

Sygn. akt V Ca 706/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SSO Adam Simoni (spr.)
Sędzia:	SSO Barbara Chłędowska
Sędzia:	SSR del. do SO Witold Benicki
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. O.

przeciwko J. B. (1)

o przywrócenie naruszonego posiadania

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Leżajsku

z dnia 31 lipca 2015 r., sygn. akt I C 10/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 78 zł (siedemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Barbara Chłędowska SSO Adam Simoni SSR del. do SO Witold Benicki

Sygn.akt VCa 706/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 lipca 2015 roku, sygn..akt I C 10/15 Sąd Rejonowy w Leżajsku po rozpoznaniu L. sprawy z powództwa T. O. wytoczonego przeciwko J. B. (1) o przywrócenie naruszonego posiadania:

I. zakazał J. B. (1) czynienia T. O. przeszkód w swobodnym korzystaniu z nieruchomości działki nr (...) położonej w P., dla której Sąd Rejonowy w Leżajsku prowadzi księgę wieczystą (...), pobierania z niej pożytków w szczególności poprzez zakazanie J. B. (1) wjeżdżania na przedmiotową nieruchomość ciągnikami i innymi urządzeniami, orania gruntu, sadzenia oraz siania roślin, wykonywania oprysków;

II. w pozostałej części powództwo oddalił;

III. zasądził od J. B. (1) na rzecz T. O. kwotę 1153 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt trzy złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 936 zł (dziewięćset trzydzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne i ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu wyroku / k.301-310/.

Z ustaleń tych wynika, że : powód T. O. jest rolnikiem prowadzącym gospodarstwo rolne o powierzchni około 20 ha. Od roku 2010 r. na podstawie ustnej umowy dzierżawił od C. i J. H. nieruchomości rolne położone w P., składające się z działek ewidencyjnych o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w Leżajsku prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na polu były prowadzone uprawy fasoli szparagowej oraz zboża. (zeznania świadków: J. O. k. 232-233, A. O. k. 233-233v)

W dniu 15 czerwca 2012 r. powód zawarł umowę z C. i J. H., reprezentowanymi przez syna A. H. o wydzierżawienie nieruchomości o numerach ewidencyjnych (...) i

316. Umowa została zawarta na czas określony 5 lat, a jej koniec przypadał na dzień 15 czerwca 2017 r. Na jej podstawie ziemia była uprawiana, nikt z sąsiadów, ani osób postronnych nie kwestionował tego stanu. (zeznania świadków: A. O. k. 233-233v, M. S. k. 234, P. P. k. 248-248v)

W styczniu 2013 powód uzyskał informację od pana H., że działka zostanie sprzedana. Złożył propozycję zakupu działki, która została odrzucona z uwagi na wcześniejsze przyjęcie innej oferty. Powód uprzedził, że zawarta umowa dzierżawy nadal obowiązuje i że chciałby nadal zbierać plony z tego pola. Pan A. H. zapewnił, że poinformuje nowego nabywcę o obowiązującej stronie umowy dzierżawy aby przygotowane pod uprawy pole mogło być jeszcze użytkowane przez kolejny rok. Nowy nabywca – pan M. zgodził się, aby w 2013 r. powód zbierał to pole (zeznanie świadka A. H. k. 295v-296).

W lutym 2013 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...), położonej w P. pomiędzy C. i J. H., reprezentowanymi przez A. H. a państwem B. i J. M. (1). Umowa została sporządzona w formie aktu notarialnego. W jej treści nie znajdowała się żadna informacja o zawartej wcześniej z T. O. umowie dzierżawy (okoliczność bezsporna).

Po uzyskaniu informacji o sprzedaży działki powód podejmował kilkakrotnie próby kontaktu z jej nowymi właścicielami, ale okazały się one bezskuteczne.

Na wiosnę 2013 r. powód podjął prace przygotowawcze do uprawy dzierżawionej działki, m.in. zaorał pole i zasiał owies pod uprawę kalafiora (okoliczność bezsporna)

W dniu 17 kwietnia 2013 r. podczas prac polowych powód został wyrzucony z działki nr (...) przez pozwanego J. B. (2). O całym zajściu została poinformowana Policja, która po przyjechaniu na miejsce i po okazaniu jej umowy dzierżawy zarządziła kontynuację prac przez powoda i zakazała pozwanemu utrudniania tych czynności (zeznania świadków: A. O. k. 233-233v, M. S. k. 234, K. B. k. 234v-235).

Powód próbował porozumieć się z pozwanym co do uprawy przedmiotowej nieruchomości, ale do porozumienia nie doszło (zeznanie świadka K. B. k. 234v-235).

W piśmie z 17 kwietnia 2013 r. wzywał go również do zaprzestania działań zakłócających mu używanie nieruchomości powołując się na obowiązującą umowę dzierżawy. Również to wezwanie pozostało bez odpowiedzi ze strony pozwanego (dowód: wezwanie powoda do zaprzestania działań zakłócających używanie nieruchomości k. 34).

W dniu 23 kwietnia 2013 r. do Sądu Rejonowego w Łańcucie, VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w L. wpłynął pozew o ochronę posiadania wraz z wnioskiem o udzielenie zabezpieczenia roszczenia. (okoliczność bezsporna)

Po wniesieniu powództwa posiadanie nieruchomości zostało przywrócone T. O.. (okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w toczącym się postępowaniu materiał dowodowy, w tym dowody z dokumentów, które uznał za wiarygodne i niebudzące wątpliwości co do ich prawdziwości. Ponadto, ich treść nie została zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: J. O., A. O., J. M. (2), M. S. i A. H. słuchanym na okoliczność posiadania przez powoda T. O. działki o numerze ewidencyjnym (...) i prowadzeniu na niej w sposób ciągły i niezakłócony upraw. Biorąc pod uwagę, że świadkowie J. M. (2) i M. S., obcy dla stron postępowania zamieszkują w niedalekim sąsiedztwie nieruchomości i są w stanie opisać działania i zmiany na jej zachodzące Sąd oparł się na nich. Zeznania świadków tworzą spójny i logiczny obraz zaistniałych zdarzeń, które dodatkowo potwierdzają również m. in. notatki służbowe policjantów z KPP w L.. Również zeznania świadka P. P. pozostają w zgodzie z zeznaniami pozostałych świadków. Sąd oceniając zeznania świadka T. D. kierował się przede wszystkim tym, że z jej podwórza nie widać działki (...), a dodatkowo pracuje ona w M., dlatego też mogła nie słyszeć o zaistniałym sporze pomiędzy stronami.

Sąd uznał za wiarygodne również oświadczenie strony pozwanej, która w sposób niebudzący wątpliwości przyznała, że wjechała na sporne pole. W świetle zebranego materiału dowodowego jest to zgodne z ustaleniami, których dokonał Sąd.

Po poczynieniu powyższych ustaleń rozważył Sąd Rejonowy, że

Zachowanie strony pozwanego, które miało miejsce w dniu 17 kwietnia 2013 r. w sposób jednoznaczny należy zakwalifikować jako samowolne naruszenie posiadania. Pozwany J. B. (2) zdawał sobie sprawę, że działka, którą chciał uprawiać jest użytkowana przez powoda, co więcej sam przyznał się do wjechania na sporne pole. W ocenie Sądu oraz w świetle zebranego materiału dowodowego to przyznanie nie budziło wątpliwości. Powodowi przysługiwała zatem ochrona posesoryjna w rozumieniu art. 344§1 kc. Odnośnie podnoszonego przez stronę pozwaną zarzutu nieważności umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodem a państwem H. należało uznać, że zgodnie z art. 478 k.p.c. był to zarzut chybiony, niepodlegający rozpoznaniu w toczącym się postępowaniu z uwagi na jego ograniczenie do ściśle określonych przesłanek zawartych w tym artykule.

Wnosząc apelację od powyższego wyroku /k.311-319/, pozwany, zarzucił naruszenie prawa procesowego:

- art. 233, 328, 478 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pozwany naruszył posiadanie powoda dotyczącego nieruchomości gruntowej w sytuacji, gdy ochrona taka nie przysługiwała z uwagi na to, że w czasie zaorania przez pozwanego spornej nieruchomości powód nie legitymował się posiadaniem samoistnym, co wynika w sposób oczywisty z oświadczenia A. H. zawartego w akcie notarialnym, z którego wynika, że „ opisane działki nie są w posiadaniu innych osób, nie są obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie są przedmiotem praw osobistych i roszczeń ze strony osób trzecich. Nie analizując treści tego aktu notarialnego Sąd Rejonowy naruszył art. 478 kpc wskutek błędnego uznania, że działka nr (...) położona w P. przed jej naruszeniem znajdowała się w posiadaniu powoda, podczas gdy jak wynika z dowodów zgromadzonych w sprawie ostatnim posiadaczem w dobrej wierze był pozwany.

Apelujący zarzucił ponadto naruszenie art. 344 § 1 kc poprzez udzielenie ochrony posesoryjnej powodowi w sytuacji gdy samoistnym posiadaczem w dobrej wierze od miesiąca lutego 2013r. był pozwany, co skutkuje przyjęciem że nie naruszył samowolnie posiadania gruntu przez powoda.

Apelacja wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części zaskarżonej, ewentualnie jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Leżajsku.

W odpowiedzi na apelację (k. 328-330) powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona albowiem zaskarżony wyrok jest zgodny z prawem i trafny w odniesieniu do okoliczności faktycznych sprawy. Ustalenia faktyczne i przyjętą podstawę prawną zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy aprobuje i przyjmuje za własne.

Odnosząc się do przedstawionego w apelacji zarzutu naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 kpc, stwierdzić wypada, że ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Rejonowy przeprowadzona została z poszanowaniem tego przepisu w sposób logiczny, pozwalający na ustalenie niewadliwego stanu faktycznego. Aby zarzucić naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 kpc, skarżący musiałby wykazać jakiego rodzaju błędy w logicznym rozumowaniu popełnił Sąd dokonując oceny stanu faktycznego w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy.

Apelacja tego nie czyni przedstawiając jedynie własną subiektywną wersję stanu faktycznego. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera wszelkie elementy konstrukcyjne o jakich mowa w art. 328§2 kpc, a zatem podniesiony w apelacji zarzut naruszenia tego przepisu jest chybiony.

Rozpoznając sprawę o ochronę posiadania, Sąd Rejonowy związany był treścią art. 478 kpc, który wskazuje jaka jest kognicja Sądu przy rozpoznawaniu roszczeń posesoryjnych. Prawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, że powód wykazał fakt posiadania spornej nieruchomości, oraz fakt naruszenia tego posiadania, co zresztą przyznał sam pozwany, pozostając w błędnym przekonaniu, że nie narusza samowolnie posiadania powoda. Pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy, że to powód był samoistnym posiadaczem spornej nieruchomości zaś pozwany samowolnie go naruszył w posiadaniu znajduje ponadto potwierdzenie w sprawie VI C 13/15 Sądu Rejonowego w Łąncucie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w L., gdzie na skutek rozpoznania apelacji od wyroku tamt. Sądu, Sąd Okręgowy w Rzeszowie w wyroku z dnia 6 października 2015r. sygn. akt V Ca 249/15 zmienił wyrok Sądu I instancji oddalając powództwo B. M. i J. M. (1) wytoczone przeciwko T. O. o ochronę własności przyjmując, że to T. O. przysługuje

prawo do korzystania ze spornej nieruchomości w postaci umowy dzierżawy z dnia 15 czerwca 2012r. na podstawie której jest on uprawniony do korzystania z działki nr (...) do dnia 15 czerwca 2017r. Powyższy fakt znany Sądowi Okręgowemu z urzędu potwierdza zatem prawidłowość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy odnośnie faktów wykazania posiadania nieruchomości gruntowej przez powoda oraz naruszenia tego posiadania przez pozwanego. Pozwany nie wykazał że dokonując naruszenia posiadania powoda, dysponował orzeczeniem, z którego wynikałoby, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. / art.344§1 zd.2 kc/.

Taka sytuacja oczywiście wykluczałaby udzielenie ochrony posesoryjnej powodowi, ale w sprawie niniejszej nie miało to miejsca.

Skoro wskazane w apelacji zarzuty nie zachodzą, zatem na podstawie art. 385 kpc podlegała ona oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnione jest treścią art. 98§1 w zw. z art 108§1 kpc.