

Sygn. akt I.C. 190/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący	SSO Aneta Ineza Sztukowska
Protokolant	starszy sekretarz sądowy Marzena Miksza

po rozpoznaniu w dniu 24 sierpnia 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo S.

przeciwko Związkowi Zawodowemu (...) w W.

o nakazanie

I. nakazuje pozwanemu Związkowi Zawodowemu (...) w W., aby usunął z nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Augustowie, dwa domki letniskowe oznaczone na mapie jak na k. 68 akt sprawy (stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia) numerami (...) – w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty uprawomocnienia się niniejszego wyroku, upoważniając jednocześnie powoda Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. do dokonania powyższych czynności na koszt pozwanego Związku Zawodowego (...) w W. na wypadek ich niewykonania przez pozwanego w wyżej zakreślonym terminie;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od powoda Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. na rzecz pozwanego Związku Zawodowego (...) w W., tytułem zwrotu kosztów procesu, kwotę 11.985,62 zł (słownie: jedenaście tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt pięć złotych 62/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego rozstrzygnięcia do dnia zapłaty.

SSO Aneta Ineza Sztukowska

Sygn. akt I. C. 190/20

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. wystąpił przeciwko Związkowi Zawodowemu (...) w W. z pozwem o nakazanie usunięcia istniejących nakładów na nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), tj. rozbiórki 23 domków letniskowych (oznaczonych numerami (...),(...)), budynków murowanych (oznaczonych

numerem (...)), fundamentów po budynkach murowanych (oznaczonych numerami (...)), schodów z płyt betonowych (szt. 2), latarni betonowych (szt. 8), studzienek kanalizacyjnych, składowiska eternitu, ciągów komunikacyjnych wyłożonych płytkami betonowymi, szczegółowo zobrazowanych na mapce załączonej do pozwu – w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku. Jednocześnie, na wypadek niewykonania przez pozwanego czynności powyżej opisanych w zakreślonym po temu terminie, powód domagał się umocowania przez Sąd do wykonania ich na koszt pozwanego. Nadto, powód wnosił o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany (a wcześniej, od lat 60. XX. wieku, jego poprzednicy prawni) był dzierżawcą nieruchomości szczegółowo opisanej w pozwie. Stosownie do §15 łączącej strony postępowania umowy dzierżawy z dnia 26 marca 2003 r., pozwany zobowiązał się w terminie sześciu miesięcy od chwili rozwiązania tejże umowy usunąć z dzierżawionego terenu wszelkie wzniesione budynki i urządzenia. Przedmiotowa umowa dzierżawy przestała strony postępowania wiązać z dniem 31.12.2018 r., na skutek wypowiedzenia dokonanego przez pozwanego. Mimo upływu ponad 1,5 roku od powyższej daty pozwany nie usunął jednak z nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy znajdujących się na niej, a szczegółowo opisanych w pozwie, budynków i urządzeń. Powód wzywał pozwanego do dokonania tej czynności; wezwanie to okazało się jednak bezskuteczne.

Pozwany Związek Zawodowy (...) w W. nie uznał powództwa i domagał się jego oddalenia oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według złożonego spisu kosztów.

Argumentując swoje stanowisko w sprawie pozwany przyznał, iż dzierżawił od powoda nieruchomość szczegółowo opisaną w pozwie, ale nie od lat 60. XX. wieku, lecz od roku 1993 – najpierw w oparciu o umowę z dnia 15.10.1993 r., a następnie w oparciu o umowę z dnia 26.03.2003 r. W przekonaniu pozwanego żadna z ww. umów nie nakładała przy tym na niego obowiązku usunięcia – po zakończeniu dzierżawy – wszelkich znajdujących się na nieruchomości budynków i urządzeń, a tych tylko, które pozwany, jako dzierżawca, wznosił. W trakcie dzierżawienia nieruchomości od powoda – jak podkreślił pozwany – wznosił on na tejże nieruchomości jedynie 2 domki letniskowe, przepompownię ścieków oraz ogrodzenie wokół ośrodka wypoczynkowego. Jedynie te budynki zatem, w świetle §15 łączącej strony postępowania umowy dzierżawy z dnia 26 marca 2003 r., pozwany zobowiązany byłby rozebrać.

Sąd ustalił, co następuje:

Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), na której to nieruchomości od lat 60. XX. wieku funkcjonował ośrodek wypoczynkowy.

(bezsporne, dodatkowo dowód: odpis z księgi wieczystej (...) k. 44-64).

Na podstawie umowy z dnia 15.10.1993 r. dzierżawcą części nieruchomości szczegółowo opisanej powyżej (o powierzchni 0,8942 ha) stał się Związek Zawodowy (...) w W.. Ww. umowa zawarta została na czas oznaczony, a mianowicie do dnia 31.12.2002 r. Przewidziano w niej, że zawarta zostaje z przeznaczeniem na dalsze utrzymanie u funkcjonowanie ośrodka wypoczynkowego, jednak bez prawa jego rozbudowy i modernizacji przez dzierżawcę. Jednocześnie, w umowie tej ustalono, iż w ciągu trzech miesięcy od chwili jej wyekspirowania, o ile nie zostanie przedłużona na dalsze lata, dzierżawca zobowiązany jest usunąć z dzierżawionej nieruchomości wszelkie wzniesione budynki i urządzenia, doprowadzając ją do stanu poprzedniego. Przedmiotową umowę z ramienia Skarbu Państwa podpisał Nadleśniczy T. W. i główny księgowy C. B., z ramienia pozwanego zaś – K. M. (1) i S. B..

(bezsporne, dodatkowo dowód: umowa z dnia 15.10.1993 r. k. 74-76).

Umowa dzierżawy z dnia 15.10.1993 r. nie została przedłużona wobec czego przestała wiązać strony z dniem 31.12.2002 r. Jako że Związek Zawodowy (...) w W. w dalszym ciągu zainteresowany był dzierżawą nieruchomości stanowiącej przedmiot ww. umowy oraz prowadzeniem ośrodka wypoczynkowego na niej zlokalizowanego, dnia 20.03.2003

r., Skarb Państwa i tenże Związek zawarli kolejną umowę dzierżawy, także z przeznaczeniem na utrzymanie i funkcjonowanie ośrodka wypoczynkowego i także bez prawa jego rozbudowy przez dzierżawcę. Umowa ta zawarta została na czas określony (z możliwością jej rozwiązania za 6-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego) i zakresem swym objęła mniejszy obszar gruntu aniżeli umowa z dnia 15.10.1993 r., bo liczący sobie 0,75 ha. W umowie tej przewidziano przy tym, iż do dnia 01 maja 2003 r. dzierżawca usunie sześć domków posadowionych na części nieruchomości położonej w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), nieobjętej przedmiotową umową, po wcześniejszym uzgodnieniu z wydzierżawiającym. Owych 6 domków posadowionych zostało przez podmiot inny aniżeli Związek Zawodowy (...) w W. i znajdowało się na terenie, który stanowił przedmiot umowy dzierżawy z dnia 15.10.1993 r., lecz nie został już objęty umową dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. W umowie z dnia 26.03.2003 r. przewidziano też, że dzierżawca wykona nowe ogrodzenie wokół dzierżawionego terenu w terminie do dnia 01.06.2020 r. oraz podłączy do sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej ośrodka wypoczynkowego ewentualnie postawione przez wydzierżawiającego nowe domki letniskowe. W umowie tej przewidziano wreszcie, że w terminie 6 miesięcy od chwili jej rozwiązania dzierżawca usunie z dzierżawionego terenu wszelkie wzniesione budynki i urządzenia.

(bezsporne, dodatkowo dowód: umowa z dnia 26.03.2003 r. k. 65-67).

Umowa dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. została zawarta w trybie korespondencyjnym, bez uprzednich negocjacji. Sformułował ją Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. i następnie przesłał do podpisania Związkowi Zawodowemu (...) w W.. Z ramienia Skarbu Państwa przedmiotową umowę sygnował nadleśniczy T. W. i główna księgowa D. P.; z ramienia Związku Zawodowego (...) w W. zaś – K. M. (1).

(dowód: zeznania K. M. (1) słuchanego w charakterze strony 00:14:33-00:31:05 rozprawy z dnia 24.08.2020 r. w powiązaniu z jego wyjaśnieniami informacyjnymi 00:01:43-00:27:24 rozprawy z dnia 30.06.2020 r., zeznania W. S. (1) słuchanego w charakterze strony 00:03:30-00:14:33 rozprawy z dnia 24.08.2020 r.)

W okresie dzierżawienia nieruchomości położonej w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) przez Związek Zawodowy (...) w W. podmiot ten wybudował na tejże nieruchomości dwa domki letniskowe (oznaczone numerami inwentaryzacyjnymi (...)) oraz przepompownię ścieków, a także posadził ogrodzenie. Jednocześnie, wbrew zapisom umowy z dnia 26.03.2003 r., podmiot ten nie usunął 6 domków letniskowych posadowionych na ww. nieruchomości, ale w części nie stanowiącej przedmiotu tejże umowy; usunął natomiast kilka innych domków letniskowych – w porozumieniu z Nadleśnictwem (...).

(dowód: zeznania K. M. (1) słuchanego w charakterze strony 00:14:33-00:31:05 rozprawy z dnia 24.08.2020 r. w powiązaniu z jego wyjaśnieniami informacyjnymi 00:01:43-00:27:24 rozprawy z dnia 30.06.2020 r, mapa inwentaryzacyjna k. 68, zeznania świadka T. S. 00:30:13-00:45:33 rozprawy z dnia 30.06.2020 r.).

Dnia 28.06.2018 r. Związek Zawodowy (...) w W. wypowiedział, ze skutkiem na dzień 31.12.2018 r., umowę dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. łączącą go ze Skarbem Państwa – Państwowym Gospodarstwem Leśnym Nadleśnictwem (...). Na skutek powyższego, Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Nadleśnictwo (...) wezwało ww. Związek Zawodowy do usunięcia, na koszt tegoż Związku, nakładów istniejących na gruncie (budynków, budowli i urządzeń) – w terminie do dnia 30.06.2019 r. Następnie, pismem z dnia 27.02.2019 r., wezwanie powyższe ponowiono. W odpowiedzi na to wezwanie, Związek Zawodowy (...) w W. wystąpił do Nadleśniczego Nadleśnictwa (...) o przesunięcie terminu usunięcia nakładów do końca 2019 r., na co Nadleśniczy zgody jednak nie wyraził.

(bezsporne, dodatkowo dowód: pismo z dnia 28.06.2018 r. k. 77, pismo z dnia 25.07.2018 r. k. 78, pismo z dnia 27.02.2019 r. k. 79, pismo z dnia 16.04.2019 r. k. 90, pismo z dnia 30.04.2019 r. k. 81-82)

Przed Związkiem Zawodowym (...) w W. nieruchomość stanowiącą przedmiot umów z dnia 15.10.1993 r. i 20.03.2003 r., dzierżawiły inne podmioty, także prowadząc na niej ośrodek wypoczynkowy i wznosząc na niej budynki i urządzenia

na ten cel przeznaczone. Były to (...) Związek Zawodowy (...) w B., (...) Związek Zawodowy (...) w B. w O., Związek Zawodowy (...) w W.. Umowy dzierżawy z pierwszymi dwoma wyżej wymienionymi podmiotami rozwiązane zostały z dnia 30.01.1960 r., z trzecim zaś – z upływem okresu 25 lat, na jaki umowę zawarto, tj. z dniem 30.01.1985 r. W żadnej z ww. umów nie zawarto zapisów regulujących kwestię usunięcia nakładów poczynionych przez dzierżawcę po zakończeniu dzierżawy. Żaden ze wskazanych powyżej podmiotów nie jest poprzednikiem prawnym pozwanego.

(dowód: aneks z dnia 30.04.1961 r. k. 69, umowa z dnia 30.01.1960 r. k. 70-72, wypis z rejestru związków zawodowych k. 104).

Sąd zważył, co następuje:

a) w zakresie oceny materiału dowodowego:

Zgromadzone w sprawie niniejszej i przywołane w ustaleniowej części uzasadnienia dowody z dokumentów ocenił Sąd jako wiarygodne. Żadna ze stron nie podważała ich bowiem. Stąd też za wiążące uznał Sąd w stosunku do nich domniemania płynące z art. 244 § 1 k.p.c. i z art. 245 k.p.c.

Nie odmówił też Sąd wiary zeznaniom świadka T. S., która przedstawiła Sądowi takie informacje, jakie posiadała na podstawie własnych spostrzeżeń. Przydatność tychże zeznań dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej była jednak nikła. Świadek, w ośrodku wypoczynkowym prowadzonym przez pozwanego, zajmowała się bowiem sprawami żywieniowymi a nie infrastrukturą. Nie uczestniczyła ona przy tym zawieraniu umów dzierżawy przez strony postępowania, nie miała żadnego wpływu na ich treść ani wykonanie obowiązków z niej wynikających. Kwestie związane ze wnoszeniem czy usuwaniem przez pozwanego na dzierżawionej nieruchomości budynków czy budowli znane były świadkowi o tyle, o ile były widoczne dla każdego postronnego obserwatora. Świadek nie posiadała żadnej szczegółowej wiedzy w tym zakresie, w szczególności popartej uczestnictwem w ustaleniach czynionych przez strony postępowania. Wiedza świadka miała charakter bardzo ogólnikowy i jako taka jedynie w ograniczonym zakresie mogła posłużyć budowaniu stanu faktycznego w sprawie niniejszej.

Równie mało przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej okazał się dowód z przesłuchania stron. Przedstawiciel powoda (obecny Nadleśniczy Nadleśnictwa S.) nie uczestniczył bowiem w podpisywaniu żadnej z umów dzierżawy łączącej strony postępowania; jego poprzednik nie przekazał mu zaś żadnych informacji jak chodzi o przebieg ewentualnych negocjacji poprzedzających zawarcie umowy czy też ustaleń stron co do zamieszczenia w treści umów poszczególnych jej zapisów. Z kolei przedstawiciel pozwanego (K. M. (1)), mimo iż sygnował swym podpisem obie umowy, nie był w stanie jednoznacznie i precyzyjnie wyjaśnić Sądowi woli, jaka przyświecała stronom postępowania przy konstruowaniu poszczególnych zapisów umowy dzierżawy z dnia 15.09.1993 r. i z dnia 26.03.2003 r. Na podstawie zeznań przedstawiciela pozwanego można było ustalić jedynie, że zawierając ww. umowy, a w szczególności umowę z dnia 26.03.2003 r., strony postępowania tak naprawdę nie negocjowały jej treści – pozwany, zainteresowany dzierżawieniem nieruchomości i prowadzeniem ośrodka wypoczynkowego, skupiał się de facto na samym uzyskaniu prawa dzierżawy, akceptując treść umowy narzuconą przez powoda w dokumencie nadesłanym do podpisu i nie dokonując jej głębszej analizy przed jej podpisaniem.

b) w zakresie oceny prawnej żądania pozwu:

Dla rozstrzygnięcia sporu zawisłego w sprawie niniejszej zasadnicze znaczenie miały zapisy umowy łączącej strony postępowania, zawartej w dniu 26.03.2003 r. Z tej to umowy bowiem powód wywodził swoje roszczenia. Zgodnie zaś z treścią art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Osią sporu w sprawie niniejszej było to, czy umowa dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. nakłada na pozwanego obowiązek usunięcia z dzierżawionej nieruchomości, po zakończeniu dzierżawy, wszelkich posadowionych na niej budynków i urządzeń (jak utrzymywał powód), czy też tych tylko, które posadowiono w okresie dzierżawy (jak utrzymywał

pozwany). Dla rozstrzygnięcia tego sporu dokonać należało wykładni przedmiotowej dzierżawy, pamiętając o regułach kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 k.c.

Wskazać w tym miejscu należy że kombinowana metoda wykładni przyznaje – w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia (tzw. subiektywny wzorzec wykładni). Pierwszeństwo to jest wyprowadzane z zawartego w art. 65§2 k.c. nakazu badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. Dopiero, gdy okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli konieczne jest przejście do wykładni obiektywnej, tj. ustalenia właściwego sensu oświadczenia woli na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat oświadczenia woli rozumiał lub powinien je rozumieć. Decydujący jest tu więc punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, dokonującego z należytą starannością wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych składającego oświadczenie.

W przypadku oświadczenia woli ujętego w formie pisemnej, czyli wyrażonego w dokumencie, sens oświadczenia ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Trzeba przy tym mieć na względzie nie tylko pojedynczo interpretowany zwrot, ale i jego kontekst, czyli pozostałe elementy wypowiedzi, której jest on składnikiem. W związku z tym nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi, kłóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego, na którym zasadza się funkcja oświadczenia woli jako regulatora stosunków cywilnoprawnych. Pamiętać też trzeba, że tekst dokumentu nie stanowi wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń woli, ważnym kryterium są bowiem okoliczności w jakich zostało złożone, czyli kontekst sytuacyjny pozostający w związku ze znaczeniem wyrażen językowych, w tym przebieg negocjacji, dotychczasowej współpracy stron, zachowanie stron, sposób wykonania zobowiązania oraz inne zachowania przejawiane przez strony ex post, które mogą wskazywać na rzeczywisty sposób rozumienia złożonego oświadczenia woli. Poza wynikiem analizy językowej oświadczeń woli złożonych przez strony – dla prawidłowej ich wykładni niezbędna jest zatem również interpretacja kontekstu sytuacyjnego, w jakim zostały te oświadczenia złożone. Ma to szczególne znaczenie w sytuacji, w której przeprowadzona analiza językowa danego oświadczenia nie skutkowałą jasnym i niebudzącym wątpliwości rozstrzygnięciem.

W kontekście powyższego w pierwszej kolejności zauważenia wymaga, iż stanowiska prezentowane przez strony postępowania nie pozwalały przyjąć, by tożsamo pojmowały one zapisy umowy dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. dotyczące kwestii usunięcia nakładów z dzierżawionej nieruchomości po zakończeniu dzierżawy. Z zeznań przedstawiciela strony pozwanej (K. M.) wynikało przy tym, że tak naprawdę strony postępowania nie uzgadniały ze sobą treści przedmiotowej umowy, nie omawiały poszczególnych jej zapisów i konsekwencji jakie za sobą niosą, a do zawarcia tejże umowy doszło w trybie korespondencyjnym – pozwany podpisał tekst umowy przygotowany przez powoda i przez powoda mu przesłany, a następnie odesłał go powodowi. W takim układzie rzeczy, w przekonaniu Sądu, o zgodnym zamiarze stron – jak chodzi o zapisy umowy z dnia 26.03.2003 r. dotyczące się usunięcia nakładów po zakończeniu dzierżawy – mówić w sprawie niniejszej nie można.

Dalej, wskazać trzeba, że §15 łączącej strony postępowania umowy dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. brzmi „W terminie sześciu miesięcy od chwili rozwiązania niniejszej umowy (...) zobowiązany jest usunąć z dzierżawionego terenu wszelkie wzniesione budynki i urządzenia.”. Tak sformułowany, zdaniem Sądu, zapis rodzi wątpliwości interpretacyjne co do zakresu zobowiązania pozwanego. Jednoznacznie nie wynika bowiem z niego, czy a) zobowiązanie nałożone na pozwanego odnosi się do wszelkich budynków i urządzeń istniejących na dzierżawionej nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy – niezależnie od tego kto i kiedy je posadził, czy też b) zobowiązanie to odnosi się wyłącznie do wszelkich budynków i urządzeń istniejących na dzierżawionej nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy, które posadowione zostały w okresie dzierżawy. Zestawiając powyższy zapis umowy z dnia 26.03.2003 r. z treścią §1 tejże umowy dojść można by do przekonania, iż właściwa jest interpretacja dokonana powyżej pod literą a) we wspomnianym §1 umowy z dnia 26.03.2003 r. strony przewidziały bowiem, że umowa ta jest zawierana „z przeznaczeniem na dalsze utrzymanie i funkcjonowanie Ośrodka (...) bez prawa jego rozbudowy”. Skoro zatem strony umowy nie przewidywały możliwości rozbudowy ośrodka zlokalizowanego na

dzierżawionej nieruchomości, to logicznym zdawałoby się, iż obowiązek usunięcia wszelkich wzniesionych budynków i urządzeń dotyczyć może de facto wyłącznie tych, które na nieruchomości były już posadowione w dacie zawierania przedmiotowej umowy. Lektura dalszej części umowy dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. ową konkluzję jawi jednak tylko jako pozornie logiczną. Mimo ustalonego przez strony postępowania zakazu rozbudowy ośrodka zlokalizowanego na dzierżawionej nieruchomości, w umowie tej przewidziano bowiem, iż pozwany wykona nowe ogrodzenie terenu (§5 umowy), a w wypadku postawienia przez powoda nowych domków – podłączy je do sieci energetycznej i wodno-kanalizacyjnej ośrodka (§6 umowy). Oznacza to, że strony postępowania przewidywały jednak, iż rozbudowa ośrodka wypoczynkowego w okresie trwania umowy dzierżawy może nastąpić. Potwierdziły to zeznania przedstawiciela strony pozwanej K. M., który podał, iż rozbudowa taka była przez strony uznawana za dopuszczalną za uprzednią zgodą powoda. To z kolei skłania ku przekonaniu, że zobowiązanie z §15 umowy z dnia 26.03.2003 r. nie odnosi się wcale do wszelkich budynków i urządzeń istniejących na dzierżawionej nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy – niezależnie od tego kto i kiedy je posadowił, lecz wyłącznie do budynków i urządzeń istniejących na dzierżawionej nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy i posadowionych w okresie dzierżawy. Powyższy wniosek jawi się jako usprawiedliwiony także z perspektywy zapisów §3 umowy dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. oraz §12 umowy dzierżawy z dnia 15.10.1993 r. Mianowicie, we wspomnianym §12 umowy dzierżawy łączącej strony postępowania do 31.12.2002 r. przewidziano, iż od chwili jej wyekspirowania pozwany zobowiązany jest usunąć z dzierżawionej nieruchomości wszelkie wzniesione budynki i urządzenia, doprowadzając ją do stanu poprzedniego. Natomiast w §3 umowy dzierżawy z dnia 26.03.2003 r. (tj. umowy zawartej przez strony postępowania w niespełna 3 miesiące po wyekspirowaniu umowy z dnia 15.10.1993 r.) ustalono, iż pozwany przyjmuje na siebie obowiązek usunięcia 6 domków posadowionych na terenie nie objętym tą umową. Jak wynika przy tym z zeznań przedstawiciela strony pozwanej K. M. owe 6 domków zostało posadowionych przez podmiot inny aniżeli pozwany i znajdowało się na terenie, który stanowił przedmiot umowy dzierżawy z dnia 15.10.1993 r., lecz nie został już objęty umową dzierżawy z dnia 26.03.2003 r., tj. na terenie wydanym powodowi przez pozwanego po upływie okresu obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 15.10.1993 r. (vide: do odtworzenia zeznania K. M. 00:17:17-00:20:38 rozprawy z dnia 24 sierpnia 2020 r.). Gdyby zatem §12 umowy dzierżawy z dnia 15.10.1993 r. odnosił się do wszelkich budynków i urządzeń istniejących na dzierżawionej nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy – niezależnie od tego kto i kiedy je posadowił, to logika podpowiada, że zbędnym byłoby zamieszczanie w umowie z dnia 26.03.2003 r. osobnego zobowiązania pozwanego w tym zakresie. Inaczej rzecz ujmując – skoro osobnym §3 umowy z dnia 26.03.2003 r. strony postępowania nałożyły na pozwanego obowiązek usunięcia budynków nieposadowionych przez pozwanego i usytuowanych na terenie wydanym powodowi na skutek wygaśnięcia umowy z dnia 15.03.1993 r., to przewidziany w §12 umowy z dnia 15.10.1993 r. obowiązek usunięcia przez pozwanego po zakończeniu umowy dzierżawy wszelkich wzniesionych budynków i urządzeń można odnosić wyłącznie do budynków i urządzeń wzniesionych w okresie trwania umowy dzierżawy. Jako że §15 umowy z dnia 26.03.2003 r. stanowi de facto powtórzenie przywołanego §12 umowy z dnia 15.10.1993 r., a strony postępowania nie prowadziły rozmów co do jego treści przed podpisaniem umowy, to – w przekonaniu Sądu – trudno nadać mu znaczenie odmienne aniżeli §12 umowy z dnia 15.10.1993 r. Końcowo, patrząc na omawianą kwestię zdroworozsądkowo, nie sposób przyjąć, że pozwany przyjąłby na siebie obowiązek dokonania rozbiórki obiektów posadowionych na dzierżawionej nieruchomości w okresie poprzedzającym umowę/ umowy przez siebie zawarte (w znacznej przeciwieństwie – jak wynika z mapy inwentaryzacyjnej załączonej do pozwu – ilości), biorąc na swoje barki niebagatelne (jak wynika z oszacowania załączonego do pozwu) koszty.

W kontekście powyższych rozważań, uwagę zwrócić należy jeszcze na treść zeznań przedstawiciela strony powodowej W. S., który podał, iż zobowiązania pozwanego do usunięcia wszelkich budynków i urządzeń wzniesionych na dzierżawionej przez pozwanego nieruchomości – niezależnie od tego kto i kiedy je posadowił upatrywał on de facto nie w treści samych umów dzierżawy łączących strony postępowania (przy zawieraniu których wyżej wymieniony nie uczestniczył zresztą), lecz „z przeglądu akt innych, z historii, że niezależnie kto był następcą prawnym (...), to tam była zawsze mowa o usunięciu nakładów” (vide: do odtworzenia zeznania W. S. 00:05:15-00:05:35 rozprawy z dnia 24 sierpnia 2020 r.). Rzecz cała jednak w tym, że pozwany nie jest następcą prawnym podmiotów, które przed 15.10.1993 r. dzierżawiły od powoda nieruchomość gruntową położoną w województwie (...), gmina P., obręb ewidencyjny S., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i które na nieruchomości tej wzniosły różne budynki,

budowle i urządzenia. Następstwo takie nie wynika bowiem w żaden sposób z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy niniejszej. W szczególności podkreślenia wymaga, że umowa dzierżawy zawarta 30.01.1960 r. ze Związkiem Zawodowym (...) w W. wygasła z upływem okresu, na jaki ją zawarto, tj. z dniem 30.01.1985 r., a zatem na kilka lat wstecz przed powstaniem pozwanego, który do rejestru związków zawodowych wpisany został postanowieniem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 11 sierpnia 1992 r. Odnotowania wymaga też, że Związek Zawodowy (...) w W. został rozwiązany na podstawie art. 52 ustawy z dnia 08 października 1982 r. (Dz.U. Nr 32 poz. 216), zaś jego majątek – z mocy tej ustawy – został skonfiskowany. W takiej sytuacji tym bardziej nie można mówić o jakiegokolwiek sukcesji pomiędzy Związkiem Zawodowym (...) w W. a pozwanym w sprawie niniejszej.

Uznając zatem, iż umowa z dnia 26.03.2003 r. (podobnie jak umowa z dnia 15.10.1993 r.) nakłada na pozwanego obowiązek usunięcia po zakończeniu dzierżawy wyłącznie budynków i urządzeń posadowionych na dzierżawionej nieruchomości w okresie dzierżawienia jej przez pozwanego, powództwo uznać należało za zasadne jedynie w części – a mianowicie w tym zakresie, w jakim odnosiło się ono do 2 domków letniskowych wzniesionych przez pozwanego. Domki te, na rozprawie w dniu 24.08.2020 r., zostały zidentyfikowane przez przedstawiciela pozwanego jako opatrzone na mapie załączonej do pozwu (k. 68) numerami (...). W pozostałym zakresie zaś powództwo podlegało oddaleniu. Strona powodowa nie wykazała bowiem, by odnosiło się ono do budynków i urządzeń wzniesionych w okresie dzierżawienia nieruchomości przez pozwanego. Dodać w tym miejscu należy, iż wskazany przez powoda w pozwie termin 30 dni na usunięcie budynków przez pozwanego, z zastrzeżeniem upoważnienia powoda do dokonania tej czynności na koszt stron przeciwnej, uznał Sąd za adekwatny do rozmiaru prac, które pozwany w wyniku wyroku zapadłego w sprawie niniejszej wykonać musi. Samo żądanie powoda do upoważnienia wykonania zastępczego znajduje zaś swe umocowanie w treści art. 480§1 k.c.

Mając wszystko powyższe na uwadze orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

O kosztach procesu (pkt III wyroku) orzeczono z mocy art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98§3 k.p.c. w zw. z §2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.). W ocenie Sądu, w procesie niniejszym pozwany uległ powodowi jedynie w niewielkim zakresie. Powód domagał się bowiem zobowiązania pozwanego do dokonania rozbiórki 23 domków letniskowych (oznaczonych numerami (...)), budynków murowanych (oznaczonych numerem (...)), fundamentów po budynkach murowanych (oznaczonych numerami (...)), schodów z płyt betonowych (szt. 2), latarni betonowych (szt. 8), studzienek kanalizacyjnych, składowiska eternitu, ciągów komunikacyjnych wyłożonych płytkami betonowymi, szczegółowo zobrazowanych na mapce załączonej do pozwu; żądanie jego uwzględnione zaś zostało jedynie co do dwóch domków letniskowych (...). Powyższe usprawiedliwiało obciążenie powoda całością kosztów poniesionych przez pozwanego, wynikających ze spisu kosztów złożonego na rozprawie w dniu 24.08.2020 r. i wykazanych załączonymi do tego spisu dokumentami (k. 125-129).

SSO Aneta Ineza Sztukowska

ZARZĄDZENIE

- 1) a.a
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda

08.09.2020 r.

SSO Aneta Ineza Sztukowska