

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 24.01.2020 r.

Pozwem z dnia 28.02.2019 r. powodowie Z. B. i B. B. (1) domagali się nakazania pozwanemu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. usunięcia skutków naruszenia własności nieruchomości położonej w (...), a stanowiącej działki ew. nr 45/5 i 26/4, dla których Sąd Rejonowy w Sanoku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez usunięcie z 3 odcinka serialu (...) fragmentów filmu od 15,43 minuty do 16,20 minuty, od 27,50 minuty do 28,39 minuty, 29,28 minuty do 30,28 minuty i od 31,43 minuty do 32,58 minuty nakręconych bez zgody powodów z wykorzystaniem ww. nieruchomości stanowiącej ich własność. Wnieśli także o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu argumentowali, że 11.05.2015 r. Z. B. udzielił swemu bratu A. B. pełnomocnictwa do zarządzania przedmiotową nieruchomością, który stał się jedyną osobą uprawnioną do dysponowania nią. Powodowie wskazali, że pozwany jako producent podpisał z producentem wykonawczym (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. umowę na realizację filmu (...), a producent wykonawczy wykorzystał przy realizacji tego filmu ww. nieruchomość nie mając do tego żadnego prawnego tytułu. Jako podstawę prawną roszczenia powodowie wskazali art. 140 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. Naruszenia własności ww. upatrują **w nieuprawnionym wejściu na teren nieruchomości**, zaś jako skutek naruszenia własności wskazują **wykorzystanie nieruchomości do realizacji filmu i jego dystrybucja** z udziałem scen nakręconych w związku z naruszeniem własności. Powodowie argumentowali, że J. P., który podpisał umowę najmu nieruchomości na potrzeby filmu z producentem wykonawczym, nigdy nie był uprawniony do dysponowania przedmiotową nieruchomością, gdyż sam korzystał z niej na zasadach bezpłatnego użyczenia, a (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. nie dochowała należytej staranności celem weryfikacji tej okoliczności.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że zlecił (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. w oparciu o umowę z dnia 27.09.2016 r. produkcję sezonu 2 serialu (...), której premiera miała miejsce 15.10.2017 r., zaś w ramach realizacji tej umowy ww. wyprodukował i dostarczył pozwanemu sześć gotowych odcinków serialu zapewniając o ich zdatości do niezakłóconej i nieograniczonej dystrybucji. Strona pozwana argumentowała, że roszczenie negatoryjne ma charakter prawnorzeczowy wymierzony w konkretną osobę nieuprawnioną, która bezprawnie narusza własność w momencie występowania z tego rodzaju powództwem, a dla skuteczności roszczenia wymagane jest ustalenie, że naruszenie ma charakter materialny i trwały. W ocenie pozwanego nie dokonuje on żadnych czynności, które oddziaływałyby fizycznie na nieruchomość stanowiącą własność powodów, a które można by uznać za wkraczanie w sferę ich władztwa. Pozwany argumentował, iż w chwili obecnej żadne osoby, czy sprzęty należące do producentów nie znajdują się na nieruchomości położonej w K.. Pozwany zakwestionował również swoją legitymację bierną i wskazał, że adresatem roszczenia negatoryjnego może być wyłącznie osoba naruszająca własność nieruchomości w momencie występowania z powództwem petytoryjnym oraz w chwili wyrokowania przez Sąd, a więc osoba aktualnie naruszająca władztwo nad nieruchomością. W ocenie pozwanego powodowie świadomie, dla realizacji celów procesowych, próbują dążyć do nieuprawnionego pomieszania reżimów prawnych i kreują na bazie władztwa rzeczowego nowe prawo na dobrach niematerialnych mające za przedmiot "wizerunek nieruchomości" z elementami uprawnień o charakterze osobistym. Pozwany argumentował, że skoro nie istnieje prawo bezwzględne do wizerunku (obrazu) nieruchomości, to nie może istnieć monopol właścicielski w zakresie korzystania, dysponowania, rozporządzania, czy udzielania zgód w tym zakresie. Strona pozwana dodała również, że roszczenie negatoryjne nie obejmuje swojej ochroną skutków wyrządzonej szkody i nie upoważnia do żądania, nawet koniecznego, pozytywnego działania pozwanego. Niezależnie od tego, pozwany wskazał, że nie jest podmiotem uprawnionym do wykonywania czynności, których nałożenia na niego dążą powodowie w pozwie tj. nie może dokonywać cięć i przemontowań, które wpływałyby na ostateczny kształt i odbiór utworu audiowizualnego, a które stanowiłyby wkroczenie w cudzy monopol autorski chroniony na podstawie przepisów Ustawy z dnia 04.02.1994 r. o prawie autorskim i prawach

pokrewnych. Z ostrożności procesowej, pozwany podniósł także zarzut nadużycia prawa podmiotowego wyrażający się m.in. we formułowaniu w pozwie żądania pozornego (petytoryjnego) podczas gdy rzeczywistym celem powodów było uzyskanie od pozwanego "rekompensaty", czyli świadczenia pieniężnego o charakterze odszkodowawczym. Dodatkowo pozwany zwrócił uwagę na to, że skala rzekomego naruszenia prawa własności jest nieproporcjonalna do kosztów jego usunięcia.

Jednocześnie pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o zawiadomienie w trybie art. 84 § 1 k.p.c. o toczącym się postępowaniu (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. i wezwanie jej do udziału w sprawie po stronie pozwanej.

W piśmie procesowym z dnia 28.06.2019 r. (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. zgłosiła swoją interwencję uboczną po stronie pozwanej. Wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Interwenient uboczny wskazał, że serial (...) sezon 2 emitowany był zarówno w Polsce, jak i za granicą, na kanałach (...), nadal jest udostępniany za pośrednictwem platformy (...) i oferowany przez innych nadawców, a zasięg jego dystrybucji wykracza poza dystrybucję krajową. Argumentował, że podjęta została przez jego przedstawicieli próba ustalenia osoby sprawującej nadzór nad obiektem posadowionym w (...), a z pomocą funkcjonariuszy Straży Granicznej zidentyfikowana została osoba J. P. jako użytkującego ww. teren, gdzie założona została pasieka. Nadmieniał, iż z J. P. podpisana została umowa o udostępnieniu obiektu za wynagrodzeniem na potrzeby realizacji zdjęć do serialu (...) sezon 2 w dniach 09.11.-11.11.2016 r., a na jej podstawie, w oparciu o zgodę i oświadczenia w niej zawarte, interwenient uboczny przystąpił do realizacji zdjęć. Dodał, że sceny na których uwidoczniiony jest ten obiekt zajmują łącznie ok. 3 minuty spośród 56 minut trzeciego odcinka drugiego sezonu (...). W ocenie interwenienta ubocznego, chwilowa obecność ekipy filmowej na tym terenie, która nie powtórzyła się w przyszłości, nie stanowiła ograniczenia powodów w uprawnieniach właścicielskich. Dodał, że czynności restytucji naturalnej nie mieszczą się w zakresie roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Interwenient uboczny argumentował także, iż w jego działaniach brak jest bezprawności, zaś żądanie pozwu stanowi przejaw nadużycia prawa własności przez powodów. Nadmieniał również, że wobec przeniesienia praw do utworu na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nie posiada do niego żadnych praw, w tym prawa ingerencji w jego treść.

Interwenient uboczny wniósł o zawiadomienie w trybie art. 84 § 1 k.p.c. o niniejszym procesie J. P. oraz Towarzystwa (...) spółka akcyjna z siedzibą w W.. Wymienieni nie zgłosili swojego udziału w charakterze interwenientów ubocznych.

W piśmie procesowym z dnia 27.05.2019 r. pełnomocnik powodów przyznał, że dwukrotnie rozmawiał z G. O. w kwestii rekompensaty finansowej dla powodów za bezprawne wejście na ich nieruchomości w związku z produkcją filmu, lecz w związku z rozbieżnościami między żadaną i proponowaną kwotą nie doszło do polubownego rozstrzygnięcia sporu. Pełnomocnik powodów podkreślił, że w związku z dystrybucją serialu istnieją materialnoprawne skutki naruszenia prawa własności o charakterze trwałym, które powinny być usunięte.

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

Powodowie Z. B. i B. B. (1) pozostają właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22.05.2001 r. nieruchomości rolnej zabudowanej obejmującej wyodrębnione geodezyjnie działki gruntu o nr (...) położone w K., gmina Z., obj. KW nr (...) o łącznej pow. 1,36 ha.

( **dowód** : odpis aktualny KW nr (...))

W dniu 11.05.2015 r. Z. B. udzielił swojemu bratu A. B. pełnomocnictwa ogólnego do zarządzania nieruchomością położoną w wiosce K., gm. Z., powiat (...), stanowiącej wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu nr (...), obj. KW nr (...).

( **dowód** : pełnomocnictwo - k. 10)

Nieruchomość położona w wiosce K., gm. Z., powiat (...), stanowiąca wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu nr (...), obj. KW nr (...) jest ogrodzona. Wchodzi się do niej przez bramę zamykaną na kłódkę. Posadowione są na niej dwa

budynki, z tym, że tylko jeden z nich jest zamykany na klucz. Budynki te stanowią pozostałość po dawnym Zakładzie Karnym i są w bardzo złym stanie technicznym.

( **dowód** : dokumentacja zdjęciowa - k. 132-135, zeznania świadka J. P., zeznania świadka A. B., zeznania świadka K. E.)

A. B. wywiesił na bramie ogrodzenia nieruchomości o nr ew. (...) baner reklamowy z informacją, że pozostaje ona na sprzedaż. J. P. zainteresowany był jej zakupem z uwagi na fakt, że nieruchomość była ogrodzona, a chciał on ulokować na niej swoje ule z rodzinami pszczelimi. Chodziło mu o spokojne zimowanie pszczoł. J. P. prowadził bowiem działalność gospodarczą pod nazwą Pasieka (...). Dodatkowo, w tamtym czasie zaczęły się problemy związane z obecnością niedźwiedzi w lesie, gdzie w dzień J. P. trzymał swoje ule. Pewnego dnia, wczesną jesienią 2015 r. J. P. wracając z pobliskiego lasu dostrzegł w okolicy tej nieruchomości A. B.. Poinformował go, że "potrzebuje tej działki pod pszczoły" i jest zainteresowany jej kupnem. J. P. nie posiadał jednak wystarczającej ilości środków pieniężnych na jej zakup. A. B. po uprzedniej rozmowie ze swoim bratem Z. B. zgodził się na udostępnienie J. P. ww. działki "pod pszczoły". A. B. bez spisywania umowy uzgodnił z J. P., że w przypadku kiedy znajdzie się nabywca zdecydowany na zakup nieruchomości, J. P. opuści ją.

Jednocześnie ustalili oni ustnie, że w przedziale rocznym J. P. będzie przekazywał A. B. 30 słoików swojego miodu z pasieki w zamian za możliwość posadwienia na działce ew. nr (...) uli oraz przetrzymywania tam elementów wyposażenia tych uli. A. B. oprowadził J. P. po posesji i poinformował go, że ma dbać o tę działkę "jak o swoją". Obszar zabudowany działki ew. nr (...) również był ogrodzony. Liczba posiadanych przez J. P. uli kształtowała się różnie, miał ich od około 50 do 150.

J. P. zajął jeden z budynków znajdujących się na nieruchomości i nadał mu funkcję magazynu, w którym przetrzymywał elementy wyposażenia uli. Zamykał go na kłódkę. Drugi z budynków był "totalną ruiną", nie był zamykany, nie było w nim nawet drzwi. J. P. dysponował pękiem kluczy nie tylko do magazynu, ale i do bramy wejściowej na całą zabudowaną ww. budynkami nieruchomość gruntową nr (...) . A. B. zezwolił mu na dorobienie kluczy do bramy i do pierwszego budynku na nieruchomości.

A. B. niejednokrotnie wypasał hodowane przez siebie owce na działce ew. nr (...), ale tylko do czasu udostępnienia tej nieruchomości J. P.. Od momentu zawarcia między ww. ustnej umowy J. P. korzystał z ww. nieruchomości na zasadzie wyłączności.

A. B. po odbiór słoików z miodem przyjeżdżał do J. P. z różną częstotliwością, zazwyczaj wtedy kiedy tego miodu potrzebował. A. B. pojawiał się bowiem również z różną częstotliwością w K.. Bywało, że przyjeżdżał tam kilka razy w tygodniu, ale niejednokrotnie również raz na miesiąc.

( **dowód** : częściowo zeznania świadka J. P., częściowo zeznania świadka A. B., zeznania świadka K. E. )

W dniu 27.09.2016 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (producent generalny) i (...) spółka akcyjna z siedzibą w B. (producent wykonawczy) podpisali umowę produkcyjną (...)

( **dowód** : umowa produkcyjna - k. 37-47)

W 2016 r. rozpoczęły się zdjęcia do produkcji serialu (...) w B.. W zainteresowaniu produkcji znalazł się obiekt położony w wiosce K. pod numerem 5. Związane to było z potrzebą wykonania scenografii wśród uli. Osobą odpowiedzialną za obiekty zdjęciowe z ramienia producenta wykonawczego (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. był tzw. drugi kierownik produkcji - K. E.. Komendant Straży Granicznej w U. przekazał jej numer telefonu do J. P. jako osoby "zarządzającej" tym obiektem. Wiadomym bowiem było, że ma on tam swoją pasiekę.

K. E. udała się na miejsce celem przeprowadzenia rozmowy z J. P. odnośnie udostępnienia obiektu na potrzeby realizacji zdjęć do serialu. J. P. zastanawiał się, czy powinien na to się zgodzić, gdyż zbliżał się okres zimowy i pszczoły wówczas nie powinny być w jakikolwiek sposób niepokojone. K. E. zapytała go, czy w ogóle jest on osobą uprawnioną

do wydania zgody na wejście w teren ekipy filmowej, a J. P. poinformował ją, że nie jest właścicielem nieruchomości, ale jej dzierżawcą. Określił siebie jako osobę zarządzającą tym terenem i dysponującą nim. W końcu J. P. zgodził się na udostępnienie nieruchomości (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B.. W tym celu niezbędne było podpisanie umowy najmu obiektu.

Funkcjonował w (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. wzór tego rodzaju umowy. K. E. przystosowała przedmiotowy wzór do tej konkretnej nieruchomości w (...). Wyjaśniła J. P. treść postanowień umowy, warunki jej zawarcia, a ten ją podpisał. Nie żądała ona od J. P. legitymowania się dokumentem pełnomocnictwa, upoważnieniem, czy dokumentem własności, bo w jej praktyce zawodowej nie było to wymagane. Dodatkowo treść umowy najmu obiektu była tak skonstruowana, iż przewidywała ona cywilnoprawną odpowiedzialność odszkodowawczą i rękojmią w stosunku do najemcy, który złożył niezgodne z prawdą oświadczenia. W takiej sytuacji kierownictwo producenta wykonawczego za wystarczające przyjmowało złożenie oświadczenia przez dysponenta udostępnianego mu terenu, a K. E. w tych konkretnych okolicznościach towarzyszących podpisywanej z J. P. umowie, nie miała żadnych wątpliwości, że może im on udostępnić ten obiekt.

Ustalone w umowie najmu obiektu wynagrodzenie na poziomie 2.700,00 zł brutto było jednym z wyższych w B. przewidzianym za udostępnienie obiektu na potrzeby realizacji zdjęć.

( **dowód** : częściowo zeznania świadka K. E., częściowo zeznania świadka J. P., zeznania świadka G. O.)

W dniu 08.11.2016 r. J. P. prowadzący wówczas działalność gospodarczą pod nazwą Pasięka (...) podpisał z (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. umowę najmu obiektu położonego w (...). J. P. oświadczył w treści umowy, że jest użytkownikiem tego obiektu, uprawnionym do zawarcia umowy, a jego uprawnienia do obiektu w zakresie opisanym w umowie nie są w żaden sposób ograniczone. Oświadczył także, że przedmiotowy obiekt wolny jest od wad prawnych, technicznych, szczególnych zobowiązań z nim związanych uniemożliwiających wykonanie zawartej umowy. J. P. przyjął na siebie wyłączną odpowiedzialność cywilnoprawną m.in. z tytułu wad prawnych obiektu. J. P. najął (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. obiekt położony w (...) wraz z przedmiotami stanowiącymi wyposażenie i wystrój obiektu na potrzeby realizacji zdjęć do serialu "(...)" jako obiekt zdjęciowy w dniach 09.11.-11.11.2016 r. w zamian za czynsz najmu w wysokości 2.700,00 zł brutto. J. P. wyraził zgodę na wprowadzenie do obiektu ekipy serialu, urządzeń i sprzętu niezbędnego do prawidłowej realizacji celu umowy. Zagwarantował swobodny dostęp do obiektu w celu przygotowań technicznych i scenograficznych, realizacji zdjęć i likwidacji planu zdjęciowego po zakończeniu zdjęć. J. P. wyraził zgodę na realizację zdjęć na terenie obiektu, wprowadzenie do niego rekwizytów i dodatkowych elementów wyposażenia, wniesienie na teren obiektu sprzętu technicznego, na przebywanie przed oraz w obiekcie członków ekipy zdjęciowej oraz na wprowadzenie do obiektu ludzi, urządzeń i sprzętu w zakresie niezbędnym do prawidłowej realizacji celu umowy, a także na wykorzystanie znajdujących się w obiekcie mebli i elementów wyposażenia. Najemca zobowiązał się do przywrócenia porządku i ładu w obiekcie po zakończeniu zdjęć do serialu. Uzgodniony czynsz najmu stanowił ryczałtowe wynagrodzenie obejmujące wszelkie świadczenia określone umową, w tym udzielenie zgód i zezwoleń określonych w treści podpisanej umowy. Strony umowy postanowiły, że najemca w ramach ryczałtowego wynagrodzenia nabywa od wynajmującego nieograniczone prawa do wykorzystania zdjęć zarejestrowanych na terenie obiektu oraz fasady obiektu w ramach utworów audiowizualnych, z prawem dalszego przenoszenia tych praw na osobę trzecią, bez ograniczeń. Osobą odpowiedzialną za obiekt z ramienia najemcy była K. E..

( **dowód** : umowa najmu obiektu - k. 136-138)

W dniach od 09.11.-10.11.2016 r. trwały przygotowania do zdjęć, zaś dniem zdjęciowym był 11.11.2016 r. Po realizacji zdjęć ekipa filmowa (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. opuściła obiekt (...), zaś scenografia zabrała własne rekwizyty.

( **dowód** : zeznania świadka K. E., zeznania świadka J. P.)

J. P. nie pytał A. B. przed podpisaniem umowy najmu obiektu, czy może taką umowę podpisać. Po zrealizowaniu umowy także nie poinformował go, że takie zdarzenie miało miejsce.

( **bezsporne** )

A. B. dopiero od mieszkańców K., którzy traktowali go jako właściciela obiektu (...), dowiedział się o tym, że na przedmiotowej nieruchomości wykonywane były zdjęcia na potrzeby realizacji serialu (...). Było to 2- 3 dni od zdarzenia. Zapytali go oni bowiem "kogoś tu sprowadził".

( **dowód** : zeznania świadka A. B.)

Dopiero po emisji odcinka trzeciego drugiego sezonu (...) A. B. przyjechał do J. P. z pretensjami. Zarzucił mu, że w sposób nieuprawniony, bez jego zgody wydał zezwolenie ekipie filmowej na wykonanie zdjęć w obiekcie (...) i wziął za to jeszcze wynagrodzenie. Poinformował go jednocześnie, że ta ustna umowa pomiędzy nimi na korzystanie z obiektu w takiej sytuacji powinna być rozwiązana.

J. P. zdenerwował się zaistniałą sytuacją i roztrzęsiony, zapłakany wykonał telefon do K. E. informując ją o zarzutach mu stawianych. Ta nie czuła się winna zaistniałej sytuacji, ale zgodziła się porozmawiać telefonicznie z A. B., do którego numer telefonu otrzymała od J. P.. Rozmowa przebiegała w napiętej atmosferze, A. B. zażądał od (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. "zadośćuczynienia za przebywanie ekipy na nieruchomości i robienie zdjęć" w kwocie ponad 100.000,00 zł. Poinformował ją jednocześnie, że w przypadku braku zapłaty tej kwoty będzie domagał się usunięcia fragmentów filmu nakręconych z wykorzystaniem obiektu (...).

( **dowód** : zeznania świadka K. E., zeznania świadka J. P.)

Po emisji drugiego sezonu serialu (...) w (...), a przed rozpoczęciem prac nad trzecim sezonem serialu zarząd (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. poprosił G. O. będącego wówczas aktualnym kierownikiem produkcji serialu o podjęcie próby rozstrzygnięcia sporu związanego z kwestią udostępnienia obiektu (...). G. O. spotkał się w R. z pełnomocnikiem powodów i zaproponował kwotę 15.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia żądaniom wysuwanych przez powodów w stosunku do producenta serialu (...). Powodowie zajęli ostateczne stanowisko, że kwotę, która by ich satysfakcjonowała jest 100.000,00 zł. Argumentowali przy tym, że żądana kwota pozostaje kwotą niższą do wyłożenia przez producenta niż ta związana z niezbędnym przemontowywaniem serialu. Produkcja uznała takie stanowisko za rodzaj wymuszenia, czy wyłudzenia pieniędzy i nie przyjęła tej propozycji.

( **dowód** : zeznania świadka G. O.)

W piśmie z dnia 22.10.2018 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do "podjęcia ostatecznej decyzji dotyczącej rekompensaty za bezprawne wykorzystanie ich nieruchomości do realizacji filmu (...)" pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia poprzez zakaz dystrybucji trzeciego odcinka serialu.

( **dowód** : pismo z dnia 22.10.2018 r. - k. 48-49)

W piśmie z dnia 24.07.2019 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że wykorzystanie nieruchomości właścicieli bez ich zgody do celów związanych z realizacją filmu stanowi inne naruszenie własności, zaś wykorzystanie tych ujęć w filmie uprawnia do wystąpienia z roszczeniem o **przywrócenie stanu poprzedniego** - in concreto do usunięcia określonych fragmentów filmu zrealizowanych w związku z naruszeniem własności, gdyż to właścicielowi przysługuje prawo do wyłącznego **pobierania pożytków**, w tym pożytków cywilnych.

( **dowód** : pismo z dnia 24.07.2019 r. - k. 89-90)

Zadośćuczynienie żądaniu pozwu generowałoby po stronie zobowiązanego szacunkowe koszty na poziomie od minimum pół miliona złotych do nawet kilku, czy kilkunastu milionów złotych.

( **dowód** : zeznania świadka G. O.)

Pismem z dnia 08.11.2017 r. A. B. wezwał J. P. do „usunięcia” uli z „jego nieruchomości” w terminie do dnia 31.12.2017 r. W uzasadnieniu wskazał, że korzystanie przez J. P. z ww. posesji miało dotychczas jedynie charakter grzeźnościowy (sąsiedzki). W piśmie z dnia 12.12.2017 r. A. B. zaproponował J. P. podpisanie umowy najmu. W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 14.12.2017 r. J. P. oświadczył A. B., iż nadal łączy ich ustna umowa dzierżawy do dnia 31.08.2018 r. Zadeklarował on jednocześnie gotowość do podpisania umowy najmu obiektu jedynie z uwagi na obawę przed wyginieniem pszczół, które miałyby być przenoszone w inne miejsce w okresie zimowym.

( **dowód** : pisma z dnia 08.11.2017 r., 12.12.2017 r., 14.12.2017 r. – k. 8-10 akt I C 619/18)

Wyrokiem z dnia 05.12.2019 r. Sąd Rejonowy w Sanoku, sygn. akt I C 619/18 zasądził od pozwanego J. P. na rzecz powodów Z. B. i B. B. (1) solidarnie kwotę 221,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 05.12.2019 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zniósł między stronami koszty postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że strony łączyła umowa dzierżawy, która uległa rozwiązaniu na skutek uprzedniego jej wypowiedzenia, z końcem maja 2018 r. a formą zapłaty czynszu dzierżawnego były słoiki miodu. Przedmiotowe orzeczenie nie jest prawomocne.

( **dowód** : wyrok – k. 142, uzasadnienie – k. 152-155 akt I C 619/18)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów prywatnych przy uwzględnieniu, że stanowią one jedynie dowód złożenia oświadczenia w nich zawartego. Treść i autentyczność tych dokumentów nie były przez strony kwestionowane. Podstawę zrekonstruowania stanu faktycznego sprawy stanowiły także dowody z osobowych źródeł dowodowych. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka K. E. w zasadniczej ich części. Prawdziwie zeznała ona, że uzgadniała kwestie związane z wejściem ekipy filmowej producenta wykonawczego serialu "(...)" na teren obiektu położonego w (...) jedynie z J. P. oraz szczerze opisała okoliczności podpisania z nim umowy, a także prawdziwie wskazała, że kontakt do niego otrzymała od Komendanta Straży Granicznej w U.. Powyższe znajduje swe potwierdzenie w treści pisemnej umowy najmu obiektu z dnia 08.11.2016 r. oraz w zeznaniach świadka J. P.. Jako nieprawdziwe Sąd ocenił zeznania świadka K. E. w zakresie, w jakim twierdziła ona, że przed otrzymaniem numeru telefonu do J. P. próbowała samodzielnie ustalić z mieszkańcami wioski K. osobę właściciela przedmiotowej nieruchomości. Jest to bowiem obiekt charakterystyczny, a osoba A. B., który z kolei w K. posiada swoją owczarnię jest jej mieszkańcom doskonale znane. Jak z kolei wiarygodnie zeznał świadek A. B., mieszkańcy K. prawdopodobnie byli przekonani, że właścicielem obiektu pozostaje on. Gdyby było inaczej nie pytali by oni kogo "sprowadził" na teren nieruchomości po zrealizowaniu na niej przez (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. zdjęć do serialu (...). Co więcej, w bezpośrednim sąsiedztwie z działką ew. nr(...)w K. sąsiaduje owczarnia A. B.. Oczywistym wydaje się więc, że w pierwszej kolejności zapytania o właściciela obiektu (...) kierowane by były do sąsiadów. Tym bardziej, że ów obiekt położony jest w centralnej, zabudowanej części K., a od strony południowej graniczy z drogą publiczną w kierunku K. - M.. Prawdziwa była natomiast relacja procesowa świadka K. E. w zakresie w jakim podawała ona, że J. P. dysponował pękiem kluczy do obiektu. Wprawdzie świadek zeznał, że klucze te pozwalały otworzyć obiekty do jakich ekipa filmowa chciała wejść, ale podała ona jednocześnie, że udostępniony im został sam ogrodzony teren i budynek posadowiony wzdłuż nieruchomości. Z kolei z uznanych za wiarygodne zeznań świadka J. P. wynika, że rzeczywiście na teren posesji prowadziła zamykana na klucz brama, ale ów budynek nie był zamykany na klucz. Nie zmienia to jednak faktu, że przedmiotowy budynek posadowiony był w obrębie ogrodzonej posesji stanowiącej działkę ew. nr (...), a J. P. był wówczas jedyną osobą dysponującą tą nieruchomością. Fakt dysponowania przez J. P. kluczami do bramy i do drugiego z budynków posadowionych na tej nieruchomości pełniącego funkcję magazynu potwierdził w swoich zeznaniach świadek A. B.. Dodał on jeszcze szczerze, iż klucze te sam zezwolił mu dorobić. Walorem wiarygodności Sąd obdarzył zeznania świadka K. E. także w tej części, w jakiej relacjonowała ona, iż A. B. w rozmowie telefonicznej z nią przeprowadzonej już po emisji spornego odcinka serialu (...) zgłosił roszczenie finansowe na poziomie ponad 100.000,00 zł z tytułu "zadośćuczynienia za przebywanie ekipy na nieruchomości i robienie zdjęć". Powyższe zostało uwiarygodnione zeznaniami świadka G. O., który potwierdził, iż ostatecznie w ramach negocjacji przedprocesowych powodowie zażądali od producenta (...) kwoty 100.000,00 zł. Fakt, że miało to miejsce już po

emisji odcinka został uwiarygodniony zeznaniami J. P., który również podkreślał, że A. B. zaczął zgłaszać do niego pretensje "gdzieś dopiero po ukazaniu się zdjęć Watahy w internecie". Z kolei w treści pisma z dnia 08.11.2017 r. A. B. wzywa J. P. do opuszczenia nieruchomości do końca 2017 r. i wspomina w nim o zdarzeniu z ekipą filmową. Prawdziwe są również zeznania K. E., iż A. B. poinformował ją, że w razie braku zapłaty żądanej kwoty wystosuje roszczenie z żądaniem usunięcia fragmentu filmu z wykorzystaniem ww. nieruchomości. Tego rodzaju roszczenie jest bowiem przedmiotem niniejszego postępowania. Nie jest jednak prawdą, jak zeznał A. B., że usunięcia fragmentów filmu zażądał on od K. E. jeszcze przed emisją spornego odcinka. Twierdzenie to pozostaje elementem taktyki procesowej świadka A. B. zainteresowanego rozstrzygnięciem niniejszej sprawy na korzyść strony powodowej, który dodatkowo został zapoznany z materiałem procesowym tejże sprawy przez pełnomocników strony powodowej jeszcze przed złożeniem przez siebie zeznań, a który to materiał obejmował m.in. podnoszony przez pozwanego i interwenienta ubocznego po stronie pozwanej zarzut nadużycia prawa podmiotowego, a co równie istotne okoliczności odnoszące się do rodzaju i chronologii formułowanych przedprocesowo żądań, które świadczyć miały o zasadności podniesionego zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Dodatkowo twierdzeniom świadka w tym zakresie przeczy relacja procesowa pozostałych świadków K. E. i pośrednio J. P.. Świadek A. B. kłamał również i wtedy, kiedy zeznawał, że nie zgłaszał K. E. żadnych roszczeń finansowych. Świadek K. E. w sposób przekonujący i stanowczy oświadczyła, że takie roszczenie zostało zgłoszone, dotyczyło dużej sumy, wielkości ponad 100.000,00 zł.

Jako nieprawdziwe Sąd ocenił zeznania świadka J. P. w zakresie w jakim twierdził on, że przed podjęciem decyzji w przedmiocie zezwolenia (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. na udostępnienie zajmowanego przez niego obiektu w K. próbował on skontaktować się z A. B. i czynił to nawet w obecności K. E.. Świadek K. E. w sposób wiarygodny zeznała bowiem, że to ona zwróciła się do J. P. o przekazanie jej numeru telefonu do właściciela posesji, ale wówczas J. P. odmówił i jednocześnie oświadczył, że jest osobą uprawnioną do zadysponowania w ten sposób nieruchomością. Nie sposób uznać, by przez miesiąc czasu nie udało się J. P. dodzwonić do A. B., ani by przez taki czasokres osobiście nie spotkał go w K.. Co więcej, nie sposób stracić z pola widzenia, iż świadek J. P. pozostaje pośrednio zainteresowany korzystnym dla strony pozwanej rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. Przekonuje o tym analiza treści umowy najmu obiektu z dnia 08.11.2016 r., w której przyjął on na siebie wyłączną odpowiedzialność, w tym przede wszystkim odpowiedzialność odszkodowawczą m.in. z tytułu wad prawnych obiektu. Kłamiąc w tym zakresie świadek zmierza do ochrony własnej osoby, nie do końca przy tym zdając sobie sprawę ze swojej rzeczywistej sytuacji prawnej. Kłamiwe są również zeznania J. P. kiedy twierdzi on, że "za wszelką cenę nie chciał tam wpuścić ekipy filmowej" i dopiero telefon od Komendanta Straży Granicznej w U. przekonał go do tego. Jest to w ocenie Sądu wersja zeznań świadka stworzona jedynie na użytek procesu w sprawie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jaka toczyła się przed tut. Sądem pod sygn. akt (...)i powtórzona w niniejszym procesie. W przekonaniu Sądu J. P. zgodził się udostępnić obiekt ekipie filmowej, bo skuszony został wysokością należnego mu z tego tytułu wynagrodzenia. Nie miał przy tym świadomości jakie konkretnie czynności zostaną wykonane w obiekcie, a przede wszystkim jak długo będzie trwał dzień zdjęciowy i ile ujęć zostanie wykonanych wśród należących do niego uli. Jedynymi wątpliwościami jakie w tym zakresie przejawiał, co prawdziwie zeznała K. E. dotyczyły tego, czy nie stanie się żadna krzywda jego pszczołom.

Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić zeznaniom świadka J. P. wiarygodności w tym zakresie w jakim opisywał on w jakim celu zdecydował się zawrzeć z A. B. ustną umowę dotyczącą korzystania z działki ew. nr(...)w K. i jej zakresu. Szczerze relacjonował, iż istotne znaczenie miał dla niego fakt, że teren był ogrodzony, znajdował się też obok pobliskiego lasu, gdzie wywoził swoje ule. Wskazywał, że chodziło mu o bezpieczne zimowanie i spoczynek tych pszczoł, zwłaszcza, że w lesie pojawiło się dla nich zagrożenie ze strony niedźwiedzi. Odpowiadając na pytania Sądu wyjaśniał też, że nieruchomość ta dla jego pasieki nie miała znaczenia produkcyjnego w tym sensie, że nie było tam żadnych "nektarodajnych" roślin. Pszczoły pracowały bowiem w lesie, a produkcja dotyczyła miodów wytworzonych z nektaru roślin, czy spadzi występujących na terenie leśnym. J. P. potwierdził także, że zajmował tylko jeden z dwóch posadowionych na tej nieruchomości obiektów, a przystosował go sobie do prowadzenia magazynu, w którym trzymał elementy wyposażenia uli. Walorem wiarygodności obdarzone zostały także i te zeznania świadka, kiedy relacjonował on, iż z A. B. ustalił zapłatę na 30 słoików miodu rocznie, o przeciętnej wartości rynkowej od 30,00 zł do 40,00 zł. Częściowo potwierdził to sam świadek A. B. zeznając, że "w zamian za użyczenie terenu otrzymywał od niego dwa

słoiki miodu miesięcznie". Obydwaj potwierdzili, że te miody były przez A. B. od J. P. odbierane, aczkolwiek z różną częstotliwością ten pierwszy się po nie zgłaszał. Sąd nie dał wiary relacji procesowej A. B., iż J. P. czynił to jedynie grzecznościowo, "nieodpłatnie".

Odnosnie ustalenia takiej okoliczności jak ilość uli, którymi dysponował wówczas J. P. Sąd oparł się na zeznaniach świadka J. P. uznając, iż posiada on najpełniejszą wiedzę w tym zakresie.

W całej rozciągłości Sąd obdarzył walorem wiarygodności zeznania świadka G. O., który opisał próbę dojścia do porozumienia ze stroną powodową celem "wyczyszczenia tych kwesstii przed trzecim sezonem (...)" oraz jego własne ustalenia odnośnie szacunkowych kosztów jakie generowałaby konieczność uczynienia zadość żądaniom pozwu w formie w jakiej zostały zgłoszone.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne i jako takie na uwzględnienie nie zasługuje.

Podstawowymi roszczeniami składającymi się na ochronę przysługującą właścicielowi, są roszczenia windykacyjne opisane w art. 222 § 1 k.c. i negatoryjne opisane w art. 222 § 2 k.c. Znajdują one zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności. Tego rodzaju wkroczenie może polegać bądź na całkowitym pozbawieniu właściciela władztwa nad rzeczą, bądź też na powtarzających się naruszeniach uprawnień właściciela bez pozbawienia go władztwa nad rzeczą. Roszczenie negatoryjne, chroni przed naruszeniem, które może się wyrazić w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia sfery uprawnień właściciela. Ochrona z art. 222 § 2 k.c. służy ochronie praw właściciela przed bezprawnym działaniem innych osób. Bezprawność zaś polega na tym, że osoba trzecia wkracza w sferę prawną właściciela bez jakiegokolwiek tytułu prawnego.

Biernie legitymowanym w procesie wszczętym na skutek podniesienia roszczenia negatoryjnego jest ten, kto narusza prawo własności w inny sposób niż poprzez pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą. Należy przez to rozumieć przede wszystkim osobę, która roztacza swoje władztwo nad stanem naruszenia cudzej własności. Roszczenie powinno być zatem skierowane wobec tego, kto faktycznie decyduje o stanie trwałego naruszenia cudzej własności - wobec osoby, od której woli zależy utrzymanie trwałego stanu naruszenia. Zachodzi więc tutaj potrzeba ustalenia rodzaju dokonanego naruszenia cudzego prawa własności i udowodnienia pozwanemu takiego naruszenia.

Stosownie do brzmienia tego przepisu przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem w ramach roszczenia negatoryjnego, wymaga zatem stwierdzenia po stronie osoby korzystającej z rzeczy bezprawności zachowania, przy czym przypisanie bezprawności odnosi się do momentu wkroczenia w sferę uprawnień właściciela (uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z 30 stycznia 2009 r., II CSK 461/08, z 29 kwietnia 2009 r., II CSK 560/08). W rozpoznawanej sprawie powodowie nie wykazali bezprawności działania pozwanego.

Interwenient uboczny po stronie pozwanej przedstawił umowę najmu obiektu położonego w K. pod numerem 5 zawartą przez producenta wykonawczego w dniu 08.11.2016 r. z oznaczonym jako wynajmujący J. P. prowadzącym Pasiekę (...). Strona powodowa zarzucała, że J. P. nie był osobą uprawnioną do dysponowania przedmiotową nieruchomością. Bezspornym jednocześnie pozostawało, że J. P. faktycznie od wielu miesięcy na zasadzie wyłączności z ww. obiektu korzystał.

W pierwszej kolejności należało więc ustalić, czy J. P. uprawniony był do podpisania tego rodzaju umowy z (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B., a więc przesądzić jaki stosunek prawny łączył go z właścicielami nieruchomości, w imieniu i na rzecz których działał ich pełnomocnik - A. B.. Zarówno J. P., jak i A. B. opisywali okoliczności zawarcia ustnej umowy, ich główne prawa, czy obowiązki. W różny sposób dokonywali jednak oceny prawnej tej ustnej umowy.



Zaznaczyć należy, iż obydwaj nie posiadają wykształcenia prawniczego, nie mają nawet świadomości czym różni się umowa najmu od umowy dzierżawy. Bezsposornie, treścią zawartej między nimi umowy było korzystanie z rzeczy cudzej.

Sąd I instancji ustalił, że A. B. udostępnił J. P. zabudowaną i ogrodzoną nieruchomość gruntową stanowiącą działkę o nr ew.(...) położoną w wiosce K. pod numerem 5, gmina Z.. J. P. posadził na niej swoje ule wykorzystywane w prowadzonej przez niego działalności gospodarczej Pasięka (...), zaś jeden z budynków wykorzystywał jako magazyn i składował tam elementy wyposażenia uli. Sam wstawił tam drzwi zewnętrzne i wykonał prowizoryczne naprawy pokrycia dachowego. Na teren obszaru ogrodzonego prowadziła zamykana na kłódkę brama. Drzwi do magazynu również były zamykane na klucz. Drugi z budynków, położony wzdłuż nieruchomości, stanowił ruinę (pustostan, bez drzwi, z ubytkami okien) i faktycznie nie był wykorzystywany przez J. P.. Wejście do tego budynku nie było w żaden sposób zabezpieczone. J. P. posiadał klucze do bramy wejściowej i do magazynu, które sobie dorobił za zgodą A. B.. A. B. polecił mu dbać o obiekt, sam go uprzednio po nim oprowadzając. W momencie zawarcia ustnej umowy, której przedmiotem było udostępnienie tego obiektu, A. B. zaprzestał wypasania tam swoich owiec. W trakcie trwania tej umowy A. B. przyjeżdżał do J. P. po odbiór słoików miodu. Czynił to z różną częstotliwością, stosownie do swoich potrzeb. Ustalono między ww. zostało, że J. P. przekaże mu 30 słoików miodu rocznie "**w zamian za**" udostępnienie terenu.

Podkreślenia wymaga, że ustalenie treści złożonych oświadczeń woli należy do ustaleń faktycznych, ale określenie skutków prawnych złożenia takich oświadczeń wchodzi już w zakres materialnoprawnej sfery rozstrzygnięcia. Zrekonstruowana przez Sąd podstawa faktyczna orzeczenia odnosząca się do okoliczności towarzyszących zawarciu ustnej umowy między A. B. i J. P., której przedmiotem było udostępnienie obiektu w (...) oraz do okoliczności jej wykonywania stanowi podstawy do uznania, iż winna być ona kwalifikowana jako umowa najmu. Zachowuje ona bowiem cechy charakterystyczne tego właśnie stosunku prawnego.

Przedmiotowa umowa nie może stanowić umowy użyczenia, albowiem nie była nieodpłatna. U podłoża jej zawarcia nie leżały takie względy jak bezinteresowność, dobroczynność, czy chęć bezpłatnego wygodzenia kontrahentowi. J. P. i A. B. nigdy nie łączyły żadne więzy pokrewieństwa, przyjaźni, czy koleżeństwa. Nie sposób ich również uznać za dobrych znajomych. Jeśli chodzi o użyczenie to A. B. definiuje je w sposób następujący "w użyczeniu chodzi o to, że użyczam coś nieodpłatnie, po sąsiedzku". Jednocześnie A. B., jak sam twierdzi, "w zamian za to użyczenie" przyjeżdżał cyklicznie do J. P. i odbierał od niego słoiki miodu wyprodukowane w Pasięce (...). Rocznie było to 30 słoików o średniorynkowej wartości 30,00 - 40,00 zł, zgodnie z pierwotnymi ustaleniami. Nie sposób więc uznać, że J. P. czynił to jedynie grzecznościowo. Sam jednoznacznie temu zaprzecza i oświadcza, iż słoiki miodu stanowiły formę zapłaty za wyrażoną przez A. B. zgodę na zajmowanie przez niego obiektu (...). Przekonanie jednej ze stron, że umowa powinna być rozumiana w określony sposób, odpowiadający rezultatom oczekiwanym przez nią przy jej zawarciu, nie jest wystarczające do uznania takiej interpretacji za właściwą na tle art. 65 § 2 k.c., jeżeli wykładnia ta nie ma uzasadnienia w innych okolicznościach miarodajnych na tle tego przepisu. Równie istotne jest to, że dla oceny sposobu rozumienia oświadczenia woli miarodajna jest chwila złożenia takiego oświadczenia.

Zgodny zamiar stron i cel umowy objawiają się nie tylko w treści kontraktu, ale i w sposobie jego realizacji, odsłaniającym rzeczywiste intencje stron. Zachowanie A. B., który sam w dogodnym dla siebie czasie, przyjeżdża do J. P. i odbiera od niego słoiki miodu bez zapłaty za nie, stanowi potwierdzenie, że strony tej ustnej umowy w momencie jej zawierania ustaliły jej odpłatność, wprawdzie nie w formie pieniężnej, ale w świadczeniach innego rodzaju.

Warto również zwrócić uwagę, iż biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy D. J. w swojej opinii wydanej na potrzeby postępowania sądowego prowadzonego z powództwa Z. B. i B. B. (1) przeciwko J. P. o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powodów a położonej w K., sygn. akt(...) zaopiniował, iż określony roczny, rynkowy czynsz dzierżawny gruntów rolnych zabudowanych wynosi 834,00 zł rocznie za 1 ha nieruchomości. Biegła wyliczyła również kwotę czynszu na podstawie przeliczenia ceny 30 słoików miodu o poj. 0,9 l na poziomie 1.200,00 zł rocznie (100,00 zł miesięcznie).

Tego rodzaju ustalona przez strony forma zapłaty czynszu nie może być więc definiowana jako zapłata symboliczna, dyskwalifikująca zawartą przez strony umowę jako umowę najmu. Wartość rynkowa świadczenia czynszowego była ekwiwalentna do świadczenia wynajmującego w postaci oddania rzeczy do używania.

Każdy odbiorca oświadczenia woli A. B. żądającego "**w zamian za użyczenie**" terenu odpłaty w postaci słoików miodu, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli uznałby je za żądanie ekwiwalentu za wzajemne świadczenie. Umowa jest czynnością prawną wymagającą zgodnych oświadczeń woli stron, a oświadczenie woli jest przejawem tej woli wyrażającym zamiar strony wywołania określonych skutków prawnych. A. B. nie wskazywał na *causae* ustnej umowy z J. P.. W polskim prawie zasadą jest kauzalność czynności przysparzających. Umowa użyczenia zwykle zawierana jest między osobami bliskimi, przy istnieniu osobistej więzi, wzajemnego zaufania, w stosunkach opartych na istnieniu dobrej wiary. Tylko w wyjątkowych wypadkach do jej zawarcia może dojść między osobami obcymi. Jednakże nie wskazują na nie ani powodowie, ani sam A. B., ograniczając się do przedstawienia własnej interpretacji postanowień łączącej go z J. P. umowy. Specyfiką umowy użyczenia jest bowiem jej zawieranie przez osoby bliskie, związane ze sobą pewnym węzłem emocjonalnym. Umowa ta cechuje się dobroczynnością. Umowę ustną o korzystanie z obiektu w K. stanowiącego własność powodów zawarły dwa niezwiązane ze sobą żadnym szczególnym węzłem podmioty. Umowa użyczenia nie może nakładać na biorącego w użyczenie obowiązku spełnienia jakichkolwiek świadczeń na rzecz użyczającego. W tego rodzaju umowie świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenia biorącego do używania - nie ponosi on żadnych świadczeń a strona użyczająca nie otrzymuje od biorącego żadnej korzyści (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 grudnia 2009 r., III CZK 550/09, z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06, nie publ.).

Prawidłowo więc J. P. - odbiorca oświadczenia woli złożonego przez A. B. zrozumiał to żądanie. Każdy uczestnik obrotu prawnego, znajdujący się w analogicznej, jak on sytuacji, w szczególności dysponujący takim samym zakresem wiedzy o oświadczeniu i towarzyszących mu okolicznościach, zrozumiałby je tak samo.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 k.c.). Treścią umowy najmu jest więc również korzystanie z rzeczy cudzej z tym, że specyfiką umowy najmu jest jej odpłatność. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. W związku z tym najem jest umową odpłatną (J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, s.390 i n.; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 475). Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (*essentialia negotii*), do jakich należą przedmiot najmu i czynsz stanowiący ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy.

Tym samym ustna umowa wiążąca J. P. i powodów w imieniu i na rzecz których działał ich pełnomocnik - A. B., nie była umową użyczenia, ale umową odpłatnego korzystania z nieruchomości, czyli umową najmu.

Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, **jeżeli umowa mu tego nie zabrania** (art. 668 § 1 k.c.). Strona powodowa nie wykazała, by takie zastrzeżenie w ustnej umowie między J. P. i A. B. zostało zawarte. Należało więc uznać, że J. P. mógł podpisać umowę najmu, a w zasadzie umowę podnajmu obiektu z (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. w dniu 08.11.2016 r.

Błędne jest prezentowane z ostrożności procesowej przez stronę powodową stanowisko, iż ewentualnie zawarta odpłatna umowa o korzystanie z nieruchomości przez J. P. miała ograniczony zakres. Skoro udostępniono mu całą ogrodzoną nieruchomość, a więc grunt i znajdujące się na nim dwa budynki, to sam fakt, że J. P. nie dysponował kluczami do tego budynku, w którym m.in. wykonano zdjęcia do serialu, przy jednoczesnym ustaleniu, że budynek ten stanowił ruinę, nie posiadał drzwi i nie był izolowany z zewnątrz, nie świadczy o ograniczeniu przedmiotu najmu. Podstawy do przyjęcia odmiennego stanowiska nie stanowi również prezentowana przez J. P. w postępowaniu przed tut. Sądem w sprawie o sygn. akt(...)postawa procesowa wyrażająca się w żądaniu ustalenia wartości rynkowej czynszu dzierżawnego ograniczonego do jednego budynku, posadowionego w pobliżu bramy wjazdowej (magazynu) o pow.

zabudowy ok. 279,50 m<sup>2</sup> i to wyłącznie w zakresie pomieszczeń na kondygnacji parteru oraz ogrodzonego terenu działki ew.(...) w zakresie powierzchni ok. 8 650 m<sup>2</sup> z łącznej jej powierzchni 13 042 m<sup>2</sup>. W postępowaniu tym J. P. miał bowiem status pozwanego, jest więc oczywiste, że racjonalność jego działania zmierzała do obrony przed żądaniem pozwu.

Nie sposób również uznać, iż zawarta przez J. P. i A. B. ustna umowa była umową dzierżawy. Umowa, w której nie zastrzeżono prawa do pobierania pożytków cywilnych lub naturalnych z nieruchomości i jej posiadacz nie uzyskuje tych pożytków, lecz osiąga dochód ze sprzedaży osobom trzecim produktu działalności gospodarczej pszczelarskiej tylko dlatego, że na nieruchomości posadowione są ule jest umową najmu, a nie dzierżawy. Zgodnie z art. 53 § 2 k.c. pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które przynosi na podstawie stosunku prawnego, a więc umowy najmu, czy dzierżawy. Istotne jest przy tym rozróżnienie pożytków rzeczy od dochodów danej działalności gospodarczej wykonywanej przy użyciu rzeczy (vide: wyrok SN z dnia 13 grudnia 2017 roku, sygn. akt V CSK 121/17). Umowa nie stanowiła o możliwości pobierania z nieruchomości jakichkolwiek pożytków. Brak ustalenia w umowie prawa do pobierania pożytków - tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, które ma fundamentalne znaczenie dla umowy dzierżawy, czym w istotny sposób różni ją od umowy najmu, przesądza zaś o tym, iż danej umowy nie sposób zakwalifikować jako dzierżawy, nawet, jeśli któraś ze stron (w tym przypadku J. P.) tak umowę określa. Dochody jakie uzyskiwał J. P., w związku z prowadzoną przez siebie pasieką, nie wiązały się z korzystaniem z nieruchomości stanowiącej własność powodów lub też obiektów na niej posadowionych. Oddana mu do korzystania nieruchomość nie przynosiła żadnych pożytków o jakich mowa w art. 693 k.c. w zw. z art. 53 k.c.

Brak zrealizowania przesłanki bezprawności wyklucza zasadność powództwa negatoryjnego.

Dodatkowo zwrócić należy uwagę na fakt, że ze sformułowania art. 222 § 2 k.c. wynika, że na treść roszczenia negatoryjnego składają się dwa uprawnienia przyznane właścicielowi: możliwość żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestania naruszeń. Powodowie w niniejszym postępowaniu żądają usunięcia z 3 odcinka serialu (...) fragmentów filmu od 15,43 minuty do 16,20 minuty, od 27,50 minuty do 28,39 minuty, 29,28 minuty do 30,28 minuty i od 31,43 minuty do 32,58 minuty nakręconych bez zgody powodów z wykorzystaniem nieruchomości stanowiącej ich własność. Tak sformułowane żądanie odpowiadać ma rodzajowemu roszczeniu o przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Tymczasem, roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem ustanowione w art. 222 § 2 k.c., nie obejmuje swoim zakresem obowiązku podjęcia wszelkich pozytywnych działań, które zmierzają do usunięcia skutków naruszeń prawa własności. Trafnie bowiem w doktrynie prawa rzeczowego wskazuje się, że należy odrębnie traktować roszczenie negatoryjne i roszczenie odszkodowawcze, przez co należy odróżnić żądanie usunięcia bezprawnych wpływów na sferę własności, określone w art. 222 § 2 k.c. mianem żądania „przywrócenia stanu zgodnego z prawem”, od żądania naprawienia szkody polegającego na „przywróceniu stanu poprzedniego” (art. 363 § 1 k.c.). W szczególności trafnie zauważa się, że przywrócenie stanu poprzedniego nie jest celem roszczenia negatoryjnego. Roszczenie negatoryjne nie upoważnia do żądania, nawet koniecznego, pozytywnego działania, jeżeli w danej sytuacji brak jest cudzego władztwa, które naruszałoby sferę wyłączności właściciela występującego z roszczeniem negatoryjnym. Dlatego też trafnie wskazuje się, że takie żądania jak żądanie osuszenia gruntu zalanego wodą spływającą nieprawidłowo z sąsiedniej posesji czy rozebrania urządzenia lub budynku znajdującego się całkowicie na gruncie innego właściciela, gdy osoba, która je wzniosła, nie korzysta z tego budynku, jest możliwe jedynie w ramach obowiązku naprawienia szkody (w postaci restytucji naturalnej), a nie roszczenia negatoryjnego (por. np. K. Królikowska, w Komentarzu do Kodeksu cywilnego – art. 222 k.c. pod red. K. Osajdy, Legalis, wyd. 2017).

Rekonstrukcja podstawy faktycznej niniejszego orzeczenia wiedzie do wniosku, że nawet przy przyjęciu zaistnienia bezprawności działania (której w okolicznościach niniejszej sprawy pozwanemu i interwientowi ubocznemu po stronie pozwanej nie sposób zarzucić), naruszenie prawa własności powodów należałoby traktować jako akt jednorazowy (nieuprawnione wejście na teren nieruchomości), choć wywołujący długotrwałe skutki (dystrybucja filmu z udziałem scen nakręconych w związku z naruszeniem własności). Analiza treści pozwu wniesionego do tut. Sądu wskazuje, że powodowie naruszenia własności upatrują właśnie w wejściu na teren obiektu (...) przez

(...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. na podstawie podpisanej przez spółkę z J. P. umowy najmu obiektu, zaś jako skutek naruszenia własności wskazują wykorzystanie nieruchomości do realizacji filmu, a żądanie pozwu dotyczy usunięcia skutków naruszenia własności. W ocenie Sądu, to co jest przedmiotem analizy, a więc utrwalenie nieruchomości jako obiektu zdjęciowego w serialu (...) i dystrybucja tego filmu wiążąca się z nieograniczonym prawem pozwanego producenta do wykorzystania zdjęć zarejestrowanych na terenie obiektu oraz fasady obiektu w ramach utworów audiowizualnych (i pobieranie pożytków cywilnych z powyższym związanych), musiałaby być ewentualnie rozpatrywana nie jako kontynuacja bezprawnej ingerencji w nieruchomość, ale jako jej skutek, który może wyrządzać właścicielom nieruchomości szkodę. Zachowanie jednorazowe i krótkotrwałe nie uzasadnia roszczenia negatoryjnego, gdy z okoliczności wynika, że nie należy spodziewać się, że zostanie ono podjęte po raz kolejny. Bezspornym in concreto pozostaje, że po realizacji zdjęć (11.11.2016 r.) ekipa filmowa (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. opuściła obiekt (...), zaś scenografia zabrała własne rekwizyty.

Z kolei naprawienia szkody właściciel może domagać się na zasadach ogólnych, dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej, jeżeli są spełnione przesłanki tej odpowiedzialności (por. T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, s. 337 i n.; J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 595; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 503). Sąd I instancji nie podziela bowiem poglądu, zgodnie z którym pojęcie stanu zgodnego z prawem należy rozumieć szeroko i utożsamiać z pojęciem stan poprzedni. Przy takim bowiem rozumieniu treści roszczenia negatoryjnego przywrócenie stanu zgodnego z prawem w rozumieniu art. 222 § 2 k.c. polegałoby nie tylko na wycofaniu się naruszydca ze sfery władztwa właściciela, ale także na usunięciu wszystkich bezprawnie dokonanych zmian, podjęcie działań w celu usunięcia bezprawnych wpływów w sferę wyłącznych uprawnień właściciela. Zacierająby się w tej sytuacji granice roszczenia negatoryjnego i roszczenia o naprawienie szkody, a cel i treść tych roszczeń są odmienne.

Rację należy przyznać stronie powodowej, że triada podstawowych uprawnień właściciela rzeczy obejmuje m.in. wyłączne prawo do pobierania pożytków, w tym pożytków cywilnych rzeczy (art. 140 k.c.). Powodowie twierdzą, że pozwany narusza w określony sposób prawo ich własności, ponieważ zawęża możliwość nieograniczonego korzystania przez nich z nieruchomości w zakresie możliwości pobierania z niej przedmiotowych pożytków. Petytoryjne środki ochrony własności służą likwidacji stanu bezprawnej ingerencji osób trzecich, naruszających sferę wyłącznych uprawnień właściciela, ale już usunięcie skutków wcześniejszej, bezprawnej ingerencji winno nastąpić za pomocą instrumentów obligacyjnych.

Jedynie na marginesie wskazać należy, że nawet odmienna ocena prawna niż ta dokonana powyżej przez Sąd I instancji w zakresie merytorycznej oceny zasadności powództwa negatoryjnego nie mogłaby prowadzić do jego uwzględnienia z uwagi na zasadnie podniesiony zarzut nadużycia prawa podmiotowego. W myśl przepisu art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Poprzez zasady współżycia społecznego należy rozumieć zatem podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania. Norma ta uelastycznia porządek prawny, pozwalając Sądowi sięgnąć do racji funkcjonalnych, związanych z przeznaczeniem (celem) konkretnego uprawnienia oraz argumentów aksjologicznych, pozwalających na ocenę jego wykonywania przez pryzmat zasad słuszności i moralności.

Nie ulega wątpliwości, że dokonanie oceny, czy właściciel domagający się przywrócenia stanu zgodnego z prawem działa w zgodzie z zasadami współżycia społecznego, czy też jego zachowanie pozostaje z nimi w sprzeczności jest co do zasady dopuszczalne. Ponadto warto mieć na uwadze, że w stosunku do powództwa negatoryjnego przesłanki zastosowania art. 5 k.c. należy oceniać bardziej liberalnie niż w stosunku do powództwa windykacyjnego, w przypadku którego jedynym „ustępstwem” na rzecz posiadającego niewłaściciela może być tylko zastosowanie w trybie art. 320 k.p.c. czasowej karencji na wydanie nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 stycznia 2005 roku, III CK 129/04, Legalis numer 76870). Własność jest bowiem prawem bezwzględny, ale nie absolutny.

W aktualnym orzecznictwie wskazuje się, że roszczenie z art. 222 § 2 k.c. może być też uznane za nadużycia prawa, gdy właścicielowi przysługują inne uprawnienia wobec posiadacza, które są dla niego mniej dotkliwe, a jednocześnie nie naruszają w danym stanie stosunków interesów właściciela. Powodowie upatrując bezprawności w działaniach

podjętych przez (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B., za które odpowiedzialność w ich ocenie ponosi również pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., mogą dochodzić ochrony swoich praw domagając się zapłaty odszkodowania. Co więcej powodowie już przedprocesowo podejmowali negocjacje w kwestii "rekompensaty" pieniężnej za, w ich przekonaniu, bezprawne wejście (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. na teren nieruchomości położonej w K., a zakończyły się one niepowodzeniem z uwagi na niezaakceptowanie proponowanej stawki odszkodowania przez producenta. Dopiero fiasko tych negocjacji skłoniło stronę powodową do wytoczenia powództwa o ochronę własności z żądaniem usunięcia z wyemitowanego już odcinka serialu "(...)" scen nakręconych bez zgody powodów z wykorzystaniem ww. nieruchomości stanowiącej ich własność. Spór między stronami w kwestii ewentualnej wysokości szkody także możliwy pozostawał do rozstrzygnięcia na drodze sądowej. Przecież rzeczywista wysokość poniesionej szkody ustalana jest w procesach odszkodowawczych, oczywiście po uprzednim wykazaniu wszystkich przesłanek odpowiedzialności z art. 471 k.c.

Taka chronologia podejmowanych działań świadczy jednoznacznie negatywnie o postawie powodów i de facto finansowym, bądź nawet odwetowym celu wytoczonego w niniejszej sprawie powództwa. Wytoczenie powództwa w takich okolicznościach faktycznych świadczy o niedopuszczalnym, instrumentalnym potraktowaniu tego postępowania sądowego. Roszczenia o ochronę własności, będące prawnorzeczowym środkiem ochrony własności, służą innym celom. Skierowane pozostają one przeciwko aktualnie realizującej się ingerencji osób trzecich w sferę prawa własności, która stanowi jego bezprawne naruszenie. Zmierzać mają do zaprzestania bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności, położenia jej kresu, a ich zadaniem nie jest rekompensata szkody. Chodzi o „usunięcie przyczyny naruszenia” prawa własności poprzez „wycofanie się ze sfery cudzego władztwa”.

Nie sposób również nie dostrzec, iż A. B. działający w imieniu i na rzecz powodów w oparciu o udzielone mu pełnomocnictwo ogólne do zarządzania nieruchomością położoną w wiosce K., gm. Z., powiat (...), stanowiącej wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu nr (...), obj. KW nr (...), miał pełną świadomość faktu wejścia na teren przedmiotowej nieruchomości przez (...) Grupa spółka akcyjna z siedzibą w B. i celu, którego realizacji powyższe służyło już 2 - 3 dni od zdarzenia. Roszczenia finansowe o zapłatę kwoty ponad 100.000,00 zł z tytułu "zadośćuczynienia za przebywanie ekipy na nieruchomości i robienie zdjęć" A. B. wystosował bezpośrednio po emisji trzeciego odcinka drugiego sezonu serialu. Jak natomiast wynika z odpowiedzi na pozew premiera sezonu 2 serialu (...) miała miejsce niemal rok od wykonania zdjęć na nieruchomości. Co więcej, jednocześnie zakomunikował on producentowi, iż w przypadku braku zadośćuczynienia roszczeniu pieniężnemu, zgłoszone zostanie żądanie usunięcia spornych fragmentów z wyemitowanego już odcinka serialu. Zachowania A. B. obciążają również jego mocodawców.

Gdyby celem działania powodów rzeczywiście było poszukiwanie ochrony prawnej (sądowej) na gruncie petytoryjnym to podjęli by oni natychmiastowe działania, choćby w drodze zabezpieczenia roszczenia, zmierzające do zablokowania emisji odcinka. Tak się jednak nie stało. Wręcz przeciwnie ww. wyczekiwali na emisję trzeciego odcinka drugiego sezonu (...), co należy uznać za świadome i ukierunkowane wyczekiwanie na powiększanie rozmiaru ewentualnej szkody. Nie ulega również wątpliwości, że fakt emisji spornego odcinka pozwolił stronie powodowej użyć go jako argumentu na wzmocnienie żądania odszkodowawczego na poziomie przekraczającym 100.000,00 zł. Stwierdzone przecież zostało przedprocesowo przez stronę powodową, a wynika to z relacji procesowej świadka G. O., iż taka wysokość roszczenia wciąż pozostaje niższa niż koszty związane z koniecznością przemontowania odcinka.

Wreszcie nie sposób stracić z pola widzenia konsekwencji zmian, do których dochodzonym żądaniem zmierzają powodowie. Zmiany te w przypadku uwzględnienia powództwa byłyby niemożliwe do zaakceptowania ze względu na rozmiar czynności, które miałyby prowadzić do zadośćuczynienia żądaniu pozwu i generowane przez nie koszty wielokrotnie przekraczające chociażby rynkową wartość nieruchomości stanowiącej własność powodów.

Jak słusznie relacjonował świadek G. O. (...) to jest cała opowieść, kontynuacja, nie ma możliwości wycięcia spornych scen i kontynuowania filmu dalej, bez nich. To traciłoby sens. Produkcja serialu wymaga bowiem zachowania ciągłości i sekwencyjności scen. Usunięcie sceny z jednego odcinka serialu zaburza nie tylko treść tego konkretnego odcinka, ale i kolejnych w serii. Interwenient uboczny po stronie pozwanej przekonywująco wyjaśnił, że w scenie nagranej na posesji powodów w spornym odcinku po raz pierwszy pojawia się kluczowa dla całego serialu postać (...), w

którego wcieli się B. T.. Montaż tego odcinka z jego udziałem wymagałby dokonania zmian w innych scenach (...) celem wprowadzenia do niego tej postaci. Dodatkowo, skoro produkcja serialu została zakończona, to umowy o współpracę z aktorami wygasły. Ponowne przystąpienie do prac nad spornymi scenami wiązałoby się z koniecznością nawiązania ponownej współpracy nie tylko z B. T., ale i pozostałymi aktorami serialu (...), którzy przecież mogliby odmówić ponownego zaangażowania ich do roli, bądź odmówić zgody na dokonanie po raz kolejny na potrzeby serialu radykalnej zmiany swojego wizerunku. Świadek G. O. wprost stwierdził: "(...)T. musiałby się dać ogolić na łyso." Powyższe nie pozwalałoby na uwzględnienie nawet zasadnego powództwa negatoryjnego z uwagi na art. 5 k.c.

Mając to wszystko na uwadze Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł jak w pkt I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Zasada odpowiedzialności za wynik procesu jest naczelną zasadą w zakresie kosztów procesu przyjętą przez Kodeks postępowania cywilnego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2011 r., I CZ 67/11 LEX nr 1084691). Istotą tej zasady jest zwrot przez stronę przegrywającą przeciwnikowi procesowemu rzeczywiście poniesionych przez niego kosztów, o których decyduje ostateczny wynik postępowania w sprawie.

Rozstrzygnięcie tut. Sądu jest dla strony powodowej niekorzystnym i sytuuje ją w pozycji strony przegrywającej proces w całości.

Pozwany poniósł następujące koszty procesu:

**270,00 zł** - wynagrodzenie pełnomocnika procesowego za pierwszą instancję (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. 2015, poz. 1800 ze zm.),

**17,00 zł** - opłata skarbową od pełnomocnictwa ( k. 27)

tj. łącznie koszty procesu w kwocie **287,00 zł**. Powodowie ponoszą w całości solidarnie koszty procesu wydatkowane przez pozwanego i są zobowiązani do ich zwrotu na jego rzecz, o czym orzeczono jak w pkt II wyroku.

Interwenant uboczny po stronie pozwanej poniósł następujące koszty procesu:

**30,00 zł** - opłata sądowa od zgłoszonej interwencji ubocznej (k. 116)

**17,00 zł** - opłata skarbową od pełnomocnictwa ( k. 116)

**270,00 zł** - wynagrodzenie pełnomocnika procesowego za pierwszą instancję (§ 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. 2018, poz. 265 ze zm.),

tj. łącznie koszty procesu w kwocie **317,00 zł**. Powodowie ponoszą w całości solidarnie koszty procesu wydatkowane przez interwenienta ubocznego po stronie pozwanej i są zobowiązani do ich zwrotu na jego rzecz, o czym orzeczono jak w pkt III wyroku.

**(...) Anna Sowa**

sygn. akt I C **297/19**

## ZARZĄDZENIE

**1/** odnotować

**2/** odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron

**3/** kal. 14 dni.

(...) Anna Sowa

S., 17.02.2020 r.