

Sygn. akt II Ca 503/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz (spr.) SSR del. Dorota Krawczyk
Protokolant	Paulina Neyman

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2013 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa E. S. (1)

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T., J. O., M. O.

o naruszenie posiadania

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim

z dnia 20 marca 2013 roku, sygn. akt I C 1023/12

***oddala apelację i nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą na rzecz pozwanych.***

Sygn. akt II Ca 503/13

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 marca 2013 roku w sprawie I C 1023/12 Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim oddalił powództwo E. S. (1) przeciwko (...) Sp. z o.o. w T., J. O. i M. O. o przywrócenie posiadania lokalu mieszkalnego w T. przy ulicy (...) oraz o zakazanie dokonywania naruszeń. Odstąpił od obciążania powoda zwrotem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanego oraz wydatkami poniesionymi przez Skarb Państwa.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sądu Rejonowego.

W dniu 5 listopada 2008 roku (...) Sp. z o.o. w T. sporządziło umowę najmu lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w T. przy ul. (...). Wcześniej mieszkała tam matka E. W. K. wraz ze swoją siostrą J. Ł., które zmarły. Matka pozwanego zmarła 30 kwietnia 2008 roku, natomiast jej siostra zmarła wcześniej. Wniosek po przyznanie prawa do lokalu po matce E. S. (1) złożył

w dniu 4 listopada 2008 roku. W umowie jako najemcę wskazano E. S. (1), natomiast umowę podpisała D. S. z dopiskiem „w imieniu męża”, nie przedstawiając przy dokonywaniu tej czynności żadnego pełnomocnictwa. D. i E. S. (2) byli już wówczas rozwiedzeni. Rozwód orzeczono wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 8 maja 1998 roku w sprawie sygn. akt I C 40/98. W roku 2008 na dwa miesiące przed śmiercią matki E. S. (1) wyjechał do pracy za granicę. Od tego czasu przez kilka miesięcy w każdym roku pracuje poza granicami kraju.

Wskazany powyżej lokal mieszkalny usytuowany jest na parterze, z bezpośrednim wejściem z podwórka. Składa się z ganku i jednego pomieszczenia. W lokalu znajduje się jedno okno, wychodzące na podwórko.

E. S. (1) 28 maja 2009 roku w (...) Sp. z o.o. oraz 13 sierpnia 2009 roku w Urzędzie Miasta w T. składał pisma z prośbą o wydanie pozwolenia na remont przedsiönka mieszkania przy ul. (...). W odpowiedzi na pismo skierowane do Urzędu Miasta w T. poinformowano E. S. (1) o konieczności złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy (wniosek powodowi przesłano wraz z pismem). Wniosek taki nie został przez E. S. (1) złożony.

W dniu 14 października 2010 roku administrator (...) Towarzystwa Budownictwa (...) sporządziła notatkę służbową „w sprawie porzuconego lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...), którego głównym najemcą jest p. S. E.”. W notatce zapisano między innymi, iż z informacji mieszkańców wynika, że E. S. (1) nie korzysta z mieszkania i w nim nie przebywa co najmniej od dwóch lat. Nie zamieszkał w tym lokalu po śmierci matki W. K., nie prowadził żadnego gospodarstwa domowego. W mieszkaniu pojawia się sporadycznie po odbiór korespondencji. Po treścią notatki złożyli swoje podpisy K. i G. Ź. (1) oraz E. G.. Kolejną notatkę dotyczącą przedmiotowego lokalu mieszkalnego administrator spisała w dniu 27 kwietnia 2011 roku po przeprowadzonym przeglądzie posesji. Nadal w oknie pozostawał odłamek pękniętej szyby, drzwi wejściowe zarośnięte były chwastami. W notatce zawarto informację, iż kilka dni wcześniej E. S. (1) pojawił się na terenie nieruchomości i pozostawił na podwórku samochód bez tablic rejestracyjnych. Oprócz I. U. notatkę podpisali: K. Ź., E. G. oraz G. Ź. (2).

W lokalu mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) założony jest wodomierz. Zużycie wody przez cały rok 2008 wyniosło 2 m<sup>3</sup>, w roku 2009 wyniosło 0 m<sup>3</sup>, natomiast w roku 2009 ponownie 2 m<sup>3</sup>.

W dniu 19 stycznia 2011 roku w trakcie oględzin zewnętrznych lokalu stwierdzono, iż skrzydła okienne są pozabijane gwoździami, w oknie jest pęknięta szyba, a jej odłamek wisiał w skrzydle okiennym, drzwi wejściowe bardzo zniszczone.

W dniu 27 października 2011 roku (...) o.o. wystosowało do E. S. (1) pismo, w którym ze względu na zaległości w opłatach czynszowych wypowiedziało umowę najmu lokalu mieszkalnego. Pismo to nie zostało przez adresata odebrane i powróciło do nadawcy. W dniu 18 listopada 2011 roku do Urzędu Miasta w T. wpłynął wniosek (...) Sp. z o.o. w T. o wymeldowanie E. S. (1) z lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...). W toku postępowania administracyjnego E. S. (1) reprezentował kurator ustanowiony przez Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim. Decyzją z dnia 28 lutego 2012 roku orzeczono o wymeldowaniu E. S. (1) z wymienionego powyżej mieszkania. W uzasadnieniu decyzji o wymeldowaniu podano, iż z przeprowadzonego postępowania dowodowego jednoznacznie wynika, że E. S. (1) przestał koncentrować swoje życie osobiste w lokalu (...) przy ul. (...) w T. i nie zamieszkuje w nim z zamiarem pobytu stałego.

W dniu 25 listopada 2011 roku pracownicy (...) Towarzystwa Budownictwa (...) dokonali otwarcia lokalu numer (...) przy ul. (...). Wykonano zdjęcia mieszkania oraz oszklono skrzydło okienne, w którym była wybita szyba. Mieszkanie było bardzo zniszczone i zaniedbane, nie było w nim żadnych mebli. Wymieniono zamek w drzwiach wejściowych i mieszkanie oplombowano. Na prośbę J. O. brat pozwanego H. O. powiadomił telefonicznie E. S. (1) o oplombowaniu mieszkania. Po uzyskaniu tej informacji w tym samym dniu zgłosił się po klucze od zaplombowanego mieszkania w (...) Sp. z o.o. E. S. (1). Ze względu na udokumentowany zdjęciami stan lokalu odmówiono wydania kluczy powodowi.

Po uprawomocnieniu się decyzji o wymeldowaniu powoda - w marcu 2012 roku Pracownicy (...) Towarzystwa Budownictwa; (...) Sp. z o. o.

w T. przy udział funkcjonariuszy Straży Miejskiej dokonali opróżnienia przedmiotowego mieszkania. Spisano wówczas protokół zdawczo - odbiorczy lokalu. W mieszkaniu nie było większości sprzętów i urządzeń służących do korzystania

z lokalu, między innymi: zlewu kuchennego, baterii kuchenne, umywalki i baterii umywalkowej oraz żadnej instalacji grzewczej (pieca, bądź grzejników). Do magazynu (...) Sp. z o.o. przewieziono znajdujące się w mieszkaniu: cztery opony, torbę z poduszka, kocem, kołdrą, pudełko z dokumentami, płytami, książkami, odkurzacz, Kuchenkę gazową bez butli, części do silnika samochodowego, radio samochodowe, pudełko z rzeczami osobistymi, pudełko ze śrubami i częściami metalowymi, pudełko z częściami hydraulicznymi, zegar ścienny i metalowy podgrzewacz. E. S. (1) nie zgłosił się po odbiór przechowywanych w magazynie rzeczy.

J. i M. małżonkowie O. wraz z dwójką pełnoletnich dzieci zamieszkiwali w T. przy ul. (...). Mieszkanie to bezpośrednio sąsiadowało z lokalem numer (...) i składało się z jednego pokoju oraz kuchni wydzielonej z korytarza (bez okna).

Pismem z dnia 19 marca 2012 roku wystąpili do (...) Sp. z o. o. w T. o przydział wolnego lokalu mieszkalnego numer (...), położonego także przy ul. (...). Wniosek został pozytywnie rozpatrzony przez Komisję Mieszkaniową Prezydium Miasta T. w dniu 21 marca 2012 roku. Jednocześnie zaznaczono, że wszelkie prace remontowe w lokalu małżonkowie O. winni wykonać we własnym zakresie i na własny koszt.

W dniu 2 kwietnia 2012 roku pomiędzy M. i J. małżonkami O. oraz (...) Sp. z o.o. w T. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego oznaczonego numerami (...), położonego w T. przy ul. (...). Wraz z małżonkami O. w lokalu tym uprawnione do zamieszkiwania były także ich pełnoletnie dzieci.

W mieszkaniu numer (...) J. i M. O. wykonali kapitalny remont, wydając na niego około 4000 -5000 zł, a część remontu w kwocie około 7.000 zł poniosła córka małżonków O.. Po remoncie przebito drzwi pomiędzy ich dotychczasowym mieszkaniem, a mieszkaniem numer (...), łącząc je w jedną całość funkcjonalną.

Zdaniem Sądu w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ma wątpliwości, iż naruszającym posiadanie było (...) Sp. z o.o. Wprawdzie ostatecznie korzyść z tego naruszenia w postaci uzyskania prawa do lokalu, którym dysponował wcześniej powód E. S. (1), uzyskali pozwani M. i J. małżonkowie O., niemniej jednak należy zwrócić uwagę, iż M. i J. O. nie uczestniczyli w żadnych działaniach zmierzających do pozbawiania powoda władania lokalem, ale także działanie (...) Sp. z o.o. nie było podejmowane w celu uzyskania tego lokalu dla małżonków O.. Pozbawienie posiadania powoda nie służyło zatem bezpośrednio przekazaniu tego posiadania wymienionym pozwany.

Powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne nie uzasadniają jednak - w ocenie Sądu - uwzględnienia powództwa. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno -gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Posesoryjny charakter sporu nie wyłącza oceny roszczeń powoda z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia społecznego, do których odsyła art. 5 k.c., a powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu w razie rażącej kolizji roszczenia z tymi zasadami. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie zachodzą właśnie takie szczególne okoliczności nakazujące odwołać się do norm etycznych i moralnych oraz zasad słuszności. Powołany powyżej art. 5 k.c. służy ocenie zachowań strony i sposobu korzystania przez nią ze swego prawa podmiotowego, przy czym sprzeczność z zasadami współżycia społecznego uzasadniająca art. 5 k.c. nie musi być zawiniona przez stronę. W sprawie niniejszej będący przedmiotem sporu lokal mieszkalny numer (...)został przez pozwanych małżonków O.wyremontowany za własne środki oraz połączony funkcjonalnie poprzez wybite drzwi z zajmowanym przez nich dotąd lokalem numer (...), obejmującym pokój wraz z wydzieloną z korytarza kuchnią, w którym zamieszkiwali wraz z pełnoletnimi dziećmi – synem, córką. W ocenie Sądu jest niewątpliwym, iż powód E. S. (1)w lokalu numer (...)nie zaspokajał swoich potrzeb mieszkaniowych, na co wskazuje zdewastowany stan mieszkania, brak mebli, ogrzewania i wyposażenia umożliwiających korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Wynikający z odczytu wodomierzy stan zużycia wody w latach 2008 - 2010 potwierdza fakt, iż w lokalu tym nikt nie przebywał. E. S. (1)nie podjął też żadnych działań zmierzających do wyremontowania mieszkania, poza dwoma lakonicznymi pismami z roku 2009 dotyczącymi remontu (rozbudowy) przedsiönka. Sprawy tej w późniejszym czasie już nie kontynuował.

M. i J. O. prawo do lokalu uzyskali po złożeniu stosownego wniosku i jego pozytywnym rozpatrzeniu przez Komisja Mieszkaniową Rady Miejskiej w T.. Nie można zatem przyjąć, aby J. i M. O. swego prawa nadużywali. W ustalonym stanie faktycznym nakazanie pozwanym J. i M. O., aby wydali powodowi będący wcześniej w jego władaniu lokal, wyremontowany i stanowiący obecnie część zajmowanego przez nich mieszkania naruszałoby zasady słusznego postępowania, a zatem godziłoby w zasady współzycia społecznego. Dlatego też Sąd powództwo oddalił.

Powództwo w sprawie niniejszej zostało oddalone z uwagi na sprzeczność żądania z zasadami współzycia społecznego. Po stronie pozwanej koszty procesu w postaci kosztów zastępstwa procesowego zostały poniesione jedynie przez pozwane (...) Sp. z o.o., które swoim działaniem pozbawiło powoda władania lokalem. W tych okolicznościach, na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powoda zwrotem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz tegoż pozwanego.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód. Zaskarżył go w całości zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nierozważeniu w sposób wszechstronny całości zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, art. 344§1 k.c. przez jego niezastosowanie i art. 5 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie.

Występując z tymi zarzutami wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

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

Apelacja jest nieuzasadniona, a powołane w niej zarzuty są chybione.

Wbrew twierdzeniom skarżącego sąd pierwszej instancji dokonał wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, nie dopuszczając przy tym się naruszenia przepisu art. 233 jak też art. 328 § 2 k.p.c. W pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyjaśniono dlaczego powództwo zostało oddalone w stosunku do (...) Towarzystwa Budownictwa (...) jak i pozwanych osób fizycznych, wskazano także podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył również powołanego w apelacji prawa materialnego. W sprawie o naruszenie posiadania istnieje możliwość uznania zgłoszonego roszczenia za sprzeczne z art. 5 k.c. Sąd Okręgowy podziela stanowisko sądu I instancji, że w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy istniały podstawy do uznania żądań powoda za sprzeczne z art. 5 k.c. Stanowisko Sądu Rejonowego, w tym przedmiocie, zostało dokładnie uzasadnione przedstawioną w pisemnych motywach argumentacją, którą sąd II instancji w pełni podziela.

Wobec powyższego apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu- art. 358 k.p.c.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. przyjmując, tak jak sąd pierwszej instancji, iż okoliczność oddalenia powództwa w oparciu o przepis art. 5 k.c. nie daje podstaw do zasądzenia na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu.