

Sygnatura akt: I C 79/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Ludmiła Dulka - Twarogowska

Protokolant: sekr. Jacek Kutta

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2020 roku w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z powództwa: **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w W.**

przeciwko: **(...)**

- o ochronę naruszonego posiadania

1) nakazuje pozwanemu (...), aby zaniechał naruszania posiadania nieruchomości obejmującej działki gruntu nr: (...), obręb Z. [ (...)], dla których Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o numerach: (...), (...), (...) i (...), będącej w posiadaniu powoda na podstawie umowy dzierżawy z dnia (...) roku, zmienionej aneksem z dnia (...) roku, na której znajdują się: uszkodzona w wyniku pożaru mającego miejsce w nocy z(...) na (...) roku turbina wiatrowa nr (...), tymczasowy plac montażowy oraz droga dojazdowa, zakazując pozwanemu podejmowania działań i czynności, które w jakikolwiek sposób utrudnią, uniemożliwią, zablokują lub ograniczą:

- dostęp do działki gruntu, na której znajduje się uszkodzona turbina wiatrowa i tymczasowy plac montażowy,

- możliwość opuszczenia tejże nieruchomości,

- wykonywanie przez powoda lub na zlecenie powoda koniecznych prac demontażowych i naprawczych uszkodzonej turbiny wiatrowej nr (...)

2) oddała powództwo w pozostałej części;

3) zasądza od pozwanego M. S. (1) na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 977,00 zł (dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

Ludmiła Dulka – Twarogowska

## ZARZĄDZENIE

1. (...) C;

2.(...)

3. (...)

Sędzia Ludmiła Dulka - Twarogowska

W., dnia 28 sierpnia 2020 r.

**Sygn. akt I C 79/20**

## UZASADNIENIE

W pozwie z 29 stycznia 2020 r. powód (...) Sp. z o.o. w W. (obecnie (...) Sp. z o.o. w W.) domagał się nakazania pozwanemu (...) zaniechania naruszeń posiadania nieruchomości obejmujących działki gruntu o nr: (...), o nr KW: (...), (...), (...), (...), (...), położonych w Z., znajdujących się w posiadaniu powoda w oparciu o umowę dzierżawy z (...) r., w szczególności zaniechań czynności i/lub zachowań, które: utrudniają, uniemożliwiają, blokują, ograniczają dostęp oraz możliwość opuszczenia nieruchomości, w tym do turbiny wiatrowej nr (...) na działce nr (...); utrudniają, uniemożliwiają, blokują, ograniczają prace wykonywane przez powoda lub na jego zlecenie, w celu przeprowadzenia koniecznych napraw i demontażu elementów uległych zniszczeniu w wyniku pożaru, które mogą stanowić niebezpieczeństwo dla najbliższego otoczenia i wymagają niezwłocznego demontażu oraz wymiany; utrudniają, uniemożliwiają, blokują, ograniczają możliwość wykonywania bieżących prac związanych z funkcjonowaniem turbin wiatrowych będących częścią farmy wiatrowej, zlokalizowanych na nieruchomości będącej w posiadaniu powoda (k.3-11).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu (k.195-202).

Strony podtrzymały swoje stanowiska w toku procesu.

Sprawa podlegała rozpoznaniu w postępowaniu zwykłym.

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

M. S. (1) jest właścicielem nieruchomości obejmującej działki gruntu o nr: (...) i powierzchniach odpowiednio (...) ha w Z., dla których są prowadzone przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie księgi wieczyste o nr (...). Wskazane nieruchomości były przedmiotem umowy dzierżawy, którą M. S. (1) i M. S. (2) zawarli (...) r. z (...) Sp. z o.o. w W. na 29 lat i 350 dni, z prawem do używania i pobierania pożytków, w tym pożytków naturalnych (z wyłączeniem plonów z produkcji rolnej). W ramach czynszu właściciel nieruchomości zezwolił dzierżawcy na budowę, utrzymanie oraz eksploatację „przedsięwzięcia” polegającego na wzniesieniu i uruchomieniu turbin wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz tymczasową, stanowiącą część farmy wiatrowej. Właściciel zezwolił także na budowę, utrzymanie oraz eksploatację na nieruchomości masztu do pomiaru prędkości i kierunków wiatru, wymaganych urządzeń dodatkowych, w tym na położenie wymaganych linii przyłączeniowych, na instalację wyposażenia stacji transformatorowych oraz przekaźnikowych, w tym wszelkich innych instalacji, urządzeń oraz koniecznych pomocniczych obiektów budowlanych, jak również na inne prace wymagane dla przyłączenia i eksploatacji przedsięwzięcia. Dzierżawca był także uprawniony do budowy na nieruchomości wszelkich tymczasowych obiektów budowlanych niezbędnych do prawidłowego przeprowadzenia prac budowlanych i montażowych dotyczących przedsięwzięcia (§1 pkt 1.6). Właściciel wyraził zgodę na wyodrębnienie z nieruchomości działek gruntu wskazanych przez dzierżawcę, na których zostanie wybudowane przedsięwzięcie poprzez wydzielenie geodezyjne takich działek i odłączenie ich do odrębnych ksiąg wieczystych. Właściciel gwarantował dzierżawcy, że po ostatecznym ustaleniu lokalizacji przedsięwzięcia dzierżawcy przysługiwać będzie nieodwołalne prawo dokonania zmiany zakresu obszaru dzierżawionej nieruchomości zgodnie ze zmienioną lokalizacją przedsięwzięcia. Właściciel udzielił dzierżawcy nieodwołalnego pełnomocnictwa na podpisanie w jego imieniu aneksu zmieniającego zakres obszaru dzierżawionej nieruchomości (§1 pkt 1.9). Ponadto właściciel udzielił dzierżawcy prawo do dysponowania działką gruntu, nad którą nawieszać się będzie rotor turbiny wiatrowej, na cele budowlane w rozumieniu prawa budowlanego oraz udzielił tytułu prawnego do korzystania z obiektu (nieruchomości) w rozumieniu prawa energetycznego. Strony postanowiły, że w przypadku wybudowania na nieruchomości turbiny wiatrowej, dzierżawca będzie uprawniony

do korzystania z nieruchomości jak i części gruntu nieruchomości sąsiedniej należącej do właściciela (pozostajej po wydzieleniu nieruchomości) na potrzeby turbiny wiatrowej, tymczasowych placów manewrowych oraz innych elementów tymczasowych. O zamiarze korzystania z fragmentu gruntu nieruchomości sąsiedniej dzierżawca miał poinformować właściciela (§3 pkt 3.3). Właściciel wyraził zgodę na wybudowanie oraz korzystanie przez dzierżawcę lub inny podmiot przez niego wskazany, turbin wiatrowych oraz innych urządzeń, instalacji a także dróg, które są niezbędne do funkcjonowania farmy wiatrowej na nieruchomości. W szczególności dzierżawca i osoby działające na jego zlecenie miały prawo do nieograniczonego korzystania z przewidzianych dróg dojazdowych do i w ramach nieruchomości (§4 pkt 4.1). Dzierżawca był zobowiązany zawiadomić właściciela o planowanej dacie rozpoczęcia robót budowlanych (§7 pkt 7.2). Zmiany i uzupełnienia umowy wymagały zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności (§12).

W dniu 29 kwietnia 2013 r. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy z 18 grudnia 2012 r., którym rozszerzono zakres przedmiotu dzierżawy o działkę nr (...), stanowiącą własność pozwanego, dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie księga wieczysta o nr (...).

Na działkach nr (...) została wybudowana siłownia wiatrowa nr (...), którą uruchomiono (...) r., natomiast przez działki nr (...) prowadzi do niej droga wybudowana przez powoda.

W nocy z (...) r. doszło do pożaru turbiny wiatrowej nr (...). Przeprowadzona kontrola wykazała konieczność m.in. zabezpieczenia terenu wokół siłowni, zabezpieczenie oleju spływającego po elewacji turbiny, możliwie najszybszy demontaż śmigieł wirnika, osłony osi wirnika i elementów gondoli, demontaż maszynowni i wirnika, montaż nowej gondoli, wymianę bądź naprawę ostatniej sekcji wieży. Pismem z 20 sierpnia 2019 r. powód skierował do Wojewody (...) zgłoszenie robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę, od którego uzyskał zaświadczenie o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu do zgłoszenia inwestora. Zgodnie z zaleceniami producenta turbiny, powód zorganizował całodobowy dozór terenu wokół turbiny przez firmę ochroniarską.

#### ***Okoliczności bezsporne, ponadto dowody:***

- ***umowa dzierżawy (k.13-18);***
- ***wypisy z rejestru gruntów (k.21-24);***
- ***odpisy ksiąg wieczystych (k.25-36, k.49-68, k.74–81);***
- ***pełnomocnictwa właścicieli nieruchomości (k.37-39, k.42-43, k.83-84);***
- ***protokoły wydania przedmiotu dzierżawy (k.40, k.86);***
- ***wyrysy z mapy ewidencyjnej (k.45-47);***
- ***aneks do umowy dzierżawy (k.71-72);***
- ***protokół z kontroli stanu technicznego turbiny wiatrowej nr (...) (k.88-91);***
- ***zgłoszenie robót budowlanych (k.98-103);***
- ***zaświadczenie Wojewody (k.106).***

W listopadzie 2019 r. powód rozpoczął przygotowywanie tymczasowego placu manewrowego na potrzeby firmy dźwigowej. Wówczas pozwany nie zgadzał się na prowadzenie prac i przyjechał na miejsce wraz z policją. Powód poszerzył drogę dojazdową do turbiny wiatrowej nr (...), wzdłuż której składował wydobytą ziemię. W obrębie placu manewrowego powód zebrał wierzchnią warstwę ziemi, którą składował na przyzmac obok placu. (...) r. pozwany zablokował dostawę elementów dźwigu na teren prac. W styczniu 2020 roku dostarczono elementy jednego z dwóch dźwigów na tymczasowy plac manewrowy. Następnie osoba działająca na zlecenie pozwanego zablokowała

drogę dojazdową do placu manewrowego, poprzez ustawienie w jej poprzek ciągnika z naczepą, uniemożliwiając dostarczenie komponentów drugiego z dźwigów. Po kilku dniach pozwany oraz osoba działająca na jego zlecenie pozostawiła na drodze dojazdowej ciągnik wraz z przyczepą, z którego spuściła powietrze, czym uniemożliwiono wyjazd z placu manewrowego pojazdom ciężarowym. Pozwany udroźnił drogę dopiero po 2 dniach.

**Dowody:**

- **dokumentacja zdjęciowa (k.108-151);**

- **protokół z oględzin obiektu budowlanego (k.191-192);**

- **zeznania świadka P. K. (k.356v-357 - protokół rozprawy z 25.08.2019r., czas zapisu: od 01:30:03).**

**Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powód domagał się nakazania pozwanemu (...) zaniechania naruszeń posiadania nieruchomości obejmujących działki gruntu o nr: (...), o nr KW: (...), (...), (...), (...), (...), położonych w Z., znajdujących się w posiadaniu powoda w oparciu o umowę dzierżawy z (...)

Roszczenie powoda opiera się na przepisie art. 344 § 1 k.c. stanowiącym, iż przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to jest niezależne od dobrej wiary posiadacza oraz od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Roszczenie posesoryjne przysługuje, co do zasady, posiadaczowi, który sprawował faktyczne władztwo nad rzeczą w chwili naruszenia posiadania. Zakres badania sądu w myśl art. 478 k.p.c. ogranicza się do ostatniego stanu posiadania (z chwili naruszenia) i faktu jego naruszenia, nie dotyczy natomiast prawa do spornej rzeczy, ani dobrej wiary pozwanego.

Do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą: samowolne naruszenie posiadania i dochodzenie roszczenia w ciągu roku od chwili naruszenia (art. 344 § 2 k.c.).

Powód twierdził, że do naruszenia jego posiadania doszło w okresie od (...).r., przy czym pozew złożył 29 stycznia 2020 r. (data nadania pisma w placówce pocztowej), a zatem z zachowaniem rocznego terminu.

Przez posiadanie należy rozumieć stan faktyczny określonego władztwa nad rzeczą. Zgodnie z definicją zawartą w art. 336 k.c., posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie nie wynika jedynie z hipotetycznej możliwości faktycznego władania, lecz z realnej możliwości tego władztwa. Nie musi być ono efektywnie i stale wykonywane, chodzi jedynie o rzeczywistą, bieżącą, możliwość faktycznego władania rzeczą.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy wskazuje, iż powód jest posiadaczem zależnym (dzierżawcą) nieruchomości – działek o nr (...), stanowiących własność powoda. W odniesieniu do wskazanych działek pozwany wyraził zgodę na wybudowanie oraz korzystanie przez powoda lub inny podmiot przez niego wskazany z turbin wiatrowych oraz innych urządzeń, instalacji a także dróg, które są niezbędne do funkcjonowania farmy wiatrowej na nieruchomości. Bezspornym jest, iż powód w oparciu o łączącą strony umowę dzierżawy wybudował drogę dojazdową do turbiny wiatrowej nr (...), z której korzystał, a następnie po pożarze turbiny, na podstawie wskazanej umowy poszerzył drogę dojazdową oraz zbudował tymczasowy plac manewrowy na potrzeby naprawy turbiny za pomocą dźwigów.

Kwestię sporną stanowiła okoliczność, czy doszło do naruszenia posiadania powoda przez pozwanego. Naruszenie posiadania stanowiące przesłankę powstania roszczenia posesoryjnego, występuje wówczas, gdy doszło do wkroczenia w sferę faktycznego władztwa nad rzeczą sprawowanego przez posiadacza bezpośrednio lub za pośrednictwem innych osób. Przez naruszenie posiadania należy rozumieć bezpośrednią realną groźbę naruszenia, zakłócenie posiadania oraz jego pozbawienie.

Z twierdzeń zawartych w pozwie wynika, iż pozwany w dniach (...) r. celowo zablokował powodowi drogę dojazdową prowadzącą do turbiny wiatrowej nr (...), poprzez ustawienie w jej poprzek sprzętu rolniczego. W ocenie Sądu powód wykazał wskazaną okoliczność za pomocą dokumentacji zdjęciowej wspartej zeznaniami świadka P. K., które zostały uznane za wiarygodne. Wynika z nich jednoznacznie, iż pozostawiony na drodze ciągnik wraz z przyczepą zablokował całą szerokość drogi. W tej sytuacji jako niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka P. O., iż pozwany nie zablokował drogi do placu manewrowego, ponieważ ciągnik z nacząpą stał z boku i nie utrudniał przejazdu, a także relację pozwanego, z której wynikało, iż nie utrudniał on powodowi prac naprawczych, nie blokował drogi dojazdowej do wiatraka, natomiast ciągnik wcześniej kierowany przez jego syna, pozostawił na utwardzonym terenie, ale w taki sposób, iż droga była drożna – z uwagi na oczywistą sprzeczność ze wskazanymi powyżej dowodami. Dodatkowo twierdzenie pozwanego o pozostawieniu na kilka dni ciągnika na drodze z uwagi na przebite opony było niewiarygodne także w kontekście doświadczenia życiowego i logiki. Skoro pozwany uważa, że powód „utrudnia mu życie”, „nie trzyma się warunków umowy”, „przesunął wiatrak na jego pole”, „zabetonował mu 2ha gruntu”, oszukiwał go, w tym już w samej umowie, to dał wyraz swojemu niezadowoleniu i postanowił podjąć działania mające na celu uniemożliwienie rozpoczęcia prac, poprzez skuteczne zablokowanie drogi. Zeznania świadka M. S. (3) oraz D. W. Sąd ocenił jako nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego, ponieważ świadkowie ci nie posiadali wiedzy o przedmiocie postępowania. Nieprzydatna okazała się także prawie cała dokumentacja przedłożona przez pozwanego, która pozostawała bez większego związku z żądaniem pozwu.

Zablokowanie przez pozwanego drogi dojazdowej do turbiny wiatrowej, czy to osobiście, czy z pomocą innych osób, stanowiło naruszenie posiadania pod postacią fizycznej ingerencji w sferę władztwa powoda, polegającą na jego zakłócaniu, a wręcz częściowym pozbawieniu. Naruszenie to miało charakter samowolny, ponieważ nie opierało się ani na przepisie prawa, orzeczeniu sądu, decyzji administracyjnej, czy zgodzie posiadacza i tym samym było zabronione.

W świetle powyższego Sąd ocenił roszczenie powoda za uzasadnione i w pkt 1 wyroku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, przy czym w rozstrzygnięciu pominięto działkę nr (...), przez którą nie przebiega droga do farmy wiatrowej nr (...) i nie znajduje się na niej plac manewrowy (vide: protokół z oględzin obiektu budowlanego k.191), a zatem pozwany nie mógł w odniesieniu do tej nieruchomości dopuścić się naruszenia posiadania powoda i dlatego w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (pkt 2 sentencji).

O kosztach procesu w pkt 3 wyroku sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Zasądzona z tego tytułu kwota 977 zł od pozwanego na rzecz powoda obejmuje: 200 zł opłaty od pozwu, 320 zł wynagrodzenia adwokackiego w postępowaniu o naruszenie posiadania, 120 zł wynagrodzenia adwokackiego w postępowaniu zażaleniowym, 320 zł wynagrodzenia adwokackiego w postępowaniu zabezpieczającym oraz 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sędzia

Ludmiła Dulka-Twarogowska

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

-(...)

3. (...)

W., dnia 26.10.2020 r.

Sędzia Ludmiła Dulka-Twarogowska