

Sygnatura akt I C 982/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2015 roku

Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSR Agnieszka Czyniewska**

Protokolant: Ewelina Potuszyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2015 roku w Ząbkowicach Śląskich

na rozprawie sprawy z powództwa **J. Z.**

przeciwko **R. H. i J. H.**

o naruszenie posiadania

- I. przywraca powodowi J. Z. utracone przez niego wskutek naruszenia pozwanych R. H. i J. H. posiadanie nieruchomości stanowiącej część działki numer (...) o powierzchni 2,70ha, położonej w D. poprzez wydanie mu tej części działki;
- II. zasądza solidarnie od pozwanych R. H. i J. H. na rzecz powoda J. Z. kwotę 373zł tytułem zwrot kosztów procesu;
- III. nakazuje pozwanym R. H. i J. H. solidarnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich kwotę 9,02zł tytułem kosztów postępowania.

I C 982/14

UZASADNIENIE

Powód J. Z. wniósł o nakazanie pozwanym J. H. i R. H. przywrócenia posiadania nieruchomości położonej w D. i stanowiącej część działki numer (...) do stanu poprzedniego oraz zakazanie pozwanemu uprawiania wskazanej części działki.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że na mocy umowy z dnia 14 maja 2010r., jest posiadaczem nieruchomości gruntowej o pow. 2,70 ha., stanowiącej część działki gruntu numer (...) położonej w D..

W dniu 10.09.2014r., powód otrzymał od pozwanych pismo w którym zakazali mu korzystania z działki oraz złożyli oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy.

W odpowiedzi powód poinformował pozwanych o zamiarze dalszego korzystania z działki tj., zasiewu pola.

W dniu 4.10.2014r., pozwany wtargnął na przedmiot dzierżawy i zaorał używany przez powoda grunt rolny.

W rezultacie objął w posiadanie całość działki posiadanej przez powoda.

Pozwani J. H. i R. H. wnieśli o oddaleniu powództwa.

W odpowiedzi na pozew podnieśli, że nabyli nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 17.04.2014r oraz, że publiczne ogłoszenie komornika o licytacji nie zawierało informacji, że nieruchomości obciążona jest prawami osób trzecich.

O umowie dzierżawy dowiedzieli się w dniu 3.09. (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14.05.2010r., powód J. Z. zawarł z J. F. umowę dzierżawy gruntu o pow. 2,70 ha., stanowiącego część działki (...) położonej w D..

(dowód: - umowa dzierżawy z dnia 14.05.2010r., k. 9).

Od tego czasu powód J. Z. był posiadaczem powyższej części działki; uprawiał ją, siał, zbierał plony.

(dowód: - zeznania świadka K. O. k. 100;

- zeznania powoda J. Z. k. 100-101).

W sierpniu 2014r., powód zebrał plony z części użytkowanej działki (...); przyjechał wtedy do pozwanych, pokazał im umowę dzierżawy i powiedział, że nadal chce tę działkę uprawiać; pokazał też pozwanemu umowę dzierżawy.

(dowód: - zeznania pozwanego J. H. k. 101;

- zeznania pozwanej R. H. k. 101).

Pismem z dnia 10.09.2014r., pozwani zawiadomili powoda iż są właścicielami działki numer (...) i wezwali powoda do niedokonywania żadnych nakładów na przedmiotowej działce oraz zawiadomili, że wypowiadają mu umowę dzierżawy.

(dowód: - pismo z dnia 10.09.2014r., k. 11).

Pismem z dnia 10.09.2014r., powód zawiadomił pozwanych, że każda próba przymusowego objęcia przez nich użytkowanego przez powoda gruntu zostanie oprotestowana wytoczeniem stosownego powództwa.

(dowód: - pismo z dnia 10.09.2014r., k. 10).

Pismem z dnia 17.09.2014r., powód poinformował pozwanych, że podtrzymuje swoje stanowisko w wysłanym do nich piśmie z dnia 10.09.2014r.

(dowód: - pismo z dnia 17.09.2014r., k. 12).

Po koniec września pozwany J. H. wjechał na grunt stanowiący działkę numer (...) i zaorał całość działki w tym część dotąd użytkowaną przez powoda.

Powód nie wyraził zgody na zaoranie gruntu przez pozwanego.

Kiedy pozwany wjechał pługiem na działkę numer (...) przyszedł powód i pytał pozwanego co robi; zrobił zdjęcia i odjechał.

(dowód: - zeznania powoda J. Z. k. 99-100;

- zeznania pozwanego J. H. k. 101).

Sąd zważył:

W pozwie powód J. Z. wniósł o nakazanie pozwanym J. H. i R. H. przywrócenia posiadania nieruchomości położonej w D. i stanowiącej część działki numer (...) do stanu poprzedniego oraz zakazanie pozwanemu uprawiania wskazanej części działki.

Swoje roszczenie oparł na ochronie posesoryjnej.

Zgodnie z art. 344 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.

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.

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

Zgodnie z art. 344 k.c. posiadacz może w każdym przypadku samowolnego naruszenia posiadania skorzystać z ochrony sądowej.

Ochrona posiadania jest ochroną samego stanu faktycznego, ma ona charakter obiektywny i przysługuje posiadaczowi niezależnie od tego czy działanie osoby, która dokonała naruszenia było zawinione.

Naruszeniem posiadania jest takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza.

Przesłankami naruszenia posiadania jest samowolne naruszenie posiadania oraz dochodzenie roszczenia wciągu roku od naruszenia.

Samowolne naruszenie polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza.

Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona tzn., że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym dobra lub zła wiara nie ma tu żadnego znaczenia.

Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres czyjeś posiadania.

Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna lub zgoda samego posiadacza.

Z okoliczności sprawy wynika, że powód J. Z. od maja 2015r., był posiadaczem części działki numer (...) położonej w D. o powierzchni 2,70 ha.

Pod koniec września 2014r., pozwany wjechał na działkę numer (...) i zaorał całość w tym również część która do tej pory znajdowała się w posiadaniu powoda.

Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda w tej części; znajdują one bowiem potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Okoliczności te potwierdził słuchany przed sądem w charakterze świadka K. O., który zeznał, że zanim działkę zaczął uprawiać pozwany, uprawiał ją i zbierał plony powód J. Z..

Sąd dał wiarę zeznaniom tego świadka, gdyż z okoliczności sprawy nie wynika aby miał on jakiś interes prawny czy faktyczny w podaniu przebiegu zdarzeń w sposób odmienny od rzeczywistego.

Zresztą okoliczności te potwierdził sam pozwany J. H. zeznając, że zanim on zaorał działkę uprawiał ją powód.

Pozwany zeznał, że jeszcze w sierpniu 2014r., powód zebrał plony i powiedział mu że nadal chce z tej działki korzystać.

Od tego czasu powód cały czas podtrzymywał, że nadal będzie tą działkę uprawiał. Wysyłał też do pozwanych dwa pisma z których wynika, że nie zgadza się na pozbawienie go posiadania działki.

Mimo to pozwany pod koniec września 2014r., wjechał sprzętem na działkę numer (...) i zaorał całą działkę w tym również część będącą w posiadaniu powoda.

Biorąc to pod uwagę Sąd uznał, że doszło do bezprawnego naruszenia posiadania przez pozwanych. Odbyło się to bowiem bez zgody dotychczasowego posiadacza części działki numer (...) tj., powoda.

Nie podlegają w niniejszej sprawie uwzględnieniu zarzuty pozwanych, że naruszenie nie było bezprawne gdyż mają prawo korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) położonej w D., gdyż są właścicielami całości tej nieruchomości.

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

Oznacza to, że osoba pozwana nie może podnieść zarzutu, że to ona a nie dotychczasowy posiadacz jest osobą uprawniona do władania rzeczą. (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa).

Od tej zasady art. 344 k.c. wprowadza tylko jeden wyjątek.

Zezwala on na podniesienie przez pozwanego zarzutu prawa jeżeli prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju stwierdza że stan posiadania powstały wskutek naruszenia jest zgodny z prawem. Jeżeli pozwany przedstawi takie orzeczenie powództwo posesoryjne podlega oddaleniu.

Takiego jednak orzeczenia pozwani w toku procesu nie przedłożyli.

Wprawdzie pozwani powołali się na orzeczenie Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 17.04.2014r., na mocy którego nabyli własność spornej nieruchomości, jednakże zaznaczyć należy, że stosownie do dyspozycji art. 344 k.c. roszczenie posiadacza o przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń zależne jest od zgodności posiadania ze stanem prawnym w takim wypadku, gdy **po** samowolnym naruszeniu posiadania sąd lub inny organ powołany do rozpoznania spraw tego rodzaju prawomocnym orzeczeniem stwierdził, że stan posiadania powstały na skutek dokonanego naruszenia jest zgodny ze stanem prawnym. (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26.07.1968r., (...) OSNC 1969/3/48).

Przepis ten wymaga aby prawomocne orzeczenie stwierdzało, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia a więc istniejący już w chwili uprawomocnienia się wspomnianego orzeczenia jest zgodny z prawem.

O unicestwieniu skutków naruszenia takiego orzeczenia nie można mówić gdy w wypadku gdy do naruszenia posiadania doszło po uprawomocnieniu się takiego orzeczenia.

Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy orzeczenie Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich z dnia 17.04.2014r., na które powołują się pozwani (na podstawie którego nabyli oni prawo własności nieruchomości) uprawomocniło się z dniem 15.05.2014r., (k. 25). Do naruszenia zaś posiadania doszło pod koniec września 2014r.

Zatem brak jest tu podstaw do przyjęcia, że orzeczenie Sądu z dnia 17.04.2014r., unicestwia skutki dokonanego przez pozwanych naruszenia posiadania.

Z tych też powodów sąd uznał, że doszło do samowolnego naruszenia posiadania powoda przez pozwanych.

W przypadku zaś pozbawienia posiadacza posiadania sąd nakazuje wydanie rzeczy.

Z tych też powodów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

Na marginesie zaznaczyć jednak należy, że wyrok wydany w procesie posesoryjnym ma charakter tymczasowy, w tym znaczeniu, że nie rozstrzygając o prawach stron, nie zamyka drogi do ich dochodzenia, a jedynie likwiduje skutki samowolnego naruszenia posiadania.

W razie więc przegrania procesu posesoryjnego pozwany może wytoczyć przeciwko posiadaczowi powództwo petytoryjne o wydanie jeśli jest właścicielem rzeczy.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i §7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U. z 2013r., poz. 490).

Na zwrot kosztów procesu składają się: opłata w wysokości 200 zł., opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł., oraz koszt wynagrodzenia pełnomocnika powoda w wysokości 156 zł.

Kwota 9,02 zł., należna na rzecz Skarbu Państwa Sądu rejonowego w Ząbkowicach Śląskich stanowi kwotę zwrotu kosztów podróży przyznanej świadkowi K. O. wypłaconą tymczasowo z wydatków budżetowych.

Biorąc to pod uwagę Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.