

**Sygn. akt: I C 651/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2019 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W., D. W. i C. W.**

**przeciwko (...) Sp. z o.o. w T.**

**o wydanie ruchomości, ewentualnie o zapłatę**

I oddała powództwo

II zasądza od powodów na rzecz pozwanej spółki solidarnie kwotę 5417,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu

**Sygn. akt I C 651/18**

## UZASADNIENIE

Powodowie W. W., D. W. i C. W. wnieśli o wydanie im ruchomości w postaci płodów rolnych w asortymencie oraz ilości szczegółowo opisanych żądaniu pozwu, w razie zaś braku możliwości wydania ich – o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 200 000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 10 2018 r.

Na uzasadnienie swego żądania powodowie wskazali, iż pozwana spółka na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy stronami w dniu 22 04 2015 r. miała potwierdzone prawo do uprawy gruntów położonych w S. i D. a opisanych szczegółowiej w pozwie.

Z uwagi na to, że pozwany mógł uprawiać grunty ale bez prawa pobierania pożytków, a zapłata za prace agrotechniczne miała nastąpić poprzez zapłatę na rzecz pozwanej równowartości uzyskanych dopłat z tytułu płatności bezpośrednich za rok 2015 pożytki miały przypadać właścicielom.

Dopiero z datą zawarcia umowy dzierżawy w dniu 10 listopada 2015 r. pozwana w ocenie strony powodowej uzyskała prawo do pożytków, poprzednio go nie posiadając, stąd żądanie wydania ewentualnie zapłaty.

Pozwana (...) sp. z o.o. w T. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc w pierwszej kolejności, iż zasada żądania nie została udowodniona. Nadto wskazała, iż strony uzgodniły, że pozwana zachowa prawo do pożytków, co wynika choćby

z faktu, iż powodowie tych pożytków się nie domagali, nie decydowali też ani nie byli zainteresowani decydowaniem o uprawach i zabiegach agrotechnicznych na ich nieruchomości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 04 października 2014 r. powodowie D. W., C. W. i W. W. zawarli z (...) sp. z o.o. w formie aktu notarialnego przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, dla której (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na nieruchomość tę składały się działki ewidencyjne nr (...) położone w S. oraz nr (...) położone w D. – na terenie gminy D., w powiecie (...). Łączna powierzchnia tych działek wynosiła 406,6664 ha. Wymieniona spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów kwoty 13.200.000 złotych. Strony umowy określiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 30 kwietnia 2015 r. W § 5 (...) zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów kwoty 1.320.000 złotych tytułem zadatku.

(...) sp. z o.o. współpracowała z pozwaną spółką, wydierżawiając na jej rzecz należące do niej nieruchomości rolne. W związku z zawarciem przez (...) sp. z o.o. umowy przedwstępnej, (...) sp. z o.o. w T. porozumiała się ze stronami tej umowy, uzyskując ich zgodę na wykonywanie prac rolnych na terenie przedmiotowej nieruchomości. Część prac spółka wykonała w październiku 2014 r., a część na wiosnę 2015 r.

Na prośbę powoda W. W. termin zawarcia umowy przedwstępnej został przesunięty do 31 października 2015 r., co było związane z wszczętymi na wniosek powodów sprawami o ustanowienie służebności przesyłu na ich nieruchomości.

W dniu 22 kwietnia 2015 r. powodowie C. W., W. W. i D. W. zawarli z pozwaną (...) sp. z o.o. porozumienie, w ramach którego pozwanej potwierdzono prawo do uprawy gruntów wchodzących w skład opisanego wyżej gospodarstwa rolnego, zaś powodowie zobowiązali się zapłacić na rzecz pozwanej kwotę odpowiadającą równowartości przyznanych dopłat z tytułu płatności bezpośrednich, związanych z przedmiotową nieruchomością, pomniejszonych o podatek rolny związany z nieruchomością.

W skład płatności bezpośrednich, o które powodowie mieli ubiegać się w A. R., wchodziły jednolita płatność obszarowa, specjalna płatność obszarowa do powierzchni upraw roślin strączkowych i motylkowych drobnonasiennych, pomoc finansowa z tytułu wspierania gospodarowania na obszarach górskich i innych obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania oraz płatność rolno-środowiskowa. Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W dniu 22 października 2015 r. pozwana kupiła od (...) sp. z o.o., której prezesem jest B. W., pszenicę i pszenżyto za łączną kwotę 28.625,73 złotych.

W dniu 10 listopada 2015 r. powodowie D. W., C. W. i W. W. zawarli z pozwaną (...) sp. z o.o. umowę dzierżawy nieruchomości stanowiącej gospodarstwo rolne, na okres 23 lat. W treści tej umowy powodowie zobowiązali się oddać nieruchomość powódce do używania i pobierania pożytków, zaś powódka do zapłaty kwoty 162.666,67 złotych rocznie tytułem czynszu. W ust. 8 stwierdzono, że wszelkie subwencje i dopłaty związane z własnością lub posiadaniem przedmiotu dzierżawy przypadną pozwanej jako dzierżawcy. Umowa ta została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

W dniu 22 grudnia 2015 r. powodowie D. W., C. W. i W. W. zawarli w formie aktu notarialnego z (...) sp. z o.o. umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości rolnej, w skład której wchodzi działki ewidencyjne nr (...) położone w S. oraz nr (...) położone w D. – na terenie gminy D., w powiecie (...). Strony ustaliły cenę nieruchomości zgodnie z zawartą wcześniej umową przedwstępną, przy czym na dzień zawarcia umowy (...) sp. z o.o. zapłaciła na poczet tej ceny kwotę 6.600.000 złotych, zobowiązując się do zapłaty dalszej kwoty 6.600.000 złotych w terminie dwóch dni. (okoliczności bezsporne ustalone w sprawie (...)).

Powodowie w czasie obejmującym okres za który żądają pożytków w jakiegokolwiek formie nie domagali się uregulowania kwestii pożytków, nie decydowali też ani nie ubiegali się o decydowanie lub współdecydowanie o sposobie zagospodarowania oddanych pozwanej działek.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezspornym przy tym był fakt zawarcia przez stronę powodową szeregu umów, w tym przede wszystkim porozumienia z dnia 22 kwietnia 2015 r., na podstawie którego to pozwana spółka oparła swe żądanie w sprawie (...), umowy dzierżawy z pozwaną, a także umowy sprzedaży pomiędzy powodami a (...) sp. z o.o.

Okoliczności te zostały ponad wszelką wątpliwość ustalone w powołanej sprawie i w tym zakresie strony ich nie kwestionują.

Jak natomiast wynika z treści pozwu i odpowiedzi na pozew strony spierały się przede wszystkim nie tyle co do faktów, jak co do tego jaką treść należało przypisać porozumieniu z dnia 22 kwietnia 2015 r. w kontekście zgodnej woli stron obejmującej kwestię pobierania pożytków, w szczególności tego komu winny one przypaść, względnie co do tego, czy strony uzgodniły ewentualny ekwiwalent pieniężny za uzyskane bądź nieuzyskane, a mogące być do uzyskania pożytki ze spornych nieruchomości.

Otóż w tym zakresie strony prezentując swe odmienne stanowisko różniły się tyle, iż strona powodowa, przyznając że po stronie pozwanej istniało prawo do uprawy gruntów nie przyznała jej tożsamego prawa do pobierania pożytków (pozew. k. 6), natomiast pozwana wskazywała, że strony umawiając się w dniu 22 04 2015 r. jakkolwiek nie zawarły w spornym zakresie wprost uzgodnień pisemnych, to jednak prawo to stronie pozwanej uzgodniły, w tym choćby znaczeniu, że strona pozwana w ramach tego uzyskała pozwolenie powodów na zatrzymanie wszelkich pożytków.

W ocenie Sądu argumentacja strony pozwanej w świetle tak treści dokumentów jak i zeznań samych stron znajduje swe potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, a także obowiązującym prawie.

Przede wszystkim wskazać należy (i to jest okolicznością bezsporną), że strony w samym porozumieniu z dnia 22 04 2015 r. nie uzgodniły kwestii własności czy prawa zatrzymania pożytków.

W tej też sytuacji należało rozpatrzyć czy po pierwsze, faktycznie strony wprost bądź w sposób co najmniej dorozumiany uzgodniły możliwość zatrzymania pożytków przez podmiot faktycznie użytkujący ziemię, po wtóre, jeśli takich uzgodnień nie było, czy w zaistniałej sytuacji istnieją prawne podstawy dla domagania się przez właściciela wzmiankowanych pożytków. W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy przysporzył podstaw dla uznania, iż powodowie dali w ramach zawartego porozumienia jednoczesny i dostatecznie jednoznaczny wyraz zgodzie na to by pożytki przypadały faktycznemu posiadaczowi gruntów.

W pierwszej bowiem kolejności wskazać należy na okoliczności w jakich doszło do przekazania gruntów oraz warunków na jakich były one użytkowane. Otóż grunty te zostały oddane w ścisłym powiązaniu z faktem, iż stanowiły one przedmiot umowy przedwstępnej, i to zostały oddane w ramach swoistego trójstronnego porozumienia w tym znaczeniu, iż powodowie byli przyszłymi sprzedawcami, spółka (...) przyszłym nabywcą, zaś pozwany przyszłym dzierżawcą.

Jest zatem oczywistym, iż sytuacja była najbliższa tej w jakiej oddaje się w posiadanie i do wyłącznego korzystania przedmiot przyszłej sprzedaży objęty zawartą już umowa przedwstępna.

W takich to sytuacjach jest oczywistym (zważywszy na uiszczoną już awansem połowę ceny za nieruchomość), iż w tych warunkach właściciel nie jest zainteresowany korzystaniem z rzeczy, czego jednoczesną emanacją jest brak po jego stronie interesu w zakresie gospodarowania nią oraz czerpania pożytków zgodnie z jej przeznaczeniem.

Wyrazem zresztą tego był nie tylko bezsporny pomiędzy stronami brak jakiegokolwiek inicjatywy nie tylko w zakresie tego, w jaki sposób ziemia ma być uprawiana, lecz nawet brak zainteresowania tym, jakie pożytki zostały uzyskane i komu winny przypisać, co zostało słusznie przez stronę pozwaną podniesione.

Znalazło to zresztą swe oczywiste odzwierciedlenie w stanowisku procesowym jakie powodowie (a tam pozwani) zajęli w sprawie (...), które to stanowisko było w zasadzie biegunowo rozbieżne z zajmowanym w sprawie niniejszej.

Tam bowiem powodowie podnosili, iż to oni zebrali wszystkie plony kosztem i staraniem własnym oraz osób przybranych.

W ocenie Sądu już nawet tylko te wskazane wyżej okoliczności pozwalają na uznanie, iż zgodną wolą stron objęte było zatrzymanie wszelkich pożytków przez pozwaną spółkę, co w zasadzie winno zamykać dalsze rozważania w tej mierze.

Niezależnie jednak od poczynionych wyżej rozważań wskazać należy, iż jeśli nawet za powodami przyjąć, że kwestia pożytków nie była wprost przez strony uregulowana umową z dnia 22 04 2015 r. oraz ustalona inną ustną umową, czy innego rodzaju uzgodnieniem, to w takich warunkach obowiązujące w tej mierze przepisy również nie pozwalają na uznanie zasadności żądania pozwu w obu jego procesowych wariantach.

Nie ulega bowiem wątpliwości, iż pozwana spółka przez cały sporny okres była posiadaczem ziemi w dobrej wierze i ta okoliczność stawia ją w zdecydowanie lepszej od strony powodowej sytuacji procesowej.

Otóż w razie braku umownego uregulowania kwestii przynależności pożytków z posiadanej rzeczy, relacje prawne w tej mierze reguluje treść art. 230 kc w z art. 224 kc.

Skoro zatem spółka była posiadaczem zależnym gruntów, a jednocześnie była ich posiadaczem w dobrej wierze (co na żadnym etapie sprawy z przyczyn oczywistych nie było kwestionowane) to wtedy obowiązek zwrotu pożytków uwarunkowany jest i materializuje się z nawet nie z chwilą wytoczenia, lecz z chwilą dowiedzenia się posiadacza o wytoczeniu powództwa o wydanie posiadanej rzeczy.

Oczywiście wzmiankowana wyżej chwila nie miała jako taka miejsca, co ostatecznie już zamyka wszelkie rozważania w zakresie żądania tak wydania pożytków jak i zasądzenia ich równowartości.

Stąd, z mocy powołanych wcześniej przepisów należało orzec jak w pkt I o kosztach tj. wynagrodzeniu pełnomocnika orzekając po myśli art. 98 i 108 kpc.

Końcowo należy jedynie wskazać co do oceny dowodów, w szczególności zeznań stron, to Sąd dał wiarę zeznaniom strony pozwanej, bowiem w zestawieniu z zeznaniami w sprawie (...) są one konsekwentne i logiczne, natomiast powód jak to wcześniej wskazano, nie ustrzegł się w swych zeznaniach istotnych niekonsekwencji, w szczególności w zakresie stanowiska procesowego co do łączącego strony porozumienia z dnia 22 kwietnia 2015 r. i innych okoliczności dotyczących jego realizacji, co zostało również omówione w pisemnych motywach rozstrzygnięcia we wzmiankowanej sprawie.

Dokumenty zaś zebrane w sprawie jako takie nie były przez strony kwestionowane.