

Sygn. akt V Ca 113/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 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 Ewa Kuźniar-Jucha
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2016r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa C. M.

przeciwko R. Ś.

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ropczycach

z dnia 21 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 57/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 78 zł (siedemdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Chłędowska SSO Adam Simoni SSR del. do SO Ewa Kuźniar-Jucha

Sygn. akt VCa 113/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2015 r., sygn. akt IC 57/15 Sąd Rejonowy w Ropczycach oddalił powództwo C. M. wytoczone przeciwko R. Ś., przedmiotem którego była ochrona posiadania działek gruntowej nr (...) o pow. 0.61 ha położonej w B. , poprzez zaniechanie przejeżdżania pojazdami kołowymi i uprawiania pól rolnych na tej działce.

Sąd Rejonowy poczynił ustalenia faktyczne z, których wynika, że:

Działka ew. nr (...) (grunty orne) o pow. 0,61 ha położona jest w B.. W ewidencji gruntów jako jej właściciel wpisany jest L. S. s. J. i B. na podstawie aktu własności ziemi (...).

Powódka C. M. objęła w/w działkę w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 30 marca 1989r. z C. K. - siostrą L. S.. Od tego czasu uprawiała ona działkę obsiewając ją zbożem. Do prac wymagających użycia ciężkiego sprzętu rolniczego zatrudniała okolicznych rolników.

W czerwcu 2013r. powódka doznała urazu nogi i poruszała się na wózku inwalidzkim. Poprosiła wówczas S. P., który pomagał jej w pracach polowych, aby poinformował J. Ś., iż chce sprzedać mu przedmiotową działkę. Powódka знаła wcześniej J. Ś., ponadto przedmiotowa działka znajdowała się w sąsiedztwie jego gruntów ornych. J. Ś. zgodził się, aby kupić działkę dla swojego wnuka – R. Ś. za kwotę 10.000,00 zł. Następnie siostra powódki – B. N. zajęła się zgromadzeniem wszystkich niezbędnych dla zawarcia umowy dokumentów, oraz uzgodnieniem z notariuszem dnia sporządzenia aktu notarialnego.

W dniu 27 września 2013r. C. M. wraz siostrą B. N. oraz J. Ś. i R. Ś. udali się do Kancelarii Notarialnej w D. prowadzonej przez notariusza W. M., gdzie strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży Rep. A nr (...), zgodnie z którą C. M. zobowiązała się sprzedać R. Ś. w stanie wolnym od obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich prawo własności działki ew. nr (...) położonej w B. za cenę 10.000,00 zł, a R. Ś. zobowiązał się przedmiotową działkę za podaną cenę kupić. W umowie tej strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie najpóźniej do dnia 1 stycznia 2022r. jednak nie wcześniej niż po spełnieniu się szczegółowo opisanych w umowie warunków, tj. po uregulowaniu stanu własnościowego i prawnego nieruchomości, uzyskaniu prawomocnego postanowienia Sądu o stwierdzeniu zasiedzenia tej nieruchomości, oraz uzyskaniu z właściwego Urzędu Skarbowego zaświadczenia o uregulowaniu podatku z tytułu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości.

W dniu sporządzenia umowy pozwany w obecności notariusza wręczył powódce zadatek w kwocie 5.000,00 zł. Powódka zgodziła się wówczas, aby pozwany uprawiał działkę. Strony ustaliły również, że powódka w dalszym ciągu będzie opłacała podatek z tej działki aby uzyskiwać dopłatę unijną. Pozwany nie zobowiązał się do zapłaty czynszu na rzecz powódki z tytułu korzystania z działki.

Po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży, pozwany zebrał z przedmiotowej działki znajdującą się na niej słomę, a następnie zasiał na niej pszenżyto. Działka do chwili obecnej znajduje się w jego posiadaniu i jest przez niego uprawiana.

Wiosną 2014r. powódka była hospitalizowana w szpitalu. Przed przyjęciem do szpitala wręczyła C. Ś. na przechowanie kwotę 5.000,00 zł otrzymaną tytułem zadatku od pozwanego. Po opuszczeniu szpitala w kwietniu 2014r. C. Ś. i jej syn T. Ś. zwrócili powódce powyższą kwotę, oraz na jej życzenie zawieźli ją na spotkanie z J. Ś.. W międzyczasie powódka poinformowała ich, że z powodu choroby nie mogła uprawiać działki i zgodziła się, aby uprawiał ją J. Ś.. Na miejscu powódka domagała się od J. Ś. zwrotu przedmiotowej działki i usiłowała oddać mu zadatek, ten jednak odmówił twierdząc, że powódka zobowiązała się do zapłaty sumy równej podwójnej wysokości zadatku na wypadek niezawarcia przyrzeczonej umowy.

W piśmie z dnia 21 lipca 2014r., doręczonym pozwanemu w dniu 23 lipca 2014r., pełnomocnik powódki złożył w jej imieniu oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w dniu 27 września 2013r. w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości Rep. A nr (...)dotyczącego zobowiązania się do przeniesienia na rzecz pozwanego własności przedmiotowej nieruchomości, powołując się na fakt, że w chwili składania oświadczenia powódka znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli. Zgodnie z treścią pisma, stan ten wywołany został naciskiem osób trzecich, przemijającymi zaburzeniami związanymi z podeszłym wiekiem powódki, oraz komplikacjami i przeżyciami związanymi ze złamaniem nogi, przebytą poważną operacją oraz długotrwałym pobytem w szpitalu. W piśmie tym pełnomocnik powódki oświadczył ponadto, że uiszczony zadatek zostanie niezwłocznie zwrócony, oraz wezwał pozwanego do niezwłocznego zaprzestania posiadania przedmiotowej działki.

Sąd Rejonowy dał wiarę przedłożonym w toku postępowania dokumentom, których treść jest zgodna z pozostałym materiałem dowodowym, ponadto nie była kwestionowana przez strony. Sporządzone one zostały przez upoważnione organy, w granicach ich kompetencji, oraz we właściwej formie.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanego i świadka J. Ś.. Zeznania te są zgodne i wzajemnie się uzupełniają. Drobne nieścisłości nie wpływają na ocenę ich wiarygodności. Z zeznań tych wynika, że powódka po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej działki zgodziła się aby pozwany uprawiał ją, co czyni do dnia dzisiejszego. Powódka ostatecznie przyznała te okoliczności. Nie kwestionowała ona również, iż pozwany nie zobowiązał się do zapłaty na jej rzecz czynszu z tego tytułu.

Wiarygodne są również zeznania świadka S. P., iż powódka poprosiła go, aby poinformował J. Ś. o propozycji kupna przedmiotowej działki. Zeznania te nie budzą żadnych wątpliwości.

Podobnie należy ocenić zeznania świadków C. Ś. i T. Ś.. Zeznali oni zgodnie, że powódka osobiście zwracała się do J. Ś. aby zwrócił jej przedmiotową działkę, i próbowała mu zwrócić przyjęty zadatek, ten jednak odmówił. Ponadto C. Ś. przyznała, że powódka poinformowała ją, iż nie miała siły uprawiać działki i zgodziła się aby uprawiał ją J. Ś..

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki w zakresie, w jakim są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Należy podkreślić, że powódka przyznała, iż od dnia zawarcia umowy przedwstępnej działka uprawiana jest przez pozwanego. Ponadto przyznała, że zawierając umowę zgodziła się, aby pozwany ją uprawiał. Wprawdzie ten fragment zeznań był zmieniany przez powódkę, lecz zdaniem Sądu było to czynione na użytek procesu. Ostatecznie powódka potwierdziła twierdzenia pozwanego w tym przedmiocie. Nie określiła natomiast, przez jaki okres czasu pozwany miał uprawiać działkę. Wiarygodne są również jej zeznania, iż w kwietniu 2014r. domagała się od J. Ś. aby zwrócił jej działkę.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne przyjął Sąd Rejonowy, że w niniejszej sprawie wykazane zostało, że to pozwany jest posiadaczem działki której dotyczy proces. Okoliczność ta została przyznana przez powódkę. Z materiału dowodowego wynika, że po zawarciu przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży, przedmiot tej umowy został wydany pozwanemu. Nie budzi wątpliwości, że posiadaczem zależnym rzeczy jest także strona umowy przedwstępnej, której druga strona, zobowiązana do zbycia rzeczy, udostępniła rzecz do korzystania. Porozumienie stron daje temu podmiotowi tytuł prawny, o którym mówi art. 336 kc.

Stosunek prawny łączący strony procesu można określić jako umowę użyczenia. Zgodnie z art. 710 kc, przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zawarcie umowy użyczenia nie jest uzależnione od zachowania formy szczególnej, bez względu na przedmiot użyczenia. Umowa ta może być zawarta także w sposób dorozumiany. Do jej zawarcia, oprócz oświadczeń woli, niezbędne jest wydanie rzeczy biorącemu.

Powódka po zawarciu z pozwanym umowy przedwstępnej zezwoliła mu na uprawianie przedmiotowej działki, bez konieczności zapłaty czynszu. Pozwany przystąpił do uprawy działki, a zatem objął ją w posiadanie. Strony nie ustaliły przy tym, na jak długi okres czasu działka została użyczona pozwanemu. W braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia przyjąć należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Pismo z dnia 21 lipca 2014r. można traktować jako wypowiedzenie umowy użyczenia, nie skutkuje ono jednak automatycznym przeniesieniem posiadania działki na powódkę. Skutkiem zakończenia umowy użyczenia, bez względu na przyczynę (art. 715 i 716 kc), jest powstający z mocy prawa obowiązek zwrotu przedmiotu użyczenia. Zwrot, o którym mowa, powinien nastąpić niezwłocznie, bez uprzedniego wezwania do jego zwrotu. Wykonanie obowiązku zwrotu jest odwróceniem zawarcia umowy, co oznacza, że jego skuteczność jest uzależniona od faktycznego przeniesienia władztwa na użyczającego.

W przedmiotowej sprawie nie było kwestionowane, że pozwany w dalszym ciągu uprawia działkę, nie wykonał obowiązku jej zwrotu, a zatem nadal jest jej posiadaczem.

Oznacza to, że powódce nie przysługiwało uprawnienie do wytoczenia przeciwko pozwanemu powództwa posesoryjnego o zaniechanie naruszeń. Pozwany nie dokonał samowolnego naruszenia posiadania, ponieważ objął on w posiadanie działkę na podstawie zawartej z powódką umowy użyczenia.

Ponieważ pozwany nadal jest posiadaczem działki objętej pozwem, a zatem powódka nie może domagać się ochrony posiadania, która jej nie przysługuje.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał Sąd Rejonowy 344 kc i art. 478 kpc.

Wnosząc apelację od powyższego wyroku k./ k.72-74/ powódka zarzuciła:

- naruszenie art. 336 kc, 344 § 1 wz art. 715 kc i 716 kc poprzez błędną wykładnię skutkującą brakiem uznania iż wypowiedzenie umowy użyczenia pozwanemu przez powódkę w dniu 21.07.2014r. spornej nieruchomości spowodowało, że pozwany nie dysponował jakimkolwiek tytułem do tej nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do samowolnego objęcia w posiadanie tej nieruchomości.

Naruszenie art. 233 § 1 kpc polegało na dokonaniu ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym i błędne przyjęcie, że w chwili wytoczenia powództwa pozwany a nie powódka była samoistnym posiadaczem nieruchomości.

Wnioski apelacji zmierzały do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację /k.81-83/ pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki 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 poczynione przez Sąd Rejonowy oraz przyjętą podstawą prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w pełni aprobuje i przyjmuje jako własną.

Zarzut apelacji sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału nie znajduje potwierdzenia. Sąd Rejonowy dokonując bowiem ustaleń w sprawie w całości dokonał oceny zebranego materiału dowodowego, a wnioski jakie na podstawie tego materiału wysnuł, poprzedzone zostały dogłębną oceną w ramach art. 233§ 1 kpc.

Sąd I instancji przesłuchał świadków, na których powołuje się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia oraz przesłuchał strony, celem wyjaśnienia spornego zagadnienia czy pozwany naruszył powódkę w posiadaniu działki gruntowej.

Okoliczność ta została w sposób dostateczny wyjaśniona przez Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 478 kpc, gdzie Sąd Rejonowy niewadliwie ustalił, że to nie powódka znajdowała się w posiadaniu spornej działki w momencie wytoczenia powództwa, a pozwany, skutkiem czego powódce nie mogła przysługiwać ochrona posesoryjna.

Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach nie przekraczając granicy wyznaczonej w art. 233 § 1 kpc wyjaśnił dlaczego dał wiarę i odmówił wiarygodności dowodom wskazanym w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Skarżąca próbuje w apelacji odmiennie zinterpretować stan faktyczny, który wskazuje, że powódka nie miała statusu posiadacza samoistnego, czego konsekwencją nie mogło być udzielenie jej ochrony posesoryjnej w rozumieniu art. 344 i n kc.

Z tych motywów, gdy Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień o jakich mowa

w apelacji zatem apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie

art. 98 § 1 wz art. 108 § 1 kpc.