

Sygn. akt: I C 288/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR (del.) Rafał Kubicki

Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Kotowska
--------------	------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. na rozprawie w O.

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko P. P.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. P. na rzecz powoda K. K. (1) kwotę (...)zł ((...)) z ustawowymi odsetkami za okres od (...) do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego P. P. na rzecz powoda K. K. (1) kwotę (...)zł ((...)) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego P. P. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę (...)zł ((...)) tytułem tymczasowo poniesionych wydatków związanych ze stawiennictwem świadków.

sędzia Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 288/14

## UZASADNIENIE

Powód K. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego P. P. kwoty(...)zł z ustawowymi odsetkami od (...)r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż w(...)r. zawarł z pozwanym ustną umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o pow. (...)ha położonej w M.. Strony uzgodniły, iż tytułem czynszu dzierżawnego pozwany będzie otrzymywał dopłaty bezpośrednie za rok(...) w łącznej kwocie za tę nieruchomość około (...)zł. Pozwany nie zgodził się na zawarcie umowy pisemnej, bowiem zapisy zawartej przez niego umowy o kredyt preferencyjny mu to uniemożliwiały. W(...)r. P. P. skosił uprawiany przez powoda rzepak bez jego zgody i następnie przywłaszczył go. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się:

a) kwota(...)zł, za którą pozwany sprzedał skoszony rzepak;

b) kwota (...)zł stanowiąca karę umowną dla (...) sp. z o.o. z tytułu niewywiązywania się przez powoda z kontraktu na dostarczenie rzepaku;

c) kwota (...)zł stanowiąca koszt wynajmu kombajnu do skoszenia rzepaku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwany oświadczył, iż nie zawierał

z powodem umowy dzierżawy, a przedmiotową nieruchomość powód użytkował w ramach umowy dzierżawnej, która finalnie miała zakończyć się sprzedażą nieruchomości powodowi. Pozwany wskazał, że konieczną cechą dzierżawy jest jej odpłatność, której to cechy brakuje w łączącym strony stosunku prawnym. Powód natomiast wyrażał wolę przejęcia rat odsetkowych i kapitałowych kredytu, podatku rolnego, ubezpieczenia OC budynków i gruntów, składki KRUS, tj. obciążeń związanych z nieruchomością. Własność nieruchomości miała być przeniesiona na powoda w dogodnym dla niego momencie. Wobec niewywiązywania się przez powoda z umowy przedwstępnej, w tym wobec braku zapłaty zadatku, pozwany postanowił skosić swoją nieruchomość. Pozwany nie kwestionował, że za rzepak skoszony na przedmiotowej nieruchomości uzyskał kwotę (...)zł. Następnie, w piśmie procesowym z (...)r., złożył oświadczenie o potrąceniu z kwoty dochodzonego przez powoda roszczenia następujących kwot:

a) kwoty (...)zł należnej pozwanemu z tytułu kary umownej wynikającej z łączącej strony umowy przedwstępnej;

b) kwoty (...)zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści wynikającego z niemożności uprawiania przedmiotowej nieruchomości;

c) kwoty (...)zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przez powoda wynikające z przechowywania tam maszyn i płodów rolnych w okresie od dnia (...)r. do dnia (...)r.

Pozwany wskazał przy tym, iż dopłaty, które uzyskał za nieruchomości w M., wyniosły (...)zł, natomiast roczne koszty utrzymania (...)zł, co wskazuje na brak racjonalności co do stanowiska powoda o zawarciu umowy dzierżawy. Pozwany podał, iż powód zalega z płatnościami na jego rzecz w kwocie (...)zł. Pozwany wskazał m.in., iż to on ubezpieczył uprawy na gruncie w M.. Zdaniem pozwanego,

w przedmiotowej sprawie winny znaleźć zastosowanie przepisy dotyczące zwrotu nakładów koniecznych przez posiadacza w złej wierze. Dodatkowo pozwany podniósł zarzut obowiązkowi powoda naprawienia szkody przez niego wyrządzonej wskutek zajęcia nieruchomości, albowiem gdyby nie zachowanie powoda, pozwany sam obsiałby pole rzepakiem i je uprawiał. W ocenie pozwanego czysty zysk wynikający ze sprzedaży rzepaku wyniósłby (...)zł. Zarazem pozwany wskazał, iż na przedmiotowej nieruchomości powód samowolnie dokonał szeregu zniszczeń. Odnosząc się do żądania zapłaty kwoty (...)zł z tytułem kary umownej, wskazał, iż jego zdaniem wierzytelność ta jest niewymagalna, bowiem powód nie zapłacił przedmiotowej kary uprawnionemu. Za bezzasadne należy uznać także żądanie zwrotu wydatków na najety kombajn, bowiem wydatek ten nie należy do wydatków koniecznych. (k. 258-267, 599-600v)

W kolejnym piśmie pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu ewentualnej wierzytelności powoda z kwotą (...)zł, należną pozwanemu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda w sezonie (...)z nieruchomości w M.. (k.702)

Odpowiadając na powyższe, powód wniósł o nieuwzględnienie zarzutu potrącenia

w kwocie (...)zł, bo nie została jego zdaniem spełniona dyspozycja art. 498 § 1 k.c., - pozwany nie udowodnił istnienia wierzytelności, ich wymagalności i możliwości dochodzenia ich przed Sądem. Zaprzeczył, by strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. Potwierdził, iż - zawierając ustną umowę dzierżawy - miał zamiar i liczył się z nabyciem gruntu, ale wskutek działań pozwanego do zawarcia takiej umowy nie doszło. Odnosząc się do kwestii ubezpieczenia upraw, wskazał, iż to on pierwotnie ubezpieczył rzepak, a dopiero wskutek interwencji pozwanego i banku udzielającego kredytu z dopłatami (...) umowę tę zmieniono na pozwanego. Ponadto jako dzierżawca poniósł koszty zasiania rzepaku, jego nawożenia, stosowania środków ochronnych. Na polu tym wykonał meliorację i wycinkę drzew i zakrzaceń, za co pozwany nie zapłacił. Karę umowną spółce (...) zapłaci po żniwach w (...) r. i na to spółka się zgodziła. (k. 485-490, 533-534)

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Nieruchomość gruntowa położona w M., gm. L.,  
o powierzchni (...)ha, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach, Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w  
L. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowi własność P. P..

(bezsporne, nadto: wydruk z kw nr (...) k. 19-25)

Na zakup użytków rolnych na jednej z działek składających się na ww. nieruchomość P. P. w dniu (...)r. uzyskał  
kredyt inwestycyjny z dopłatami do oprocentowania ze środków Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa  
na okres od (...)r. do(...)r. Przepis §10 ust. 5 ww. umowy stanowi, iż „Dopłaty do oprocentowania kredytu podlegają  
zwrotowi przez Kredytobiorcę na rzecz Agencji, za pośrednictwem Banku (...) , a dalsze opłaty nie przysługują, gdy  
Kredytobiorca sprzeda

w okresie kredytowania lub po okresie kredytowania i przed upływem 5 lat od dnia nabycia, bez zgody Banku, grunty  
rolne nabyte za kredyt”. Z kolei §17 ust. 1 pkt 4 stanowi, iż „Bank zastrzega sobie równocześnie prawo do obniżenia  
kwoty przyznanego kredytu albo wypowiedzenia niniejszej umowy w razie - zmiany przeznaczenia, wydzierżawienia,  
likwidacji, sprzedaży gruntów i gospodarstw rolnych (...)”. W § 19 ust. 1 pkt 1 Kredytobiorca zobowiązał się do  
użytkowania rolniczego gruntów kupionych z kredytu objętego dopłatami (...) w ciągu całego okresu kredytowania,  
nie mniej jednak niż 5 lat od dnia nabycia.

(dowód: umowa o kredyt inwestycyjny z dopłatami (...) k. 350-353)

W (...)r. K. K. (1) i P. P. zawarli ustną umowę, mocą której K. K. (1) był uprawniony do użytkowania ww. nieruchomości  
położonej w M. oraz pobierania z niej pożytków. Strony ustaliły, iż dopłaty dotyczące przedmiotowego gruntu będzie  
pobierał P. P.. W czasie trwania umowy strony prowadziły rozmowy, co do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży  
nieruchomości, mając zamiar zawrzeć ją na piśmie.

(dowód: zeznania świadka P. T. k. 628v-629v, zeznania świadka D. K. k. 629v-630v, zeznania świadka R. P. k.  
695v-697, zeznania powoda

k. 706 v, , dowód: projekty umów przedwstępnych sprzedaży k. 30-31, 493-497)

W czasie trwania umowy między stronami wszelkie koszty związane z należnościami publicznoprawnymi, a także  
związane ze spłatą kredytu dotyczące przedmiotowej nieruchomości uiszczal pozwany (bezsporne).

(...)r. K. K. (1) zakontraktował sprzedaż rzepaku w ilości (...)ton, przy cenie za tonę (...)zł netto. Termin odbioru został  
określony na (...)r. Z treści umowy wynikało, iż w razie niedostarczenia (...) sp. z o.o. w O. całości lub części towaru  
w określonym terminie, sprzedający zapłaci kupującemu karę umowną w wysokości (...) wartości niezrealizowanej  
umowy. Powód nie wywiązał się z przedmiotowej umowy. Wobec powyższego (...) sp. z o.o. obciążyła K. K. (1) karą  
umowną w kwocie (...)zł. Na dzień zamknięcia rozprawy tytułem kary umownej powód zapłacił ww. spółce kwotę (...)zł.  
(...) sp. z o.o. w O. wyraziła zgodę na zapłatę pozostałej kwoty przez powoda po żniwach  
(...)r.

(dowód: umowa zakupu nr (...)z dnia (...)r. k. 26, wezwanie do wykonania umowy k. 27, nota księgowa nr (...) z dnia  
(...)r., zeznania powoda k. 706 v)

W dniu (...)r. powód zawarł z A. O. Grupa S. sp.

z o.o. w O. umowę najmu kombajnu zbożowego, umowa została zawarta na czas określony do dnia (...)r. Całkowita cena  
za wynajem kombajnu wyniosła(...)brutto i dotyczyła skoszenia (...) ha. Za przekroczenie ilości skoszonych hektarów  
miało być naliczane dodatkowe wynagrodzenie.

(dowód: umowa najmu nr (...) k. 8-9, aneks k. 10, protokół przekazania k.11)

W (...)r. P. P. nie wyraził zgody K. K. (1) na skoszenie zasianego przez powoda rzepaku na ww. nieruchomości. P. P. uniemożliwił powodowi wejście na pole i sam skosił rzepak, a następnie sprzedał go za cenę(...)zł. By uniemożliwić powodowi wejście na pole, pozwany najął pracowników agencji ochrony.

(bezsporne, nadto: faktury sprzedaży w aktach sprawy (...)k. 60-66)

Pismem datowanym na (...)r. pozwany wezwał powoda do odebrania ruchomości znajdujących się w M., w terminie (...) dni od otrzymania wezwania. Przedmiotowe pismo odebrał R. P..

(dowód: pismo z dnia(...)r. k. 338)

W piśmie z dnia(...)r. K. K. (1) poinformował pozwanego, że należące do powoda maszyny zostały zabrane z nieruchomości stanowiącej własność P. P.

(dowód: pismo powoda z dnia (...)r. k. 491, dowód doręczenia pisma k.504).

Pismem z(...)r. K. K. (1) wezwał P. P. do wydania rzepaku lub jego równowartości. Pismo dotarło do adresata.

(bezsporne, nadto: pismo z dnia (...)r. k. 32)

P. P. otrzymał dopłaty za (...) r. zgodnie ze złożonym przez siebie wnioskiem. Wymieniony we wniosku zadeklarował do płatności bezpośrednich, płatności z tytułu niekorzystnych warunków gospodarowania oraz płatności rolno środowiskowych m.in. działki położone w M. o nr (...).

(dowód: pismo (...) w O. z odpisami decyzji o przyznaniu płatności i wnioskami o przyznanie płatności k. 536- 595)

K. K. (1) posiada uprawy także w innych niż M. miejscowościach (m.in. w P.), gdzie w (...)r. także zbierał rzepak i pszenicę najętym kombajnem od spółki (...).

(bezsporne nadto: zeznania świadka R. P. k. 696)

Pismem datowanym na (...)r. powód zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Lidzbarku Warmińskim o popełnieniu przestępstwa przez P. P., polegającym na kradzieży w(...)r. (...) ton rzepaku. Postanowieniem z dnia (...)r. odmówiono wszczęcia dochodzenia w przedmiotowej sprawie wobec braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa. Postanowienie to zaskarżył K. K. (1). Sąd Okręgowy w Olsztynie II Wydział Karny postanowieniem z dnia (...)r. zaskarżone postanowienie utrzymał w mocy. W uzasadnieniu wskazano, iż w przedmiotowej sprawie nie można mówić o kradzieży, a jedynie o braku porozumienia stron co do rozliczeń, a sprawa ma charakter cywilnoprawny.

(dowód: zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k. 1-3, postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia k. 68-68v, zażalenie na postanowienie k. 77-80, postanowienie SO w Olsztynie k. 157-157v, dokumenty w aktach sprawy 1 Ds. 696/13)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w znacznej mierze zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pominął dowód z zeznań świadka I. D., ponieważ został on cofnięty przez pozwanego w piśmie procesowym z (...)r. Sąd oddalił też wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nagrania rozmowy z (...)r. zarejestrowanej przez pozwanego telefonem komórkowym w ukryciu przed powodem, ponieważ dowód z takiego nagrania jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (narusza prawo powoda do prywatności), jest ponadto dowodem z założenia zmanipulowanym – w sytuacji, gdy o nagrywaniu wie tylko jeden z rozmówców i ma możliwość poprowadzenia konwersacji na korzystne dla siebie tory.

Sąd uznał za bardziej wiarygodną wersję wydarzeń wynikającą z zeznań powoda oraz wnioskowanych przez niego świadków: P. T., D. K. i R. P.. Sąd nie uwierzył wersji przedstawionej przez pozwanego i jego świadka (matki dziecka pozwanego- P. K.). Pozwanemu należy wytknąć wewnętrzną sprzeczność zeznań, której nie było w zeznaniach powoda. Najpierw pozwany zeznał (k. 707), że już

w (...)r. oświadczył powodowi, że powinien opuścić jego nieruchomości i że powód zgodził się wówczas, że to pozwany skosi rzepak. Po chwili dodał, że następnie dał się przekonać, że powód jednak zapłaci. Na marginesie oznacza to, że w (...) r. powód nadal miał – gdyby nawet trzymać się zeznań pozwanego – zgodę na prowadzenie gospodarstwa. Pozwany dalej zeznał, że ponownie nadzieję stracił pod koniec (...)r., na (...) dni przed koszeniem rzepaku. To oznacza, że wg słów pozwanego jeszcze na(...)dni przed skoszeniem powód był uprawniony do zajmowania gospodarstwa. I tu pada stwierdzenie, że już na(...) dni przed tą utratą nadziei pozwany zajął maszyny powoda. Powstaje tu niewytłumaczalna wątpliwość – po co je zajął, skoro nadzieję na otrzymanie zapłaty części ceny od powoda miał stracić dopiero później?

Dodatkowo wskazać należy, iż dowody w postaci orzeczenia wydanego w sprawie o sygn. akt (...)prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Olsztynie oraz dokumentów zgromadzonych w aktach przedmiotowej sprawy na k. 20-31, podobnie jak dokumentów zgromadzonych w aktach o sygn. (...) - nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W zakresie dotyczącym tzw. projektów umów przedwstępnych nieruchomości położonej w M. Sąd uznał, że za jedynie wydruki, projekty umów, których treść nie była dla stron wiążącą, i nie odzwierciedlała nawet ustnych uzgodnień stron. Mimo próby forsowania przez pozwanego stanowiska o łączącej strony umowie przedwstępnej, która miała stanowić podstawę wszelkich rozliczeń stron, Sąd nie podzielił tego zapatrywania. Po pierwsze, z formalnego punktu widzenia, stron nie mogła obowiązywać umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w której nie określono ceny sprzedaży ani podstaw do jej ustalenia. Przedłożone wydruki, a także zeznania świadków (P. K., D. K., R. P., którzy bądź wskazywali, że cena ta się zmieniała, lub podawali szczątkowe informacje dotyczące zapłaty ewentualnego zadatku czy - jak nazywał to powód - „odstepnego”) i samych stron nie pozwoliły na skonstatowanie, iż w zakresie ceny sprzedaży strony doszły do porozumienia. Umowa przedwstępna, w której nie ustalono ceny sprzedaży, choćby przez wskazanie stabilnych podstaw do jej ustalenia, jest nieważna, nie określa bowiem wszystkich istotnych postanowień umowy przyrzeczonej - art. 389 §1 k.c.

w zw. z art. 58 §1 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 września 2010 r. III CSK 289/09). Przede wszystkim jednak jest bezsporne, że strony dążyły do zawarcia umowy przedwstępnej w formie pisemnej w obecności notariusza lub notarialnej – i zachowanie tej formy stawiały sobie za cel – zatem nie można uznać, że w jakimkolwiek momencie ich ustne ustalenia doprowadziły do zawarcia umowy przedwstępnej.

Po drugie, zarówno korespondencja prowadzona przez strony w formie smsowej, jak i zeznania powoda i świadków: P. K., D. K. i R. P., wskazują na fakt prowadzenia jedynie nieformalnych negocjacji w przedmiocie sprzedaży nieruchomości w M., które to negocjacje nie skończyły się osiągnięciem porozumienia. Co więcej, na podstawie ww. dowodów Sąd doszedł do przekonania, że to pozwany, na którego strony przeniosły kwestie organizacyjne związane z przygotowaniem umowy przedwstępnej, nie dążył de facto do jej zawarcia, a przynajmniej wydłużał czas sporządzenia, zaakceptowania ostatecznej umowy. Na powyższe wskazuje też fakt, iż P. P. mimo deklarowania chęci podpisania umowy, ani razu nie wezwał powoda do stawienia się u notariusza i ani razu nie potwierdził, aby projekt umowy był gotowy. Przedłożona przez pozwanego korespondencja e-mail z jego bratem, w której pisze on

o chęci sprzedaży nieruchomości w M., także nie stanowi dowodu na potwierdzenie jego stanowiska. Treść maili wskazuje na relacjonowanie przez pozwanego swych planów bratu, nie może jednak być wiążąca dla oceny skutków prawnych czynionych przez strony negocjacji. Rzeczywisty zamiar stron i skuteczność składanych przez nich oświadczeń woli winna być bowiem interpretowana na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, a nie wybiórczych faktów.

Stosunku prawnego łączącego strony nie można było zakwalifikować także jako umowy dzierżawy. Elementem przedmiotowo istotnym owej umowy jest bowiem jej wzajemna (za korzystanie z rzeczy i pobieranie pożytków) odpłatność. Czynsz dzierżawny może być co prawda oznaczony nie tylko w pieniądzu, lecz i w świadczeniach innego rodzaju, jak też w ułamkowej części pożytków, jednakże ustalenie, iż dopłaty bezpośrednie za grunty rolne będzie pobierał od osoby trzeciej ich właściciel, a nie osoba faktycznie władająca, nie jest prawidłowym określeniem czynszu dzierżawnego. Czynsz winien być prawną formą świadczenia związaną w przypadku dzierżawy z ekwiwalentnością wzajemnych świadczeń. Tymczasem określenie czynszu w sposób wyżej opisany sprawia, iż świadczenie to staje się całkowicie oderwane od podstawowego stosunku prawnego, albowiem pozyskiwane jest z innych źródeł, tj. z instytucji państwowej, jest przy tym zależne od: aktywności wnioskodawcy w tym zakresie (sprostaniu wymaganiom formalnym, dotrzymaniu terminu), zapisów, warunków dotyczących uzyskania dopłat określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, co oznacza też, że i wysokość tego świadczenia jest w początkowym etapie nieznaną.

Podstawa faktyczna powództwa pozwoliła jednak Sądowi na ustalenie, iż strony łączyła ustna umowa, której treścią było nieodpłatne użytkowanie nieruchomości pozwanego położonej w M. przez powoda i pobieranie z niej pożytków do czasu zawarcia

w formie pisemnej umowy przedwstępnej. Niewątpliwie – zawierając tę ustną umowę, obie strony liczyły na to, że w krótkim czasie zawrą pisemną lub notarialną umowę przedwstępną sprzedaży, w której uregulują m.in. zasady korzystania z nieruchomości. Interesem powoda było prowadzenie płynnej gospodarki na polu do jego zakupu, zaś interesem pozwanego – który nie miał wystarczających środków, by sam prowadzić tę gospodarkę (co wynika z jego zeznań – gdzie przyznaje, że miał kłopoty finansowe, które zresztą skłaniały go do sprzedaży) – było pobieranie dopłat bezpośrednich w tym przejściowym okresie i czekanie na sfinalizowanie sprzedaży. Podstawą do skonstruowania i zawarcia tego typu umowy jest art. 353<sup>(1)</sup> k.c. Już same zeznania stron wskazują na fakt zawarcia umowy, w ramach której nieruchomość położona w M. oddana została powodowi nie tylko do używania, ale również do pobierania pożytków. Powód w swych zeznaniach mówi o tym wprost. Pozwany z kolei takie uprawnienie powoda łączy formalnie nie ze stosunkiem, jaki istotnie łączył strony, a z istnieniem - w jego ocenie - umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości, to jednak de facto przyznaje możliwość pobierania pożytków przez powoda. Na taką treść stosunku zobowiązaniowego wskazują także świadkowie - P. K., która wskazała, m.in., iż „zysk powoda miał wiązać się z tym, że siał rzepak jak dla siebie, bo miał kupić nieruchomość” (k. 628v), P. T., który wskazał, iż powód traktował pole jak gospodarz, zrobiona była tam melioracja, czynione były nakłady na pielęgnację rzepaku

(k. 629-629v). Podobnie wskazywała D. K., podając, iż w jej obecności pozwany pozwolił mężowi uprawiać ziemię w zamian za dopłaty, zamiar stron był taki, że to powód zabierze rzepak - wyraźnie wskazała, iż treścią umowy było korzystanie z pola, sianie i zbieranie plonów ( k. 629 v, 630). Wreszcie za zawarciem przez strony umowy o wyżej opisanej treści w kontekście całokształtu materiału dowodowego świadczą zasady logiki

i doświadczenia życiowego. Nie sposób bowiem uznać, aby jedna ze stron korzystała z nieruchomości, ponosiła na nią nakłady, nie czerpiąc przy tym żadnych zysków ( a więc aby nie mogła pobierać pożytków), a także aby zawierała umowę w której zobowiązuje się do sprzedaży rzepaku w ilości ok. (...) ton w sytuacji w której nie miałaby fizycznej możliwości wywiązania się z zobowiązania (umowa powoda ze spółką (...)). Fakt, że powód był uprawniony do zbioru rzepaku wynika ostatecznie nawet z zeznań pozwanego, który (k. 707, nagranie przebiegu rozprawy z (...)r. - od godz. (...)) relacjonował, że zagroził powodowi skoszeniem rzepaku w razie braku zapłaty.

Już tylko na marginesie wskazać należy, iż treść umowy kredytowej, za którą jedną z działek w M. nabył pozwany, w istocie zawiera w swej treści zapisy dotyczące rygorów i konsekwencji zbycia i wydzierżawienia przedmiotowej nieruchomości przed upływem określonego czasu, co tylko uwiarygadnia wersję przedstawioną przez powoda o przyczynach braku zawarcia przedmiotowej umowy na piśmie.

W ocenie Sądu, najcenniejszym dowodem dotyczącym przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej jest prowadzona przez strony korespondencja sms-owa (k. 271 i nast.). Wynika z niej, że:

- w (...) r. to powód był stroną bardziej aktywnie nalegającą na to, by pozwany (który roli takiej się podjął) dokonał ustaleń z notariuszem dotyczących kształtu umowy przedwstępnej,
- (...)r. powód informował pozwanego o kłopotach finansowych i o tym, że pieniądze powinny wpłynąć do końca miesiąca,
- (...)r. powód pytał pozwanego, czy pod koniec(...)strony mogą spotkać się u notariusza, na co otrzymał odpowiedź z tego samego dnia, że tak i że pozwany czeka na gotowość powoda,
- (...)r. powód nalegał, by zrobić to jeszcze przed żniwami, na co otrzymał odpowiedź, że pozwany wyjeżdża na 4 tygodnie i że po powrocie strony zakończą sprawę,
- do konfliktu doszło dopiero pod koniec(...)r., o czym świadczą wiadomości z (...)r. – wówczas pozwany zareagował gwałtownie, zajmując maszyny powoda i dokonując zbioru rzepaku.

Z tego wniosek, że do końca (...)r. strony nie były w stanie – i należy obwiniać je za to w równym stopniu – wypracować porozumienia co do warunków umowy przedwstępnej, w szczególności co do ceny sprzedaży. Nie ma wystarczających dowodów na to, by pozwany w wystarczająco kategoryczny sposób oświadczył powodowi przed końcem (...)r., że wypowiada mu umowę i że przez to powód miałby stracić uprawnienie do zbioru rzepaku.

Jeżeli źródłem zobowiązania jest umowa, to stosunek zobowiązaniowy dookreślają przepisy kodeksu cywilnego i innych ustaw (co wynika z art. 56 kc), w tym także przepisy dyspozytywne, o ile nie zostały wyłączone przez odmienną wolę stron wyrażoną w umowie. Przepisy bezwzględnie obowiązujące natomiast są źródłem obowiązku w każdym przypadku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2014 r., II CSK 251/13). Wobec tego w tej sprawie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące pożytków. Art. 53 § 1 kc stanowi, iż pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Bez wątplenia takim pożytkiem naturalnym jest rosnący rzepak. Rosnący rzepak do czasu odłączenia go od substancji rzeczy – nieruchomości, na której rósł, stanowił własność pozwanego, gdyż to on był właścicielem gruntu, a rzepak jego częścią składową. Jednakże z chwilą jego skoszenia odłączony od gruntu rzepak stanowił pożytek i własność tego pożytku naturalnego z mocy prawa nabył K. K. (1) jako uprawniony do pobierania pożytków, niezależnie od tego, kto dokonał odłączenia go od gruntu – bo przepis tego nie wyróżnia (art. 53 § 1 w zw. z art. 55 § 1 kc w zw. z art. 190 kc).

W świetle powyższego nieuprawnionym było wejście na pole przez powoda, skoszenie rzepaku i dokonanie jego sprzedaży przez pozwanego. Poczynienie ww. ustaleń dotyczących sfery prawnej pozwala Sądowi skonstatować, iż pozwany dokonując zaboru,

a następnie sprzedaży rzepaku w ilości ok (...) ton, stanowiącego własność powoda, dokonał czynu niedozwolonego. Czyn ten był bezprawny. Jednocześnie towarzyszące tak opisanemu czynowi pozwanego okoliczności, tj. fakt uprzedniego związania stron umową, zaplanowanie całego przedsięwzięcia, fakt najęcia firmy ochroniarskiej celem niewpuszczenia powoda na grunt, pozwalają na uznanie tego czynu za zawiniony, w rozumieniu art. 415 kc. Działanie pozwanego w sposób ewidentny świadczy o tym, że miał zamiar naruszenia sfery własności powoda. Nie zasługuje na aprobatę tłumaczenie pozwanego dotyczące zaboru przedmiotowego mienia i jego sprzedaży w ramach rzekomego rozliczenia się związanego

z umową przedwstępną. Jak wskazano wyżej, nie sposób uznać, by taka umowa strony obowiązywała, czego świadomość winien mieć pozwany, skoro nie została ona podpisana,

a ewidentnie miała przybrać formę pisemną. Bez znaczenia dla powyższych rozważań jest też fakt, iż postanowieniem z (...)r. Sąd Okręgowy w Olsztynie utrzymał w mocy zaskarżone postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia w

sprawie zabrania w celu przywłaszczenia (...) ton rzepaku przez jego skoszenie i sprzedaż na szkodę powoda. Zgodnie z art. 11 kpc sąd cywilny związany jest jedynie ustaleniami w zakresie wydanego w postępowaniu karnym prawomocnego wyroku skazującego co do popełnienia przestępstwa. Sąd był uprawniony, aby to w ramach niniejszego postępowania czynić własne ustalenia w zakresie okoliczności dotyczących bezprawnego działania pozwanego.

Ostatnią przesłanką odpowiedzialności deliktowej, której zaistnienie nastąpiło w przedmiotowej sprawie jest szkoda i związek przyczynowy między zdarzeniem a szkodą. Przy ustalaniu odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych znajdują zastosowanie przepisy ogólne dotyczące związku przyczynowego, szkody i sposobów jej naprawienia (art. 361–363 kc).

Związek przyczynowy między zaborem rzepaku, a następnie jego sprzedażą, a zaistniałą w majątku powoda szkodą, jest dość oczywisty. Szkodę powód poniósł wskutek braku możliwości dokonania samodzielnej sprzedaży stanowiącego jego własność rzepaku i osiągnięcia z tego tytułu dochodu. Powód miał zakontraktowaną sprzedaż rzepaku w ilości (...) ton na rzecz (...) sp. z o.o. w O., z której nie wywiązał się na skutek pozbawienia go przez pozwanego swobodnego dysponowania jego własnością. W sprawie bezspornym było, iż pozwany skoszony rzepak sprzedał łącznie za cenę (...)zł i takiej też kwoty tytułem odszkodowania w tym zakresie domagał się powód.

Dlatego powództwo w tym zakresie zostało uwzględnione ( art. 361 kc w zw. z art. 363 § 1 kc w zw. z art. 415 kc w zw. z art. 190 kc) - punkt I wyroku.

Na uwzględnienie zasługiwało także żądanie powoda w zakresie kwoty (...)zł. Kwotą tą został obciążony powód z tytułu naliczonej mu kary umownej przez (...) sp. z o.o. w O. za niewykonanie umowy z dnia (...)r. Fakt niewykonania umowy w świetle jej zapisów upoważniał zatem ww. spółkę do naliczenia owej kary umownej, zaś kwota naliczona odpowiada (...) wartości niezrealizowanej umowy (...)), co jest zgodne z treścią umowy z (...)r. Zasadność naliczenia ww. kary umownej nie była przez strony kwestionowana. Warunkiem koniecznym wystąpienia tak opisanej szkody był brak możliwości dostarczenia przez powoda zakontraktowanego w ilości (...) ton rzepaku, co spowodowane było jego skoszeniem ówczasie przez pozwanego, a następnie jego zbyciem. Stwierdzenie istnienia zależności pomiędzy działaniem pozwanego, a obciążeniem powoda karą umowną przez (...) sp. z o.o. w O. jest równoznaczne z istnieniem związku przyczynowego i możliwością przypisania odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanemu za normalne następstwo jego działania. Zgodnie z art. 361 § 2 kc (...) naprawienie szkody obejmuje m.in. straty, które poszkodowany poniósł. Strata obejmuje zmniejszenie aktywów lub zwiększenie pasywów poszkodowanego, a więc rzeczywisty uszczerbek w majątku należącym do niego w chwili zdarzenia, za które odpowiedzialność została przypisana oznaczonemu podmiotowi.

W ocenie Sądu w zakres odszkodowania wchodzi żądana kwota (...)zł. Odnosząc się do stanu z chwili zamknięcia rozprawy, tj, faktu, iż powód jedynie w części uiszczył przedmiotową wierzytelność na rzecz (...) sp. z o.o. w O., wskazać należy, iż w świetle art. 361 § 2 k.c. ustalenie wysokości szkody w postaci poniesionej straty wymaga porównania rzeczywistego stanu majątkowego poszkodowanego oraz stanu, jaki by istniał gdyby nie doszło do zdarzenia wyrządzającego szkodę. Stratą jest pomniejszenie majątku poszkodowanego, uszczuplenie jego aktywów, w tym utrata lub obniżenie wartości określonych składników majątku, lub przybycie pasywów, w tym powstanie nowych zobowiązań (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 marca 2014 r. I ACa 1305/13). Obciążenie powoda ww. karą umowną jest właśnie takim nowym zobowiązaniem, które obciąża jego majątek. Szkoda może bowiem polegać na powstaniu wymagalnej wierzytelności w stosunku do podmiotu trzeciego. W takim przypadku wyrównanie szkody polega na uzyskaniu od bezpośredniego sprawcy szkody środków pozwalających na zlikwidowanie powstałego pasywa i zbilansowanie w ten sposób majątku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 10 lipca 2008 r. III CZP 62/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 16 stycznia 2014 r. I ACa 1166/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 stycznia 2014 r. I ACa 1073/13). Podkreślić przy tym należy, iż przedmiotowa wierzytelność powoda jest wymagalna, na co wskazują jego zeznania złożone na rozprawie w dniu (...)r., w których wskazał, iż wierzyciel (...) sp. z



o.o. umożliwił mu zapłatę pozostałej kwoty po zniwach w (...) r. (k.206v, płyta CD k.708). Wobec powyższego Sąd uznał powództwo za zasadne także w zakresie kwoty(...)zł, a to na podstawie wyżej powołanych przepisów - punkt I wyroku.

O odsetkach orzeczono w oparciu o art. 481 §1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc, uznając, iż pozwany pozostawał w opóźnieniu dopiero od dnia(...)r. tj. po upływie czasu niezbędnego do spełnienia świadczenia liczonego od dnia otrzymania wezwania do zwrotu bezprawnie zabranego rzepaku lub jego równowartości, przy czym jak ustalono w toku postępowania pozwany nie zaprzeczył, aby przedmiotowe wezwanie otrzymał. Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób było uznać aby pozwany był w opóźnieniu już w dniu(...)r. (tj. dzień na który datowane jest wezwanie (k.32)). W pozostałym zakresie, na tej samej podstawie prawnej, żądanie odsetkowe oddalono.

Sąd nie uwzględnił zarzutów pozwanego w zakresie dotyczącym potrącenia wzajemnych wierzytelności. Na przeszkodzie powyższemu stała przede wszystkim okoliczność, iż pozwany nie udowodnił istnienia ani jednej z wierzytelności zgłoszonych do potrącenia. Uznanie przez Sąd, iż stron nie wiązała przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości w M., oznacza, że powoływanie się na powstanie wierzytelności

z tytułu kary umownej naliczonej na podstawie tej umowy w kwocie (...)zł jest bezzasadne. Także złożenie oświadczenia o potrąceniu kwoty (...)zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści, wynikającego z niemożności uprawiania przedmiotowej nieruchomości, uznać należało za bezskuteczne, albowiem pozwany nie wykazał, aby zaistniały przesłanki odszkodowawcze z art. 361 kc, a tym samym, aby przedmiotowa wierzytelność w ogóle powstała. Skoro bowiem pozwany wywodził korzystne dla siebie skutki prawne (w kontekście art. 361 § 2 kc) z faktu utraconych korzyści, to winien był wykazać, że takową stratę poniósł, przez to, że nie mógł uprawiać gruntu, nie uzyskał w związku z tym plonów i dochodów z tego tytułu. Tymczasem bezspornym było, że w okresie od (...)r. do (...)r. przedmiotową nieruchomością i to za zgodą pozwanego władał K. K. (1). W tym czasie zatem pozwany obiektywnie rzecz ujmując, takiej możliwości uprawy nie miał. Przy tym pozwany nawet nie uprawdopodobnił, by choć zamierzał prowadzić przedmiotowe gospodarstwo we wskazanym okresie, nie wykazał aby był na to przygotowany (dysponował stosownym sprzętem, znał rynek zbytu itp.). W odpowiedzi na pozew (k. 201) pozwany przyznał wprost, że skosił rzepak powoda

z tej przyczyny, że znajdował się w fatalnej sytuacji finansowej, a ponadto z tej przyczyny, że powód nie chciał wywiązać się z zobowiązania dotyczącego zakupu nieruchomości. P. P. nie przedstawił żadnych skonkretyzowanych twierdzeń co do okoliczności mogących pozwolić na faktyczną weryfikację istnienia wierzytelności zgłoszonej do potrącenia w tym zakresie.

Te spostrzeżenia zachowują pełną aktualność także w kontekście wierzytelności zgłoszonej do potrącenia w kwocie (...)zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przez powoda wynikające z przechowywania tam maszyn i płodów rolnych w okresie od dnia (...)r. do dnia(...)r. Dla pełnego obrazu sytuacji wskazać trzeba, iż pismo wzywające powoda do odebrania nieruchomości w terminie(...)dni od otrzymania wezwania odebrał R. P., który nie potwierdził, aby przedmiotowe pismo przekazał K. K. (1) ( zeznania świadka k. 697, płyta cd k. 699). Ponadto ww. świadek wskazał, iż we (...)r. powód nakazał mu zabrać wszystkie nieruchomości z M.. Przy tym sam powód skutecznie dowodził, iż

w piśmie z dnia (...)r. poinformował pozwanego, że należące do powoda maszyny zostały zabrane z nieruchomości stanowiącej własność P. P. (k. pismo 491, dowód doręczenia k.504). Pozwany przy tym nie przedstawił żadnego dowodu na okoliczność, iż w istocie w okresie od 15 sierpnia do 17 marca 2014 r. powód bezprawnie przechowywał na jego nieruchomości płody rolne lub maszyny.

Trzeba też wskazać, że w odniesieniu do kwoty(...)zł, będącej przedmiotem zarzutu potrącenia sformułowanego na k. 260 i 261, pozwany wskazał okres przechowywania maszyn i płodów rolnych: (...)r. – (...)r., zaś w tezie dowodowej dotyczącej opinii biegłego (punkt VII pisma procesowego k. 260) wskazał okres wcześniejszy - od (...)do(...)r. W ocenie Sądu okres ten nie może być uznany za okres „bezumownego” korzystania z nieruchomości, ponieważ był on objęty ustną umową uprawniającą powoda do korzystania i pobierania pożytków.

Reasumując, skoro powód ww. elementarnych podstaw faktycznych nie wykazał, to z tej przyczyny zgłoszone zarzuty potrącenia w łącznej kwocie (...)zł nie zasługiwały na uwzględnienie.

Zarzuty potrącenia zgłoszone przez pozwanego nie zasługują jednak na uwzględnienie przede wszystkim ze względu na treść art. 505 pkt 3 kc. O zastosowaniu tego przepisu decyduje kryterium formalne, którym jest podstawa prawna zobowiązania - źródłem wierzytelności, która nie podlega potrąceniu, ma być czyn niedozwolony (wyrok SN z dnia 23 stycznia 2004 r., III CK 251/02), a konsekwencją jest niemożność umorzenia owych wierzytelności. Celem ustanowionego zakazu umorzenia przez potrącenie jest ochrona interesów poszkodowanego czynem niedozwolonym. Zakaz potrącenia wierzytelności

z czynów niedozwolonych jest uzasadniony funkcjami, które powinna pełnić odpowiedzialność cywilna, zwłaszcza funkcją prewencyjną i represyjną. Chodzi tu zwłaszcza o zapewnienie efektywności świadczenia odszkodowawczego należnego poszkodowanemu na skutek popełnienia czynu niedozwolonego (wyrok SA w Katowicach z dnia 27 kwietnia 2000 r., I ACa 116/00, komentarz Rzetecka-Gil Agnieszka - Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, komentarz do art. 505 kc). Przy czym nawet podzielenie poglądu o wątpliwej celowości ograniczenia potrącenia, gdy obie wierzytelności wzajemne mają swoje źródło w czynach niedozwolonych, nie spowodowałoby, że zarzuty te byłyby skuteczne, albowiem pozwany nie wykazał, aby zgłoszone do potrącenia wierzytelności także wynikały z czynu niedozwolonego, co dodatkowo czyni te zarzuty niezasadnymi.

Mając na względzie powyższe Sąd na rozprawie w dniu (...)r. pominął wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych na okoliczności wskazane przez pozwanego w treści jego pism procesowych.

Odnosząc się do sformułowanych przez pozwanego w pismach procesowych zarzutów dotyczących:

a) zalegania mu przez powoda z kwotą(...)zł z tytułu niewywiązywania się z rzekomej umowy przedwstępnej w ramach której powód miał opłacać ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości w M.;

b) dokonania przez powoda zniszczeń przy korzystaniu z ww. nieruchomości i powstania z tego tytułu szkody;

wskazać należy, iż pozwany w tej płaszczyźnie nie sformułował żadnego zarzutu mogącego stanowić asumpt do badania ww. kwestii (brak chociażby we wskazanym zakresie złożenia oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności, nie mówiąc już o sformułowaniu zarzutu potrącenia w obszarze wzajemnych roszczeń).

Z tych samych przyczyn bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy pozostawała także kwestia podnoszona przez R. P. na rozprawie w dniu(...)r. dotycząca pożyczonych powodowi pieniędzy w kwocie (...)zł.

Sąd oddalił żądanie powoda w zakresie dotyczącym zasądzenia kwoty (...)zł stanowiącej koszt wynajmu kombajnu do skoszenia rzepaku. W tym zakresie powód nie udowodnił powstałej szkody ( art. 361 kc w zw. z art. 6 kc). Jak zeznał świadek R. P. - najęty od spółki (...) sp. z o.o. w O., w czasie żniw w(...)r. cały czas pracował i nie było stanu jego bezczynności. Kombajn ten według wiarygodnej relacji świadka zbierał rzepak i pszenicę także na innych polach uprawnych uprawianych przez powoda. Powyższe wobec niezaoferowania przez powoda innych dowodów uniemożliwiało zweryfikowanie czy w istocie niewykorzystanie zakontraktowanej mocy kombajnu na wskazany w umowie obszar związane było z działaniem pozwanego polegającym na skoszeniu rzepaku na polu w M. w(...)r. (pkt II wyroku). Podstawę prawną oddalenia powództwa w tym zakresie stanowi art. 361 § 1 kc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.2 kpc, (zgodnie z wynikiem postępowania powód wygrał proces niemal w całości) - obciążając pozwanego jako stronę przegrywającą całością kosztów postępowania w kwocie(...)zł poniesionych przez stronę powodową, obejmujących: opłatę sądową uiszczoną przez powoda w kwocie (...)zł, koszty zastępstwa prawnego w wysokość(...)zł, a także opłata od pełnomocnictwa w kwocie(...)zł oraz koszty postępowania zażaleniowego w kwocie (...)zł. Wskazać należy, iż prawidłowe ustalenie kosztów zastępstwa prawnego powinno było nastąpić na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, i winno wynieść 7.200 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 zd. 2 kpc Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę (...)zł tytułem tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa wydatków związanych ze stawiennictwem świadków (pkt IV wyroku).

Sędzia R. K.