

Sygn. I C 113/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w W.

przeciwko W. W.

o zaniechanie naruszeń oraz o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanemu W. W., aby wydał powódce (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nieruchomości  
położone w G., stanowiące działki rolnicze

o numerach:

- (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- (...), (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy  
w C. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- (...), (...), (...), (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);
- (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą  
o numerze (...);

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami;

4. nakazuje ściągnąć od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu  
Okręgowego w Słupsku kwotę 220 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

5. nakazuje ściągnąć od pozwanego W. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 6.220,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 113/15

## UZASADNIENIE

Powódka, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wniosła przeciwko pozwanemu, W. W., pozew z żądaniem zakazania pozwanemu naruszania prawa własności powoda do nieruchomości położonych w G., dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą o numerach (...) w szczególności poprzez zakazanie pozwanemu wchodzenia, wjeżdżania i wykonywania jakichkolwiek czynności na tych nieruchomościach. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu.

Na uzasadnienie podał, iż jest właścicielem nieruchomości położonych w G., a wymienionych w żądaniu. Wskazał, że stanowią one gospodarstwo rolne. Podał, iż pozwany wielokrotnie naruszał własność powoda. Jesienią 2014r. dokonał bowiem szeregu zabiegów agrotechnicznych na tych nieruchomościach, wjeżdżając na nie maszynami rolniczymi, zaś dnia 21 marca i 22 marca 2015r. wraz z żoną i innymi osobami wkroczył na teren gospodarstwo rolne w G. i uniemożliwił powodowi wykonywanie zaplanowanych prac polowych. Nadto, w dniu 24 marca 2014r. ponownie wkroczył na sporną nieruchomość, dokonując przy tym uszkodzenia sprzętu rolniczego, którym były wykonywane prace rolne. W tym dniu dokonano wyrwania wentyli z kół pojazdu rolniczego, a następnie osoby działające wspólnie z pozwanym rzuciły w ten sprzęt butelkami z cieczą łatwopalną. Dodatkowego pozwany wraz z osobami, które mu towarzyszyły unieruchomił kierowcę maszyny rolniczej oraz również w niego rzucił butelką z cieczą łatwopalną. Pozwany wraz z osobami, które przywołał do pomocy kierowały pod adresem kierowcy groźby spalenia domu, w którym mieszka. W tej sytuacji, wniesienie pozwu z roszczeniem negatoryjnym, stało się konieczne.

Pozwany, W. W., wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu.

W pierwszej kolejności podniósł twierdzenia, że strony łączy umowa z dnia 2 kwietnia 2012r., w oparciu o którą pozwanemu przysługuje prawo do korzystania ze spornych nieruchomości. Zdaniem pozwanego, jest to umowa dzierżawy. Wskazał, że działania, które podjął we wrześniu 2014r. na gruntach w G. wynikały z faktu, iż pozwany był uprawniony do dokonywania prac rolnych, w tym zasiewów na spornych gruntach i takich zasiewów dokonywał. Natomiast działanie pozwanego podjęte w marcu 2015r. na spornym terenie ukierunkowane były na ochronę dokonanych już zasiewów. Niemniej tego, okazały się bezskuteczne, bowiem powodowa spółka zasiewy zniszczyła. Podniósł, że to zachowanie powódki było nieprawidłowe. Dlatego też pozwany wniósł do Sądu Rejonowego w Człuchowie powództwo o ochronę naruszonego posiadania w zakresie uprawianych przez pozwanego działek gruntów w G.. W dalszej kolejności podał, że w lipcu 2014r. otrzymał wypowiedzenie umowy z dnia 2 kwietnia 2012r., przy czym uznał je za bezskuteczne. Pismo powyższe zostało bowiem podpisane, zdaniem pozwanego, przez osobę nieuprawnioną do reprezentacji wydzierżawiającego. Nadto, w piśmie tym nie uzasadniono należycie podstawy wypowiedzenia. W konsekwencji powyższego, pozwany wskazał, że działania podjęte przez niego na gruntach rolnych w G. jesienią 2014r. i wiosną 2015r. mają swe źródło w umowie łączącej strony. Zatem powództwo negatoryjne, jako pozbawione wszelkich podstaw, winno zostać oddalone.

Pismem procesowym z dnia 30 września 2015r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. rozszerzyła powództwo, wnosząc o nakazanie pozwanemu, aby wydał powódce nieruchomości położone w G., dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgi wieczyste o numerach (...). Na uzasadnienie podała, iż wprawdzie powódka odzyskała władztwo faktyczne nad nieruchomościami opisanymi wyżej wiosną 2015r., to jednak pozwany nie wyzbył się woli władania nimi, o czym świadczy powództwo W. W. o ochronę naruszonego posiadania, złożone do Sądu Rejonowego w Człuchowie (k. 220- 221).

Pozwany, W. W., wniósł o oddalenie powództwa o wydanie nieruchomości. Wskazał, że pozwany na prawo do korzystania ze spornej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 2 kwietnia 2012r. z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką akcyjno – komandytową w T.. Podał, że umowa ta nie została dotychczas skutecznie rozwiązana.

#### Sąd ustalił:

W. W. jest rolnikiem i prowadzi działalność rolniczą od około 20 lat. Uprawie grunty rolne o powierzchni około 300 ha, które stanowią jego własność. Nadto, od 2008r. współpracował z E. W., właścicielką gruntów rolnych w G. w ten sposób, że uprawiał jej grunty i pozyskiwał z tego tytułu dochód. W kolejnych latach zmieniali się właściciele gruntów w G.. Nabywcy gruntów, m.in. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T., zawierali z pozwanym umowy na korzystanie przez niego z gruntów.

**Dowód:** zeznania świadka C. W. (1) 02:18:42 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r.,k. 243, przesłuchanie pozwanego 00:20:53 protokół rozprawy z dnia 1 marca 2016r., k. 345.

Właśnie w ramach współpracy dotyczącej działek w G., pozwany w dniu 2 kwietnia 2012r. zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo – akcyjną w T. umowę o wspólnym przedsięwzięciu w zakresie prowadzenia gospodarstwa rolnego.

Umowa została zawarta w celu wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego o powierzchni 251.808 ha, położonego w G., gmina C.. Strony ustaliły, że w gospodarstwie rolnym prowadzona będzie produkcja roślinna w oparciu o zasady dobrej praktyki rolniczej, zasady związane z (...) oraz wymogi wzajemnej zgodności cross- compliance.

Przedmiotem umowy były grunty położone w G., gmina C., stanowiące działki rolne o numerach ewidencyjnych: (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgi wieczyste Kw (...), Kw (...), Kw (...), Kw (...), KW (...), Kw (...), Kw (...).

Pozwany zobowiązał się wnieść do wspólnego przedsięwzięcia własną wiedzę i doświadczenie, pracę, środki pracy, materiały, nawozy, środki ochrony niezbędne do prowadzenia produkcji roślinnej.

Strony ustaliły również, że pozwany ma prawo zatrzymać i sprzedać uzyskane plody rolne pochodzące z gospodarstwa rolnego a kwota uzyskana ze sprzedaży płodów rolnych będzie stanowiła jego udział w przychodach ze wspólnego przedsięwzięcia. Z własnego udziału pozwany miał przekazywać do spółki równowartość podatku rolnego, leśnego, od nieruchomości, w terminach płatności tych podatków. Pozwany miał prawo do zwrotu podatku akcyzowego zawartego w cenie oleju napędowego wykorzystanego do produkcji rolniczej, co również stanowić miało jego udział w przychodach ze wspólnego przedsięwzięcia.

Strony ustaliły, że spółka (...) będzie miała prawo do występowania o przyznanie płatności w ramach systemów wsparcia bezpośredniego (Jednolita Płatność Obszarowa, Uzupełniająca Płatność Obszarowa, (...)), co stanowić miało jej udział w przychodach ze wspólnego przedsięwzięcia.

Umowa została zawarta na 14 lat.

Pozwany rozumiał tę umowę w ten sposób, że miał uprawiać ziemię zgodnie z procedurą rolną, zgodnie z zasadą prawidłowej gospodarki. Zobowiązany był siać zboże zgodnie z planem gospodarczym omówionym ze spółką tak, by ta uzyskiwała wysokie dopłaty unijne.

**Dowód:** umowa z dnia 2 kwietnia 2012r., k. 143- 144, przesłuchanie pozwanego 00:31:44, 00:34:42 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 345-345v.

W dniu 27 marca 2012r. umowę tego samego rodzaju co wyżej, pozwany zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytowo – akcyjną w T. w zakresie nieruchomości rolnych położonych w miejscowości S. i Tajwan.

**Dowód:** pismo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjną w T. z dnia 9 lipca 2014r. k. 145.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa – akcyjna w T. pobierała dopłaty unijne za grunty w G., objęte umową z dnia 2 kwietnia 2012r.

**Dowód:** wniosek o przyznanie płatności, k. 190 – 205, potwierdzenie przyjęcia dokumentów, k. 206, przesłuchanie pozwanego 01:19:28 protokół rozprawy z dnia 1 marca 2016r., k. 346v.

W 2014r. przedstawiciele (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w T. prowadzili z pozwanym rozmowy, których celem było pozyskanie jego zgody na płacenie czynszu tej spółce. Pozwany nie godził się na te propozycje.

**Dowód:** zeznania świadka, I. W. 03:38:54 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 245v, przesłuchanie pozwanego 01:18:10 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 346v.

Pismem z dnia 9 lipca 2014r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T., doręczonym pozwanemu, oświadczyła, że wypowiada umowę z dnia 2 kwietnia 2012r. o wspólnym przedsięwzięciu w zakresie prowadzenia gospodarstwa rolnego. Wskazała, że wypowiedzenie następuje ze skutkiem natychmiastowym w związku z rażącym niewypełnianiem warunków umowy, tj. niewywiązywanie się z obowiązku rozliczenia wspólnego przedsięwzięcia na przestrzeni trwania umów. Poinformowała, że w związku z tym, że od dnia 1 października 2014r. grunty w ramach umowy dzierżawy zostaną wydane osobie trzeciej, pozwany ma wstrzymać się od kolejnych zabiegów agrotechnicznych pod rygorem konieczności przywrócenia gruntów do stanu po zbiorach na własny koszt. Pismo zostało podpisane przez A. C..

**Dowód:** pismo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w T. z dnia 9 lipca 2014r., k. 145.

A. C. został upoważniony przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo – akcyjną w T. do składania oświadczeń w przedmiocie rozwiązania umów, m.in. tej dotyczącej nieruchomości objętych księgami wieczystymi (...), k. 20 – 28, (...), k. 29 – 36, (...), k. 37- 45, (...), k. 46-55, (...), k. 56-70, (...), k. 71- 79, (...), k. 80 – 89, (...).

**Dowód:** pełnomocnictwo z dnia 15 lipca 2013r., k. 166, zeznania świadka, C. W. (1) protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 243, zeznania, A. C. 03:17:07, 03:19:12 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 244v.

Pozwany uznał, że wypowiedzenie umowy o wspólnym przedsięwzięciu jest nieskuteczne, gdyż nie zostało podpisane przez osobę uprawnioną do reprezentacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej w T.. Nadto, nie wskazywało ono w sposób należyty i konkretny przyczyny wypowiedzenia. Dodatkowo ocenił, że nie zachodzi podstawa do natychmiastowego rozwiązania umowy, co najwyżej można uznać, że skutek powyższego pisma w postaci rozwiązania umowy nastąpi z upływem okresu wypowiedzenia wskazanego w umowie z dnia 2 kwietnia 2012r., tj. z dniem 30 września 2015r.

Mając na uwadze powyższe, postanowił, że jesienią 2014r. przystąpi do prac rolnych, w tym do obsiewania gruntów zbożem ozimym. Tak też zrobił. Obsiał pola w G. jęczmieniem ozimym i żytem ozimym.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego, 00:40:29, 00:43:41, 00:44:38 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 346v.

Grunty, będące przedmiotem umowy z dnia 2 kwietnia 2012r. zostały w dniu 27 października 2014r. zbyte powodowej spółce.

**Dowód:** odpis księgi wieczystej (...), k. 20 – 28, (...), k. 29 – 36, (...), k. 37- 45, (...), k. 46-55, (...), k. 56-70, (...), k. 71- 79, (...), k. 80 – 89, (...), k. 90 – 97.

Powodowa spółka od dnia 27 października 2014r. jest właścicielem nieruchomości położonych w G., tj.:

- działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działek nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);
- działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgę wieczystą (...);

**Dowód:** odpis księgi wieczystej (...), k. 20 – 28, (...), k. 29 – 36, (...), k. 37- 45, (...), k. 46-55, (...), k. 56-70, (...), k. 71- 79, (...), k. 80 – 89, (...), k. 90 – 97.

Pozwany nie został zawiadomiony o zmianie właściciela gruntów położonych w G..

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego 01:00:02 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 346.

W marcu 2015r. powodowa spółka zleciła L. K. dokonanie oprysku upraw rosnących na spornych gruntach w G.. Następnie zlecono mu kompleksową uprawę kukurydzy wraz z jej posianiem i zebraniem plonów.

**Dowód:** zeznania świadka L. K. 01:19:42 protokół ropowy z dnia 5 listopada 2015r., k. 241, zeznania świadka K. D. 01:53:57 protokół ropowy z dnia 5 listopada 2015r. k. 242, zeznania świadka C. W. (1) 02:08:38 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 242v.

W trakcie wykonywania prac przez L. K. na grunty w G. przyjechał pozwany. Był wzburzony tym, że osoby trzecie weszły na pole, które uprawia. Wywiązała się nerwowa rozmowa pomiędzy pozwanym a L. K.. Usługodawca tłumaczył pozwanemu, że otrzymał zlecenie od właściciela gruntu zniszczenia upraw.

L. K. przerwał prace do czasu wyjaśnienia zarzutów pozwanego. Prosił pozwanego o okazanie umowy dzierżawy, która dawałaby pozwanemu prawo do gruntu. Pozwany takiej umowy nie przedłożył. Jednocześnie L. K. oznajmił, że widział umowę dzierżawy na sporne grunty podpisaną przez powodową spółkę z M. M..

W dniach 21 marca i 22 marca 2015r. na grunty w G. przyjechał pozwany, wraz z żoną, swoim synem i innymi osobami, by nie dopuścić do kontynuowania prac przez L. K.. Rozpoczęła się dyskusja, doszło do przepychanek. Pozwany wraz z przybyłymi osobami zastawił samochodami sprzęt rolniczy, którym były wykonywane zleczone usługi. Pozwany wykrzykiwał, że nie pozwoli na dalsze prace, odgrażał się, używał słów obraźliwych. Jedna z osób, które były z pozwanym, odkręciła wentyl w maszynie rolniczej, co stwarzało zagrożenie.

Dnia 24 marca 2015r. na sporną nieruchomość znowu przyjechał pozwany wraz z żoną, synem i innymi osobami. Ponownie zachowywali się agresywnie, używali słów wulgarnych. Nadto, nieustalona osoba rzuciła w sprzęt rolniczy

butelką z cieczą, która, w ocenie usługodawcy, była cieczą łatwopalną. Osoby przywołane przez pozwanego do pomocy wepchnęły kierowcę sprzętu rolniczego w koło i groziły mu zrobieniem krzywdy, podpaleniem.

Na miejsce zdarzenia przejechała Policja i doszło do zutylizowania cieczy ze sprzętu. Policja dokonała zatrzymania sprawców zdarzenia.

W następnych dniach czynności zlecone przez właściciela były kontynuowane przez usługodawcę. Powodowa spółka zapewniła mu pomoc w postaci firmy ochroniarskiej.

Wówczas pozwany nie podjął się działań zaczepnych.

**Dowód:** zeznania świadka L. K. 01:19:42, 01:34:19, 01:35:46, 01:38:18 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 241 - 241v, zeznania świadka K. D. 01:57:37, 02:00:18, 02:02:47 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r. k. 242, zeznania świadka, C. W. (2) 02:08:39, 02:49:54, 03:05:26 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 242v – 243v, częściowo zeznania świadka M. P. 03:59:40 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 246v, zeznania świadka, M. M. 00:28:57, 00:34:40, 00:39:44, 00:41:36, 00:42:44, 00:43:31, 00:45:26, 00:50:25, 00:51:42, 01:03:42, 01:04: (...)06:25 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 305 – 306v, zeznania świadka K. K., 00:17:55 – 01:25:31 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 306v- 307, zeznania świadka , P. P., 01:26:33- 01:29:57 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 307- 307v, zeznania świadka, S. K. 01:33:34 – 01:35:18 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 307v., zeznania, świadka R. O. 01:37:22 – 01:40:22 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 308, przesłuchanie pozwanego 00:46:17 protokół rozprawy z dnia 14 stycznia 2016r., k. 345v

Dnia 21 marca 2015r. powodowa spółka założyła do Prokuratury Rejonowej w C. zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 191 § 1 k.k. przez W. W. wraz z małżonką oraz innymi osobami. W piśmie wskazano, że pozwany bezprawnie wkroczył na teren prowadzonego przez pokrzywdzonego gospodarstwa rolnego, uniemożliwił wykonywanie zaplanowanych przez pokrzywdzonego prac polowych, nie usunął się z terenu gospodarstwa na wezwanie właściciela i kontynuował takie zachowanie w kolejnych dniach.

Pismem z dnia 24 marca 2015r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. złożyła do Prokuratury Rejonowej w C. kolejne zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez pozwanego i jego małżonkę oraz inne osoby im towarzyszące, gdyż wspólnie i w porozumieniu dokonali uszkodzenia sprzętu rolniczego, unieruchamiając go i uniemożliwiając kierowcy ucieczkę, a następnie obali kierowcę benzyną, po czym usiłowali podpalić sprzęt rolniczy.

Pismem z dnia 25 marca 2015r. powodowa spółka zwróciła się do Komendy Powiatowej Policji w C. z prośbą zapewnienia bezpieczeństwa oraz objęcia ochroną pracowników pracujących na terenie gospodarstw rolnych należących do spółki, a położonych w okolicach wsi G.. Na uzasadnienie wniosku przywołali zachowanie pozwanego z dnia 21 i 24 marca 2015., opisane w zawiadomieniu o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

**Dowód:** zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z dnia 21 marca 2015r., k. 98-99, zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z dnia 24 marca 2015r., k. 100 – 101, pismo powódki z dnia 25 marca 2015r., k. 102 – 103.

Pozwany w dniu 26 marca 2015r. złożył do Sądu Rejonowego w Człuchowie pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o ochronę naruszonego posiadania. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dnia 21 marca 2015r. powodowa spółka dokonywała oprysków zasiewów dokonanych na polu w G., uprawianym przez pozwanego na podstawie umowy z dnia 2 kwietnia 2012r., zaś dnia 24 marca 2015r. podjęła kolejną próbę zniszczenia upraw. Wraz z pozwem, W. W. złożył wniosek o zabezpieczenie powództwa poprzez zakazania (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. naruszania posiadania działek o numerach ewidencyjnych (...), o łącznej powierzchni 251.808 ha, dla której Sąd Rejonowy w Człuchowie prowadzi księgi wieczyste Kw (...), Kw (...), Kw (...), Kw (...), KW (...), Kw (...), Kw (...). Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Człuchowie zabezpieczył roszczenie W. W. zgodnie z jego wnioskiem.

**Dowód:** pozew W. W. o ochronę naruszonego posiadania z dnia 25 marca 2015r., k. 351, postanowienie Sądu Rejonowego w Człuchowie z dnia 30 kwietnia 2015r., k. 146-148.

Od marca 2015r. do chwili obecnej pozwany nie wkroczył na grunty powodowej spółki w G.. L. K. mógł swobodnie wykonywać zlecone prace, w tym zbiór kukurydzy.

**Dowód:** zeznania świadka, L. K. 01:46:26 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 242, zeznania świadka A. C. 03:27:29 protokół rozprawy z dnia 5 listopada 2015r., k. 245

Sąd zważył:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty złożone przez strony. Ich autentyczność nie była bowiem wzajemnie kwestionowana. W zakresie przebiegu zdarzeń z marca 2015r. sąd dał wiarę świadkom strony powodowej, tj. L. K., K. D., C. W. (1), M. P., M. M., K. K., P. P., S. K. oraz R. O.. Ich treść była bowiem logiczna, spontaniczna i wzajemnie ze sobą korelowała.

Przesłuchanie pozwanego sąd uznał za wiarygodne w części, tj. jedynie w zakresie okoliczności związanych w z prowadzeniem przez niego działalności rolniczej oraz zasad współpracy z E. W.. W pozostałym zakresie przesłuchanie pozwanego było wewnętrznie sprzeczne. Dodatkowo było niespójne z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności w treści umowy z dnia 2 kwietnia 2012r.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że twierdzenia pozwanego, jakoby umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. była umową dzierżawy gruntów, nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Nadto, czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.

Immanentną cechą tego stosunku prawnego jest zatem obowiązek dzierżawcy do płacenia czynszu.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. w swej treści takiego obowiązku na pozwanego nie nakładała.

Twierdzenia pozwanego podniesione w toku niniejszego procesu, jakoby pozwany płacił czynsz za korzystania z gruntu są nielogiczne i niekonsekwentne. Pozwany podał, że dopłaty, które pobierała spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T. miały w istocie charakter czynszu. Twierdzenia te nie zasługują na uwzględnienie. Czynsz jest bowiem świadczeniem, które obciąża dzierżawcę. Tymczasem dopłaty unijne pochodzą od innego podmiotu aniżeli dzierżawca.

W toku procesu pozwany podał, że czynszem były kwoty przekazywane przez powoda spółce (...), a które zostały określone jako podatek rolny. Na poparcie tego stanowiska, pozwany przedstawił dowody wpłat kwot na rzecz spółki (k. 289- 293). Podkreślić jednak należy, że na wpłatach załączonych przez pozwanego wynika wprost, że były to należności z tytułu podatku rolnego. Zatem zupełnie niezasadne i dowolne jest wnioskowanie, że powyższe należności stanowiły czynsz. Jest to twierdzenie gołosłowne i niedorzeczne.

Dodatkowo, podczas przesłuchania pozwany sam wskazał, że poprzedni właściciel nieruchomości, tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T., w 2014r. była zainteresowana tym, by pozwany płacił jej czynsz za korzystanie z gruntów w G., no co pozwany się nie zgodził. Właśnie ta kwestia, zdaniem pozwanego, była przyczyną nieporozumień między stronami.

Na koniec wskazać należy, że pozwany nie przedstawił żadnego dowodu na poparcie twierdzenia, że strony umowy z dnia 2 kwietnia 2012r. umówiły się na to, że pozwany będzie płacił spółce (...) czynsz, a także nie złożył żadnego dochodu na okoliczność, że taki czynsz rzeczywiście płacił.

W tym stanie rzeczy, sąd uznał, że umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. nie była w swej istocie umową dzierżawy. Stanowiła ona kontrakt polegający na tym, że obie strony czerpały korzyści z prowadzenia gospodarstwa rolnego, położonego w G.; spółka (...) przez to, że pobierała dopłaty unijne, a pozwany przez to, że obsiewał ziemię, sprzedawał zbiory i w ten sposób pozyskiwał przychód z prowadzonej działalności rolnej.

Treść umowy z dnia 2 kwietnia 2012r. oraz przesłuchanie pozwanego prowadzi do wniosku, że była to cywilna umowa nienazwana.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, iż umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. nie nosiła cech umowy trwałej. Brak jest bowiem zapisu umownego, który pozwalałby na wniosek, że następcą prawny, czy to spółki (...), czy też pozwanego, wstąpi w stosunek prawny, który nawiązał się między stronami.

Sprzedaż gruntów objętych umową z dnia 2 kwietnia 2014r. na rzecz powodowej spółki, co nastąpiło w dniu 27 października 2014r., nie stanowi również sukcesji generalnej, ani sukcesji singularnej.

Zatem sprzedaż tych gruntów skutkowałą wygaśnięciem umowy o wspólnym przedsięwzięciu, która łączyła pozwanego z dotychczasowym właścicielem gruntów, jakim była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T..

Nabywca gruntów, tj. powodowa spółka nie wstąpiła w prawa dotychczasowego właściciela. Zatem powodową spółkę oraz pozwanego nie wiąże umowa na korzystanie z gruntów położonych w G.. Umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. została rozwiązana dnia 27 października 2014r., kiedy to (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo – akcyjna w T. sprzedała grunty będące przedmiotem powyższej umowy.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, iż nieuzasadnione są twierdzenia pozwanego, jakoby dysponował uprawnieniami do korzystania ze spornych gruntów w oparciu o umowę łączącą strony, tj. umowę z dnia 2 kwietnia 2012r.

Pomimo, że pozwany do marca 2015r. nie jest w posiadaniu spornego gruntu, to wskazać należy, że przejawia wolę dysponowania tymi gruntami. Wola ta została wyrażona poprzez wniesienie przez niego do Sądu Rejonowego w Człuchowie powództwa o ochronę naruszonego posiadania. Nadto z przesłuchania pozwanego wynika, że taka wolę władanie gruntami w G. rzeczywiście posiada.

W tej sytuacji uznać należy, że roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą, ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003r., (...)).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż roszczenie windykacyjne w zakresie działek objętych umową z dnia 2 kwietnia 2012r. a wpisanych do ksiąg wieczystych złożonych przez powoda do niniejszej sprawy, jako powództwo oparte na treści art. 222 § 1 k.c., zasługuje na uwzględnienie.

Jednakże sąd nie uwzględnił roszczenia windykacyjnego w całości.

Powód domagał się wydania nieruchomości objętych księgami wieczystymi prowadzonymi przez Sąd Rejonowy w Człuchowie. Tymczasem nie wszystkie działki ujęte w księgach wieczystych (...) wymienione są w umowie z dnia 2 kwietnia 2012r. Uwaga powyższa dotyczy działek (...), ujętych w (...), działki (...), ujętej w księdze wieczystej (...) i



działek (...), ujętych w księdze wieczystej (...). Co do nich, jako działek, które nie są objęte umową z dnia 2 kwietnia 2012r., pomimo, że są ujęte w przywołanych księgach wieczystych, sąd oddalił powództwo.

Nadto, umową z dnia 2 kwietnia 2012r. objęte zostały działki, które nie są ujęte w księgach wieczystych (...). Uwaga dotyczy działek (...). Co do tych działek sąd oddalił powództwo windykacyjne, uznając, że powód nie wykazał, że jest ich właścicielem.

Nadto sąd oddalił powództwo w zakresie działek objętych księgą wieczystą (...), gdyż działki ujęte tą księgą nie zostały ujęte w umowie z dnia 2 lipca 2012r.

Reasumując, sąd uwzględnił powództwo windykacyjne w zakresie działek, które ujęte są zarówno w umowie z dnia 2 lipca 2012r., jak i w księgach wieczystych złożonych przez powoda do pozwu. W tym zakresie powództwo zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 222 par 1 k.c. W konsekwencji sąd orzekł, jak w punkcie pierwszym sentencji.

Co do roszczenia negatoryjnego wskazać należy, że jest to roszczenie, które służy właścicielowi w sytuacji, gdy w sposób obiektywny stwierdzono naruszenia prawa własności. Naruszenia te muszą nosić cechę trwałości, powtarzalności, bądź grożące powtarzalnością. Powództwo negatoryjne służy przywróceniu i zapewnieniu na przyszłość stanu zgodnego prawem. Zasługuje ono na uwzględnienie, gdy istnieje ryzyko, realne niebezpieczeństwo powtarzania się w przyszłości działań bezprawnych, wkraczających w sferę prawa własności. Celem tego powództwa jest bowiem zapobieżenie naruszeń w przyszłości.

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż aktualnie nie zachodzi ryzyko wkrócenia w prawo własności powodowej spółki przez pozwanego. Zdarzenia z marca 2014r. wynikały bowiem z zachowania pozwanego, który był wówczas przekonany, że służy mu uprawnienie do posiadania, korzystania i pobierania pożytków z gruntów objętych umową z dnia 2 kwietnia 2014r. Działania wtedy podjęte przez pozwanego miały bez wątpienia emocjonalny charakter. Były reakcją na niszczenia jego zasiewów R. przez osoby trzecie. Pozwany był pogubiony w swej sytuacji prawnej w zakresie uprawnień do gruntów w G.. Jednakże, od marca 2015r. pozwany nie naruszał prawa własności powodowej, nie wkroczył na sporny grunt. Jak sam wskazał, oczekuje na rozwiązanie sporu przez sąd w zakresie prawa do korzystania z gruntów.

Dodać należy, że co do przebiegu zdarzeń z marca 2015r. sąd dał wiarę świadkom strony powodowej, tj. L. K., K. D., C. W. (1), M. P., M. M., K. K., P. P., S. K. oraz R. O.. Sąd pominął natomiast w tym zakresie świadków strony pozwanej, tj. I. W., M. P., M. W. uznając je za nierzetelne, subiektywne i tendencyjne. Część z nich były to bowiem osoby, które uczestniczyły w nieprawidłowym zachowaniu, które być może nosiło cechy czynu karalnego. Zatem świadkowie ci posiadali interes w składaniu zeznań o określonej treści. Jednocześnie wskazać należy, iż wobec tego, że sąd dał wiarę świadkom strony powodowej co do przebiegu zdarzenia z marca 2015r., zbędne stało się zobowiązanie świadka, M. M., by złożył nagranie opisanych zdarzeń. Dlatego też sąd ostatecznie ten wniosek strony powodowej oddalił.

Na koniec wskazać należy, iż sąd nie ma żadnych wątpliwości, że zachowanie pozwanego w marcu 2015r. na spornych gruntach było naganne, karygodne oraz, że niosło ze sobą ryzyko wyrządzenia szkody nie tylko na sprzęcie, lecz również, a może przede wszystkim, na zdrowiu innych osób. Było to zachowanie nieodpowiedzialne i karygodne.

Niemniej tego, wobec faktu, iż od marca 2015r. pozwany nie wkroczył w sferę własność powoda oraz wobec ustaleń dokonanych przez sąd, a mianowicie, że umowa z dnia 2 kwietnia 2012r. uległa rozwiązaniu w dniu 27 października 2014r., tj. z momentem sprzedaży gruntów (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., pozwany uzyskał świadomość swej sytuacji prawnej. W tym stanie rzeczy, nie istnieje ryzyko, że pozwany w przyszłości wkroczy w prawo własności powoda w zakresie gruntów w G..

W tej sytuacji, wobec uznania, że po stronie pozwanego nie występuje ryzyko powtarzania się zachowań polegających na wkraczaniu w prawo własności wództwo spornej nieruchomości, sąd powództwo negatoryjne, na podstawie art. 222 § 2 k.c., oddalił jako nieuzasadnione.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę fakt, iż strony sobie wzajemnie uległy, tj. powód w zakresie powództwa negatoryjnego, a pozwany w zakresie powództw windykacyjnego.

O opłacie sądowej w zakresie rozszerzonego powództwa, tj. powództwa windykacyjnego, sąd orzekł na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz.U. z 2014r., poz. 1025 z późn. zm.), mając na uwadze, że opłata ta nie została przez powoda uiszczona, bo rozszerzenie żądania nastąpiło w trakcie trwania niniejszego procesu oraz okoliczność, iż w zakresie powództwa windykacyjnego, pozwany przegrał.

O pozostałych kosztach sądowych sąd orzekł również na podstawie wyżej przywołanego art. 113, dzieląc po połowie na obie strony koszty stawiennictwa świadków do sądu. Koszty te łącznie wyniosły 440 zł. Rozdział tych kosztów nastąpił po połowie, dlatego że strony wzajemnie sobie uległy.

Na oryginale właściwy podpis