

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2022r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie V Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Wiesław Kasprzyk

Protokolant : st. sekr. sąd. Marzena Lewicka

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy

1. z powództwa Gminy P.

przeciwko J. S.

o wydanie nieruchomości

2. z powództwa wzajemnego J. S.

przeciwko Gminie P.

o zapłatę i stwierdzenie nieważności umowy dzierżawy

1) w sprawie z powództwa Gminy P. przeciwko J. S. nakazuje pozwanemu J. S. aby wydał powódce Gminie P. nieruchomość gruntową stanowiącą działkę (...) położoną w obrębie Z., gmina P., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczysta o nr (...)

2) zasądza od pozwanego J. S. na rzecz powoda Gminy P. kwotę 1800 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego

3) przyznaje pełnomocnikowi pozwanego J. S. jako pełnomocnikowi działającemu z urzędu kwotę 1200 zł podwyższoną o kwotę od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego K. F. z urzędu

4) w sprawie z powództwa wzajemnego J. S. przeciwko pozwanej wzajemnie Gminie P. oddała powództwo w całości

5) zasądza od powoda wzajemnego J. S. na rzecz pozwanej wzajemnie Gminy P. kwotę 7 217 zł tytułem zwrotu zastępstwa procesowego

6) przyznaje pełnomocnikowi powoda wzajemnego J. S. jako pełnomocnikowi działającemu z urzędu kwotę 7 200 zł podwyższoną o kwotę od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego K. F. z urzędu.

Sędzia

Wiesław Kasprzyk

UZASADNIENIE

Powód – Gmina P. wniósł o nakazanie pozwanemu J. S. wydania nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę położoną w obrębie wsi Z. , gmina P. dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi Księgę Wieczystą (...)

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód wskazał, że dnia 17.01.2017 roku strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości z przeznaczeniem na zorganizowanie przez pozwanego ogólnodostępnej plaży. Od samego początku okresu trwania umowy pozwany nie podejmował kluczowych dla realizacji zawartej umowy działań. Przeprowadzone przez pracowników powódki wizje terenowe wskazywały na liczne nieprawidłowości w realizacji umowy. Nieprawidłowości te dotyczyły zarówno niedotrzymania umownych terminów budowy elementów infrastruktury plażowej jak też jakości wnoszonych obiektów. W rezultacie w dniu 01.12.2017 roku powód wypowiedział umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym , wskazując prawną podstawę swej decyzji art. 667 § 2 w związku z art. 694 Kodeksu Cywilnego. Konsekwencją rozwiązania umowy jest żądanie wydanie nieruchomości powodowi jako jej właścicielowi.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa .

Obszerne uzasadnienie pozwanego zawierające w jego ocenie szereg istotnych wątków w istocie sprowadza się do zakwestionowania stanowiska powoda. Ponadto pozwany wniósł pozew wzajemny, w którym w ostatecznej jego wersji domagał się zasądzenia od powoda kwoty 300 031 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu tytułem zwrotu równowartości poniesionych nakładów na spornej nieruchomości. Domagał się uznania umowy dzierżawy za nieważną, bowiem w jego ocenie wykonanie umowy było świadczeniem niemożliwym do spełnienia. Domagał się uznania oświadczenia w sprawie uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli z dnia 27.02.2019 roku i 28.08.2018 roku za skuteczne.

Sąd ustalił co następuje:

Dnia 17.01.2017 roku strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości położonej w miejscowości Z..

Zgodnie z § 2 umowy powód - wydzierżawiający oddał w dzierżawę na czas określony do dnia 31.12.2026 roku przedmiotową nieruchomość z przeznaczeniem na zorganizowanie ogólnodostępnej plaży.

Pozwany jako dzierżawca po myśli § 4 umowy zobowiązał się to zorganizowania ogólnodostępnej plaży i prowadzenia działalności turystycznej oraz rekreacyjnej zgodnie ze złożoną ofertą pisemną , która to oferta stanowi załącznik do tej umowy. Stosownie do pkt 7 § 4 umowy wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy to potrzeby dzierżawcy obciążają wyłącznie dzierżawcy. W kolejnym punkcie § 4 zawarto zapis , iż dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości.

Zgodnie z § 7 umowy dzierżawca zobowiązał się do korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem terenu , określonego w § 4 umowy.

W § 13 pkt 3 zawarto zapis że dzierżawca przyjmuje nieruchomość bez zastrzeżeń i nie będzie rościć sobie praw o odszkodowanie oraz składać innych roszczeń, przyjmuje nieruchomości z takim stanem faktycznym i prawnym.

W ofercie pozwanego, która stanowi załącznik do umowy dzierżawy zawarty został harmonogram prac do wykonania których pozwany był zobowiązany wraz z terminem ich zakończenia. Powyższe prace sprowadzające się do budowy infrastruktury plaży podzielone zostały na 3 etapy. Każdy z etapów kończył się z upływem kolejnego kwartału roku 2017 poczynając od 1 stycznia tego roku. W każdym etapie pozwany zobowiązany był do wykonania wyszczególnionych w harmonogramie prac .

dowód

umowa wraz z ofertą pozwanego k. 90-107

Powód nie wywiązywał się z terminowego wykonania określonych w harmonogramie (k. 105) a część prac nie została wykonana w ogóle. W trakcie kontroli w dniu 20.06.2017 roku stwierdzono więc, że nie wykonywano robót objętych pierwszym kwartałem a które zgodnie z umową - harmonogramem, miały zostać wykonane do 31 marca 2017. Nie wykonano zatem toalety, hangaru na sprzęt żeglarski, dojazdu na plaży namiotu szkoleniowego. W trakcie kontroli oszacowano także, że stopień zaawansowania prac nie wskazuje, iż zagospodarowanie terenu nastąpi zgodnie z ustalonym, terminem to jest z dniem 30.09.2017 roku.

dowód

notatka służbowa z kontroli z dnia 20.06.2017 r. k. 56 akt sprawy

Kolejnej wizji pozwany dokonał w dniu 01.08.2017 r. i w tej dacie również stwierdzono niewykonanie robót objętych 1 i 2 kwartałem. Zakończenie drugiego etapu robót przypadało na koniec czerwca 2017.

dowód

listo pozwanego z dnia 02.08.2017 roku k. 55

Faktu niewykonania robót w całości objętych 1 i 2 etapem nie kwestionował także pozwany.

dowód

zeznania pozwanego k. 783 – 798

Prace które zostały wykonane przez pozwanego a które miały stanowić część infrastruktury plażowej wykonano w większości po amatorsku a wręcz prymitywnie.

dowód

opinia biegłego k. 694 – 695

Część obiektów które miały być wzniesione przez pozwanego w ramach realizacji umowy podlegała zgłoszeniu do Starostwa Powiatowego. Żaden z pierwotnie złożonych przez pozwanego do Wydziału Budownictwa i Inwestycji Starostwa w O. dokumentów pod nazwą „zgłoszenie budowy robót budowlanych niewymagających pozwolenia na budowę” nie spełniał wymogów z tym związanych i wymagał uzupełnień. Decyzje starostwa we wszystkich przypadkach nakazywały uzupełnienia tej dokumentacji. Dopiero po dostarczeniu dokumentów uzupełniających, które zresztą też nie były pełne i wystarczające, jednak w kilku przypadkach pomimo braków Starostwo Powiatowe w O. wydało zaświadczenia o braku podstawy do wniesienia sprzeciwu (K. 694 opinii).

Część wzniesionych obiektów była niezgodna z dokonanymi zgłoszeniami (k. 698 – 701 opinii).

Wniesione przez pozwanego obiekty nie zostały właściwie zabezpieczone stwarzając zagrożenie dla użytkowników plaży (k. 702 opinii).

Wartość wniesionych przez pozwanego elementów infrastruktury jest znikoma a może być nawet ujemna. Dla nowego właściciela lub dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości większość poczynionych przez pozwanego nakładów może być obciążeniem, gdyż może zajść i prawdopodobnie zajdzie konieczność rozbiórki części lub nawet wszystkich wniesionych przez pozwanego obiektów a koszt rozbiórki, wywiezienia i utylizacji będzie wyższy od wartości ewentualnie odzyskanych materiałów. Wszystkie obiekty zostały wzniesione sposobem gospodarczym bez technicznego nadzoru, po amatorsku. Jakość wykonanych prac jest bardzo niska a wartość użytkowa i estetyczna tych obiektów jest zbliżona do zera. Żaden też ze zbudowanych obiektów nie został ukończony. Nawet najlepszy w ocenie technicznej obiekt - wiata biesiadna nie jest do końca pokryta dachem a nośna konstrukcja zbudowana jest ze

spękanych i częściowo spróchniałych materiałów. Wiele z zastosowanych materiałów pochodzi z odzysku - z rozbiórki starych obiektów (k. 703-704 opinii).

Pismem z dnia 01.12.2017 roku powód powołując się na przepisy art. 667 kc w związku z art. 694 kc dokonał wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Jako powód rozwiązania w tym trybie powód wskazał niewykonanie robót w zakresie infrastruktury w terminie przewidzianym w umowie. Wskazano także, że przedmiot dzierżawy nie uległ ulepszeniu a wręcz jest zdegradowany. Wskazano też, że wybudowane obiekty przez pozwanego są niezgodne ze zgłoszeniami robót budowlanych złożonymi w Starostwie Powiatowym a pozostawione obiekty stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia użytkowników plaży.

dowód

wypowiedzenie umowy k. 29.

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty, przesłuchanie pozwanego w charakterze strony takim zakresie w jakim jego zeznania znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Kluczowe znaczenie zarówno dla ustalenia stanu faktycznego jak i rozstrzygnięcia merytorycznego miała opinia biegłego z zakresu budownictwa. Sąd uwzględnił także w całości zeznania św. M. S..

Sąd zważył co następuje:

Żądanie powoda jest uzasadnione.

Strony łączyła umowa dzierżawy uregulowana treścią art. 693 Kodeksu Cywilnego.

Zgodnie z treścią art. 353¹ Kodeksu Cywilnego strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Regulacja tegoż przepisu zawiera jedną z podstawowych zasad prawa zobowiązań zwanej zasadą swobodnego kształtowania treści umowy. Kierując się tą zasadą strony w dniu 17.01.2017 roku zawarły umowę dzierżawy przedmiotem której była nieruchomość stanowiąca własność powoda. W zamiarze powoda celem umowy zawartej z pozwanym było przystosowanie tej nieruchomości dla celów ogólnodostępnej plaży a także prowadzenie działalności turystycznej i rekreacyjnej. W § 4 ust. 7 i 8 umowy strony zawarły zapis, iż wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy do potrzeb dzierżawcy obciążają wyłącznie dzierżawcy. Dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości.

Wydzierżawiona przez powoda nieruchomość nie posiadała żadnej infrastruktury turystycznej, z tego też względu wymagała od dzierżawcy szeregu prac celem jej stworzenia. W tym celu strony zgodnie określiły zakres niezbędnych robót oraz termin ich wykonania przez dzierżawcę w harmonogramie prac (k. 105). W świetle tego dokumentu, który stanowi integralną część zawartej umowy, całość robót podzielona została na 3 etapy, przy czym każdy etap czasowo był tożsamy z kwartałem danego roku. Strony precyzyjnie określiły zakres prac jakie wykonać miał pozwany, jako dzierżawca, w każdym z trzech okresów.

Zgodnie z treścią art. 354 § 1 Kodeksu Cywilnego dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno - gospodarczemu oraz zasadom współzycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom.

Postępowanie dłużnika - w tym przypadku dzierżawcy, w ramach wykonywania umowy winno być więc zgodne z treścią umowy. Jednakże winno być także zgodne celem umowy jaki przyświecał wydzierżawiającemu w chwili zawierania umowy. Niewątpliwie celem który kierował powodem przy zawieraniu umowy dzierżawy z pozwanym było

zorganizowanie letniego wypoczynku dla mieszkańców wsi lub gminy poprzez stworzenie na terenie nieruchomości przylegającej bezpośrednio do jeziora odpowiedniej infrastruktury turystycznej.

Zgodnie z treścią art. 355 § 1kc dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). W świetle, natomiast § 2 tegoż przepisu należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Regulacja zawarta w tym przepisie określa natomiast w jaki sposób dłużnik powinien wykonać zobowiązanie. Jest to jedna z najbardziej istotnych norm prawa cywilnego określająca miarę staranności dłużnika, czyli obiektywny standard zachowania, jakości wykonania zobowiązania. Tak więc w świetle tego przepisu przez należyta staranność rozumieć należy staranność „ogólnie wymaganą”. W omawianym przypadku dzierżawca jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą. To oznacza, że zgodnie z § 2 tegoż przepisu określenie należytej staranności wymaga uwzględnieniem zawodowego charakteru tej działalności. Oznacza to, że wymagania wobec dłużnika będącego przedsiębiorcą powinny być wyższe niż w stosunku do innych dłużników bowiem w tym przypadku wykonawcą zobowiązania założenia jest profesjonalista od którego oczekiwać należy wyższej jakości wykonawstwa niż od osoby nieprowadzącej działalności gospodarczej i nieposiadającej fachowej - zawodowej wiedzy.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, opierając się na zebranych materiale dowodowym sąd stwierdza, że pozwany nie wykonał zobowiązania zgodnie z jego treścią uniemożliwiając tym samym osiągnięcie celu jaki przyświecał stroną w chwili zawierania umowy to jest zorganizowania ogólnodostępnej plaży dla mieszkańców. Nie została zatem osiągnięty cel umowy. Tak więc nie zostały przez pozwanego wykonane elementy infrastruktury plaży które określono w harmonogramie (k. 105). Ten fakt wynika zarówno z konsekwentnego stanowiska strony powodowej potwierdzonego pismami kierowanymi to pozwanego a wskazującymi na fakt niewykonania poszczególnych prac, przekraczania terminów umownych (pisma k. 26,55,56). Także sam pozwany w toku jego przesłuchania potwierdził, iż nie wszystkie prace przewidziane harmonogramem zostały przez niego wykonane. Ten fakt potwierdzony została zeznaniami przesłuchanego w sprawie świadka. Także powołany przez sąd biegły z zakresu budownictwa jednoznacznie wykazał w szczegółowej opinii, że praktycznie żadna z zaplanowanych prac nie została doprowadzona do końca . Całkowicie zatem uprawnione jest stwierdzenie o niewykonaniu umowy przez pozwanego i nieosiągnięciu celu zobowiązania.

Te elementy robót które częściowo zostały wykonane w żaden sposób nie odpowiadają staranności wymaganej przez dyspozycję przepisu art. 355 k.c. Ta kwestia była przedmiotem badań biegłego z zakresu budownictwa. Biegły w opinii bardzo szczegółowo analizował poszczególne obiekty, które częściowo wznosił pozwany w ramach realizacji umowy. Wszystkie te analizy zawarte są w opinii biegłego zatem nie ma potrzeby powielania ich w niniejszym uzasadnieniu. Istotna natomiast jest sama konkluzja biegłego odnosząca się do oceny jakości wykonanych robót. W ocenie biegłego więc wszystkie wzniesione obiekty powstały sposobem gospodarczym bez technicznego nadzoru i po armatorsku. Jakość wykonanych prac jest bardzo niska a wartość użytkowa i estetyczna części obiektów jest zbliżona do zera. Żaden ze wzniesionych obiektów nie został ukończony a część prac tylko rozpoczęta. Obiekty wznoszono z materiałów pochodzących z odzysku - rozbiórki starych obiektów. Pracę wykonaną sposób amatorski odbiegający od tzw. sztuki budowlanej. Dla ewentualnego nowego dzierżawcy przedmiotowej nieruchomości większość poczynionych przez pozwanego nakładów może być obciążeniem, gdyż może zająć i prawdopodobnie zajdzie konieczność rozbiórki części lub nawet wszystkich wzniesionych przez pozwanego obiektów a koszt rozbiórki i utylizacji gruzu będzie wyższy od wartości ewentualnie odzyskanych materiałów. Część obiektów wyszczególniona w opinii wznoszona była także niezgodnie dokonany zgłoszeniem a część stanowiła samowole budowlaną.

W rezultacie uprawniona jest teza, że niewykonanie zobowiązania polegało na niedotrzymaniu terminu umownego, niewykonaniu zakresów objętych umową prac oraz na niezwykle niskiej graniczącej z określeniem „prymitywna”, jakością robót , ewidentnie kolidującą z wymaganiami stawianymi przez przepis art. 355 k.c.

W toku procesu pozwany próbował główny akcent , mający usprawiedliwić niewykonanie zobowiązania , skierować na kwestię niemożliwości posadowienia domku letniskowego - mieszkalnego. To w jego ocenie była główna przyczyna niewykonania zobowiązania.

Zdaniem sądu jest to wyłącznie element taktyki procesowej pozwanego mającej w rezultacie odwrócić uwagę od zasadniczej kwestii, czyli niewykonania do końca żadnego z obiektów infrastruktury oraz od niezwykle niskiej jakości wykonanych prac. Przypomnieć należy, że pozwany nie wykonał wszystkich robót objętych już pierwszym etapem, a pierwszy etap nie obejmował budowy żadnego budynku lotniskowego. Na kwestie niewykonania zobowiązania patrzeć zatem należy z punktu widzenia niedotrzymania terminów umownych i niezwykle niskiej jakości wykonanych przez pozwanego robót i to jest istota sporu i to jest zasadniczy powód wszczęcia tego postępowania przez powoda. Kwestia budowy budynków lotniskowych dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu ma charakter marginalny. Ich budowa jest tylko jednym z elementów zobowiązania. Zdaniem sądu przyczyn niewykonania planowanych obiektów upatrywać należy, kierując się doświadczeniem zawodowym, w braku odpowiednich środków finansowych po stronie pozwanego. Nie uzyskał on wnioskowanego finansowania w tej materii. Odnosząc się zaś do niezwykle niskiej jakości wykonanych częściowo obiektów należy przywołać tę część opinii biegłego w której odnosi się on do składanych przez pozwanego do starostwa powiatowego zgłoszeń. Biegły przeanalizował wszystkie wnioski pozwanego wskazując, że żaden z wniosków nie był kompletny i wymagał dalszego uzupełnienia. Także ta okoliczność daje obraz braku staranności pozwanego nie tylko w kwestiach budowlanych, wykonawczych ale także w formalnych czynnościach dokonywanych przed urzędami.

Swoje żądanie powód oparł na treści artykułu 667 § 2 k.c.

Zgodnie z jego treści jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo, gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Przepis ten dotyczący umowy najmu stosownie do treści art. 694 kc ma zastosowanie także do umowy dzierżawy. Ma on także zastosowanie do umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony. Możliwość rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia a więc w trybie natychmiastowym przewidziana w art. 667 § 2 k.c. dotyczy wszystkich stosunków najmu lub dzierżawy bez względu na czas ich trwania, to jest zarówno bezterminowych jak również terminowych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 17.11.2016 roku sygn. V ACa 321/16).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy w ocenie sądu czyni żądanie powoda uzasadnionym bowiem pozwany używał wydzierżawionej nieruchomości w sposób sprzeczny z umową i jej przeznaczeniem. Świadczenia pozwanego w świetle treści łączące go z powodem zobowiązania polegać miały na stworzeniu infrastruktury plażowej celem udostępnienia jej miejscowej ludności oraz na czerpania korzyści z ewentualnych opłat pobieranych od plażowiczów. Sprzeczny sposób korzystania polegał na tym, że pozwany w efekcie nie przystosował nieruchomości dla celów wypoczynku, nie przystosował bowiem nie zbudował infrastruktury plażowej, a to co częściowo zbudowano było tak nikłej jakości, że uniemożliwiało korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Wyczerpane zostały przesłanki określone we wskazanym przepisie, który w zamiarze ustawodawcy ma chronić wydzierżawiającego przed zachowaniem dzierżawcy które nieuchronnie prowadzi do niekorzystnych następstw związanych z możliwością powstania szkody w wydzierżawionym mieniu. W konsekwencji uznać należy, że dokonane przez powoda wypowiedzenie umowy dzierżawy w dniu 01.12.2017 roku było skuteczne bowiem przywoływał on okoliczności w świetle których pozwany postępował w sposób sprzeczny z umową i z przeznaczeniem nieruchomości. Tym samym żądanie powoda jest uzasadnione co znalazło odzwierciedlenie w treści wyroku nakazującego pozwanemu w wydalenie obwodowych sprężnej nieruchomości (art. 222 par. 1 kc)

Odnosząc się do wniesionego powództwa wzajemnego pozwanego, sąd stwierdza, iż jest ono oczywiście bezzasadne.

W powództwie w tym pozwany domagał się zasądzenia kwoty, która w jego ocenie jest równoważnością poniesionych przez niego nakładów. Żądanie to jest bezzasadne z dwóch przyczyn.

Po pierwsze w zawartej przez strony umowie w § 4 punkty 7 i 8 strony w ramach swobody kształtowania treści umowy (art. 353¹kc) zawarły zapis, iż wszelkie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu dzierżawy dla potrzeb dzierżawcy obciążają wyłącznie dzierżawcy i dzierżawcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poniesionych

na nieruchomości. Tak jasne i czytelne sformułowanie , nie wymagające wykładni , nie pozostawiają żadnych wątpliwości, iż pozwanemu nie przysługuje prawo żądania zwrotu poniesionych nakładów. Takiej treści umowę pozwany zaakceptował.

Po drugie . W świetle opinii biegłego obiekty częściowo wzniesione przez pozwanego na nieruchomości powoda z uwagi na niezwykle niską ich jakość mają wartość zbliżonym do zera.

Nieuzasadnione jest żądanie stwierdzenia nieważności zawartej umowy. Pozwany powołuje się na niemożność budowlanych budynku, w którym mógłby zamieszkać na plaży o czyn miał nie wiedzieć w momencie zawierania umowy. Jak już wyżej wskazano pozwany rozpoczął w I kwartale 2017 realizację umowy i już w tym kwartale tej umowy faktycznie nie wykonał. Przyczyną rozwiązania tej umowy dzierżawy były okoliczności które wyżej w uzasadnieniu wskazano nie fakt braku możliwości zamieszkania i budowy budynku mieszkalnego na plażę i w rezultacie co podnosi pozwany niemożność spełnienia świadczenia. Podniesiona przez pozwanego kwestia budynku letniskowego jest jedynie próba odwrócenia uwagi od zasadniczego problemu jakim jest niewybudowanie ani jednego planowanego obiektu oraz niezwykle niskiej jakości wykonanych prac. Zatem to nie świadczenie niemożliwe było przyczyną niewykonania umowy lecz okoliczności wyżej wskazane i całkowicie zależne od pozwanego. Zatem także i to roszczenie powoda podlegało oddaleniu. Bezprzedmiotowe było zatem jego oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli zawartego w umowie dzierżawy.

O kosztach postępowania orzeczono stosownie do treści art. 98 k.p.c.

Sędzia

Wiesław Kasprzyk