

Sygn. akt: **VII Ca 372/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Koszalinie VII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia SO Wiesława Stawczyk (spr.)

Sędziowie: SO Tadeusz Szkudlarek, SO Dariusz Jarząbek

Protokolant: st. sekr. sąd. Tomasz Witt

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2017 roku w Koszalinie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i T. S. (1)

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o ustalenie i zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Drawsku Pomorskim

z dnia 7 marca 2017 roku oraz wyroku uzupełniającego z dnia 24 marca 2017 roku, sygn. akt I C 533/16

I. zmienia :

1. zaskarżony wyrok z dnia 7 marca 2017 roku w punktach drugim, trzecim, czwartym i piątym w ten sposób, że oddala powództwo i znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;

2. zaskarżony wyrok uzupełniający z dnia 24 marca 2017 roku w punktach pierwszym, drugim i trzecim w ten sposób, że oddala powództwo;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

/-/ T. S. /-/ W. S. /-/ D. J.

VII Ca 372/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim, w sprawie z powództwa E. S. i T. S. (1) przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.:

1. ustalił, że umowa dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 roku, zawarta w dniu 18 grudnia 2010 roku pomiędzy powodami T. S. (1) i E. S. a pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. została rozwiązana z dniem 31 maja 2016 roku;

2. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), przysługującego tej pozwanej prawa dzierżawy na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r., obowiązującego przez okres 29 lat począwszy od wejścia w życie umowy;

3. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), przysługującego tej pozwanej prawa dzierżawy na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r., obowiązującego przez okres 29 lat począwszy od wejścia w życie umowy;

4. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), przysługującego tej pozwanej prawa dzierżawy na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r., obowiązującego przez okres 29 lat począwszy od wejścia w życie umowy;

5. zasądził od pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz powodów E. S. i T. S. (1) solidarnie kwotę 5 817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4 800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem uzupełniającym z dnia 24 marca 2017 r. Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim ponadto:

1. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), ustanowionego na rzecz tej pozwanej ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością - prawa pierwokupu nieruchomości przysługującego (...) Sp. z o.o. z/s w W. na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r.;

2. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), ustanowionego na rzecz tej pozwanej ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością - prawa pierwokupu nieruchomości przysługującego (...) Sp. z o.o. z/s w W. na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r.;

3. zobowiązał pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej (...), ustanowionego na rzecz tej pozwanej ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością - prawa pierwokupu nieruchomości przysługującego (...) Sp. z o.o. z/s w W. na podstawie umowy dzierżawy nieruchomości dla budowy i eksploatacji elektrowni wiatrowej z dnia 26 listopada 2010 r.;

4. zasądził od pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz powodów E. S. i T. S. (1) solidarnie kwotę 1 200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy przyjął następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne: w dniu 18 grudnia 2010 roku powodowie E. S. i T. S. (1) zawarli z pozwaną (...) Sp. z o.o. w W. umowę, której przedmiotem było oddanie przez powodów należących do nich, położonych w obrębie (...) D., działek gruntu o numerach 3/1 (objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Drawsku Pomorskim księgą wieczystą (...)), 35/1 (objętej księgą (...)) i 291/4 (objętej księgą (...)) pozwanej do używania i pobierania pożytków w celu wybudowania i eksploatacji urządzeń wchodzących w skład elektrowni wiatrowej oraz przynależnych dróg i infrastruktury technicznej (pkt 1 ust. 1 postanowień umowy).

Strony ustaliły, że pozwana od dnia podpisania umowy może starać się o posadowienie na objętym umową gruncie jednego lub większej ilości urządzeń wraz z drogami oraz towarzyszącą infrastrukturą wchodzących w skład elektrowni wiatrowej (pkt 1 ust. 2 umowy).

Powodowie zobowiązali się do aktywnej współpracy z pozwaną w celu uzyskania wszelkich decyzji, zezwoleń i koncesji niezbędnych do realizacji elektrowni wiatrowej oraz niepodejmowania działań związanych z zaskarżaniem

otrzymanych decyzji zezwoleń i koncesji lub też innych działań przedłużających toczące się postępowania administracyjne (pkt 2 ust. 3).

Począwszy od dnia wejścia w życie umowy pozwana zobowiązała się do zapłaty na rzecz powodów rocznego czynszu dzierżawnego (pkt 4 ust. 1).

Umowa została przy tym zawarta pod warunkami zawieszającymi (co odnosiło się do jej wejścia w życie i zaktualizowania prawa powodów do wynagrodzenia) w postaci:

- uprawomocnienia się i uzyskania waloru ostateczności przez decyzję o pozwoleniu na budowę urządzeń wchodzących w skład elektrowni,

- uprawomocnienia się i uzyskania waloru ostateczności przez decyzję o pozwoleniu na użytkowanie urządzeń wchodzących w skład elektrowni,

- przyłączenia urządzeń wchodzących w skład elektrowni (zostanie podpisana umowa przyłączeniowa i urządzenia zostaną fizycznie przyłączone do sieci odbiorcy energii elektrycznej produkowanej w ramach elektrowni) (pkt 9 ust. 1 postanowień umownych).

Umowa mogła zostać rozwiązana (również przed wejściem jej w życie zgodnie z pkt 9 ust. 1) m.in. w przypadku: gdy właściciel gruntu uniemożliwił lub utrudnił z jakichkolwiek powodów realizację lub eksploatację elektrowni wiatrowej [...] W takim przypadku złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy musiało być poprzedzone pisemnym, przesłanym listem poleconym, wezwaniem właściciela gruntu do zaprzestania naruszenia w odpowiednim terminie z jednoczesnym uprzedzeniem o zamiarze wypowiedzenia umowy. Złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu było możliwe gdyby właściciel nie zaprzestał naruszenia w wyznaczonym terminie (pkt 9 ust. 4 ppkt i).

Natomiast właściciel gruntu miał prawo do rozwiązania umowy, w tym również przed jej wejściem w życie, za jednomiesięcznym, pisemnym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego m.in. w przypadku gdy w ciągu 5 lat od zawarcia umowy deweloper lub jego następca prawny nie złożyli wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę urządzeń w ramach elektrowni wiatrowej (pkt 9 ust. 5 ppkt a).

Właściciel gruntu udzielał deweloperowi prawa pierwokupu w rozumieniu art. 596 i in. Kodeksu Cywilnego (pkt 12 postanowień umownych) i wyrażał zgodę na wpisanie umowy i wynikających z niej praw i roszczeń do księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu (pkt 13).

Deweloper oświadczył, zaś właściciel gruntu przyjmował do wiadomości, że ze względu na duży popyt na energię produkowaną za pomocą elektrowni wiatrowych oraz ze względu na okres dostawy niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych dla elektrowni wiatrowych od uzyskania pozwolenia na budowę do rozpoczęcia budowy urządzeń mogło upłynąć od 18 do 24 miesięcy. Możliwe było również, że okres ten będzie krótszy. Nie wykluczało to jednak sytuacji, gdy ze względu na czynniki polityczne, komunalne, społeczne, związane z ochroną środowiska, administracyjne czy jakiegokolwiek inne, czas planowania, przygotowania i realizacji elektrowni wiatrowej wydłuży się na wiele lat. Może również zostanie zrealizowana tylko częściowo lub w zmienionej formie albo wyłącznie na nieruchomościach sąsiadujących z gruntem. Poza skorzystaniem z możliwości rozwiązania umowy zgodnie z pkt 9 ust. 5, właściciel gruntu nie mógł podnosić żadnych roszczeń z tytułu niezrealizowania urządzeń na gruncie albo z tytułu zrealizowania ich na gruntach sąsiednich (pkt 2 ust. 7 postanowień umownych).

Na podstawie zawartej umowy pozwana dokonała w księgach wieczystych objętych nią nieruchomości wpisów praw dzierżawy i pierwokupu.

Decyzją Burmistrza K. z dnia 23 kwietnia 2013 roku, wydaną na wniosek z dnia 9 maja 2011 roku, ustalono środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie (...).

Na wniosek pozwanej (...) Sp. z o.o. w W., w dniu 7 października 2014 roku, Prezes Urzędu Regulacji Energetyki wszczął postępowanie administracyjne w sprawie rozstrzygnięcia w trybie art. 8 ust. 1 ustawy Prawo energetyczne, sprawy spornej dotyczącej odmowy zawarcia przez (...) S.A. w G. i umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (...).

Pismem z dnia 6 maja 2016 roku Prezes Urzędu Regulacji Energetyki poinformował pozwaną, że z uwagi na odstąpienie od zamiaru zawarcia ugody kończącej spór, załatwi sprawę w drodze decyzji administracyjnej.

Decyzją Starosty (...) z dnia 29 października 2015 roku zatwierdzono projekt robót geologicznych dla przedsięwzięcia polegającego na budowie farmy elektrowni (...) zlokalizowanych na działkach (...) w obrębie 84 D..

W dniu 17 grudnia 2015 roku w imieniu pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. nadano w urzędzie pocztowym wniosek o pozwolenie na budowę zespołu elektrowni (...) oraz infrastruktury towarzyszącej kierowany do Starostwa Powiatowego w D., obejmujący działki powodów. Wniosek wpłynął do organu w dniu 21 grudnia 2015 roku.

W dniu 22 stycznia 2016 roku wezwano pozwaną do wniesienia opłaty skarbowej za pozwolenie na budowę. Po jej uiszczeniu, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego. Po sprawdzeniu projektu budowlanego w zakresie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego organ stwierdził naruszenia. Postanowieniem z dnia 5 lutego 2016 roku zobowiązano pozwaną do usunięcia nieprawidłowości ze wskazaniem dziesięciodniowego terminu uzupełnienia. Termin do uzupełnienia minął bezskutecznie, w związku z czym decyzją Starosty (...) z dnia 1 marca 2016 roku odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

Decyzją Starosty (...) z 5 kwietnia 2016 roku, wydaną na wniosek złożony w imieniu (...) Sp. z o.o. w W. w dniu 23 lutego 2016 roku, stwierdzono wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych w części działki nr (...). Powodowie zaskarżyli powyższą decyzję.

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2016 roku, doręczonym pozwanej w dniu 26 kwietnia 2016 roku, powodowie złożyli oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem na koniec kwietnia 2016 roku, z uwagi na złożenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę w dniu 17 grudnia 2015 roku, a więc po upływie 5 lat od daty zawarcia umowy, a nadto z uwagi na to, że wniosek ostatecznie okazał się bezskuteczny. Powodowie wezwali również pozwaną do niezwłocznego, w terminie nie dłuższym niż 7 dni, złożenia oświadczeń o wyrażenie zgody na wykreślenie z działu III ksiąg wieczystych (...) przysługujących jej praw dzierżawy oraz pierwokupu.

W odpowiedzi na oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, pismem z dnia 18 maja 2016 roku pozwana wskazała, że wypowiedzenie jest bezskuteczne i nieuzasadnione, albowiem nie zachowuje jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, a nadto stanowi nadużycie prawa i nie może korzystać z ochrony.

Pismem z dnia 27 maja 2016 roku w imieniu pozwanych sprostowano treść oświadczenia o wypowiedzeniu, wskazując, że umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 31 maja 2016 roku.

Pismem Starosty (...) z dnia 17 maja 2016 roku zawiadomiono o wszczęciu postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę turbin wiatrowych na działkach powodów.

W międzyczasie strony prowadziły negocjacje mające na celu osiągnięcie kompromisu w sprawie kontynuowania stosunku umownego, w ramach których powodowie zgłaszali potrzebę włączenia do umowy zobowiązania pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za okres przed wybudowaniem urządzeń na ich działkach. Pozwana proponowała zawarcie aneksu przedłużającego okres do czasu wybudowania urządzeń, za zapłatą wynagrodzenia za podpisanie aneksu. Ostatecznie strony nie doszły do kompromisu.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało uwzględnieniu.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych w sprawie dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana, a nadto na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznań powoda.

Spór w sprawie dotyczył skuteczności złożonego przez powodów oświadczenia o wypowiedzeniu łączącej strony umowy, a w konsekwencji również uprawnienia powodów do skutecznego domagania się od pozwanej złożenia oświadczenia woli wyrażającego zgodę na wykreślenie z działu trzeciego ksiąg wieczystych, prowadzonych dla objętych umową nieruchomości, wpisanych tam obciążeń z tytułu dzierżawy oraz prawa pierwokupu.

Powodowie podnosili, że mieli prawo skutecznie rozwiązać umowę w świetle jej postanowień, gdyż pozwana przekroczyła termin do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, a nadto wniosek ten okazał się nieskuteczny. Pozwana natomiast wskazywała, że złożone w okolicznościach sprawy wypowiedzenie było nieskuteczne z trzech powodów: po pierwsze - gdyż zawierało niezgodne z umową wskazanie terminu wypowiedzenia, po wtóre - z uwagi na to, że było nieuzasadnione, albowiem wbrew twierdzeniu powodów spełniono warunek złożenia wniosku o pozwolenie na budowę w okresie 5 lat od jej zawarcia, ostatecznie zaś ze względu na to, że złożone oświadczenie musi być w okolicznościach sprawy uznane za nadużycie prawa.

Istota sporu, jak podkreślił Sąd Rejonowy, sprowadzała się przede wszystkim do oceny działań stron z punktu widzenia treści łączącego je kontraktu. Sąd ten zważył, że interpretacja postanowień umowy dotyczących uprawnienia do jej rozwiązania za wypowiedzeniem przez powodów przedstawiona przez strony procesu była skrajnie różna, dlatego celem rozstrzygnięcia sporu należało przede wszystkim odwołać się do reguł interpretacji oświadczeń woli.

Sąd zauważył, że podstawową zasadą wykładni postanowień umownych jest ich wykładnia językowa (gramatyczna, leksykalna). Zakłada ona nadawanie użytym w ramach oświadczeń woli pojęciom znaczenia specyficznego w sytuacji, gdy znaczenie to zostało im przypisane w treści umowy (definicja umowna), natomiast w pozostałych przypadkach - nadanie im znaczenia, jakie przypisuje się im w języku potocznym, będącym w powszechnym użyciu. Sąd miał na uwadze, że przepisy Kodeksu cywilnego dopuszczają, a wręcz nakazują odstępstwo od strictly leksykalnej wykładni oświadczeń woli kształtujących umowy. W świetle bowiem treści art. 65 k.c., „oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje” (§1). Nadto - w odniesieniu do umów - przepisy te wskazują, że „należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu” (§2). Dlatego też Sąd uznał, że istotne znaczenie w tym zakresie nadaje się wykładni teleologicznej (celowościowej).

Dalej Sąd ten wskazał, że po pierwsze należało ocenić zasadność dokonanego wypowiedzenia z uwagi na ewentualne niedotrzymanie przez pozwaną terminu do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę urządzeń elektroenergetycznych objętych umową. W świetle bowiem postanowienia pkt 9 ust. 5 ppkt a umowy, właścicielowi gruntu przysługiwało prawo do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem w przypadku gdy w ciągu 5 lat od zawarcia umowy deweloper lub jego następca prawny nie złożyli wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę urządzeń w ramach elektrowni wiatrowej.

Sąd podkreślił, że złożone w sprawie dowody pozwoliły na ustalenie ponad wszelką wątpliwość, że przedmiotowa umowa, pomimo że była datowana na 26 października 2010 roku, faktycznie została zawarta w dniu 18 grudnia 2010 roku, kiedy to powodowie i przedstawiciele pozwanej przed notariuszem sygnowali umowę. Bezspornie również przedmiotowy wniosek o pozwolenie na budowę został nadany w imieniu pozwanej w urzędzie pocztowym w dniu 17 grudnia 2015 roku i wpłynął do organu właściwego - Starosty (...) w dniu 21 grudnia 2015 roku, co oznaczono na prezentacji, którą opatrzone wnioski.

Umowa nie zawierała definicji pojęcia „złożenia wniosku”, dlatego zdaniem Sądu pierwszej instancji należało ocenić, jakie znaczenie winno mu zostać nadane. Wykładnia leksykalna postanowienia umowy w przedmiotowym zakresie nie pozwalała uzyskać jednoznacznych rezultatów, na co wskazywały już diametralnie różne stanowiska stron w tym przedmiocie. Spór dotyczył mianowicie rozstrzygnięcia czy za złożenie wniosku można uznać nadanie go w

urzędzie pocztowym, jak twierdziła pozwana, czy też dopiero wpłynięcie wniosku do właściwego organu, zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej.

Sąd Rejonowy uznał, że w tym przypadku zachodziła zasadnicza trudność w ocenie przedmiotowego zagadnienia z punktu widzenia zgodnego zamiaru stron umowy. Zważył, że strony włączając do umowy przedmiotowe sformułowanie zapewne nie poświęciły mu wystarczającej refleksji, co było zrozumiałe o tyle, że na tle skomplikowanej i obszernej regulacji kontraktu, znaczenie przedmiotowego sformułowania zapewne z pozoru wydawało się marginalne.

W odwołaniu do doświadczenia życiowego, Sąd Rejonowy wskazał, że tego rodzaju kwestie, do których nie przywiązuje się szczególnej wagi, nabierają znaczenia dopiero w konkretnych okolicznościach, kiedy to wychodzi na jaw, jak brzemiennie są w skutki. Tym niemniej Sąd przyjął, że skoro postanowienie to było zastrzeżone na korzyść powodów, nie będących profesjonalistami w zakresie zawierania tego rodzaju umów, to pozwana jako przedsiębiorca winna była zadbać o to, by użyte tu sformułowanie nie budziło zasadniczych wątpliwości, choćby na drodze jego doprecyzowania poprzez zdefiniowanie pojęcia złożenia wniosku. Jak wynikało z treści umowy, zaniebano tego.

W tym kontekście, biorąc pod uwagę niewystarczające wyniki wykładni leksykalnej i celowościowej, w opinii Sądu Rejonowego należało odwołać się do wykładni systemowej, zakładającej nadanie pojęciu takiego znaczenia, jakie nadają mu przepisy gałęzi prawa najbardziej zbliżonej do umówionej kwestii (ewentualnie regulującej tę kwestię).

Sąd podkreślił, że co do zasady zagadnienia dotyczące umów pomiędzy podmiotami prywatnymi reguluje prawo cywilne, jednakże interpretowana regulacja dotyczyła ewidentnie postępowania administracyjnego, albowiem wiązała się z kwestią złożenia wniosku organowi administracyjnemu.

W tym kontekście Sąd przychylił się do stanowiska zaprezentowanego przez stronę powodową, że skoro przepisy prawa administracyjnego nie zawierają regulacji analogicznej do art. 165 § 2 k.p.c., zgodnie z którą nadanie pisma w placówce pocztowej jest równoznaczne z wniesieniem go do sądu, to uznać należało, że datą złożenia wniosku do organu administracji była data wpływu tego wniosku do konkretnego adresata. Skoro zatem w okolicznościach sprawy wniosek o pozwolenie na budowę został zarejestrowany przez organ (Starostę (...)) w dniu 21 grudnia 2015 roku, to Sąd przyjął, że został złożony po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy, co uprawniało powodów do jej wypowiedzenia.

Sąd odniósł się także do kwestii oceny rzetelności działań podjętych przez pozwaną celem realizacji umowy w sytuacji gdy umowa przewidywała znaczne ograniczenie prawa własności powodów w początkowym okresie jej obowiązywania, gdyż nie mieli oni zagwarantowanego prawa do uzyskania wynagrodzenia w okresie poprzedzającym uruchomienie inwestycji.

W ocenie Sądu nawet gdyby uznać, że pozwana dotrzymała terminu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, tak czy inaczej musiałoby to prowadzić do uznania dokonanego wypowiedzenia za skuteczne, albowiem wszystko wskazywało na to, że złożony w okolicznościach sprawy wniosek o pozwolenie na budowę był a priori dotknięty brakami tego rodzaju, że wykluczały one możliwość jego uwzględnienia przez organ administracji. Innymi słowy – został złożony jedynie pro forma. Kwestia ta wiązała się z dokonaniem właściwej interpretacji innego sformułowania umownego, dopuszczającego możliwość wypowiedzenia umowy przez właściciela gruntu w przypadku niezłożenia wniosku w okresie pięciu lat od zawarcia umowy (pkt 9 ust. 5 ppkt. a umowy). Zdaniem Sądu Rejonowego sformułowanie dotyczące „złożenia wniosku o pozwolenie na budowę” wymagało bowiem interpretacji również w szerszym zakresie niż wskazany powyżej, a dotyczący samego sformułowania „złożenie”, a mianowicie stwierdzenia, czy strony nie zmierzały do nadania temu sformułowaniu szerszego znaczenia niż jedynie jako dokonanie czynności administracyjno-technicznej.

Inaczej mówiąc, zdaniem Sądu pierwszej instancji, właściwa interpretacja przedmiotowego postanowienia umowy przemawiała za uznaniem, że obowiązkiem pozwanej było złożenie w ciągu pięciu lat od zawarcia umowy wniosku skutecznego, tj. takiego, który prowadziłby do uzyskania pozwolenia na budowę. Za taką interpretacją umowy przemawiała ze wszech miar wykładnia celowościowa przedmiotowego postanowienia, bazująca na zbadaniu

zgodnej woli stron w zakresie nadania mu konkretnego znaczenia. Zasadniczym argumentem przemawiającym za nadaniem przedmiotowemu sformułowaniu postulowanego szerszego znaczenia, przesądzającego, że chodziło o „skuteczne” złożenie wniosku, było uznanie przez Sąd, że żadna logicznie rozumująca osoba nie zgodziłaby się na włączenie do kontraktu postanowienia, które czyniłoby jej uprawnienie do wypowiedzenia iluzorycznym. Sąd dalej argumentował wskazując, że gdyby uznać, iż stronom chodziło o sam fakt złożenia wniosku w sensie czynności administracyjno-technicznej, równie dobrze można było przyjąć, że pozwana, aby uchylić zagrożenie wypowiedzeniem umowy na podstawie przedmiotowego postanowienia, mogłaby złożyć wniosek dotknięty brakami formalnymi i nie spełniający jakichkolwiek przesłanek umożliwiających jego uwzględnienie, czyli z góry skazany na niepowodzenie. Przyjmując założenie rozsądnego działania stron, wykluczało to w okolicznościach sprawy nadanie przedmiotowemu postanowieniu wyłącznie znaczenia wynikającego z wykładni leksykalnej. Celem wprowadzenia do umowy przedmiotowego postanowienia o możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku niezłożenia wniosku o pozwolenie na budowę w terminie pięcioletnim było bowiem w oczywisty sposób zmobilizowanie pozwanej do niezwłocznego podejmowania czynności wymaganych dla uzyskania administracyjnych zezwoleń i rozpoczęcia finalizacji przedsięwzięcia. Była to w zasadzie jedyna gwarancja dla powodów, którym w początkowej fazie przedsięwzięcia nie zagwarantowano prawa do wynagrodzenia do czasu uruchomienia urządzeń, w zamian za znaczne ograniczenie przysługującego im prawa własności. Dlatego zasadnym było, jak wskazał Sąd Rejonowy, uwzględnienie w sprawie powyżej przedstawionych wyników wykładni celowościowej przedmiotowego postanowienia.

W powyższym kontekście nie sposób było również potraktować działania powodów, polegające na wypowiedzeniu umowy, w kategorii nadużycia prawa. Przeciwnie, złożone dowody wskazywały na to, że to pozwana działała nielojalnie w stosunku do kontrahentów, zbyt opieszale podejmując czynności zmierzające do umożliwienia uzyskania pozwolenia na budowę.

Sąd nie zanegował, co wynikało z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, że przeprowadzenie inwestycji, polegającej na wybudowaniu elektrowni wiatrowej, niewątpliwie wymaga wdrożenia szeregu skomplikowanych i czasochłonnych procedur, związanych przede wszystkim z koniecznością uzyskania licznych decyzji administracyjnych. Jednakże zważył, że pozwana jest podmiotem profesjonalnie zajmującym się tego rodzaju przedsięwzięciami, i jak wskazywały przeprowadzone dowody, czerpie również doświadczenia z działalności swoich poprzedników prawnych, w tym przedsiębiorstw od lat zajmujących się podobną działalnością za granicą. Zatem zdając sobie sprawę z przedmiotowych wyzwań, przedstawiciele pozwanej winni byli dołożyć należytej staranności w konsekwentnym dążeniu do niezwłocznego spełnienia wszelkich wymogów realizacji inwestycji.

Sąd wskazał na zeznania powoda, który twierdził, że osoba prowadząca z nim wstępne negocjacje przekonywała, że inwestycja zostanie zrealizowana w przeciągu 3-4 lat, a zatem w terminie szybszym niż zakładany przez postanowienia kontraktu. Natomiast w imieniu pozwanej nie wykazano, aby faktycznie dochowała ona należytej staranności w niezwłocznym podejmowaniu starań o zadośćuczynienie wymaganym procedurom. Przede wszystkim nie wynikało to jasno z zeznań przesłuchanych w charakterze świadków pracowników pozwanej. Żaden z nich, pomimo szczegółowego indagowania przez Sąd Rejonowy, nie wskazał wystarczająco konkretnie czynności, które były podejmowane, począwszy od końca 2010 roku, kiedy to zawarto umowę, celem umożliwienia skutecznego złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Świadczenie ograniczyli się jedynie do przykładowego wskazania czynności, które należało wykonać, bez wskazania dat podjęcia konkretnych działań. Nie przedstawiono również pełnej dokumentacji dotyczącej chronologii przedmiotowych działań, którą – zważywszy na znaczne sformalizowanie procesu realizacji inwestycji – pozwana musiała przecież dysponować. Natomiast te dokumenty, które zostały dołączone do odpowiedzi na pozew wskazywały na tendencję z goła odmienną. Mianowicie, wyjąwszy decyzję ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia z dnia 23 kwietnia 2013 roku (k. 99), wydaną - jak wynikało z jej treści - na skutek wniosku z maja 2011 roku, pozostałe dokumenty wskazywały, że dalsze czynności administracyjne były podejmowane przez pozwaną dopiero w okresie od drugiej połowy 2014 roku (wniosek do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki – k. 121), aż po rok 2016 (już po upływie 5-letniego okresu od zawarcia umowy). Wprawdzie przedłożona decyzja z 29 października 2015 roku (k. 112) dotyczyła innych działek w D. niż będące przedmiotem sprawy, jednakże potwierdzała opisaną przez Sąd tendencję. Nie wiadomo było przy tym, czy działania zmierzające do zawarcia umowy z operatorem

energetycznym (dokumentacja k. 118-124) faktycznie były konieczne akurat dla uzyskania pozwolenia na budowę, co Sąd Rejonowy poddał w wątpliwość. Przede wszystkim zaś w imieniu pozwanej nie wykazano, aby podjęcie dalszych czynności administracyjnych było uzależnione od uzyskania w pierwszej kolejności wzmiankowanej wyżej decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Zdaniem Sądu inne procedury wymagane dla uzyskania pozwolenia na budowę mogły być wdrożone już wcześniej. Za szczególnie znamienne uznał Sąd dokument w postaci decyzji Starosty (...) z dnia 5 kwietnia 2016 roku, stwierdzającej wyłączenie z produkcji rolniczej części działki powodów nr (...) (k. 113), z której wynikało, że wniosek w tej sprawie został złożony w imieniu pozwanej w lutym 2016 roku, a zatem niewątpliwie już po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy. Uzyskanie przedmiotowej decyzji było natomiast zapewne jednym z warunków uzyskania pozwolenia na budowę inwestycji. Potwierdzało to, że wniosek o pozwolenie złożony w grudniu 2015 roku był z góry skazany na niepowodzenie.

Na marginesie swoich rozważań, Sąd Rejonowy wskazał, że zaskarżenie tej ostatniej decyzji przez powodów nie mogło być w tej sytuacji ocenione w kategorii nielojalnego działania wbrew umowie, gdyż zostało dokonane już po wypowiedzeniu przez nich umowy i po upływie 5 lat od jej zawarcia. W imieniu pozwanej nie wykazano jednocześnie (a nawet tego nie twierdzono) by powodowie dopuścili się jakichkolwiek działań, które uniemożliwiły złożenie skutecznego wniosku o pozwolenie na budowę w terminie, co uprawniałoby pozwaną do wypowiedzenia umowy.

Nie zasługiwała również na uwzględnienie argumentacja pozwanej, jakoby powodowie dokonując wypowiedzenia nadużywali swego prawa w kontekście twierdzenia, że zgodnie z umową przyjmowali oni do wiadomości, iż ze względu na duży popyt na energię produkowaną za pomocą elektrowni wiatrowych oraz ze względu na okres dostawy niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych dla elektrowni wiatrowych, realizacja inwestycji może się przedłużyć. Sąd zwrócił uwagę, że odnoszące się bezpośrednio do tej kwestii postanowienie z pkt 2 ust. 7 umowy dotyczyło przede wszystkim przedłużenia się okresu budowy urządzeń od chwili uzyskania pozwolenia do czasu postawienia urządzeń, a zarazem wprost wskazywało na możliwość skorzystania przez powodów z prawa do wypowiedzenia umowy uregulowanego w pkt 9 ust. 5 umowy.

Sąd dalej podkreślił, że u podstaw złożenia przez powodów oświadczenia o wypowiedzeniu umowy legła, zgodnie z zeznaniami powoda, niemożliwość uzyskania wynagrodzenia za okres poprzedzający uruchomienie elektrowni, który w kontekście działań pozwanej mógł ulec przedłużeniu na bliżej nieokreślony czas, bez gwarancji, że inwestycja w ogóle zakończy się sukcesem, co zaktualizuje prawo powodów do wynagrodzenia.

To, że w imieniu pozwanej nie przystano na rozsądne, w ocenie Sądu Rejonowego, postulaty powodów o aneksowanie umowy w zakresie włączenia do niej postanowienia o wynagrodzeniu za czas poprzedzający uruchomienie urządzeń, świadczyło, że sama pozwana mogła utracić przekonanie, że inwestycję ostatecznie uda się zrealizować. Inaczej rachunek ekonomiczny, w kontekście spodziewanych, zapewne niemałych zysków, nakazywałby rozważenie propozycji powodów.

Powyższe prowadziło do wniosku, że powodowie mieli prawo skutecznie złożyć oświadczenie woli o wypowiedzeniu przedmiotowej umowy.

Jednocześnie Sąd uznał, że o nieskuteczności przedmiotowego oświadczenia w okolicznościach sprawy nie mogło przesądzać błędne, ewidentnie omyłkowe wskazanie terminu wypowiedzenia – na ostatni dzień miesiąca, w którym złożono oświadczenie, zamiast na ostatni dzień kolejnego miesiąca. Prawdłowo termin wypowiedzenia, czyli inaczej koniec okresu wypowiedzenia, określało postanowienie z pkt 9 ust. 5 umowy ab initio. Sąd zwrócił przy tym uwagę, że za wyjątkiem określenia pisemnej formy wypowiedzenia, w postanowieniu tym brak było określenia, czy forma ta została zastrzeżona ad solemnitatem (dla ważności oświadczenia) czy też ad probationem (do celów dowodowych). W każdym razie postanowienie nie przewidywało sankcji nieważności wypowiedzenia w przypadku niewskazania albo błędnego wskazania terminu wypowiedzenia. W tym kontekście Sąd uznał, że dla skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu nie było konieczne by powodowie w ogóle wskazali termin wypowiedzenia, czy też by wskazali go prawidłowo. Ocenił, że w przypadku błędnego określenia tego terminu, w miejsce nieprawidłowego oświadczenia w tym zakresie tak czy inaczej znajdował zastosowanie termin umowny, zakładający rozwiązanie umowy



z końcem kolejnego miesiąca po miesiącu, w którym złożono oświadczenie o wypowiedzeniu. Ostatecznie zresztą w imieniu powodów skorygowano omyłkę wskazując w piśmie z dnia 27 maja 2016 roku (k. 27) prawidłowy termin wypowiedzenia.

Zważywszy zatem, że skuteczność dokonanego przez powodów wypowiedzenia umowy została pozytywnie zweryfikowana, co znalazło odzwierciedlenie w powyższych rozważaniach, Sąd uwzględnił roszczenie pozwu ustalając, że przedmiotowa umowa faktycznie została rozwiązana (uległa rozwiązaniu) z dniem 31 maja 2016 roku, o czym orzeczono w pkt I. sentencji wyroku.

Zgodnie bowiem z art. 189 k.p.c., powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. W niniejszej sprawie powodowie z pewnością legitymowali się takim interesem z uwagi na to, że w imieniu pozwanej już na etapie przedsądowym zakwestionowano skuteczność złożonego przez nich wypowiedzenia. Natomiast kwestia istnienia bądź nieistnienia łączącego strony stosunku zobowiązaniowego pociągała za sobą znaczne, różnorodne konsekwencje dla powodów na przyszłość, choćby w postaci istnienia niepewności co do możliwości korzystania przez nich z pełni praw właścicielskich co do całości stanowiących ich własność, będących przedmiotem pozwu, nieruchomości (choćby w kontekście możliwości uzyskania przez nich różnego rodzaju dofinansowania albo wydzierżawienia ziemi innym podmiotom). Sąd podkreślił, że kwestia legitymowania się przez powodów interesem prawnym w wytoczeniu powództwa przedmiotowej treści nie była kwestionowana przez stronę przeciwną.

W konsekwencji zasadnym było również uwzględnienie powództwa w zakresie, w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczeń woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z ksiąg wieczystych, prowadzonych dla objętych pozwem nieruchomości, wpisanych na podstawie umowy obciążeń w postaci prawa dzierżawy oraz prawa pierwokupu. Uprawnienia te przysługujące pozwanej wygasły bowiem na skutek rozwiązania umowy. Natomiast ze stanowiska pozwanej, przedstawionego na etapie przedsądowym, jak i w toku procesu, wynikało, że sprzeciwiała się ona wyrażeniu zgody na wykreślenie tych obciążeń. W tym kontekście Sąd udzielił również temu roszczeniu powodów ochrony na drodze wydania stosownego orzeczenia, które z mocy art. 64 k.c. zastąpi oświadczenie woli pozwanej.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w pkt od II. do IV. wyroku, przy czym na skutek przeoczenia Sąd nie orzekł co do całości roszczenia, pominiawszy zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczeń woli o zgodzie na wykreślenie obciążeń polegających na prawie pierwokupu, co zostało uzupełnione w wydanym w sprawie wyroku uzupełniającym.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. w pkt V. wyroku oraz w pkt II. wyroku uzupełniającego, obciążając pozwaną, jako stronę przegrywającą, kosztami procesu poniesionymi przez powodów.

Apelację od niniejszego orzeczenia wniosła pozwana (...) Sp. z o.o. w W., która zaskarżyła je w całości, zarzucając:

I. Naruszenie przepisów postępowania, to jest:

1) art. 189 kodeksu postępowania cywilnego poprzez błędne przyjęcie, że powodom przysługiwał interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa pomimo, że istnieje możliwość wytoczenia powództwa dalej idącego, na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece;

2) art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego poprzez dokonanie błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, dowolnej, a nie swobodnej, oceny materiału dowodowego poprzez:

a) uznanie za wiarygodne w całości zeznań powoda, pomimo jego bezpośredniego zainteresowania wynikiem sprawy, co powinno wpłynąć na wiarygodność i moc dowodową jego wyjaśnień; co więcej uznanie za wiarygodne zeznań powoda, który - będąc profesjonalistą i prawnikiem - powoływał się na rzekome ustne ustalenia z przedstawicielem

pozwanej, sprzeczne z niebudzącą wątpliwości treścią umowy, którą podpisał z pozwaną (w zakresie przewidywanego okresu, w jakim inwestycja miała zostać zrealizowana);

b) błędne przyjęcie, że wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji został złożony przez pozwaną jedynie „pro forma” oraz „był z góry skazany na niepowodzenie”, podczas gdy oczywistym jest, że w interesie pozwanej leżało jak najszybsze uzyskanie ostatecznej i prawomocnej decyzji pozwalającej na budowę inwestycji; nie może bowiem budzić wątpliwości, że celem pozwanej, z którym do pewnego momentu zamiar powodów był zbieżny, było jak najszybsze zrealizowanie inwestycji i osiągnięcie z niej zysku, w szczególności mając na uwadze znaczne koszty oraz nakład czasu i pracy, poniesione przez pozwaną na projekt;

c) błędne uznanie, że pozwana nie wykazała dołożenia należytej staranności przy realizacji inwestycji, podczas gdy to powodowie zarzucili pozwanej brak należytej staranności i złożenie wniosku „pro forma”, wobec tego to na nich spoczywał ciężar dowodu co do tych okoliczności, jednak nie udowodnili, ani nawet nie uprawdopodobnili tych twierdzeń;

co w konsekwencji doprowadziło do uwzględnienia powództwa;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1) art. 65 § 1 i § 2 kodeksu cywilnego poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli powodów i pozwanej:

a) polegającej na przyjęciu, z całkowitym pominięciem kontekstu sytuacyjnego i pozostałych zapisów umowy oraz wbrew jednoznacznej treści wykładanego przepisu umowy i stanowisku pozwanej, że zgodnym zamiarem stron było wskazanie, iż możliwość rozwiązania umowy była uzależniona od złożenia „skutecznego” wniosku o pozwolenie na budowę, podczas gdy wykładnia taka jest sprzeczna z treścią umowy oraz oczywistym jest, że inwestor składający wniosek o pozwolenie na budowę inwestycji, szczególnie tego typu i tych rozmiarów, musi liczyć się z możliwością odmowy, które to ryzyko znalazło odzwierciedlenie w treści umowy;

b) polegającej na przyjęciu, że strony poprzez „złożenie wniosku” rozumiały wpłynięcie wniosku do właściwego organu, a nie jego nadanie w placówce pocztowej, to jest wbrew potocznemu rozumieniu tego pojęcia i z całkowitym pominięciem konsekwentnego stanowiska pozwanej w tym zakresie;

2) art. 5 kodeksu cywilnego poprzez całkowite pominięcie kontekstu sytuacyjnego, w szczególności prób polubownego załatwienia sprawy, które poprzedziły złożenie przez powodów oświadczenia o rozwiązaniu umowy, z których to okoliczności jasno wynika, że celem powodów było jedynie uzyskanie dodatkowego wynagrodzenia, a nie osiągnięcie porozumienia w celu kontynuacji współpracy i realizacji przez pozwaną inwestycji; działania powodów, a w szczególności wniesienie niniejszego powództwa, jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i zmierzające jedynie do pokrzywdzenia pozwanej, nie mogą korzystać z ochrony prawnej;

3) art. 61 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego poprzez pominięcie jego treści, zgodnie z którą data wpływu wniosku do organu stanowi datę wszczęcia postępowania, a nie złożenia wniosku.

W powołaniu na powyższe zarzuty, pozwana wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wywiezionej apelacji pozwana odniosła się do postawionych zarzutów, argumentując ich zasadność.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja w części okazała się zasadna, choć nie z przyczyn w niej wskazanych.

Podniesione w jej treści zarzuty naruszenia zarówno przepisów prawa materialnego, jak też postępowania okazały się nietrafne. Jednakże Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07).

W rozpoznawanej sprawie chodzi o naruszenie art. 64 k.c., skutkujące zmianą zaskarżonego orzeczenia częściowo w postulowanym przez apelującą kierunku.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania (art. 189 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c.), gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych. Jedynie bowiem nie obarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c. przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy poprzez błędne przyjęcie istnienia po stronie powodów interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa, pomimo, że zdaniem apelującej, istnieje możliwość wytoczenia powództwa dalej idącego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Gdyby strona powodowa interesu prawnego upatrywała tylko w tym, że pozwana sprzeciwia się wykreśleniu spornych ograniczeń z ksiąg wieczystych (prawa dzierżawy oraz pierwokupu), to należałoby się zgodzić ze stroną skarżącą. Możliwość bowiem wytoczenia powództwa z art. 10 ust. 1 wskazanej ustawy, zasadniczo wyłącza interes prawny powoda w ustaleniu, że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Jednakże powodowie przedmiotowego interesu prawnego nie zawężali li tylko do wskazanych wykreśleń w księgach wieczystych, podnosząc, że pozwana nie uznając ich oświadczenia o rozwiązaniu umowy, nadal, na podstawie zawartej umowy, podejmuje czynności faktyczne i prawne w zakresie realizacji inwestycji w postaci elektrowni wiatrowej. Nie zwróciła pełnomocnictw, które zostały cofnięte przez powodów. Po upływie pięciu lat od zawarcia umowy złożyła wnioski o wyłączenie z produkcji rolniczej gruntów rolnych znajdujących się na jednej z działek powodów, który skutkowało wydaniem w tym przedmiocie pozytywnego rozstrzygnięcia Starosty (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. Nadto 10 marca 2016 r. wystąpiła do Starostwa w D. o wydanie pozwolenia na budowę na działce powodów, a 5 lipca 2016 r. z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę zespołu elektrowni (...) – etap II (plac składowo-manewrowo-montażowy i wewnętrzne drogi dojazdowe m.in. na działce nr (...)). Postępowanie to zostało zawieszono postanowieniem Starosty (...) z dnia 18 sierpnia 2016 r. do czasu zakończenia niniejszego postępowania sądowego.

Nadto jak wskazywał Sąd Rejonowy, powodom w zaistniałej sytuacji towarzyszy niepewność co do możliwości korzystania na przyszłość z pełni praw właścicielskich, wobec nieuznania przez pozwaną oświadczenia o rozwiązaniu umowy, choćby w kontekście możliwości otrzymania dofinansowania czy wdzierżawienia nieruchomości komu innemu.

Samo zatem wykreślenie spornych ograniczeń z ksiąg wieczystych powodów w sposób wystarczający nie zabezpiecza ich praw związanych z rozwiązaniem przez nich umowy dzierżawy.

W końcu podsumowując tę część rozważań, należy podkreślić, że konieczność rozważenia dopuszczalności dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego powinna się pojawić zasadniczo wówczas, gdy powód będzie miał interes prawny w wydaniu wyroku ustalającego ze względów innych niż konieczność uzyskania podstawy wpisu w księdze wieczystej (zob. przykładowo stan faktyczny, w którym zapadł wyrok SN z 20 października 2011 r.,

IV CSK 13/2011, LexisNexis nr 4376117, oraz wyrok SN z 9 lutego 2012 r., III CSK 181/2011, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101, LexisNexis nr 3888813, z glosą J. Kuropatwińskiego, PS 2013, nr 1, s. 114 i n.).

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., należy wskazać, że swobodna ocena dowodów dokonywana jest przez pryzmat własnych przekonań sądu, jego wiedzy oraz posiadanego zasobu doświadczeń życiowych. Zarzucając przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, strona nie może poprzestać na przedstawieniu alternatywnego stanu faktycznego, gdyż skutecznym podważeniem podstaw tej oceny jest wykazanie, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 grudnia 2016 r., III AUa 163/16).

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena zeznań powoda T. S. (1) nie jest oczywiście błędna, czy też rażąco wadliwa. To, że jest on bezpośrednio zainteresowany wynikiem sporu, co do zasady, jak chce tego skarżąca, nie może dyskwalifikować jego zeznań. Dowód ten, jak każdy inny podlega ocenie sądu przez pryzmat całokształtu okoliczności ujawnionych w sprawie.

Negowanie a priori znaczenia dowodowego zeznań stron w przewidywaniu ich subiektywnego nastawienia stanowi uchybienie art. 299 k.p.c. Sąd orzekający ma możliwość krytycznej oceny zeznań stron przy uwzględnieniu stopnia ich subiektywizmu, strona nie może natomiast wbrew przepisom kodeksu postępowania cywilnego negować celowości samej instytucji dowodu z przesłuchania stron (zob. orz. SN z 22.8.1950 r., C 147/50, niepubl.), do czego praktycznie sprowadza się stanowisko skarżącej w tym zakresie.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające, jak uczyniła to apelująca, przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu – a mianowicie, że wniosek o wydanie pozwolenia na budowę inwestycji został złożony przez pozwaną jedynie „pro forma” oraz „był z góry skazany na niepowodzenie”.

Stanowisko skarżącej w tym zakresie sprowadza się do polemiki z Sądem, który w sposób logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego przedstawił swoje stanowisko w odniesieniu do zaoferowanych przez strony dowodów. Tym bardziej, że twierdzenia pozwanej co do poniesienia znacznych kosztów, nakładów czasu i pracy na realizację projektu jawią się jako gołosłowne.

Sąd Rejonowy, wbrew stanowisku skarżącej, odnosząc się do zarzutu nadużycia prawa ze strony powodów, wyprowadził prawidłowy wniosek co do braku dołożenia należytej staranności pozwanej przy realizacji inwestycji. Wniosek ten nie był wynikiem błędnego rozłożenia przez Sąd ciężaru dowodu w tym sporze. Te dowody bowiem, które przedstawiła sama strona pozwana dały asumpt do tego, aby Sąd wyprowadził zgoła odmienne wnioski w tym zakresie, a mianowicie że pozwana działała nielojalnie w stosunku do kontrahentów, zbyt opieszale podejmując czynności zmierzające do umożliwienia uzyskania pozwolenia na budowę.

Obecnie pozwana twierdzi, że w dniu złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę nie można wiedzieć z całą pewnością, pomimo dochowania należytej staranności, czy wniosek okaże się skuteczny.

Niemniej jednak w tej sprawie nie może budzić wątpliwości, że takiej staranności nie dochowano, skoro po sprawdzeniu projektu budowlanego w zakresie art. 35 ust. 1 Prawa budowlanego organ administracyjny stwierdził naruszenia, zobowiązując pozwaną do usunięcia nieprawidłowości ze wskazaniem dziesięciodniowego terminu uzupełnienia, który minął bezskutecznie.

Nie można w końcu przyjąć naruszenia art. 61 § 3 k.p.a., zgodnie z którym data wpływu wniosku do organu stanowi datę wszczęcia postępowania. Zdaniem skarżącej „wszczęcie postępowania” i „złożenie wniosku” to dwa różne zdarzenia, gdyby więc zamiarem stron było uzależnienie rozwiązania umowy od daty wpływu wniosku (wszczęcia postępowania), to z pewnością tak by ten warunek określili.

Pozwana wskazuje tutaj na dwa różne zdarzenia, choć trudno się z tym zgodzić (nie wiadomo przy tym o jakie zdarzenia chodzi: faktyczne, prawne), albowiem zazwyczaj złożenie wniosku łączy się ze wszczęciem postępowania. Same strony uważały, że nie wymagało to wyraźnego rozdzielenia i określenia w umowie, co obecnie stara się czynić pozwana.

Co do naruszeń prawa materialnego, w pierwszej kolejności pozwana odniosła ten zarzut do art. 65 § 1 i § 2 k.c., wskazując na błędną wykładnię oświadczeń woli stron.

Należy w tym miejscu podkreślić, że pozwana poza przedstawieniem treści samej umowy, nie starała się wykazać jaki był faktycznie zamiar stron przy zawieraniu umowy. Na tę okoliczność nie powołała żadnych dokumentów, nie zgłosiła świadków, ani też dowodu z przesłuchania jej w charakterze strony, które to dowody mogłyby ewentualnie zamiar ten wykazać.

Strona powodowa natomiast konsekwentnie wskazywała w jaki sposób rozumiała treści zawartej umowy.

Dało to Sądowi pierwszej instancji, przyjmując za niewystarczające wyniki wykładni gramatycznej i celowościowej, podstawę do odwołania się do wykładni systemowej i przyjęcie, że złożenie przez pozwaną wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę oznaczało nie złożenie jakiegokolwiek wniosku, a wyłącznie wniosku skutecznego (każde inne rozumienie tego zapisu powodowałoby, że w swojej istocie jedynie pozornie dawałby on powodowi uprawnienie do rozwiązania umowy). Wskazany termin 5 lat miał także mobilizować pozwaną do niezwłocznego podjęcia czynności wymaganych dla uzyskania administracyjnych zezwoleń i rozpoczęcia finalizacji przedsięwzięcia. Dla powodów bowiem fakt złożenia skutecznego wniosku miał o tyle istotne znaczenie, że po uzyskaniu pozytywnej decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwana mogła rozpocząć budowę i eksploatację elektrowni wiatrowej, od którego to momentu powodowie mogli uzyskać wynagrodzenie związane z podpisaniem umowy.

Pozwana, wbrew treści art. 65 § 2 k.c., stara się zawęzić rozumienie pojęcia „złożenia wniosku” do zapisu samej umowy, tj. wykładni gramatycznej, tzn. że umowa może być rozwiązana gdy pozwana nie złoży wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę, przy czym momentem decydującym miałby być dzień nadania w placówce pocztowej wniosku do organu o udzielenie pozwolenia na budowę, nie zaś dzień wpływu wniosku, czy też złożenie skutecznego wniosku.

Słusznie jednak Sąd Rejonowy przyjął, że sama wykładnia gramatyczna nie mogła decydować o definicji pojęcia „złożenia wniosku”, tym bardziej, że zostało ono zastrzeżone na korzyść powodów i w takim kierunku powinno być interpretowane.

Zatem Sąd ten, odwołując się do wykładni systemowej, tj. prawa administracyjnego, miał podstawy do przyjęcia, że skoro przepisy te nie zawierają regulacji analogicznej do art. 165 § 1 k.p.c., datą złożenia wniosku do organu administracji jest data wpływu tego wniosku do konkretnego adresata. Trafnie nadto powodowie wskazali, że złożeniem wniosku jest przekazanie go właściwemu podmiotowi, natomiast przepisy proceduralne dotyczące poszczególnych postępowań zawierają odstępstwa od tej ogólnej zasady.

Wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę ostatecznie wpłynął do właściwego organu 21 grudnia 2015 r., a więc po upływie 5 lat od dnia zawarcia umowy.

Nie można także przyjąć, aby powodowie realizując swoje uprawnienie do rozwiązania umowy, nadużyli prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Prowadzone negocjacje co do polubownego rozwiązania sporu, które ostatecznie nie zakończyły się ugodą, nie mogą pozbawiać strony przysługującego jej uprawnienia w zakresie rozwiązania umowy o ile zaistnieją ku temu przesłanki.

Obie bowiem strony w swoich stanowiskach są uprawnione do tego, aby dążyć do osiągnięcia założonych celów i realizować swoje interesy, co mogło doprowadzić ostatecznie do zawarcia aneksu do umowy, ale przecież nie musiało.

Przedłożone dokumenty, jak też treść zeznań świadków pozwanej K. K. oraz R. K. wskazują na opieszałe jej działanie. Chęć zatem aneksowania umowy przez powodów w celu uzyskania korzystniejszych warunków odnoszących się do czasu, kiedy umowa jeszcze nie weszła w życie, nie może być rozumiane jako coś nagannego.

W konsekwencji zaś skorzystanie z przysługującego stronie uprawnienia do rozwiązania umowy nie może być odczytywane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i zmierzające do pokrzywdzenia pozwanej, która jako profesjonalista musiała zdawać sobie sprawę z zaniechań po swojej stronie.

W ocenie Sądu Rejonowego zasadnym było również uwzględnienie powództwa w zakresie w jakim powodowie domagali się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości objętych pozwem, obciążeń w postaci prawa dzierżawy i pierwokupu, wskazując na treść art. 64 k.c., z czym nie sposób się zgodzić.

Powołany przez powodów art. 64 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy roszczeń, które mogą znaleźć wyraz w powództwie. Orzeczenie, któremu przysługuje zawarty w art. 64 k.c. i znajdujący swój wyraz w art. 1047 k.p.c. przywilej egzekucyjny, musi być oparte na określonej normie prawa materialnego, która przewiduje skorelowany z uprawnieniem drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego obowiązek zobowiązanego złożenia oświadczenia woli (w rozumieniu prawnomaterialnym).

Należy przy tym wskazać, że obowiązek taki kreuje nie tylko umowa przedwstępna (art. 389-390 k.c.), lecz również inne czynności prawne (np. umowa obligacyjna zobowiązująca do dokonania czynności rozporządzającej - art. 156-158 k.c.; umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie; statut spółki; zapis testamentowy), a także ustawa (art. 145, 151, 231, 294, 295, 405, 753 k.c., ustawy pozakodeksowe np. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych).

Innymi słowy takie roszczenie może być kierowane w tym trybie do sądu tylko wtedy gdy wynika z umowy, jednostronnej czynności prawnej lub z przepisów ustawy.

W rozpoznawanej sprawie powodowie takiej podstawy materialnoprawnej swojego roszczenia nie przedstawili.

Z samej umowy nie wynika, aby na skutek jej rozwiązania przez właściciela gruntu, powstał po stronie dewelopera obowiązek złożenia oświadczenia w zakresie wykreślenia istniejących obciążeń nieruchomości.

Samo oświadczenie woli to każde zachowanie się podmiotu prawa cywilnego dostatecznie wyrażające jego wolę wywołania skutku prawnego w postaci nawiązania, zmiany lub zniesienia stosunku cywilnoprawnego.

W tym też kontekście trudno przyjąć, aby wykreślenie z księgi wieczystej istniejącego obciążenia było oświadczeniem woli w wyżej wskazanym rozumieniu.

Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do uwzględnienia tej części roszczenia powodów, która została oparta o treść art. 64 k.c.

Niemniej jednak, jak wskazał Sąd Rejonowy, uprawnienia pozwanej wynikające z umowy wygasły na skutek jej rozwiązania, co znalazło swój wyraz w treści wyroku ustalającego (art. 189 k.p.c.).

Sam wyrok ustalający nieważność czynności prawnej, w oparciu o którą dokonano wpisów w księdze wieczystej, może być podstawą wykreślenia wpisów dokonanych na jej podstawie, jeśli został wydany w postępowaniu toczącym się z udziałem wszystkich osób, które są uczestnikami postępowania o wykreślenie tych wpisów (zob. art. 626<sup>1</sup>§ 2 k.p.c.). Dopuszczalność dokonania wpisu w księdze wieczystej na podstawie wyroku ustalającego nieważność czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisów w księdze wieczystej należy odnieść odpowiednio do wyroku ustalającego nieistnienie określonego prawa lub stosunku prawnego ujawnionego w księdze wieczystej (tzw. ustalenie negatywne, np. ustalenie nieistnienia stosunku dzierżawy, prawa pierwokupu, roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości).

Wyrok ustalający zatem, że przedmiotowa umowa faktycznie została rozwiązana z dniem 31 maja 2016 r., może stanowić podstawę żądania dokonania przedmiotowych wykreśleń w świetle art. 31 § 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zgodnie z którym wpis potrzebny do usunięcia niezgodności między treścią księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może nastąpić, gdy niezgodność będzie wykazana orzeczeniem sądu lub innymi odpowiednimi dokumentami.

Z tych też przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone orzeczenie oddalając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (art. 386 § 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Z uwagi na wynik postępowania w obu instancjach (w części uwzględnione żądanie oraz apelacja, przy braku skonkretyzowania wartości obu przedmiotów sporu), Sąd na zasadzie art. 100 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania.

/-/ T. S. /-/ W. S. /-/ D. J.