

**Sygn. akt I C 2451/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSR Maja Snopczyńska**

Protokolant Agnieszka Ząbkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2019 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko L. S.

o przywrócenie naruszonego posiadania

I. powództwo oddała;

II. oddała wniosek o zabezpieczenie roszczenia poprzez ustanowienie zakazu zbywania nieruchomości;

III. zasądza od powódki G. S. na rzecz pozwanego L. S. kwotę 285,00 zł tytułem kosztów procesu w tym kwotę 270,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Powódka G. S. wniosła pozew przeciwko L. S. o przywrócenie powódce utraconego przez nią, skutek naruszenia przez pozwanego, posiadania lokalu położonego w Ś. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanemu wpuszczenia powódki do lokalu mieszkalnego i umożliwienie jej dalszego w nim mieszkania oraz zobowiązanie pozwanego do zaniechania w przyszłości naruszeń posiadania przez powódkę przedmiotowej nieruchomości lokalowej, a także nakazanie pozwanemu wydania kluczy do lokalu, nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 9 listopada 2015 r. zawarła z pozwanym związek małżeński. W dniu 20 września 2015 r. G. S. (rod. Z.) zawarła z M. Z. (1) umowę kupna sprzedaży mieszkania położonego w Ś. przy ul. (...), która następnie została rozwiązana w dniu 27 września 2016 r. za porozumieniem stron. Tego samego dnia pozwany zawarł z M. Z. (2) umowę sprzedaży w/w lokalu. Zmiana nabywcy lokalu miała nastąpić z powodu obawy powódki o zajęcie lokalu przez komornika z związku z prowadzonym przeciwko powódce postępowaniem egzekucyjnym. Całość ceny nabycia mieszkania miała zostać uiszczona przez powódkę. Powódka jest zameldowana w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, jednak nie może w nim mieszkać a zgodnie z art. 28<sup>1</sup> k.r.o. jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny.

Pozwany L. S. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na szereg okoliczności faktycznych i prawnych, które powódka miała przemilczeć w pozwie. Pozwany wskazał, że przedmiotowy lokal został wynajęty przez pozwanego już w dacie 20 listopada 2017 r. a umowa najmu została przedłużona i nadal obowiązuje, co więcej powódka wyraziła pisemną zgodę na oddanie mieszkania w najem. Pozwany

stwierdził, że biorąc pod uwagę treść umowy kupna mieszkania z dnia 27 czerwca 2016 r. jest on wyłącznym dysponentem mieszkania. Jednocześnie, pozwany wskazał, że w związku faktem wynajmowania mieszkania, w aktualnym stanie faktycznym i prawnym nie jest osobą, której przysługuje prawo do korzystania z mieszkania, bowiem przysługuje ono obecnym najemcom. Pozwany wskazał również, że Burmistrz Miasta Ś. po przeprowadzeniu postępowania wydał decyzję o wymeldowaniu powódki z miejsca pobytu stałego znajdującego się pod adresem: Ś., ul. (...).

Zarządzeniem z dnia 3 grudnia 2019 roku połączono z niniejszą sprawą sprawę prowadzoną pod sygnaturą (...) pomiędzy tymi samymi stronami o tożsame roszczenie.

### ***W toku postępowania Sąd ustalił***

#### ***następujący stan faktyczny:***

W dniu 9 listopada 2015 r. powódka G. S. (wtedy Z., rodowe S.) zawarła z pozwanym L. S. związek małżeński.

**Dowód:** odpis skrócony aktu małżeństwa k. 16

Po ślubie małżonkowie zamieszkali w Ś. ul. (...) w mieszkaniu wynajmowanym przez powódkę od 2011 roku. Mieszkanie, w którym pozwany mieszkał w B., było w tym czasie wynajmowane. Po zakończeniu umowy najmu mieszkania w B. małżonkowie przeprowadzili się do B., gdzie powódka została zameldowana 30 marca 2016 roku.

Powódka zawarła umowę przedwstępną kupna mieszkania położonego w Ś. ul. (...), która to umowa została rozwiązana w dniu 27 września 2016 roku. W tym samym dniu pozwany nabył od M. Z. (1) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku w Ś., przy ul. (...), w akcie notarialnym wskazano, że nabywa nieruchomości z majątku osobistego do tegoż majątku za kwotę 40.000,00 zł.

Mieszkanie stało puste, gdyż małżonkowie zamieszkiwali w B.. W październiku 2017 roku małżonkowie wprowadzili się do mieszkania w Ś. na trzy miesiące i wspólnie podjęli decyzję o wynajmie mieszkania osobom trzecim. 28 grudnia 2017 roku małżonkowie ponownie wyjechali do B., a do mieszkania w Ś. wprowadziły się osoby, które mieszkają tam do chwili obecnej.

#### **Dowód:**

- akt notarialny - umowa sprzedaży z dnia 27 czerwca 2016 r. zawarta przed notariuszem P. R., rep. A numer (...) – k. 10-12;

- akt notarialny - rozwiązanie umowy kupna mieszkania z dnia 27 czerwca 2016 r. sporządzony przed notariuszem P. R., rep. A numer (...) – k. 13-15

- tłumaczenie z jez. niemieckiego potwierdzenia zameldowania k. 56

- umowy najmu k. 58-61

- zeznania powódki k. 79-80, płyta CD k. 82

- zeznania pozwanego k. 80-81, płyta CD k. 82

### ***W tak ustalonym stanie faktycznym***

#### ***Sąd zważył:***

Powództwo było bezzasadne.

Powódka wniosła o przywrócenie powódce utraconego przez nią, wskutek naruszenia przez pozwanego, posiadania lokalu położonego w Ś. przy ul. (...) poprzez nakazanie pozwanemu wpuszczenia powódki do lokalu mieszkalnego i umożliwienie jej dalszego w nim mieszkania oraz zobowiązanie pozwanego do zaniechania w przyszłości naruszeń posiadania przez powódkę przedmiotowej nieruchomości lokalowej, a także nakazanie pozwanemu wydania kluczy do lokalu.

Zgodnie z treścią art. 344 par. 1 kc przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń; nie jest ono jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. W sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego (art. 478 kpc).

Mając na uwadze powołane przepisy należało zbadać jaki był stan posiadania powódki i czy nastąpiły naruszenie stanu posiadania.

Wskazać należy, że w zasadzie stan faktyczny co do okoliczności istotnych był pomiędzy stronami bezsporny. Strony pozostają w sporze co do uzgodnień związanych ze zobowiązaniem się pozwanego do przeniesienia na powódkę własności spornego lokalu w przypadku rozwodu (na która to okoliczność powołuje się powódka) oraz na źródło środków na zakup tego mieszkania. Wskazać należy, że w niniejszej sprawie okoliczności te nie mają znaczenia. Sąd – zgodnie z art. 478 kpc - w sprawie o naruszenie posiadania bada jedynie ostatni stan posiadania, nie rozpoznając samego prawa. Tym samym w niniejszej sprawie należało ustalić jaki był ostatni spokojny stan posiadania i czy doszło do jego naruszenia. Z zeznań stron wynika, że strony wspólnie i zgodnie podjęły decyzję o wynajmie spornego lokalu i wyprowadzce do B.. Tym samym ostatni spokojny stan posiadania polegał na tym, że jak zeznała sama powódka - w dniu 28 grudnia 2017 roku strony wyprowadziły się do B., a do mieszkania wprowadzili się najemcy; powódka wskazała także, że w chwili podpisania umowy najmu oddała klucze najemcom. Tym samym powódka dobrowolnie opuściła to mieszkanie i mieszkanie zostało wynajęte. Stan taki trwa do chwili obecnej i nie można uznać, że zachowanie pozwanego doprowadziło do naruszenia tego stanu posiadania, który zaistniał po decyzji stron o wyprowadzce z mieszkania w Ś. i zamieszkaniu w B.. Powódka z swoich zeznaniach wskazała, że sama w styczniu 2019 roku przedłużyła umowę najmu.

Skoro opuszczenie mieszkania przez powódkę nastąpiło dobrowolnie nie mamy tu doczynienia z samowolnym naruszeniem posiadania, które korzystałoby z ochrony posesoryjnej. Istotny jest bowiem ostatni spokojny stan posiadania spornego lokalu, nie zaś okoliczności, które zaistniały później (konflikt pomiędzy stronami, który doprowadził od faktycznej separacji) czy też miały miejsce wcześniej (okoliczności związane w wynajmowaniem mieszkania przez powódkę i jego zakupem). Ostatnim stanem posiadania była zgoda powódki na wynajęcie mieszkania i dobrowolne wyprowadzenie się powódki z tego mieszkania.

Powódka powoływała się także na art. 28<sup>1</sup> k.r.o. a którego wynika, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, zaś powódka jest zameldowana w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, jednak nie może w nim mieszkać. Wskazać należy, że art. 28<sup>1</sup> k.r.o. także nie będzie miał zastosowania w niniejszej sprawie. Wskazać bowiem należy, że mieszkanie w Ś. nie służyło zaspokajaniu potrzeb rodziny – gdyż małżonkowie zamieszkiwali razem w B., zaś mieszkanie w Ś. zostało wynajęte. Zarówno oddanie mieszkania w najem osobom trzecim jak i wyprowadzenie się małżonków z tego lokalu spowodowało ustanie uprawnienia z art. 28<sup>1</sup> k.r.o. Należy się zgodzić z tezą 23 komentarza W. B. do tegoż przepisu (cyt. za Lex), że „w wypadku istnienia kilku mieszkań, do których małżonkowie mają określone prawa, zaprzestanie korzystania z danego mieszkania przez małżonków w celu zaspokojenia potrzeb rodziny powoduje ustanie uprawnienia z art. 28<sup>1</sup>. Sytuacja tak będzie miała miejsce zazwyczaj w wypadku, gdy małżonkowie opuszczają fizycznie dane mieszkanie i wynajmą je osobom trzecim”. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> §1 pkt 2 kpc pominął dowód z informacji Urzędu miejskiego w Ś., zeznań świadków M. S., M. Z. (3), A. Z., Z. S., W. S. i J. L., gdyż okoliczności jakie miały być wykazane tymi dowodami są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy (okoliczność, że pozwany zamierza sprzedać mieszkanie, że pozwany wniósł o wymeldowanie powódki, że pozwany gwarantował, że wypowie umowę najmu, okoliczności związane z zakupem mieszkania).

W związku z powyższymi ustaleniami na mocy powołanych przepisów powództwo oddalono.

Powódka po połączeniu spraw podtrzymała wniesiony w dniu 30 października 2019 roku ponowny wniosek o zabezpieczenie roszczenia przez ustanowienie zakazu sprzedaży mieszkania. Wskazać należy, że tożsamy wniosek został zgłoszony w pozwie w dniu 22 sierpnia 2019 roku i został rozpoznany postanowieniem z dnia 4 września 2019 roku. W toku postępowania powódka przedłożyła dodatkowe dowody potwierdzające zamiar sprzedaży spornego mieszkania.

Zgodnie z art. 730 § 1 k.p.c. w każdej sprawie cywilnej podlegającej rozpoznaniu przez sąd lub sąd polubowny można żądać udzielenia zabezpieczenia. Stosownie do treści art. 730<sup>1</sup> § 1 k.p.c. udzielania zabezpieczenia może żądać każda strona lub uczestnik postępowania jeżeli uprawdopodobni roszczenie oraz interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia. Z kolei § 2 cytowanego przepisu stanowi, że interes prawny w udzieleniu zabezpieczenia istnieje wtedy, gdy brak zabezpieczenia uniemożliwi lub poważnie utrudni wykonanie zapadłego w sprawie orzeczenia lub w inny sposób uniemożliwi lub poważnie utrudni osiągnięcie celu postępowania w sprawie. Mają na uwadze powyższe rozważania, które uzasadniały oddalenie powództwa wskazać należy, że powódka nie uprawdopodobniła roszczenia. Tym samym brak jest podstaw do udzielenia zabezpieczenia roszczenia przez ustanowienie zakazu zbywania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze, że powódka jako strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest do zwrotu przeciwnikowi kosztów procesu. Na zasądzone koszty składa się 270 zł kosztów zastępstwa procesowego i 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.