

Sygn. akt I C 222/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2023 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Anna Lisowska

Protokolant: sekretarz Paula Milewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 czerwca 2023 roku

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko D. K.

o naruszenie posiadania

o r z e k a:

I. Powództwo oddala.

II. Zasądza od powódki J. S. na rzecz pozwanego D. K. kwotę 337zł (trzysta trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 222/22

UZASADNIENIE

W dniu 24 maja 2022 roku (data stempla pocztowego) J. S. wytoczyła powództwo przeciwko D. K. o ochronę naruszonego posiadania. Powódka wniosła o przywrócenie jej utraconego przez nią posiadania nieruchomości składających się z działek o numerach geodezyjnych (...), położonych w miejscowości B. gmina P., poprzez nakazanie usunięcia pozwanego wraz z jego rzeczami z opisanych działek i oddanie ich w posiadanie powódce oraz nakazanie pozwanemu zaniechania dalszych naruszeń. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na podstawie umowy dzierżawy z dnia 31 maja 2017 roku powódka wydierżawiała ww. działki gruntu. Umowa została zawarta na czas określony - do 31 grudnia 2020 roku, po czym została ustnie przedłużona o kolejne lata. Pomiędzy powódką a właścicielami w/w nieruchomości powstał spór dotyczący długości umowy dzierżawy. Powódka wskazywała na przedłużenie umowy z uwagi na uregulowanie czynszu dzierżawnego za rok 2021 i 2022, a właściciele twierdzili, że do przedłużenia umowy nie doszło. Powódka w 2021 roku nie wyzbyła się posiadania, nie wydała nieruchomości właścicielom, a właściciele nie wzywali powódki do wydania nieruchomości. Z uwagi na brak wezwania właścicieli do wydania nieruchomości, powódka w 2021 roku w dalszym ciągu uprawiała nieruchomości wykonując na nich zabiegi rolnicze.

Powódka podniosła, że w dniu 16 czerwca 2021 roku przystąpiła do prac polowych koszenia łąk. Po chwili na przedmiotowych działkach gruntu zjawił się pozwany, który zawiadomił policję. Policja nie podjęła żadnej interwencji wskazując na konieczność rozwiązania sporu na drodze postępowania sądowego. W dniu 17 czerwca 2021 roku doszło do bezprawnego przejścia nieruchomości przez pozwanego, który nie zważając na skoszoną przez powódkę trawę, stalerzował pola niszcząc plony i naruszając posiadanie powódki.

Zdaniem powódki, pozwany samowolnie przejął posiadanie przedmiotowych działek gruntu poprzez zniszczenie rzeczy w postaci plonów traw i zaoranie łąk. W chwili naruszenia posiadania, pozwany miał wiedzę o tym, że powódka jest w posiadaniu przedmiotowych nieruchomości, gdyż został o tym poinformowany w dniu 1 czerwca 2021 roku przez ojca powódki B. P.. Pozwany wskazywał, że posiada umowę dzierżawy zawartą z właścicielami, w związku z czym jest uprawniony do posiadania przedmiotowych nieruchomości oraz do przejęcia ich od powódki. W ocenie powódki, to po stronie właścicieli leżała inicjatywa z wystąpieniem do sądu o wydanie nieruchomości, a następnie dysponowanie tą nieruchomością i wydanie jej innemu podmiotowi. Powódka pomimo prowadzonych z pozwanym rozmów nie odzyskała posiadania ww. działek gruntu. Aktualnie, pomiędzy stronami toczy się spór co do należności z tytułu przyznania płatności bezpośrednich do przedmiotowych działek.

Pozwany D. K. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 14 maja 2021 roku zawarł umowę dzierżawy działek gruntu objętych sporem. Do tej daty, grunty te były wolne i zostały mu przekazane przez właścicieli w dniu zawarcia umowy, co potwierdza § 8 tejże umowy. Po zawarciu umowy, pozwany niezwłocznie przystąpił do prac polowych i dokonał pierwszych zasiewów, po czym okazało się, że na te same pola samowolnie wjechała osoba trzecia. Ponadto, ojciec powódki B. P. oświadczył, że posiada tytuł prawny do nieruchomości czym wprowadził w błąd pozwanego. Wyłudził także od pozwanego podpis pod umową o przekazaniu posiadania w dniu 16 czerwca 2021 roku, od którego to oświadczenia pozwany skutecznie się uchylił. Następnie toczyło się postępowanie administracyjne w (...) w sprawie ustalenia osoby, która faktycznie władała i posiadała przedmiotowe działki na dzień 31 maja 2021 roku. W toku tego postępowania ustalono, że to pozwany władał działkami i posiadał do nich tytuł prawny, a powódka sobie jedynie to prawo uzurpowała.

Pozwany zaprzeczył, że naruszył posiadanie powódki i podniósł, że było wręcz odwrotnie. Wskazał, że to powódka naruszyła posiadanie pozwanego, nie informując go o tym, że zawarta przez nią umowa dzierżawy wygasła i działki objęte rozszczeniem zostały wydane właścicielom.

Pozwany zakwestionował również legitymację procesową powódki, podnosząc, że nie jest ona posiadaczem ani dzierżycielem. Ponadto, z ostrożności procesowej, gdyby Sąd uznał, że doszło do naruszenia posiadania, pozwany podniósł, że przedmiotowe powództwo zostało wytoczone po upływie roku od chwili naruszenia.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 31 maja 2017 roku pomiędzy E. P. (1) (działającą w imieniu własnym i pozostałych współwłaścicieli nieruchomości opisanych w księdze wieczystej (...)), a J. S. została zawarta umowa dzierżawy, zgodnie z którą J. S. oddane zostały w dzierżawę działki gruntu o numerach geodezyjnych (...) (poprzednio (...) i (...)), położone w miejscowości B. w gminie P.. Umowa została zawarta na czas określony - do dnia 31 grudnia 2000 roku. J. S. zobowiązała się nie poddzierżawiać przedmiotu dzierżawy ani nie obciążać go prawami osób trzecich bez pisemnej zgody wydzierżawiającego. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(dowód: umowa dzierżawy k. 8-9; zeznania świadka J. M. k. 127v)

J. S. była dzierżawcą ww. działek gruntu tylko formalnie. W rzeczywistości wszelkimi sprawami związanymi z tymi działkami zajmował się jej ojciec B. P., który dzierżawił inne działki będące współwłasnością małżonków P. i M..

(okoliczności bezsporne; dowód: umowa dzierżawy z 30.12.2015r. k. 44-45; zeznania świadka J. M. k. 127v i E. P. (1) k. 128v)

Umowa dzierżawy zawarta 31 maja 2017 roku uległa rozwiązaniu wraz z upływem okresu, na jaki została zawarta. Przed upływem tego terminu, J. S. nie zwracała się do wydzierżawiających z wnioskiem o przedłużenie umowy dzierżawy. Z wnioskiem takowym wystąpił jej ojciec. Wydzierżawiający nie wyrazili zgody na przedłużenie umowy

dzierżawy (również tej zawartej z B. P.) i wezwali do wydania przedmiotu dzierżawy wraz z upływem okresu obowiązywania umowy.

Nie było spotkania pomiędzy stronami, podczas którego uzgodniono ustnie przedłużenie umowy.

(dowód: zeznania świadków: J. M. k. 127v-128 i E. P. (1) k. 128v)

Pismem z dnia 24 lutego 2021 roku E. P. (1) poinformowała Agencję Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w K., że umowa dzierżawy zawarta 31 maja 2017 roku z J. S., dotycząca działek gruntu (...), (...), (...) i (...), wygasła z dniem 31 grudnia 2020 roku, podobnie jak umowa dzierżawy zawarta z B. P..

(dowód: pismo z 24.02.2021r. k. 72)

Według stanu na miesiąc czerwiec 2021 roku na przedmiotowych działkach gruntu nr (...) nie przestrzegano minimalnych norm. Łąki nie były wykaszane w obowiązującym terminie, jak również nie dokonano zbioru skoszonej roślinności. Nieprzestrzeganie minimalnych zasad dobrej kultury rolnej doprowadziło do degradacji biologicznej oraz spowodowało niekorzystne zmiany w składzie botanicznym roślin i powoduje sukcesywne i postępujące zachwaszczenie tych użytków.

Łąki były w bardzo złym stanie. Nie zostały posiane nawozy, nie były czyszczone rowy melioracyjne, na nieruchomości istniały kilkuletnie samosieje. Na gruntach nie istniały ślady użytkowania.

(dowód: ekspertyza k. 34-43, zeznania świadków: M. K. k. 127, J. M. k. 127v, A. K. k. 128v-129; zeznania pozwanego D. K. k. 193v-194v)

W dniu 14 maja 2021 roku przed notariuszem K. T. pomiędzy J. M., A. M., M. P. i E. P. (1), a D. K. została zawarta umowa dzierżawy działek gruntu będących wcześniej przedmiotem umów dzierżawy zawartych z J. S. i B. P.. Umowa została zawarta na okres 6 lat.

W dacie podpisania ww. umowy dzierżawy, wydzierżawiający byli przekonani, że grunty będące przedmiotem umowy nie są już użytkowane przez J. S. ani B. P., choć do formalnego wydania przez ww. przedmiotu dzierżawy nigdy nie doszło.

(dowód: umowa dzierżawy z 14.05.2021r. k. 60-65; zeznania świadków: M. K. k. 126v-127, J. M. k. 127v-128, E. P. (1) k. 128-128v, A. K. k. 128v-129; zeznania pozwanego D. K. k. 193v-195)

W dniu 15 maja 2021 roku D. K. przystąpił do koszenia dzierżawionych łąk, by następnie je zaorać i dokonać pierwszych zasiewów. W tym czasie na łąki te przyjechał B. P. i oświadczył, że dysponuje tytułem prawnym do posiadania koszonych przez pozwanego działek gruntu. Na miejsce wezwani zostali funkcjonariusze policji, którzy wskazali obecnym na konieczność rozwiązania sporu na drodze postępowania sądowego. O zaistniałej sytuacji D. K. poinformował telefonicznie wydzierżawiającego J. M., który polecił mu kontynuowanie prac polowych oświadczając, iż B. P. nie posiada żadnego tytułu prawnego do spornych gruntów.

(dowód: zeznania świadków J. M. k. 127v i A. K. k. 128v; zeznania pozwanego k. 194)

J. S. (podobnie jak jej ojciec) zaciągnęła wobec Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa zobowiązania rolno-środowiskowe na okres dłuższy niż okres obowiązywania umowy dzierżawy zawartej 31 maja 2017 roku. Na skutek nieprzedłużenia umowy dzierżawy i oddania gruntów będących przedmiotem tej umowy w dzierżawę D. K., J. S. musiała zwrócić Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa część pobranych dopłat.

(dowód: zeznania powódki k. 193; zeznania świadka B. P. k. 125v-126)

D. K. był skłonny porozumieć się z B. P., jednakże nie chciał przejąć na siebie zobowiązania zaciągniętego przez B. P. względem Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. D. K. podpisał in blanco umowę przekazania posiadania nieruchomości, lecz później umowa ta została wypełniona przez B. P. niezgodnie z ustaleniami stron.

W piśmie z dnia 25 czerwca 2021 roku D. K. uchylił się od skutków prawnych oświadczenia z dnia 16 czerwca 2021 roku o przekazaniu posiadania nieruchomości.

(dowód: zeznania świadków: A. P. k. 125-125v, M. K. k. 126v-127; umowa przekazania posiadania k. 136; pismo z 25.06.2021r. k. 58; zeznania pozwanego D. K. k. 194-194v)

Decyzją z dnia 7 czerwca 2022 roku Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa przyznała D. K. płatność (...) na rok 2021, a decyzją z dnia 8 czerwca 2022 roku przyznała D. K. na 2021 rok: jednolitą płatność obszarową, płatność za zazielenienie, płatność redystrybucyjną i płatność do powierzchni upraw roślin strączkowych na ziarno – 2021 w wysokości 56 112,96 złotych.

(dowód: decyzja z dnia 07.06.2022r. k. 140-141, decyzja z dnia 08.06.2022r. k. 136-139)

D. K. użytkuje nieprzerwanie od 15 maja 2021 roku działki gruntu będące przedmiotem umowy dzierżawy zawartej 14 maja 2021 roku.

(okoliczności bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu kto samowolnie naruszył posiadanie przysługuje roszczenie o przewrócenie stanu poprzedniego.

Zaakcentować należy, że posiadanie przez strony legitymacji czynnej i biernej w procesie jest przesłanką zasadniczą, od której istnienia uzależniona jest możliwość uwzględnienia powództwa, a jej brak, zarówno w postaci czynnej jak i biernej, prowadzi do wydania wyroku oddalającego powództwo.

Wskazać należy, że legitymacja procesowa to uprawnienie do poszukiwania ochrony prawnej w konkretnej sprawie. Legitymacja czynna zawsze ściśle jest związana ze stroną powodową i oznacza jej uprawnienie do wszczęcia i prowadzenia procesu. Legitymację bierną należy wiązać z osobą pozwanego w procesie. Legitymacja bierna uzasadnia występowanie w procesie w charakterze pozwanego. Legitymacja procesowa to zatem uprawnienie konkretnego podmiotu (legitymacja czynna) do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu oznaczonemu podmiotowi (legitymacja bierna) wypływająca z prawa materialnego.

W realiach niniejszej sprawy należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć kwestię posiadania przez powódkę legitymacji czynnej, albowiem ma to dla sprawy istotne znaczenie, warunkujące jej dalszą merytoryczną analizę.

Stosownie do treści 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.

Z powyższego wynika, że legitymacja czynna w procesie posesoryjnym przysługuje aktualnemu posiadaczowi rzeczy, czyli zarówno posiadaczowi samoistnemu, jak i zależnemu, niezależnie od ich dobrej, czy złej wiary.

Umowa dzierżawy zawarta pomiędzy E. P. (1), a powódką wygasła w dniu 31 grudnia 2020 roku. Powódka twierdziła wprawdzie, że umowa została przedłużona ustnie do końca 2021 roku, jednakże na potwierdzenie tego faktu nie przedłożyła żadnych dowodów, a pozwany, jak również przesłuchani w sprawie świadkowie zawnioskowani przez pozwanego, przede wszystkim współwłaściciele spornych działek gruntu, zdecydowanie temu zaprzeczyli. Nie bez

znaczenia jest, że wydzierżawiająca E. P. (2) pismem z 24 lutego 2021 roku poinformowała (...), że zwarta z powódką umowa dzierżawy wygasła.

Należy również podkreślić, że na przedmiotowych gruntach nie było śladów użytkowania przez powódkę. Jak wynika z zeznań pozwanego i korelujących z nimi zeznań świadków M. K., J. M., A. K., a także z ekspertyzy sporządzonej przez specjalistę (...) dołączonej do akt niniejszej sprawy (k. 34-43), grunty były zaniedbane. Nie były stosowane zabiegi pielęgnacyjne, nie były przestrzegane zasady dobrej kultury rolniczej, poza tym grunty nie były nawożone.

Wobec powyższego, za niewiarygodne Sąd uznał zeznania powódki oraz świadków A. P. i B. P. (rodziców powódki), jakoby w 2021 roku powódka była posiadaczem spornych działek gruntu.

Powódka podnosiła w toku sprawy, że przedmiot dzierżawy nie został wydany właścicielom, stąd też nie doszło do utraty posiadania. W tym miejscu wymaga podkreślenia, że nieruchomości niezabudowane, tak jak w niniejszym przypadku, są specyficznym przedmiotem własności. Nie wymagane są tym samym jakieś szczególne, specyficzne czynności czy działania, w celu przekazania tych gruntów, jak w przypadku wydawania np. lokalu mieszkalnego, gdzie do jego wydania niezbędnym jest przekazanie kluczy, fizyczna obecność obu stron, wydanie konkretnego przedmiotu. Trudno więc uznać, że brak spotkania, podczas którego powódka oświadczyłaby, że oto przekazuje przedmiot dzierżawy właścicielom gruntu, skutkuje brakiem skutecznego odebrania nieruchomości. Dla właścicieli, którzy postępują zgodnie z prawem i trzymają się postanowień zawartych umów, było oczywiste, że wraz z wygaśnięciem umowy dzierżawy, powódka przestaje posiadać przedmiotowe grunty. Tym bardziej, że swoje jasne stanowisko w tej kwestii właściciele przekazywali ojcu powódki zarówno ustnie, jak i pisemnie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powódka nie była posiadaczem przedmiotowych nieruchomości w dniu rzekomego naruszenia posiadania przez pozwanego, tak więc nie posiada legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem posesoryjnym.

Abstrahując od powyższego, nawet gdyby uznać, że powódka posiada legitymację czynną i wniosła pozew w wymaganym ustawowym terminie, powództwo należało oddalić na zasadzie art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o ochronę naruszonego posiadania jest ugruntowane w orzecznictwie. Treść zasad współzycia społecznego nie jest zdefiniowana, należy jednak przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, toteż przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 1999 roku, I CKN 971/97, OSNC 1999/10/168 i w wyroku z dnia 4 października 2001 roku, I CKN 458/00, Lex nr 52717”).

Ocena z punktu widzenia ewentualnego nadużycia prawa podmiotowego nie omija żadnej kategorii stosunków cywilnoprawnych, w tym także roszczeń posesoryjnych opartych na art. 344 k.c. Treść bowiem art. 5 k.c. nie daje podstaw do czynienia jakichkolwiek wyłączeń w zakresie stosowania zawartej w nim normy, która powinna być wzięta pod uwagę przy rozstrzyganiu każdej sprawy (wyrok. SN z 16.1.2014 r., IV CSK 196/13.). Zarzut nadużycia prawa podmiotowego odnosi się do sposobu wykonywania tego prawa. Z natury rzeczy należy więc przede wszystkim ocenić zachowanie się uprawnionego, zatem w niniejszej sprawie powoda. Przy czym także okoliczności dotyczące zachowania drugiej strony powinny być brane pod uwagę przy ocenie zasadności powództwa w świetle art. 5 (orz. SN z 13.8.1997 r., I CKN 213/97).

W ocenie Sądu, w ustalonych okolicznościach faktycznych roszczenie powódki jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Przede wszystkim wskazać należy, iż pozwany w niniejszym procesie D. K. posiada obecnie tytuł prawny

do spornych działek gruntu. Umowę dzierżawy pozwany zawarł z właścicielami, którzy byli przekonani, że będące przedmiotem dzierżawy grunty nie są w posiadaniu osób trzecich.

Nie bez znaczenia jest również, że pozwany wyraził wolę porozumienia się z ojcem powódki, podpisując umowę przeniesienia posiadania in blanco, jednakże B. P. wypełnił tę umowę niezgodnie z ustaleniami, czego konsekwencją było uchylene się przez pozwanego od skutków prawnych podpisanej in blanco umowy.

Nie można pominąć, iż powódka skrajnie zaniedbała użytkowane grunty, narażając właścicieli nieruchomości na znaczne koszty. Powódka nie daje rękojmi, że jest osobą godną zaufania, a właściciele nieruchomości jasno i dobitnie wykazali, iż nie chcą dalej współpracować z nią ani z jej ojcem, który dodatkowo wbrew zapisom umowy poddzierżawiał grunty będące przedmiotem umowy dzierżawy (oświadczenie A. B. k 149 akt sprawy).

W zaistniałej sytuacji zachowanie powódki nie zasługuje na ochronę prawną, albowiem uwzględnienie roszczenia doprowadziłoby do naruszenia fundamentalnej zasady współżycia społecznego, jaką jest zasada poszanowania wzajemnych praw i obowiązków. W ocenie Sądu, powódka wystąpiła z niniejszym roszczeniem wyłącznie w celu ochrony przed możliwością utraty środków finansowych uzyskanych z (...), albowiem zobowiązała się do użytkowania gruntów do końca 2021 roku. Przy czym, kolejny raz powódka zachowała się w sposób nieuczciwy, ponieważ zaciągnęła zobowiązanie na okres dłuższy, niż wynikało to z okresu trwania umowy dzierżawy.

Zatem nawet gdyby przyjąć, że powódka posiadała przedmiotowe nieruchomości, oddalenie powództwa z punktu widzenia art. 5 k.c. jawi się, zdaniem Sądu, jako orzeczenie sprawiedliwe, uwzględniające zasady współżycia społecznego.

Nadto z uwagi na obecny stan posiadania i zaawansowanie w zagospodarowaniu gruntów przez pozwanego, przywrócenie posiadania powódce jest, zdaniem Sądu, niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Tym bardziej, że powódka zaniedbała użytkowane grunty, natomiast właściciele nieruchomości aktualnie są bardzo zadowoleni z pracy pozwanego na ich nieruchomościach.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., a także na podstawie § 5 pkt 4) rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 265 z późn. zm.).