

Sygn. akt IX Ca 111/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Beata Grzybek SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa Oddziału (...) z siedzibą w G.

przeciwko T. S. (1)

o wydanie i zaniechanie naruszeń

oraz z powództwa T. S. (1)

przeciwko Oddziałowi (...) z siedzibą w G.

o wydanie

na skutek apelacji T. S. (1) od wyroku Sądu Rejonowego w Pieszku z dnia 2 listopada 2017 r., sygn. akt I C 510/16,

I. oddala apelację;

II. zasądza od T. S. (1) na rzecz Oddziału (...) z siedzibą w G. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Beata Grzybek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 111/18

UZASADNIENIE

Powód Oddział (...) z siedzibą w G. wytoczył powództwo przeciwko T. S. (1) o wydanie dwóch urządzeń wodnych – pomostów, usytuowanych w G. na działce nr (...), w granicy działek (...), oznaczonych nr (...) na mapie inwentaryzacyjnej stanowiącej załącznik nr 2 do pozwu. Wniósł także o:

a). zobowiązanie pozwanego do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez nakazanie pozwanemu usunięcia z w/w pomostów wmontowanych przez pozwanego sześciu pionowych słupów drewnianych, połączonych linią jeziora – w celu umożliwienia powodowi i innym podmiotom dostępu do jeziora oraz korzystania z przedmiotowych pomostów;

b). nakazanie pozwanemu usunięcia z posiadanej przez niego nieruchomości o numerze (...) posadowionego tam przez pozwanego ogrodzenia i innych urządzeń leżących bliżej niż 1,5 metra do granicy jeziora – w celu umożliwienia powodom i innym podmiotom dostępu do jeziora oraz korzystania z pomostów nr (...)

Na wypadek niewykonania przez pozwanego tego obowiązku w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku, powód wniósł o upoważnienie do wykonania w/w czynności na koszt pozwanego i obciążenia pozwanego kosztami takich czynności.

Powód wniósł nadto, o zakazanie pozwanemu dokonywania naruszeń prawa własności 5 (pięciu) urządzeń wodnych – pomostów, należących do powoda, usytuowanych w G. na działce (...) – oznaczonych numerami od(...) do(...)na mapie inwentaryzacyjnej, stanowiącej załącznik nr 2 do pozwu oraz o zasądzenie kosztów niniejszego postępowania.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, iż Oddział (...) w G. jest właścicielem pięciu urządzeń wodnych, czyli drewnianych pomostów, usytuowanych w G. na terenie basenu portowego, leżącego przy wschodnim brzegu ujścia Kanału G. do jeziora N.. Powód wybudował te urządzenia na podstawie pozwolenia wodno-prawnego z dnia 23 kwietnia 1987 roku. Właścicielem jeziora N. jest Skarb Państwa, zarządza nim Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w W., a powód jako właściciel pomostów zawierał kolejne umowy dzierżawy gruntu pod pomostami z zarządcą. Powód, od momentu wybudowania pomostów, wykonuje w stosunku do nich uprawnienia właścicielskie – korzysta z nich w celu uprawiania turystyki wodnej, użycza lub wdzierżawia pomosty innym podmiotom, dokonuje też opłat z tytułu dzierżawy gruntów pod pomostami. Pomosty nr (...) przylegają do oczepu sąsiadującego z działką numer (...), której właścicielem jest Gmina Miejska G., a pozwany jest jej użytkownikiem wieczystym. T. S. (1) nabył prawo wieczystego użytkowania działki numer (...) oraz prawo własności znajdującego się na niej hangaru od Związku (...) z siedzibą w W., który uprzednio nabył ową działkę od powoda, na mocy aktu notarialnego z dnia 28 grudnia 1992 roku. Według powoda, pozwany do samego początku próbuje przejąć pomosty. Postawił prowizoryczne ogrodzenie uniemożliwiające dojście do pomostów, w 2011 roku całkowicie zajął pomosty nr (...) Pozwany twierdzi, iż jest właścicielem owych pomostów, gdyż nabył ich własność w 2005 roku wraz z zakupem prawa użytkowania wieczystego działki numer (...). W dniu 13 kwietnia 2016 roku wystąpił do powoda z żądaniem wydania mu pomostów powołując się także na umowę z dnia 8 kwietnia 2016 roku zawartą ze Związkiem (...). W ocenie powoda, żądania pozwanego są całkowicie bezzasadne, albowiem nigdy nie nabył on własności żadnych urządzeń wodnych, gdyż od momentu ich postawienia przez powoda są one wciąż własnością Oddziału (...) w G., powód nigdy nie sprzedał ich Związkowi (...) i cały czas dysponował nimi jak właściciel, np. dzierżawiąc odpłatnie pomosty innym podmiotom, w tym (...).

Pozwany T. S. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości. Jednocześnie wniósł o połączenie niniejszego postępowania ze sprawą z powództwa T. S. (1) przeciwko Oddziałowi (...) w G. o wydanie.

W dniu 24 sierpnia 2016 roku do Sądu Rejonowego w Piszcu wpłynął pozew T. S. (1) skierowany przeciwko Oddziałowi (...) w G. o wydanie trzech urządzeń wodnych (pomostów) położonych w G. obręb (...) na działce nr (...) na terenie basenu portowego leżącego przy wschodnim brzegu ujścia Kanału Ł. do J. N. oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu T. S. (1) podniósł, iż nabył własność pięciu pomostów położonych w G. na działce nr (...) na podstawie umowy z dnia 8 kwietnia 2016 roku do Związku (...) w O.. Pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku powód wezwał Oddział (...) w G. o wydanie w/w pomostów, ale pozwany nie zareagował. Według T. S. (1) Związek (...) w O. nabyła własność spornych pomostów na podstawie umowy z 2009 roku. T. S. (1) wskazał, iż 28 grudnia 1992 roku Oddział (...) w G. sprzedał Związkowi (...) prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) i w ocenie powoda, doszło wówczas także do przeniesienia prawa własności pomostów. Wprawdzie nie zostało to wyraźnie wskazane w treści w/w umowy, ale według T. S. (1) wynikało to z ówczesnej praktyki. Z treści zaś art. 65 § 2 kc jasno wynika, że w umowach

należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Nadto, z treści dokumentów związanych z podpisaniem umowy z dnia 28 grudnia 1992 roku jasno wynika, że wolą stron było przeniesienia nie tylko prawa wieczystego użytkowania działki (...), ale także prawa własności pomostów. Zresztą, od czasu podpisania przedmiotowej umowy (...) objęło pomosty we władanie, czerpało z nich zyski i organizowało różne kursy wodniackie z wykorzystaniem pomostów. Przedmiotowa sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt I C 566/16.

Orzeczeniem z dnia 4 listopada 2016 roku Sąd Rejonowy w Piszku połączył do wspólnego rozpoznania sprawę z powództwa Oddziału (...) w G. przeciwko T. S. (1) o wydanie i zaniechanie naruszeń ze sprawę wszczętą przez T. S. (1) przeciwko Oddziałowi (...) w G. o wydanie.

Oddział (...) z siedzibą w G. wniósł o oddalenie powództwa wniesionego przez T. S. (1) w całości i zasądzenie kosztów postępowania według spisu kosztów.

Wyrokiem z dnia 2 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Piszku nakazał pozwanemu T. S. (1), aby wydał Oddziałowi (...) w G. dwa urządzenia wodne – pomosty, usytuowane w G., przylegające do oczepu przy działce (...) (pkt I), zobowiązał pozwanego T. S. (1) do usunięcia z urządzenia wodnego - najkrótszego pomostu, stojącego w G. na działce (...), przylegającego do oczepu przy działce (...), zamontowanych na tym pomoście przez pozwanego wszystkich drewnianych słupów połączonych liną (pkt 2), zakazał pozwanemu T. S. (1) dokonywania naruszeń prawa własności 5 (pięciu) urządzeń wodnych – pomostów, usytuowanych w G. na działce (...), w tym dwóch krótszych pomostów przylegających do oczepu przy działce (...) i trzech dłuższych pomostów przylegających do oczepu biegnącego wzdłuż ulicy (...) (pkt III), oddalił powództwo Oddziału (...) w G. w pozostałym zakresie (pkt IV), oddalił powództwo T. S. (1) w całości (pkt V), zasądził od pozwanego T. S. (1) na rzecz Oddziału (...) w G. kwotę 6.496,10 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt VI), nakazał pobrać od T. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa kwotę 449,43 zł tytułem zwrotu wydatków (pkt VII).

Sąd ten ustalił, że działka numer (...) położona w G., pokryta wodami powierzchniowymi płynącymi (część jeziora N.) stanowi własność Skarbu Państwa. Na mocy decyzji Starostwa Powiatowego w G. z dnia 17 grudnia 2007 roku, za numer (...) stwierdzono przejście wody i gruntu pokrytego tymi wodami tj. działki nr (...), opisanej w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, w trwały zarząd Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w W..

Decyzją w dnia 23 kwietnia 1987 roku, wydaną na wniosek Oddziału (...) w G., Dyrektor Wydziału Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Rolnictwa Urzędu Wojewódzkiego w S. udzielił Oddziałowi (...) w G. pozwolenie wodnoprawne na budowę drewnianych pomostów w istniejącym basenie portowym leżącym przy wschodnim brzegu ujścia Kanału Ł. do J. N.. Na podstawie przedmiotowego zezwolenia Oddział (...) w G. wybudował pięć pomostów, w tym dwa krótsze przylegające do oczepu przy działce (...) (przed podziałem), a trzy dłuższe – przylegających do oczepu biegnącego wzdłuż ulicy (...). Pieniądze na budowę przedmiotowych urządzeń wodnych pochodziły od zarządu głównego (...). Wcześniej, na działce (...) został wybudowany hangar. Oddział (...) z siedzibą w G. dzierżawi od Skarbu Państwa część działki numer (...). Aktualna umowa dzierżawy obowiązuje do końca 2017 roku.

Na mocy decyzji z dnia 6 listopada 1992 roku za numer (...) wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego w G. działka nr (...), położona w G., stanowiąca własność Gminy Miejskiej w G., której użytkownikiem wieczystym było (...) Towarzystwo (...) w G., na wniosek użytkownika wieczystego została podzielona na działki nr (...) - przeznaczoną do zbycia i działkę nr (...) – pozostającą w dotychczasowym władaniu.

Sąd I instancji ustalił dalej, że w związku z problemami finansowymi Oddziału (...) w G., Prezydium Zarządu Głównego (...) uchwałą z dnia 23 października 1992 roku wyraziło zgodę na zbycie hangaru stanowiącego własność Oddziału (...) w G..

Chęć zakupu prawa wieczystego użytkowania działki nr (...), na której stał hangar wyraziło Centrum (...) w G., które szukało na M. miejsca do założenia harcerskiej bazy wodnej. Oferta zakupu działki z dnia 16 października 1992 roku obejmowała nabycie prawa użytkowania wieczystego terenu, na którym stał hangar wraz z infrastrukturą stanowiącą

integralną część portu (pomostami). Zarząd Oddziału (...) w G. podjął uchwałę o wybraniu w/w oferty (...) w G., podpisaną przez Prezesa Zarządu Oddziału (...) w G.. Pełnomocnictwem z dnia 26 października 1992 roku J. K. (1) (...) w G. upoważniony został do występowania w imieniu (...) w sprawie nabycia na rzecz tegoż związku nieruchomości wraz z hangarem i portem w miejscowości G.. Pełnomocnictwo to było udzielone w zwykłej formie pisemnej.

W dniu 29 października 1992 roku została zawarta pomiędzy Centrum (...) (...) (...) z siedzibą w G. a Oddziałem (...) w G. zwykła umowa pisemna dotycząca przeniesienia własności (przez sprzedaż) wolnostojącego hangaru typu (...) i przeniesienia praw użytkowania wieczystego na przyległy do hangaru teren oraz elementy portu jachtowego. Przedmiotowa umowa miała być później potwierdzona notarialnie, a została zawarta, aby w oparciu o jej postanowienia J. B. (1) mógł pozyskać środki ze Związku (...) na zakup działki (...) wraz z hangarem i portem. Do umowy tej został zawarty aneks, zgodnie z treścią którego, Centrum (...) w G. wydzierżawiło od Oddziału (...) w G. część portu jachtowego (dwa pomosty), będące poza zakresem § 1 p. 2 umowy z dnia 29 października 1992 roku, na czas 10 lat, zobowiązując się płacić z tego tytułu ekwiwalent stanowiący równowartość 800 dolarów amerykańskich.

W dniu 28 grudnia 1992 roku przed notariuszem J. C. prowadzącą Kancelarię Notarialną w G. podpisana została umowa sprzedaży, na mocy której (...) Towarzystwo (...) z siedzibą w G., reprezentowany przez A. K. i J. K. (2) zbył na rzecz Związku (...), reprezentowanego przez J. B. (1) prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) wraz z własnością posadowionego na tej działce hangaru. Nabywca kupił przedmiotową działkę z przeznaczeniem na działalność w zakresie kultury fizycznej i sportu.

Następnie, strony sporządziły protokół przekazania przez Oddział (...) w G. na rzecz (...) w G. do użytkowania hangaru z przyległym terenem i wyszczególnionymi w umowach z dnia 29.10.1992r. i 28.12.1992r. elementami portu jachtowego.

Sąd Rejonowy ustalił, iż początkowo, po zawarciu umowy sprzedaży działki nr (...) wraz z hangarem, stosunki pomiędzy J. B. (1), reprezentującym (...) z siedzibą w G., a władzami (...) układały się bez większych problemów. (...) z siedzibą w G. płaciło za dzierżawę pomostów w G. i nie kwestionowało prawa własności pomostów stojących na działce (...), a wybudowanych przez Oddział (...) w G.. Oddział (...) w G. cały czas władał pięcioma pomostami jak właściciel wydzierżawiając je poszczególnym podmiotom, pobierając opłaty za korzystanie z nich. Z uwagi na zaprzestanie uiszczania czynszu dzierżawnego przez (...) za pomosty, zostały one przez Oddział (...) w G. wydzierżawione dla J. K. (2), który na mocy umowy z dnia 11 czerwca 1997 roku dzierżawił z kolei od Związku (...) w G. hangar położony na działce (...). Na mocy umowy dzierżawy z dnia 15 listopada 2000 roku Oddział (...) w G. wydzierżawił na okres 5 lat tj. do 2010 roku, pięć pomostów J. K. (2). W tym okresie, dwóch pracowników skierowanych przez Urząd Pracy i zatrudnionych przez (...) pobierało opłaty za używanie pomostów, które były potem przekazywane do (...). W dniu 11 kwietnia 2011 roku została zawarta umowa dzierżawy w/w pomostów z J. K. (3).

Jednocześnie, wodniackie drużyny harcerskie, bez problemów mogły korzystać z pomostów w ramach prowadzonej działalności żeglarskiej. Przede wszystkim harcerze korzystali z dwóch długich pomostów. Do 2011 roku przy jednym z krótszych pomostów stała łódź (...).

W 1997 roku K. (...) (...) - (...) w O., przekazując K. (...) Związku (...) w G. harcerski port jachtowy ujawniła w arkuszu spisu z natury min. trzy sztuki pomostów, które zostały dopisane do przedmiotowego spisu samodzielnie przez K. (...) W. J. B.. Na tle własności pomostów zaczęło dochodzić do kłótni pomiędzy J. B. (1), a J. K. (2), który działał w (...).

Aktem notarialnym z dnia 9 marca 2005 roku T. S. (1) wraz z żoną D. S. i A. S. (1) nabyli, w udziałach po 1/2 części, od Związku (...) z siedzibą w W. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) wraz z własnością znajdującego się na niej hangaru. W ramach przedmiotowej umowy nabywcy działki nr (...) zobowiązali się do respektowania umowy dzierżawy hangaru zawartej 11.06.1997 roku pomiędzy zbywcą a J. K. (2). Nabywcy wiedzieli, iż na podstawie w/w aktu notarialnego nabyli jedynie prawo wieczystego użytkowania działki (...) i prawo własności stojącego na niej hangaru, bez prawa własności pomostów przylegających do oczepu graniczącego z działką (...). Na początku 2006

roku wypowiedzieli J. K. (2) umowę dzierżawy hangaru i w jego miejsce rozpoczęli budowę restauracji, sanitariatów oraz punktu sprzedaży lodów.

Pismem z dnia 8 marca 2006 roku i 7 kwietnia 2006 roku A. S. (1), występując także w imieniu T. S. (1), wezwał Oddział (...) w G. do usunięcia dwóch pomostów przylegających do działki nr (...).

Współwłaściciele działki (...) postawili ogrodzenie składające się z metrowych słupków połączonych liną biegnące od pkt. 116.49 oznaczonego na mapie z k. 5 akt do wiaty stojącej na działce (...). Ponadto, na mniejszym pomoście przylegającym do oczepu przy działce (...) T. S. (1) postawił drewniane słupki połączone liną. Odnośnie korzystania z krótszych pomostów przylegających do działki (...) powstał konflikt pomiędzy ich ówczesnym dzierżawcą – R. K., a T. S. (1), który uniemożliwił dzierżawcy korzystanie z pomostów. Z uwagi na te okoliczności, Oddział (...) w G. zgodził się na obniżenie R. K. czynszu dzierżawnego za pomosty o 5000 zł.

Pismem z dnia 12 lipca 2012 roku nabywcy działki (...) zostali wezwani przez (...) Oddział W. (...) w G. do usunięcia elementów wmontowanych w pomosty.

W dniu 4 marca 2013 roku (...) Oddział W. (...) wytoczył powództwo przeciwko D. i T. małżonkom S. oraz A. S. (1) o ochronę naruszonego posiadania, które zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w Szczytnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Piszcu z dnia 30 maja 2014 roku, sygn. akt VI C 1265/13.

Na mocy umowy kupna-sprzedaży z dnia 8 kwietnia 2016 roku T. S. (1) nabył od Związku (...) z siedzibą w O. pięć pomostów stojących na działce nr (...), a wybudowanych przez (...) Oddział w G. na podstawie pozwolenia wodnoprawnego za cenę 5000 zł plus VAT. Dodatkowa kwota za zakup pomostów ma być zapłacona zbywcy, w zależności od wyników postępowania w sprawie I C 510/16.

Pismem z dnia 11 kwietnia 2016 roku T. S. (1) zwrócił się do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w W. o rozwiązanie z Oddziałem (...) w O. umowy dzierżawy gruntu pod pomostami znajdującymi się na działce nr (...), z uwagi na fakt, iż aktualnie to on jest właścicielem owych pomostów i to z nim powinna zostać zawarta taka umowa. Następnie, pismem z dnia 13 kwietnia 2016 roku T. S. (1) wezwał (...) Oddział w O. o wydanie pięciu pomostów stojących na działce nr (...) powołując się na prawo własności do w/w urządzeń wodnych.

W dniu 27 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Elku II Wydział Karny w sprawie II W 1273/15, uznał T. S. (1) za winnego popełnienia czynu z art. 194 pkt. 2 w zw. z art. 27 ust. 1 Ustawy Prawo Wodne polegającego na tym, że jako właściciel działki nr (...) w G. wbrew zakazowi dokonał zagrodzenia płotem drewnianym i wiatą przejścia w odległości mniejszej niż 1,5 metra od linii brzegu J. N.. Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 25 października 2016 roku, sygn. akt II Ka 198/16 zmienił w/w wyrok w ten sposób, że uniewinnił T. S. (1) od zarzucanego mu czynu.

17 maja 2016 roku (...) Oddział (...) w G. zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Olsztynie o fakcie sprzedaży przez (...) (...) (...) - (...) w O. T. S. (1) pomostów, które w rzeczywistości stanowią własność (...). Postanowieniem z dnia 07 czerwca 2016 roku Prokurator Rejonowy w Olsztynie odmówił wszczęcia dochodzenia w tej sprawie (sygn. akt 2 Ds. 714/16).

W dniu 6 kwietnia 2017 roku T. S. (1) zawarł ze Skarbem Państwa umowę dzierżawy oczepu przylegającego do działki nr (...).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że co do zasady roszczenie Oddziału (...) z siedzibą w G. o wydanie dwóch urządzeń wodnych, przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń przez pozwanego T. S. (1) jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie. Tym samym, w ocenie tego Sądu, pozew o wydanie pomostów skierowany przez T. S. (1) przeciwko Oddziałowi (...) z siedzibą w G. jest całkowicie nieusprawiedliwiony, albowiem T. S. (1) nie zdołał wykazać w ramach niniejszego postępowania, iż przysługuje mu prawo własności do pomostów posadowionych na działce (...) w G., a wzniesionych przez Oddział (...) w G. na podstawie pozwolenia wodnoprawnego.

Przyjął za bezsporne, iż Oddział (...) w G. wznosił pięć pomostów na działce nr (...), położonej w G., stanowiącej własność Skarbu Państwa, a pokrytej wodami powierzchniowymi płynącymi J. N.. Na wzniesienie tych urządzeń wodnych, gdyż niewątpliwie pomosty są urządzeniami wodnymi zgodnie z treścią art. 9 ust. 19 pkt h) Ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz.U. z 2012r., poz. 145 ze zm.), Oddział (...) stosownie do wymogów art. 122 ust. 1 pkt 3 Prawa Wodnego - musiał uzyskać pozwolenie wodnoprawne. Takie też pozwolenie zostało udzielone (...) Oddział w G. decyzją z dnia 23 kwietnia 1987 roku wydaną przez Dyrektora Wydziału Ochrony (...), (...) (...) i (...) Urzędu Wojewódzkiego w S.. Jednocześnie, środki na sfinansowanie budowy pomostów zostały przekazane przez Zarząd Główny (...).

Podkreślił, iż mimo tego, że pięć pomostów postawionych na gruncie należących do Skarbu Państwa jest trwale z tym gruntem związane, to nie budzi wątpliwości, iż od momentu ich wzniesienia własność do owych urządzeń wodnych przysługiwała właśnie Oddziałowi (...) w G., albowiem Ustawa Prawo Wodne stanowi *lex specialis* w stosunku do regulacji prawa cywilnego wynikającej z art. 143 kc, który mówi, iż w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawo do wód. Woda nie jest bowiem rzeczą w rozumieniu art. 140 kc. Własność wody nie przekłada się na własność urządzeń wodnych i regulacje Ustawy Prawo Wodne przewidują możliwość takiej sytuacji, gdy inny podmiot jest właścicielem wody, a inny właścicielem urządzeń wodnych.

Według Sądu I instancji nie budzi też wątpliwości to, że momencie, gdy Oddział (...) w G., z uwagi na problemy finansowe, zdecydował się na sprzedaż prawa wieczystego użytkowania działki nr (...), zabudowanej hangarem, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, Związek (...) wyrażając gotowość zakupu tej działki, liczył także na nabycie własności pomostów wzniesionych przez Oddział (...) na działce (...). Przede wszystkim, wynika to wyraźnie z treści oferty nabycia działki wraz z hangarem, którą K. J. B. (1) w imieniu Centrum (...) (...) (...) w G. skierował do Oddziału (...) w G.. Także Kwaterna Główna (...) udzielając J. B. (1) pełnomocnictwa do zakupu w/w nieruchomości wskazała, że umocowuje J. B. (1) do nabycia działki wraz z hangarem i portem w miejscowości G.. Nadto, z zeznań świadka A. S. (2), którym w tym zakresie Sąd dał wiarę, jasno wynika, że wyłączną motywacją do nabycia działki nr (...) w G. było to, że (...) szukało portu na M., gdyż chciało stworzyć tam harcerską bazę wodną. Jak wskazał ów świadek, dla (...) kwestią najistotniejszą było właśnie posiadanie portu, kei, pomostów. A. S. (2) wiedział o tym, znał też sytuację finansową (...) i był głównym pomysłodawcą zakupu przez (...) działki (...) wraz z portem. Przy czym niezależnie od intencji, jakie w tym zakresie miało (...), to początkowo również zbywca nosił się z zamiarem sprzedaży „elementów portu jachtowego”. Sąd Rejonowy podkreślił, że nigdzie w sposób jasny i nie budzący wątpliwości nie zostało określone, czym są owe „elementy portu jachtowego”. Potwierdza to pisemna umowa kupna sprzedaży z dnia 29 października 1992 roku. Również z uchwały Plenarnego Posiedzenia Zarządu Oddziału (...) w G. wynika, że doszło do wybrania oferty (...) nabycia hangaru oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z terenem przyległym do hangaru i „częścią portu jachtowego”, jednakże uchwała ta, jak słusznie podniosła pełnomocnik Oddziału (...) w G., nie miała żadnego waloru prawnego, gdyż dla ważności oświadczeń Oddziału (...) w owym czasie wymagane było ich podpisanie przez prezesa i skarbnika Zarządu (...) albo innych osób upoważnionych przez Zarząd Oddziału. Z kolei z treści aneksu do umowy z dnia 29 października 1992 roku, strony tej umowy uregulowały kwestię dwóch pomostów, nie objętych umową § 1 pkt 2 umowy pisemnej z dnia 29 października 1992 roku, oddając je w dzierżawę (...) w G., jednakże należy zauważyć, że tu również nie zostało dokładnie wskazane, o które dwa pomosty chodzi z pięciu postawionych na działce (...).

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że na mocy przywołanej pisemnej umowy sprzedaży z dnia 29 października 1992 roku nie doszło do przeniesienia prawa własności pomostów na rzecz (...), gdyż umowa ta miała charakter umowy przedwstępnej, która miała być potwierdzona notarialnie (§ 6 umowy).

Ostatecznie zaś, na mocy aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 28 grudnia 1992 roku (...) Oddział W. (...) z siedzibą w G. sprzedał dla Związku (...) jedynie prawo wieczystego użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 911 m² wraz z własnością hangaru wzniesionego na tej działce, co wynika z treści § 3 przedmiotowej umowy. Brak jest w tej umowie jakichkolwiek innych zapisów, z których wynikałoby, że przedmiotem sprzedaży był także port, jakaś jego część, pomosty, czy jakiegokolwiek inne urządzenia wodne. Odnosząc się w tym miejscu do

twierdzeń T. S. (1), iż przywołana umowa powinna być odczytywana przez pryzmat tego, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy - stosownie do treści art. 65 § 2 k.c., Sąd uznał, iż nie sposób dokonywać jakiegokolwiek wykładni rozszerzającej zapisów w niej zawartych, w szczególności co do tego, co było przedmiotem umowy sprzedaży. Nie przekonywujące są też twierdzenia T. S. (1), iż taka treść umowy z dnia 28 grudnia 1992 roku wynikała z ówczesnej praktyki notarialnej. Sądowi nie jest znana tego typu praktyka, natomiast jest rzeczą powszechnie wiadomą, iż określenie przedmiotu świadczeń każdej ze stron, czyli określenie rzeczy będącej przedmiotem sprzedaży i ceny, to postanowienia istotne przedmiotowo (essentialia negotii) umowy sprzedaży. Z uwagi na okoliczność, iż z treści owej umowy wynika, że jej przedmiotem jest tylko prawo użytkowania wieczystego działki (...) i prawo własności posadowionego na niej hangaru, to bezpodstawnym jest niejako „dopowiadanie”, że umowa ta obejmowała też zbycie pomostów przez Oddział (...) w G. na rzecz (...).

W ocenie Sądu Rejonowego nieistotne jest też to, czy w owym czasie potrzebna była czy też nie, zgodnie z ówczesnym statutem (...), zgoda Zarządu (...) na zbycie pomostów, skoro były one wybudowane ze środków przekazanych przez ów zarząd, ponieważ treść umowy sprzedaży z dnia 28 grudnia 1992 roku zawartej pomiędzy (...) Oddział w G. a (...) nie objęła swym zakresem sprzedaży jakichkolwiek innych składników majątku – ruchomych czy nieruchomości (...). Oddział w G., poza prawem wieczystego użytkowania działki (...) i prawem własności hangaru. Okoliczność tę potwierdzają także pozostałe dowody zgromadzone w ramach niniejszego procesu. Należy zauważyć, że przez następnie lata po zawarciu umowy kupna z dnia 28 grudnia 1992 roku Oddział (...) zawierał kolejne umowy dzierżawy pomostów, których przedmiotem było pięć pomostów stojących na działce (...). Opłaty za ich dzierżawę zasilały konto właśnie (...). Również opłaty za korzystanie z pomostów przez podmioty trzecie były odprowadzane nie na rzecz (...), a (...). Okoliczność tę potwierdzali świadkowie: J. K. (2), K. Z., czy E. G., który potwierdzał, że opłaty za pomosty odbierał J. K. (2). Ich zeznania w tym zakresie są spójne i korelują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Nie sposób więc przyjąć, że gdyby (...) rzeczywiście było właścicielem owych pomostów zgadzałoby się na to, by dysponował nimi jak właściciel Oddział (...) w G., a dodatkowo, by zyski z ich eksploatacji zasilały konto (...). Niewątpliwie fakt, iż zawierając umowę sprzedaży z dnia 28 grudnia 1992 roku, jej strony ostatecznie pominęły w treści tej umowy sprzedaż pomostów, było przyczyną późniejszego konfliktu pomiędzy komendantem (...) J. B. (1) a kolejnymi władzami Oddziału (...) w G.. J. B. (1) starał się w nieformalny sposób wykazać, że do (...) należą także pomosty (trzy) stojące na działce (...), dopisując je do arkusza spisu z natury obejmującego mienie K. Chorągwi (...)- (...) w O., które było przekazywane K. (...) Związku (...) w G.. Przekonanie co do tego, iż pomosty były własnością (...) miało zresztą wielu członków (...) w G., albowiem na skutek obopólnego porozumienia przez długie lata, zarówno harcerze, jak członkowie (...) mogli bez żadnych przeszkód korzystać ze wszystkich pomostów, łącznie z organizacją różnych imprez wodniackich i memoriałów.

Sąd Rejonowy wskazał dalej, że ponownie kwestia własności pomostów zaczęła być podnoszona po zakupie prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) przez T. S. (1), D. S. i A. S. (1) umową z dnia 9 marca 2005 roku. Wprawdzie zarówno A. S. (1) jak też T. S. (1) byli świadomi tego, że na mocy w/w umowy nabyli jedynie prawo wieczystego użytkowania działki (...) i własność stojącego na niej hangaru, jednakże dążyli do tego, by objąć we władanie przede wszystkim dwa krótsze pomosty przylegające do oczepu przy działce (...). Sam T. S. (2) był przez pewien czas przekonany, że stanowią one ich własność, gdyż są częścią składową działki (...). Nadto, prowadził rozmowy z J. B. (1) odnośnie zakupu pomostów, który skłonny był sprzedać mu trzy pozostałe pomosty, do czego jednak ostatecznie nie doszło. Z uwagi na okoliczność, iż możliwość swobodnego korzystania z pomostów stojących przy działce (...), była istotna dla użytkowników wieczystych działki nr (...), prowadzących w pobliżu owych pomostów restaurację, na jednym z krótszych pomostów ustawili oni drewniane kołki połączone liną i postawili stoliki. Działania te były podjęte bez jakiegokolwiek konsultacji z właścicielem pomostów, czyli Oddziałem (...) w G.. W momencie zaś zawarcia umowy kupna pięciu pomostów z dnia 8 kwietnia 2016 roku pomiędzy (...) (...) (...) (...) z siedzibą w O. a T. S. (1), ten ostatni podjął szereg działań, w celu wyzbycia Oddziału (...) w G. z własności przedmiotowych urządzeń wodnych. Wezwał Oddział (...) do wydania mu pomostów oraz skierował pismo do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w W. o rozwiązanie przez tę instytucję umowy dzierżawy gruntu pod pomostami zawartej z (...) i zawarcie takiej umowy z nim, jako prawowitym właścicielem pomostów stosujących na działce (...). Przy czym, należy zaznaczyć, iż pomimo zawarcia umowy nabycia pomostów w dniu 8 kwietnia 2016 roku i wystąpienia przez T. S. (2) z pozwem o wydanie

pomostów, ani on, ani zbywca pomostów nie byli do końca przekonani co do tego, czy zawarta przez nich umowa jest w pełni skuteczna, skoro T. S. (1) wstrzymał się z zapłatą całości ustalonej kwoty z tytułu zakupu pomostów, do czasu zakończenia niniejszego postępowania, co potwierdził zarówno on, jaki podpisująca tę umowę z ramienia (...) świadek D. O..

W ocenie Sądu Rejonowego umowa zawarta pomiędzy T. S. (1) a (...) (...) (...) (...) z siedzibą w O., nie przeniosła skutecznie na rzecz T. S. (1) prawa własności pięciu pomostów postawionych przez (...) na działce (...), albowiem zbywca w chwili zawarcia owej umowy, nie był faktycznie właścicielem owych urządzeń wodnych. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nigdy nie doszło do skutecznego zbycia tych pięciu pomostów przez (...) na rzecz (...) i od momentu ich wzniesienia na działce (...) wciąż wyłącznym ich właścicielem jest Oddział (...) w G..

Przytaczając treść art. 222 k.c., Sąd I Instancji uwzględniając powództwo Oddziału (...) w G., nakazał pozwanemu T. S. (1) wydać dwa urządzenia wodne – pomosty usytuowane w G., a przylegające do działki (...). Z uwagi na posadowienie przez T. S. (1) na jednym z krótszych pomostów, przylegających do oczepu przy działce (...) drewnianych słupów połączonych liną – Sąd ten nakazał ich usunięcie, celem przywrócenia stanu zgodnego z prawem, zakazując mu jednocześnie dokonywania naruszeń prawa własności wszystkich pięciu pomostów posadowionych na działce (...). Sąd Rejonowy uznał, że żądanie przez Oddział (...) w G. zakazania T. S. (1) naruszeń prawa własności wszystkich pięciu pomostów jest uzasadnione, albowiem ten po zawarciu umowy z dnia 8 kwietnia 2016 roku podjął intensywne działania zmierzające do przejęcia owych pięciu pomostów, ingerując m.in. w umowę dzierżawy gruntu łączącą Oddział (...) w G. z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w W..

W pozostałym zakresie Sąd I instancji oddalił powództwo Oddziału (...) w G., uznając, że brak jest podstaw do nakazania T. S. (1) usunięcia pionowych słupów drewnianych ze wszystkich pomostów będących własności (...), gdyż zarówno J. B. (2) reprezentując w ramach niniejszego postępowania Oddział (...) w G. jaki T. S. (1), przesłuchani w charakterze stron przyznali, że drewniane kołki są ustawione tylko na jednym z krótszych pomostów, zaś na pozostałych pomostach brak jest tego typu urządzeń. Podobnie, Sąd oddalił powództwo Oddziału (...) w G. w części dotyczącej nakazania usunięcia ogrodzenia i innych urządzeń leżących bliżej niż 1,5 metra od granicy jeziora, albowiem poprzez ich postawienie T. S. (1) w żaden sposób nie naruszył prawa własności pomostów, co też potwierdził J. B. (2). Poza tym, Sąd nie orzekł w wyroku o umocowaniu Oddziału (...) w G. do wykonania czynności orzeczonych w pkt. I i II wyroku, albowiem potrzeba udzielenia takiego umocowania powstanie dopiero na etapie postępowania egzekucyjnego i to tylko wówczas, gdy T. S. (1) dobrowolnie nie wykona owych czynności.

Sąd Rejonowy uwzględniając częściowo powództwo Oddziału (...) w G., które było uzasadnione co do zasady, oddalił jednocześnie w całości pozew o wydanie pomostów wniesiony przez T. S. (1).

O kosztach orzekł w myśl art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego T. S. (1) na rzecz Oddziału (...) w G. zwrot wszystkich kosztów procesu, z uwagi na to, iż powództwo (...) zostało oddalone w nieznaczej części. Nadto, Sąd Rejonowy nakazał ściągnąć od T. S. (1) kwotę 449,43 zł tytułem wydatków związanych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa, na które składają się koszty zwrotu za dojazdy wypłacone świadkom, którzy zostali przesłuchani w ramach niniejszego postępowania.

Apelację od punktów I, II, III, V, VI i VI wyroku złożył T. S. (1), zarzucając rozstrzygnięciu:

1. mające istotny wpływ na wynik sprawy naruszenie przepisów postępowania, to jest:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w postaci zeznań świadków i dokumentacji, z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd Rejonowy ustalił, że umowa z dnia 29 października 1992 r. miała charakter umowy przedwstępnej w zakresie ruchomości i nie przeniosła na (...) w G. prawa własności przedmiotowych pomostów, podczas gdy na jej podstawie, zgodnie

z zamiarem stron, przeniesiona została na (...) w G. własność pomostów będących przedmiotem niniejszego postępowania;

- dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem istotnej jego części, to jest zeznań świadka W. M., zastępcy komendanta (...) odpowiedzialnego za sprawy finansowe w (...) w czasie podpisywania umowy z oddziałem (...) G.;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie przez przyjęcie, że uchwała Plenarnego Posiedzenia Zarządu Oddziału (...) w G. stanowiła oświadczenie woli pozbawione waloru prawnego, podczas gdy zgodnie ze statutami (...) i Oddziału (...) w G. miała ona charakter wewnętrzny, jednak istotny dla oceny woli i zamiaru Oddziału (...) w G. przy zawieraniu umowy z dnia 29 października 1992 r., co Sąd Rejonowy bezzasadnie pominął;

- sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że (...) w G. i Oddział (...) zawarły skuteczny prawnie i wiążący aneks do umowy z dnia 29 października 1992 r., podczas gdy żadna z osób go podpisujących nie posiadała do tego umocowania;

- wyprowadzenie z materiału dowodowego, to jest zeznań świadków E. G. i W. S. wniosków z nich niewynikających, a mianowicie, że opłaty pobierane przez nich za korzystanie z pomostów przez osoby trzecie przekazywali oni J. K. (2) działającemu w imieniu Oddziału (...), podczas gdy z zeznań tych wynika, iż J. K. (2) działał w tym zakresie w imieniu i na rzecz (...);

- brak analizy zeznań świadków w zakresie dotyczącym sposobu wykonania umowy z dnia 29 października 1992 r., zwłaszcza w zakresie dotyczącym korzystania z hangaru i portu przez Oddział (...), co w sposób bezpośredni wpłynęło na wynik sprawy, a mianowicie nie zostało uwzględnione jakie intencje przyświecały stronom przystępującym do wskazanej umowy;

b/ art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie za ustalony fakt wydzierżawiania pomostów przez Oddział (...) J. K. (2) bez dostatecznej podstawy, to znaczy gdy fakt ten nie jest dostatecznie potwierdzony materiałem dowodowym;

c/ art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem odpowiednich przepisów prawa, w części dotyczącej uznania umowy z dnia 29 października 1992 r. za umowę przedwstępną;

- nieustosunkowanie się do kwestii wynikającej z umowy sprzedaży ceny, która nie uległa zmianie od momentu złożenia oferty, poprzez umowę z dnia 29 października 1992 r., aż do sporządzenia aktu notarialnego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez:

a/ oddalenie powództwa powoda Oddziału (...) w G. przeciwko pozwanemu T. S. (1) również w pozostałej części;

b/nakazanie Oddziałowi (...) w G. wydania T. S. (1) trzech urządzeń wodnych (pomostów) położonych w G., obręb (...), działka nr (...) na terenie basenu portowego leżącego przy wschodnim brzegu ujścia Kanału Ł. do jeziora N.;

a także zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

Oddział (...) z siedzibą w G. wniósł o oddalenie apelacji T. S. (1) i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja T. S. (1) podlegała oddaleniu w całości.

Na wstępie zauważyć należy, że złożony środek zaskarżenia zawiera jedynie zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, którymi sąd odwoławczy jest związany, poza przypadkiem nieważności postępowania, nie zachodzącym w niniejszej sprawie. Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała 7 sędziów SN z 31.01.2008 r., III CZP 49/07).

Z drugiej strony podnosi się, że bez względu na stanowisko stron oraz zakres zarzutów sąd drugiej instancji powinien zastosować właściwe przepisy prawa materialnego, a zatem także usunąć ewentualne błędy prawne sądu pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji. Obowiązek samodzielnego dokonania przez sąd drugiej instancji oceny prawnej dochodzonego żądania i skonfrontowania jej z zaskarżonym orzeczeniem oraz jego motywami oznacza, że zarzuty apelującego mają charakter pomocniczy i nie ograniczają swobody sądu, nie wiążą go (por. wyrok SN z 05.04.2017 r., II CSK 554/16).

W tej sytuacji konieczne jest wpięrow odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego jedynie w zakresie w niej wskazanym, następnie zaś, skonfrontowanie prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu I instancji z przepisami prawa materialnego.

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań uwypuklenia wymaga, iż Sąd Okręgowy zasadniczo w całości podziela i przyjmuje za swoje ustalenia faktyczne i prawne poczynione przez Sąd Rejonowy, co pozwala na uniknięcie powtarzania wszelkich jego rozważań. W wypadku bowiem orzeczenia oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, bez uzupełniania postępowania dowodowego, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za swoje.

Uzupełnienia w dalszej części rozważań wymagać będą jedynie wywody prawne dotyczące charakteru i ważności umowy z 29 października 1992 r. (k. 215 – 216), które rzeczywiście Sąd Rejonowy potraktował marginalnie. Uchybienie to nie oznacza, iż zasadny był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., albowiem strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałyby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Analiza uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia pozwala na odtworzenie motywów, jakimi kierował się Sąd Rejonowy, wydając przedmiotowe orzeczenie oraz jakie poczynił ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę do zastosowania przepisów prawa materialnego, co musiało skutkować negatywną oceną zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Podobnie nieskuteczny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 231 k.p.c., zgodnie z którym Sąd może uznać za ustalone fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, jeżeli wniosek taki można wyprowadzić z innych ustalonych faktów (domniemanie faktyczne).

Domniemanie faktyczne polega na tym, że sąd na podstawie ustalenia jednych faktów wnioskuje o istnieniu innych. Sąd ma w takim wypadku zupełną swobodę wnioskowania na podstawie całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania dowodowego. Musi ono być jednak poprawne z punktu widzenia zasad logiki.

Omawiany zarzut jest o tyle niezrozumiały, że w aktach sprawy znajduje się pisemna umowa z 15 listopada 2000 r. (k. 11 – 13), zgodnie z którą (...) oddało na okres 10 lat w dzierżawę J. K. (2) 5 spornych pomostów. Prawdziwości tegoż dokumentu apelujący na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego skutecznie nie zaprzeczył, zaś świadek J. K. (2) w swych zeznaniach potwierdził, iż dzierżawił owe pomosty przez okres około 12 lat. W tej sytuacji Sąd Rejonowy nie

mógł naruszyć art. 231 k.p.c., skoro ustalenia faktyczne w zakresie dzierżawy urządzeń wodnych poczynił na podstawie dokumentu prywatnego i zeznań świadka, które łączą się w logiczną całość bez potrzeby uciekania się do rzeczowej instytucji. Wszak zastosowanie domniemania faktycznego powinno mieć miejsce wtedy, gdy brak jest bezpośrednich środków dowodowych albo istnieją znaczne utrudnienia dowodowe dla wykazania faktu, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Niezasadny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c.

Przypomnienia wymaga, iż ocena wiarygodności i mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części dotyczącej ustalenia faktów, tj. rozstrzygnięcia spornych kwestii na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Powinna ona odpowiadać regułom logicznego myślenia wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego będące wyznacznikiem granic dopuszczalnych wniosków i stopnia prawdopodobieństwa ich przydatności w konkretnej sytuacji. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w omawianym przepisie, choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Tylko zatem w przypadku wykazania, że brak jest powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez sąd; nie jest tu wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wykazanie, czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego Sąd Rejonowy dokonał w rozpoznawanej sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś podniesione w tym zakresie w apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Na obecnym etapie postępowania nie było przez skarżącego kwestionowane, iż na podstawie umowy notarialnej z dnia 28 grudnia 1992r. nie mogło dojść do przeniesienia własności pomostów. Z treści tej umowy bowiem wprost wynika, że przedmiotem umowy było wyłącznie prawo użytkowania wieczystego działki (...) wraz z własnością hangaru wzniesionego na tej działce.

Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił także, że umowa z 29 października 1992 r. nie doprowadziła do przeniesienia na (...) prawa własności spornych pomostów.

Sąd I instancji prawidłowo nadał tej umowie charakter umowy przedwstępnej, zważywszy na treść § 6, który stanowił, iż umowa zostanie potwierdzona notarialnie.

Przemawia za tym również treść protokołu przekazania na który powoływał się T. S. (1). Widnieje w nim zapis, że przekazanie hangaru wraz z przyległym terenem i wyszczególnionymi elementami portu jachtowego następuje w oparciu o **umowę wstępną** zawartą w dniu 29 października 1992r. oraz umowę notarialną z dnia 28 grudnia 1992r.

W sytuacji gdyby do przeniesienia własności przeszło na podstawie umowy z dnia 29 października 1992r. to brak byłoby podstaw do powoływania się na tę umowę w sporządzonym później protokole przekazania.

Niezależnie od powyższego umowa ta była nieważna.

Zgodnie z treścią art. 389 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta.

Przedmiotowa umowa przedwstępna nie czyni zadość tym wymaganiom, brak w niej oznaczenia terminu zawarcia umowy.

Zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego termin zawarcia umowy przyrzeczonej był przesłanką ważności (essentiale negotii - orzeczenie SN z 4 grudnia 2003 r., II CK 301/02, niepubl, z dnia 30 sierpnia 1972 r. III CRN 156/72 LEX nr 7129)

W dalszej kolejności wskazać należy, iż niewątpliwie dokonując wykładni umowy należy opierać się nie tylko na jej dosłownym brzmieniu, ale trzeba również odnieść się do rzeczywistej woli stron, ich zamiarów towarzyszących zawarciu umowy i innych istotnych okoliczności sprawy.

Stosownie bowiem do treści art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Zgodnie z powyższym przepisem przez "zgodny zamiar stron" należy rozumieć wspólne uzgodnienie istotnych dla danego typu czynności prawnej postanowień bądź w samej umowie, bądź poza nią (np. w rokowaniach). Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z 29 czerwca 1995 r. (III CZP 66/95, LexisNexis nr 301835, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168) zgodnie z kombinowaną metodą wykładni, priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, w szczególności jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem czy wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący.

Jednakże mimo że argumenty językowe (gramatyczne) w świetle art. 65 § 2 k.c. nie mają decydującego znaczenia, to prawidłowa wykładnia umowy mającej formę pisemną nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie i nie może prowadzić do stwierdzeń sprzecznych z jej treścią. Należy mieć także na uwadze to, że wykładnia oświadczenia woli służy jedynie uściśleniu użytych pojęć, nie zaś uzupełnieniu dostrzeżonych po złożeniu oświadczenia woli braków czy zmianie sensu użytych określeń i zwrotów (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 października 2017 r. I ACa 382/17, LEX nr 2449709).

Z § 1 umowy z dnia 29 października 1992r. wynika, iż jej przedmiotem było przeniesienie prawa własności wolnostojącego hangaru oraz przeniesienie praw użytkowania wieczystego na przyległy do hangaru teren oraz elementy portu jachtowego.

W umowie brak definicji określającej co należy rozmieść przez elementy portu jachtowego.

Z kolei § 2 wskazywał, że wielkość terenu jaki i określenie wielkości elementów portu określone są jednoznacznie w dokumencie „Podział terenu” opracowanym przez Wydział Geodezji Urzędu Miejskiego w G./ na zlecenie oddziału (...). Dokument ten stanowi integralną część umowy.

Jednakże w aktach sprawy brak ww. dokumentu.

Jedynym dokumentem jaki dysponował Sąd był nadesłany ze Starostwa Powiatowego w G. wstępny projekt podziału działki nr (...) na działkę (...). Dokument ten został sporządzony w listopadzie 1992 r. Na mapie tej nie zostały zaznaczone pomosty.

Świadek A. S. (2) (k.284-285) zeznał, iż była sporządzona mapka z pomostami, która miała być podstawą do sporządzenia aktu notarialnego, jednakże nie została ona w toku niniejszego postępowania przedłożona przez żadną ze stron.

Mając zatem na uwadze sposób sformułowania umowy, dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia istotne niezwykle znaczenie miało ich postępowanie po złożeniu oświadczenia w tym głównie sposób wykonania umowy.

Na podstawie aneksu do umowy z dnia 29 października 1992r. (...) wydzierżawiło na okres 10 lat od (...) część portu jachtowego. W treści tego dokumentu wskazano, że chodzi o dwa pomosty będącą poza zakresem tej umowy.

Za całkowicie nielogiczne należałoby uznać zachowanie właściciela, który płaciłby innemu podmiotowi za korzystanie z rzeczy która do niego należy.

Nawet gdyby uznać, że osoby działające z ramienia (...) nie miały umocowania do podpisania umowy dzierżawy, to do jej zawarcia doszło w sposób dorozumiany.

Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. W ramach wynikającej z powołanego przepisu zasady swobody formy, dopuszczalne jest złożenie oświadczenia woli przez każde zachowanie się podmiotu prawa. Wola osoby skierowana na wywołanie zamierzonego skutku prawnego związanego z dokonywaną czynnością prawną może być więc uzewnętrzniona w dowolnej formie, byleby była ona dostatecznie zrozumiała dla adresata. Może to nastąpić poprzez bezpośredni przejaw woli wyrażony słowem lub pismem, a nawet w sposób dorozumiany (per facta concludentia).

W okolicznościach niniejszej sprawy strony umowy z dnia 29 października 1992 r. w sposób dostatecznie zrozumiały wyraziły wolę wywołania skutków prawnych objętych treścią czynności prawnej w postaci zawarcia umowy dzierżawy.

Z treści zebranego materiału dowodowego wynika, iż strony wywiązywały się z wymienionych w art. 693 k.c. obowiązków. (...) korzystało z pomostów oraz pobierało z tego tytułu korzyści. Jednocześnie uiszczało należny (...) czynsz dzierżawny.

Z kolei w kwestii pozostałych trzech pomostów wskazać należy, iż w sporządzonym w 1997r. do protokołu przekazania przez K. (...) (...) w O., K. (...) Związku (...) w G., spisie z natury, trzy sztuki pomostów zostały dopisane do przedmiotowego spisu innym charakterem pisma niż pozostałe składniki. Z zeznań świadka A. S. (2) wynika, że uczynił to J. B. (1). Okoliczność ta potwierdza, że po pierwsze samo (...) nie traktowało się jako właściciela dwóch pomostów, zaś po drugie organizacja ta nie dysponowała żadnym potwierdzeniem prawa własności pozostałych trzech urządzeń wodnych, skoro nie ujęto ich w spisie pierwotnym.

Mając powyższe na uwadze oraz zważywszy na wątpliwości interpretacyjne odnośnie zawartego w umowie z dnia 29 października 1992r. pojęcia elementy portu, w ocenie Sądu Okręgowego dokument ten nie może przesądzać o kwestiach własnościowych co do pozostałych trzech pomostów, skoro sporządzony został w niejasnych okolicznościach bez udziału ewentualnego sprzedającego.

Zwrócić należy uwagę, iż przez cały ten okres (...) rozporządzał pomostami jak właściciel, czego przykładem są zawarte w 2000 oraz 2011 umowy dzierżawy. Trudno pojąć, dlaczego niedoszły nabywca pomostów przez kilkanaście lat nie występował z powództwem windykacyjnym przeciw Towarzystwu, skoro miało ono wyzuć (...) z władztwa nad rzeczą.

Jeśli chodzi o okres przed 2000 r. istotne znaczenie należy przypisać zeznaniom świadka E. G., świadczącego pracę jako bosman na spornych pomostach od 1994 r. Wskazał on bowiem, iż kwestia własności urządzeń nie była do końca wyjaśniona, albowiem nawet on słyszał pogłoski, że ich właścicielem jest (...). Podniósł również, że opłaty za dzierżawy

pomostów pobierał „pan K.,” który miał przekazywać je do (...). Trudno zatem przyjąć, by zeznania E. G. potwierdzały jednoznacznie stanowisko apelującego.

Powyższej konstatacji nie zmienia analiza treści uchwały Plenarnego Posiedzenia Zarządu Oddziału (...) w G. (k. 16 akt I C 652/16). Abstrahując od mocy prawnej tego dokumentu, to zawarta w nim nomenklatura jest na tyle niejasna, że pozwala jedynie na odcyfrowanie woli zbycia hangaru typu (...). Co do gruntu i części portu jachtowego użyto w niej wprawdzie nieostrego sformułowania „dzierżawa wieczysta”, by następnie użyć w stosunku do elementów portu określenia „dzierżawa”. Żadne z nich nie pojawia się w akcie notarialnym, czy też kolejnych, zgodnie sygnowanych przez strony transakcji dokumentach. Z poprzedzającego uchwałę pisma J. B. (1) z 16 października 1992 r. (k. 15 akt I C 652/16) wysnuć można wniosek, iż (...) było zainteresowane nabyciem również pomostów, lecz – jak słusznie ustalił Sąd I instancji – do zawarcia w tym zakresie stosownej umowy nie doszło. Ponownie trzeba stanowczo podkreślić, że klóci się z zasadami logiki i doświadczenia życiowego opłacanie czynszu przez ewentualnego nabywcę za dzierżawę części pomostów w latach 1994 – 1996 (k. 95, 96).

Ogólnej oceny stanu rzeczy nie może zmienić treść zeznań świadka W. M.. Jego pogląd o nabyciu przez (...) prawa własności spornych urządzeń wodnych, choć subiektywnie zrozumiały, nie prowadzi do zaburzenia wydzwiku pozostałego materiału dowodowego, który obiektywnie wniosku takiego nie potwierdził.

W związku z powyższym należało uznać, iż przedmiotowe pomosty nadal stanowią własność (...), a T. S. (1) włada nimi bez tytułu prawnego.

Zgodnie bowiem z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet*, nikt nie można przenieść więcej praw niż sam ma. Stąd też kupujący nie może nabyć własności, jeżeli nie miał jej sprzedawca. Dlatego umowa sprzedaży zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego.

Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne przewidziane w art. 222 § 1 k.c. jest roszczeniem właściciela o wydanie rzeczy, która znajduje się we władaniu innej osoby. Do uwzględnienia powództwa koniecznym jest zatem stwierdzenie po stronie powodowej statusu właściciela rzeczy, władania tymi rzeczami przez pozwanego, a także braku przesłanki negatywnej, jaką jest istnienie po stronie pozwanego skutecznych względem właściciela uprawnień do władania nimi.

W niniejsze sprawie przesłanki te zostały spełnione.

W ocenie Sądu Okręgowego (...) zasadnie również wystąpił z żądaniem nakazania T. S. (1) przywrócenie stanu zgodnego z prawem oraz zakazania dokonywania naruszeń.

Art. 222 § 2 k.c., który stanowi, iż 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.

Powyższy przepis stanowi o tzw. roszczeniu negatoryjnym, które powstaje, gdy prawo własności zostało naruszone w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Chodzi tu o taką ingerencję w sferę prawa własności, która stanowi bezprawne jego naruszenie. Na treść roszczenia negatoryjnego składają się dwa uprawnienia przyznane jego właścicielowi : możliwość żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestania naruszeń. W zależności od okoliczności właścicielowi może przysługiwać jedno albo drugie uprawnienie, albo obydwa łącznie. Uprawnienie do żądania zaprzestania naruszeń znajduje zastosowanie w sytuacji istnienia realnego niebezpieczeństwa powtarzających się działań bezprawnych, wkraczających trwale w sferę prawa własności i ma ono na celu zapobieżenie naruszeniom w przyszłości. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega natomiast na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz na usunięciu skutków naruszeń, to jest doprowadzenie rzeczy do takiego stanu w jakim była przed naruszeniem.

T. S. (1) dotychczas podjął szereg działań naruszających własność (...). Przejawiały się one m.in. w złożeniu w Regionalnym Zarządzie Gospodarki Wodnej pisma wzywającego do rozwiązania umowy dzierżawy gruntu pod pomostami z (...). Wystawił również (...) fakturę za korzystanie z miejsc postojowych znajdujących się na pomostach.

Zakres i intensywność jego działań wskazuje, że nie zamierza poprzestać na dotychczas podjętych czynnościach.

Apelujący nie przeczył również, by na jednym z pomostów zamontował drewniane słupy połączone liną. Skoro wniesione przez niego powództwo windykacyjne okazało się nieskuteczne, winien usunąć modyfikacje wprowadzone na cudzej rzeczy bez zgody właściciela.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Beata Grzybek Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska