnienia i opuszczenia. W tym zakresie należało więc powództwo oddalić (punkt II wyroku).

3. Naruszenie posiadania polegało w tym przypadku na pozbawianiu powoda posiadania lokalu poprzez uniemożliwienie mu swobodnego wejścia do niego w efekcie wymiany zamka w drzwiach wejściowych. Tym samym do przywrócenia poprzedniego stanu spokojnego posiadania wystarczające jest, zgodnie z żądaniem pozwu, nakazanie pozwanemu R. K., aby wydał powodowi klucze do tego mieszkania (punkt I wyroku).

4. W przypadku roszczenia o zaniechanie naruszeń konieczne jest określenie i wykazanie, od jakich konkretnie naruszeń ma się powstrzymać pozwany w przyszłości, a także udowodnienie, że w przyszłości należy się liczyć z powtarzającymi się naruszeniami z jego strony (por wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 28 kwietnia 2016 roku, I ACa 903/15, LEX nr 2061801).

5. Powód nie wykazał w toku procesu, od jakich naruszeń jego posiadania ma się powstrzymywać pozwany R. K., ani także nie udowodnił, że zachodzi obawa powtarzania przez tego pozwanego tych naruszeń w przyszłości. W tym zakresie należało więc powództwo oddalić (punkt II wyroku).

#### **VI. Koszty procesu** (punkt IV wyroku)

1. Wedle przepisu art. 98 § 1 k.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

2. W rozpoznawanej sprawie powód przegrał w całości sprawę w stosunku do pozwanych K. S. i E. K. i tym samym nie może od nich żądać zwrotu kosztów procesu.

3.W odniesieniu do pozwanego R. K. należało przyjąć, że wygrał w całości proces, albowiem wykazał naruszenie posiadania przez tego pozwanego, a oddalenie powództwa dotyczyło jedynie niektórych ze sposobów ochrony posiadania powoda.

4.Należy przyjąć, że pozwany R. K. powinien zwrócić powodowi 1/3 części poniesionych przez niego kosztów procesu.

5.Zgodnie z przepisem art. 98 § 3 k.p.c., do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

6.Do kosztów procesu poniesionych przez powoda należało zaliczyć jedynie wynagrodzenie reprezentującego go adwokata w kwocie 320 zł.

7.Pozwany R. K. jest obowiązany zwrócić powodowi 106,67 zł (320 zł / 3)

#### **VII. Koszty sądowe, od których powód został zwolniony** (punkt V wyroku)

1.Powód został zwolniony od kosztów sądowych (k. 37 akt), na które składały się: opłata od pozwu w kwocie 200 zł (k. 1 akt), opłaty od wniosków o udzielenie zabezpieczenia w łącznej kwocie 500 zł (k. 63, 94, 117,151 i 252 akt) i opłaty od zażaleń na postanowienia w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia w łącznej kwocie 120 zł (k. 92, 127, 186 i 301 akt), co daje w sumie 820 zł.

2.Wedle przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity – Dz.U. z 2018 roku, poz. 300), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

3.W tej sprawie, stosując odpowiednio zasady opisane w punkcie VI uzasadnienia, należało pozwanego R. K. obciążyć 1/3 części tych kosztów, czyli kwotą 273,33 zł (820 zł / 3).