

Sygn. akt I ACa 718/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Machnij
Sędziowie:	SA Ewa Giezek (spr.) SO del Barbara Rączka - Sekścińska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Instytutu (...) w P.

przeciwko " (...) G. B. (1) &W. R." spółce jawnej w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 22 października 2014 r. sygn. akt IX GC 1021/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Giezek SSA Marek Machnij SSO del. Barbara Rączka-Sekścińska

Sygn akt I ACa 718/15

UZASADNIENIE

Powód Instytut (...) w P. w pozwie wniesionym w dniu 27 września 2013 roku domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki Jawnej w G. tytułem czynszu dzierżawnego kwoty 602.400,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 200.800,00 zł od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,

- 200.800,00 zł od dnia 10 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 200.800,00 zł od dnia 25 lipca 2012 r. do dnia zapłaty.

Dnia 31 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GNc 873/13 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodny z żądaniem pozwu.

Pozwany (...) Spółka Jawna w G. wniósł skutecznie sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości, wnosząc o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 22 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie IX GC 1021/13 zasądził od pozwanego (...) G. B. (1) & W. R. Spółki jawnej w G. na rzecz powoda Instytutu (...) w P. kwotę 602.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 200.800 zł od dnia 9 lutego 2012 r. do dnia zapłaty; 200.800 zł od dnia 10 maja 2012 r. do dnia zapłaty; 200.800 zł od dnia 25 lipca 2012 r. do dnia zapłaty. W punkcie II sentencji Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego (...) G. B. (1) & W. R. Spółki jawnej w G. na rzecz powoda Instytutu (...) w P. kwotę 30.120 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 7.268 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 10 lipca 2008 r. powód Instytut (...) w P. zawarł z pozwanym (...) Spółką Jawną w G. reprezentowaną przez współnika W. R. umowę dzierżawy gruntów pod budowę i eksploatację elektrowni wiatrowych - farmy wiatrowej (§1). Umowa została zawarta na 25 lat (§4). Strony w § 7 ust. 1 umowy ustaliły, że roczny czynsz dzierżawny wynosić będzie od 1 do 12 roku 2.51 % wartości rocznej produkcji energii elektrycznej, od 13 do 20 roku -3,01 % wartości rocznej produkcji energii elektrycznej, od 21 roku do końca umowy dzierżawy -3,51 % wartości rocznej produkcji energii elektrycznej, przy czym roczna wysokość czynszu brutto za jeden MW nie może być niższa niż 25.100 zł, a ilość zainstalowanej mocy na dzierżawionym terenie nie mniejsza niż 32 MW, czyli minimalny roczny czynsz dzierżawny brutto wynosić będzie 803.200,00 zł. Zgodnie z § 7 ust. 2 umowy od dnia przekazania farmy wiatrowej do eksploatacji, lecz nie później niż od zakończenia I kwartału 2010 r. pozwany zobowiązany był płacić powodowi roczny czynsz dzierżawny określony § 7 ust. 1 umowy. Czynsz dzierżawny za dany rok miał być płatny zaliczkowo w kwartalnych równych ratach do 20 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału w wysokości ¼ kwoty brutto rocznego czynszu minimalnego na podstawie faktur wystawionych przez powoda (§7 ust. 3). Od dnia podpisania umowy do dnia określonego w § 7 ust. 2 umowy pozwany był zobowiązany płacić powodowi roczny czynsz dzierżawny brutto w wysokości równowartości 70 kwintali pszenicy za 1 ha dzierżawionego gruntu (§ 7 ust. 4). W § 10 ust. 2 umowy dzierżawcy przyznano prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdyby w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy przyrzeczonej nie uzyskał pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych ze względu na okoliczności nie leżące po jego stronie, w szczególności zaś ze względu na działanie organów administracji publicznej. W przypadku nie wydania decyzji pozwolenia na budowę w stosunku do niektórych tylko elektrowni wiatrowych, umowa ograniczała prawo dzierżawcy do odstąpienia od umowy do tych elektrowni. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§12).

Zawarcie umowy było przez W. R. uzgodnione z G. B. (2). W przygotowanie oferty przetargowej poprzedzającej zawarcie umowy zaangażowany był głównie W. R. oraz ówczesny prokurent pozwanego W. B., który uczestniczył także w przygotowaniu części zapisów umowy, której projekt przygotował powód. Reprezentanci pozwanej spółki rozumieli zapisy umowy dotyczące czynszu w ten sposób, że do przekazania farmy wiatrowej do eksploatacji spółka zobowiązana jest do zapłaty czynszu według zasad określonych w § 7 ust. 4.

Zgodnie z umową spółki jawnej zawartej w dniu 22 marca 2008 r. między G. B. (1) a W. R. każdy współnik ma prawo reprezentowania spółki, zaś do składania oświadczeń woli i składania podpisów w imieniu spółki umocowany jest każdy współnik samodzielnie.

Powód obciążył pozwanego czynszem za okres od 1 października 2011 r. do 30 czerwca 2012 r. wystawiając następujące faktury VAT na kwoty po 200.800 zł z terminem płatności 14 dni od otrzymania faktury, tj. fakturę VAT nr (...)_ (...) z 25 stycznia 2012 r. za okres 01 października 2011r. do 31 grudnia 2011r., (...)/_ (...) z 25 kwietnia 2012 r. za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 marca 2012r. i nr (...)_ (...) z 10 lipca 2012 r. za okres od 1 kwietnia 2012r. do dnia 30 czerwca 2012r.

W dniu 27 kwietnia 2010r. pozwana spółka zawarła z (...) Spółką Akcyjną w G. umowę o realizację przyłączenia instalacji i/lub sieci elektrycznych znajdujących się w obiekcie (...) w Ż. do sieci elektroenergetycznej przedsiębiorstwa energetycznego na podstawie warunków przyłączenia z dnia 2 lutego 2009r.

W dniu 26 kwietnia 2011r. pozwany dokonał darowizny kwoty 100.000 zł z przeznaczeniem na sfinansowanie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na rzecz Gminy P.. W chwili zawierania umowy dzierżawy nie był sporządzony plan zagospodarowania przestrzennego terenu będącego przedmiotem, co uniemożliwiło budowę farmy wiatrowej. Budowa elektrowni spotkała się także ze sprzeciwem ze strony społeczności lokalnej.

Pozwany nie uzyskał pozwolenia na budowę farmy wiatrowej na dzierżawionym terenie. Pozwany nie zwrócił się do powoda o podpisanie aneksu zmieniającego przedmiotową umowę ani nie skorzystał z prawa wypowiedzenia umowy przewidzianego w § 10 ust. 2 umowy.

Sąd Okręgowy ustalił również, że prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 29 października 2012r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GNc 970/12 zasądził od pozwanej spółki na rzecz powoda kwotę 587.400 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 lipca 2011r. tytułem czynszu dzierżawnego za okres wcześniejszy niż objęty pozwem w niniejszej sprawie i koszty procesu w kwocie 14.685 zł, w oparciu o który to nakaz powód wszczął postępowanie egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 90/13 przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku T. K..

G. B. (1) i W. R. od ok. dwóch lat pozostają w konflikcie na tle prowadzenia spraw spółki i rozliczeń finansowych, kontaktują się za pośrednictwem W. B.. G. B. (1) zarzuca wspólnikowi małe zaangażowanie w sprawy spółki i skupienie się na interesach prowadzonych przez syna a nawet zajmowanie stanowisk w radzie nadzorczej w podmiotach prowadzących wobec pozwanej spółki działalność konkurencyjną.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił zarówno na podstawie dokumentów złożonych przez strony postępowania, a w szczególności umowy dzierżawy, wydanego przeciwko pozwanemu w sprawie IX GNc 970/12 Sądu Okręgowego w Gdańsku nakazu zapłaty, pisma Gminy P. z 29 września 2014r., a także na podstawie dowodu z przesłuchania wspólników pozwanej spółki - (...) i W. R. uznając, że ograniczenie dowodu z przesłuchania pozwanego do przesłuchania wyłącznie G. B. (1) na rozprawie dniu 2 kwietnia 2014r. było niezasadne z uwagi na fakt, iż niestawiennictwo W. R. było spowodowane wysłaniem wezwania na rozprawę na adres siedziby spółki nie zaś adres wskazany jako adres pozwanego dla doręczeń w piśmie pełnomocnika pozwanego z 29 listopada 2013r. Sąd Okręgowy dopuścił także dowód z dokumentów złożonych przez pozwanego na rozprawie w dniu 8 października 2014 r. - zawartej przez pozwanego umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (...) S.A. z dnia 27 kwietnia 2010r. oraz umowy darowizny na rzecz Gminy P. z dnia 26 kwietnia 2011r. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w związku z zamiarem budowy i uruchomienia farmy wiatrowej w Ż. i ustalenia, czy brak jej uruchomienia nie wynikał z zawinionych przez niego okoliczności, uznając, że nie spowoduje to zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Sąd Okręgowy pominął natomiast dowód z przesłuchania reprezentanta powoda wobec niestawiennictwa osoby uprawnionej do jego reprezentacji na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2014r. z uwagi na konieczność przeprowadzenia dowodu z przesłuchania wspólnika pozwanego W. R. na rozprawie w dniu 8 października 2014r. Sąd Okręgowy uznał za dopuszczalne w świetle art. 207 par. 6 k.p.c. przeprowadzenie dowodu także z zeznań świadka W. B. na okoliczność celu zawarcia umowy, który to dowód został zgłoszony na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2014r. i był spóźniony, ale w okolicznościach sprawy jego przeprowadzenie na rozprawie w dniu 8 października 2014r. nie spowodowało zwłoki w jej rozpoznaniu a zeznania tego świadka – byłego prokurenta zaangażowanego w proces zawarcia umowy i przygotowania inwestycji były istotne. Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu elektroenergetyki na okoliczność ustalenia zwykłego przychodu z przedmiotu dzierżawy w okresie którego dotyczy żądanie pozwu i zasadności obniżenia czynszu dzierżawy, albowiem przeprowadzenie powyższego dowodu nie miałyby znaczenia dla sprawy wobec braku przesłanek określonych w art. 700 k.c. uzasadniających zarzut obniżenia czynszu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzuty poniesione przez stronę pozwaną w sprzeciwie i w dalszym toku postępowania nie zasługiwały na uwzględnienie, a umowa z dnia 10 lipca 2008 r. jest ważna i została zawarta skutecznie. Sąd Okręgowy wskazał, że twierdzenia pozwanego w sprzeciwie jakoby projekt (...) i zawarcie przedmiotowej umowy nie był konsultowany przez W. R. z drugim współnikiem G. B. (3) pozostają w sprzeczności z zeznaniami świadka W. B. oraz samego W. R., z których wynika, że osoby te wspólnie przygotowywały spółkę do przetargu na dzierżawę terenu pod budowę farmy wiatrowej a wspólnicy uzgadniali kwestie związane z zawarciem umowy. Powyższym twierdzeniom zdaniem Sądu Okręgowego przeczy także fakt, iż umowę darowizny z dnia 26 kwietnia 2011r. podpisał G. B. (1), natomiast twierdzenia pozwanego są sprzeczne z doświadczeniem życiowym, bowiem niemożliwym jest aby inwestycja wymagająca zaangażowania tak znacznych sił i środków oraz rozciągnięta w czasie była prowadzona bez wiedzy i akceptacji drugiego współnika, który posiadał w tej branży wieloletnie doświadczenie i inwestycję finansował.

W ocenie Sądu Okręgowego powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie w świetle art. 29 § 1 -3 k.s.h. oraz treści umowy spółki jawnej. Zarzut przedawnienia roszczeń powoda dochodzonych pozwem także był w ocenie Sądu Okręgowego bezzasadny, bowiem trzyletni termin z art. 118 k.c. nie upłynął do dnia wniesienia pozwu. Żądanie pozwu obejmuje okres od 1 października 2011 r. do 30 czerwca 2012 r., a pozew został wniesiony w dniu 27 września 2013 r. wobec czego roszczenie nie jest przedawnione.

W ocenie Sądu Okręgowego treść § 7 ust. 2 umowy wprost wskazuje, że czynsz określony w § 7 ust. 1 obowiązywać będzie od dnia przekazania farmy wiatrowej do eksploatacji, lecz nie później niż od zakończenia I kwartału 2010r. Wprawdzie z ust. 1 wynika, że w wypadku produkcji energii elektrycznej wysokość czynszu w kolejnych latach miała być określana procentowo do wartości rocznej produkcji energii elektrycznej, ale z ustępu tego wynika także że minimalny czynsz dzierżawny strony ustaliły na konkretnie wskazaną kwotę 803.200,00 zł. Z treści umowy wynika, iż czynsz dzierżawny za dany rok miał być płatny zaliczkowo w kwartalnych równych ratach w wysokości ¼ kwoty brutto rocznego czynszu dzierżawnego. W związku z tym, że powód domaga się zapłaty za okres 9 miesięcy, to zasadnie wniósł o zasądzenie kwoty 602.400,00 zł. Czynsz wysokości określonej według zasad z § 7 ust. 4 umowy obowiązywać miał do dnia określonego w ust. 2, czyli nie dłużej niż do końca I kwartału 2010 r. Przyjęcie takiego rozwiązania niewątpliwie miało zabezpieczyć interes powoda przed utratą spodziewanych korzyści z dzierżawy na wypadek, gdyby proces budowy i uruchomienia farmy przedłużał się i zmobilizować pozwaną spółkę do działania.

Powołując się na treść art. 65 § 2 k.c. Sąd Okręgowy równocześnie odwołał się do aktualnego orzecznictwa - wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 5 marca 2014 r., I ACa 1155/13, zgodnie z którym to, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Mając na uwadze powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego powód trafnie wskazał, iż pozwany przed wytoczeniem powództwa nie kwestionował zasad naliczania czynszu przez powoda, ponieważ nie zaskarżył nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GNc 970/12 a w piśmie z dnia 29 maja 2012 r. zaakceptował należności wynikające z przedmiotowej umowy, a biorąc pod uwagę to, iż powyższe pismo zostało wystawione pod koniec okresu, za jaki powód dochodzi zapłaty, należy wskazać iż pozwany akceptował zobowiązania dochodzone niniejszym pozwem. Sąd Okręgowy podzielił również pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 27 lutego 2014 r., ACa 949/13, zgodnie z którym art. 65 § 2 k.c. traktuje o tym, jaki był "zgodny zamiar stron i cel umowy", a nie o tym, jaki był zamiar i cel jednej z jej stron. W ocenie Sądu Okręgowego wobec rozbieżnego rozumienia przez strony zapisów umowy dotyczących wysokości czynszu należy mieć na uwadze, iż w niniejszej sprawie art. 65 § 2 k.c. nie może mieć zastosowania w celu odmiennej wykładni przedmiotowej umowy niż wynika to z brzmienia literalnego. Na poparcie powyższego stanowiska powołał wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 stycznia 2014 r., VI ACa 1358/13, w którym Sąd ten wskazał, iż art. 65 § 2 k.c. stanowi co prawda, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu, tym niemniej przy wykładni umów zawartych w formie pisemnej między przedsiębiorcami w pierwszej kolejności należy kierować się językowymi regułami znaczeniowymi. Dopiero jeżeli złożone oświadczenia są niejasne, to sięgnąć należy do okoliczności towarzyszących ich złożeniu, a w odniesieniu do woli stron, ich zamiarów i celów, które stwierdzone być

mogą pozadokumentowymi środkami dowodowymi. Przy umowach zawartych na piśmie, wykładnia nie może jednak pomijać jej zwerbalizowanej treści ani prowadzić do wyników z nią sprzecznych. Mając na uwadze powyższe oraz to, iż umowa przedmiotowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami, to przy interpretacji takiej umowy znaczenie językowe umowy ma pierwszeństwo.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zgłoszone przez pozwanego na końcowym etapie postępowania żądanie obniżenia czynszu do kwoty 168.000,00 zł wywodzone z treści art. 700 k.c., zgodnie z którym jeżeli wskutek okoliczności za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. W piśmiennictwie za okoliczności, które nie dotyczą osoby dzierżawcy uznaje się okoliczności ściśle związane z przedmiotem dzierżawy, które nie są związane z osobą dzierżawcy, jego działaniem lub zaniechaniem (w tym także z działaniem lub zaniechaniem osób, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, np. jego pracowników), a także jego cechami osobistymi (np. wypadek, choroba, nieudolność) takie jak na przykład klęska suszy, opadów, gradobicia, przypadkowe wydarzenia, wystąpienie pomoru lub chorób inwentarza, (por. Jacek Górecki i Grzegorz Matusik, Kodeks cywilny, Komentarz pod red. Konrada Osajdy, tom II Zobowiązania, teza 3 do art. 700 k.c., s. 1393-1394, Wydawnictwo C.H.Beck, Warszawa 2013 r.). Powyższy przepis w ocenie Sądu Okręgowego nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, ponieważ analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że niepowodzenie planowanej przez pozwaną spółkę inwestycji i nie uzyskanie przez nią przychodów z farmy wiatrowej w znacznej mierze spowodowane są okolicznościami, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność i które dotyczą jego współników. Inwestycja tak znacznych rozmiarów jak budowa farmy wiatrowej winna być przygotowana ze szczególną starannością, w ramach której za rzecz podstawową należy uznać wybór odpowiedniej lokalizacji gwarantującej możliwość uzyskania wszelkich wymaganych pozwoleń na budowę i uruchomienie farmy. Z zeznań współnika pozwanego W. R. wynika, że przed zawarciem umowy nie dokonano należytego rozeznania w Urzędzie Gminy P., czy teren, na którym spółka planuje budowę farmy jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, czy taka inwestycja na terenie tej gminy ma w ogóle szansę powstać, czy istnieje możliwość uzyskania pozwolenia na budowę i jak duże jest ryzyko sprzeciwu ze strony społeczności lokalnej na tę lokalizację. Zawarcie umowy o przyłączenie farmy do sieci elektroenergetycznej bez uprzedniego uzyskania planu zagospodarowania przestrzennego i pozwolenia na budowę w żaden sposób nie mogło wpłynąć na powodzenie inwestycji. Darowizna na rzecz Gminy P. z 26 kwietnia 2011r została dokonana trzy lata po zawarciu umowy dzierżawy i ponad rok po planowanym na koniec I kwartału 2010 r. oddaniu farmy do eksploatacji. Z treści pisma Gminy P. z dnia 29 września 2014r. wyraźnie wynika, że w obowiązujących dokumentach planistycznych, tj. Studium (...) oraz Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego nie występują zapisy uniemożliwiające zlokalizowanie elektrowni wiatrowych na terenie tej gminy. Gdyby współnicy spółki wykazali się należyłą starannością z pewnością uzyskaliby stosowne informacje przed podpisaniem umowy dzierżawy albo wkrótce po jej zawarciu, co umożliwiłoby im doprowadzenie do zmiany bądź rozwiązania umowy. W. R. w swych zeznaniach przyznał, że lokalizacja inwestycji okazała się nietrafiona, a współnicy byli przeświadczeni, że właściciel nieruchomości ma uzgodnione kwestie przeznaczenia nieruchomości na farmę wiatrową. Z treści umowy nie wynika, ażeby powód o powyższym współników pozwanej spółki zapewniał a w umowie w § 10 ust. 2 dzierżawcy przyznano prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku, gdyby w terminie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy przyrzeczonej nie uzyskał pozwolenia na budowę elektrowni wiatrowych ze względu na okoliczności nie leżące po jego stronie, w szczególności zaś ze względu na działanie organów administracji publicznej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nie uzyskanie przez farmę wiatrową przychodów w znacznej mierze spowodowane było nieudolnością, nieznaną jakością prawa i brakiem należytej staranności ze strony współników pozwanego, co wyłącza zastosowanie w niniejszej sprawie art. 700 k.c.

Bezsporne w niniejszej sprawie jest, iż na terenie dzierżawionym od powoda nie powstała farma wiatrowa, jednakże w ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie zachował należytej staranności w celu uchronienia się przed obowiązkiem zapłaty wysokiego czynszu w takiej sytuacji.

Zgodnie z art. 355 § 2 k.c., należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. Sąd Najwyższy w wyroku dnia 17 sierpnia 1993 r., III CRN 77/93, podniósł, iż należyta staranność dłużnika, określana przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej przez niego działalności gospodarczej (art. 355 § 2 k.c.), obejmuje także znajomość obowiązującego prawa oraz następstw z niego wynikających w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej. A zatem pozwany będąc przedsiębiorcą zobowiązany był przy podpisywaniu umowy ustalić jaka jest literalna treść umowy, a jeżeli nie była zgodna z jego wolą mógł jak najszybciej stracić się uniknąć niekorzystnych dla siebie skutków jej zawarcia. Wspominając o należytej staranności Sąd Okręgowy miał na uwadze również to, iż umowa zawierała zapis iż wszelkie zmiany i jej uzupełnienie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Postępowanie dowodowe wykazało zdaniem Sądu I instancji, iż mimo że pozwany mimo nie uzyskania pozwolenia na budowę nie podjął kroków zmierzających do podpisania aneksu zmieniającego zasady naliczania czynszu, a W. R. zeznał, iż miał świadomość, że zmiana umowy mogła nastąpić wyłącznie w formie pisemnej, a to, że nie było aneksu do umowy mogło być kwestią niedopilnowania ze strony pozwanego.

Okoliczność pozostawania przez wspólników pozwanej spółki od dwóch lat w konflikcie i małego zaangażowania W. R. w sprawy pozwanej spółki nie może wywoływać negatywnych skutków dla powoda i pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie.

W związku z powyższym, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 693 § 1 k.c. jak w punkcie pierwszym wyroku. Oceniając żądanie powoda dotyczące zasądzenia odsetek ustawowych, Sąd oparł się na obowiązujących przepisach kodeksu cywilnego, zgodnie z którymi sam fakt opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego daje wierzycielowi prawo do żądania odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 481 § 1 k.c.), przy czym termin naliczania odsetek został określony przez powoda zgodnie z umową stron.

W punkcie drugim wyroku kosztami procesu obciążono pozwanego jako przegrywającego sprawę w całości zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., jak również na podstawie art. 108 §1 k.p.c. i 99 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (Dz. U. Nr 163 poz. 1349 ze zm.)

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, który zaskarżył wyrok w całości.

Zarzucił w pierwszej kolejności obrazę prawa materialnego, a to art. 6 k.c. w zw. z art. 693 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezasadne przyjęcie, że powód wykazał dochodzone pozwem roszczenie, w sytuacji gdy inicjatywa dowodowa powoda ograniczyła się do dowodów z dokumentów, których ocena w kontekście stanowiska pozwanego, negującej wysokość dochodzonych pozwem roszczeń oraz zaoferowanych przez niego dowodów nie pozwala na przyjęcie, że powód wykazał fakty, z których wywodzi swoje roszczenie, w tym wysokość dochodzonego pozwem czynszu.

Dalej pozwany zarzucił obrazę prawa materialnego, a to art. 65 § 2 k.c. wyrażającą się w błędnej wykładni postanowień umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2008 r., niezasadnie ograniczonej do literalnego brzmienia umowy i dokonanej:

- z pominięciem analizy celu, który przyświecał stronom przy zawarciu umowy jakim było wybudowanie farmy wiatrowej, w tym tego, że sposób określenia czynszu dzierżawy § 7 ust. 1 umowy był elementem realizacji tego celu, w ramach którego, powód miał uczestniczyć w korzyściach z produkcji energii elektrycznej,
- z pominięciem tego, że przedstawiciele pozwanej spółki rozumieli treść umowy w ten sposób, że czynsz minimalny uzależniony jest od uruchomienia produkcji energii elektrycznej,

- z pominięciem kontekstu językowego, w którym zamieszczono zapis o minimalnym czynszu dzierżawnym, mianowicie tego, że roczny czynsz dzierżawny, o którym była mowa w § 7 ust. 1 (w ramach którego wyodrębniono czynsz minimalny) uzależniony został od rozpoczęcia produkcji energii elektrycznej),

- z pominięciem tego, że to powód redagował treść zawartej przez strony

umowy,

- oraz dokonanej z niewłaściwą oceną kontekstu sytuacyjnego, wynikającą m.in. z błędnego przyjęcia, że pozwany nie kwestionował zasad naliczenia czynszu, ponieważ nie zaskarżył nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Gdańsku z w sprawie o sygn. akt IX GNc 970/12, skutkującej błędnym przyjęciem, że powodowi na podstawie § 7 ust. 1 umowy przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu w kwocie 602.400 zł.

Nadto pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucił obrazę przepisów postępowania, która miała istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 233 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów, skutkującą błędnym i w istocie bezdowodowym przyjęciem, że niepowodzenie planowanej

inwestycji w postaci budowy farmy wiatrowej nastąpiło z przyczyn, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, podczas gdy wszechstronna ocena dowodów, w szczególności dowodów z przesłuchania G. B. (1), W. R. i W. B. oraz dowodów z dokumentów m.in w postaci dowodu zapłaty przelewu z przeznaczeniem na zmianę dokumentów planistycznych oraz pisma gminy z 29 września 2014 r. prowadzi do przekonania, że farma wiatrowa nie powstała i nie zaczęła przynosić przychodów z przedmiotu dzierżawy wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.

Jako ostatni zarzut pozwany zgłosił obrazę przepisów postępowania, która miała istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a to art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie zgłoszonego przez pozwanego wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu elektroenergetyki, podczas gdy przeprowadzenie tego powodu miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż zmierzało do ustalenia zwykłego przychodu z dzierżawy możliwego do osiągnięcia za okres, którego dotyczy żądanie pozwu, a co za tym idzie podstaw do obniżenia czynszu.

Pozwany powołał nowe fakty, to mianowicie, że nakaz zapłaty z dnia 29.10.2012r. w sprawie IX GNc 970/12 nie został pozwanej prawidłowo doręczony, a postępowanie to toczyło się bez jego wiedzy, co skutkowało niezasadnym uprawomocnieniem nakazu zapłaty oraz niesłusznym nadaniem mu klauzuli wykonalności.

Pozwany wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie odmiennie co do istoty poprzez oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję, ewentualnie wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na obie apelacje powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, wg norm przypisanych.

Postanowieniem wydanym na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 marca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku zawiesił postępowanie w sprawie na zgodny wniosek stron na podstawie art. 178 k.p.c.

Postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 sierpnia 2016 r. na podstawie art. 181 pkt 1 k.p.c. podjęto zawieszony postępowanie na zgodny wniosek stron w sprawie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Pierwszej instancji ustalając je o stan aktualny sprawy o sygn. akt IX GNc 970/12 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Gdańsku, jak również o wskazanie prawidłowej treści pisma z Urzędu Gminy w P. z dnia 29 września 2014 r., z którego wynika, że w Studium (...) oraz Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego nie występują zapisy umożliwiające zlokalizowanie elektrowni wiatrowych na terenie Gminy P..

Apelacja pozwanego jest zasadna, o ile zmierza do uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W judykaturze wskazuje się, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji: 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy; 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania; 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę; 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie; 5) nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 26 listopada 2012 r., sygn. akt III SZ 3/12, Lex nr 1232797).

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda roszczenie w całości, przyjmując, że pozwany przed wytoczeniem powództwa nie kwestionował zasad naliczania czynszu przez powoda, ponieważ nie zaskarżył nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie o sygn. akt IX GNc 970/12, a w piśmie z dnia 29 maja 2012 r. zaakceptował należności wynikające z umowy z dnia 10 lipca 2008 r. Jak wynika z akt postępowania toczącego się przed Sądem Okręgowym o sygn. akt IX GNc 970/12 w dniu 29 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku, IX Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając o zasadności powództwa o należność z tytułu czynszu dzierżawnego, przy czym wbrew stanowisku Sądu I instancji wyrażonym w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, ów nakaz zapłaty z dnia 29 października 2012 r. ostatecznie nie uprawomocnił się, albowiem pozwany w przedmiotowym postępowaniu złożył skutecznie sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Uprzednie doręczenie nakazu zapłaty było nieskuteczne, z uwagi na to, że przesyłka pocztowa zawierająca pozew oraz wydany przez Sąd a quo nakaz zapłaty odebrała osoba, która nie była ani pracownikiem pozwanej spółki, upoważnionym do odbioru pism, ani nie była upoważniona do jej reprezentacji przed sądem. Doręczenie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym o sygn. akt IX GNc 970/12 wbrew treści art. 133 § 2 k.p.c. było zatem bezpośrednią przyczyną uchylecia w dniu 6 października 2014 r. przez Sąd Okręgowy postanowienia z dnia 4 lutego 2013 r. o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty z 29 października 2012 r. Prawidłowo wniesiony sprzeciw od nakazu zapłaty, podobnie jak sprzeciw od wyroku zaocznego ze względu na swój restytutywny charakter powoduje ponowne oraz pełne rozpoznanie sprawy przez sąd pierwszej instancji w granicach zaskarżenia, albowiem w takiej sytuacji, stosownie do przepisu art. 505 § 1 k.p.c. nakaz zapłaty wydany w postępowaniu upominawczym traci moc z mocy samego prawa. To zdaniem Sądu Apelacyjnego czyni częściowo zasadnym zarzut skarżącego, będący jedną w podstaw apelacji w przedmiocie dokonania niewłaściwego ustalenia stanu faktycznego sprawy toczącej się pod sygn. akt IX GNc 970/12, co do błędnego przyjęcia, że pozwana nie kwestionowała zasad naliczenia czynszu w przedmiotowej sprawie. Argument ten nie dotyczy jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego błędnej wykładni postanowień umowy dzierżawy z dnia 10 lipca 2008 r., lecz świadczy o sprzeczności istotnych ustaleń sądu meriti z treścią materiału dowodowego. Należało mieć na względzie przy tym, że okoliczności te, jak również nowe wnioski dowodowe w tym zakresie zostały podniesione przez pozwanego po raz pierwszy dopiero w postępowaniu apelacyjnym, zaś Sąd Okręgowy zamknął rozprawę po upływie dwóch dni po wydaniu na posiedzeniu niejawnym postanowienia Sądu Okręgowego o uchyleciu postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty z 29 października 2012 r.

Słusznie Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie zachodziła rozbieżność w rozumieniu przez obie strony zapisów umowy dotyczących wysokości czynszu dzierżawy, w kontekście celu zawarcia umowy, przy czym zdaniem Sądu Apelacyjnego niezasadnie Sąd meriti uznał, że skoro umowa ta została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami to pierwszeństwo przy interpretacji jej poszczególnych zapisów winna uzyskać wykładnia językowa. Prawidłowa wykładnia umowy, choć nie może pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych, to jednak powinna - zgodnie z art. 65 § 2 k.c. - uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego

zamiaru stron i celu umowy, szczególnie wobec różnic w rozumieniu treści złożonych oświadczeń woli. Badanie to w okolicznościach niniejszej sprawy nie zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy, odbiegło bowiem od przyjętej przez niniejszy Sąd Apelacyjny za prawnie wiążącą kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli, opartą na kryteriach subiektywnych i obiektywnych. A zatem takiej, gdzie liczy się zarówno wola osoby dokonującej czynności prawnej, jak i akceptującą punkt widzenia adresata. Zgodnie z poglądem judykatury stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym wypadku wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodne z jego wolą rozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Zgodnie z kombinowaną metodą wykładni, priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli, składanych indywidualnie adresatom, stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący (vide: uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r. sygn. akt III CZP 66/95, publ. OSNC 1995/12/168, LEX nr 9220)

W okolicznościach niniejszej sprawy świadek W. B., pełniący w okresie od października 2006 r. do stycznia 2012 r. w pozwanej spółce funkcję prokurenta oraz jako osoba, która uczestniczyła z obojgiem wspólników w przygotowaniu oferty i częściowo w przygotowaniu umowy rozumiał zapisy umowy z dnia 10 lipca 2008 r. składając zeznania w przedmiocie określenia wysokości czynszu dzierżawnego potwierdził, iż w jego przekonaniu do czasu uruchomienia elektrowni czynsz winien być ustalany w oparciu o § 7 ust 4 umowy i tak powinien być obliczany po upływie pierwszego kwartału 2010r., bo farma wiatrowa nie powstała. Także według G. B. (1), będącego wspólnikiem pozwanej spółki, właściwy czynsz dzierżawny miał być płacony po uruchomieniu elektrowni, natomiast czynsz dzierżawy wyliczony w stosunku do ceny pszenicy miał obowiązywać do czasu uruchomienia elektrowni. Jego zdaniem nie było podstaw do podpisania umowy, w której czynsz dzierżawny byłby płacony w kwocie, której domaga się powód bez uruchomienia elektrowni. Mimo trwającego od przeszło dwóch lat konfliktu z drugim wspólnikiem W. R. zanegował okoliczność, by ów drugi wspólnik podpisał umowę nikorzystną dla pozwanej spółki. Również W. R. stwierdził, że rozliczenie miało być na zasadach określonych w § 7 ust 4 umowy. Natomiast wedle jego wiedzy do zapłaty nie doszło, albowiem farma nie została uruchomiona.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2007 r. (sygn. akt II CSK 489/06, niepubl.), wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych, nawiązuje do niemającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w paremii clara non sunt interpretanda. Jak się wydaje tę koncepcję zastosował Sąd Okręgowy. Natomiast najnowsze wypowiedzi nauki prawa odrzuciły ją. W orzeczeniach wydanych w ostatnich latach zerwał z nią także Sąd Najwyższy (zob. np. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, Nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, Nr 6, poz. 95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl., z

dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, Nr 9, poz. 162). Zacieśnienie wykładni umowy tylko do jej "niejasnych" postanowień - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 - miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Jednak według art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się, zatem zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni treści umowy potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, niepubl.). Jednocześnie, w zależności od ustaleń w tym zakresie, celowe jest zwrócenie uwagi na powszechnie aprobowaną regułę interpretacyjną, według której wątpliwości, co do znaczenia oświadczeń zawartych w dokumencie obejmującym czynność prawną powinny być tłumaczone na niekorzyść jego autora (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, niepubl.; z dnia 5 marca 2010 r., IV CSK 382/09, niepubl. oraz z dnia 9 października 2014 r., IV CSK 10/14, niepubl.).

Stosownych ustaleń i oceny w myśl wyżej wskazanej przez Sąd Najwyższy, a podzielonej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 65 § 2 k.c. Sąd Okręgowy nie dokonał, ograniczając się do znaczenia językowego tekstu umowy.

Odnosząc się dalej do kolejnych, podniesionych przez pozwanego zarzutów stwierdzenia wymaga, że nie wszystkie były trafne, a Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska skarżącego, domagającego się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości na tym etapie postępowania.

Nie był zasadny w szczególności zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego – art. 6 k.c. w zw. z w zw. z art. 693 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i niezasadne przyjęcie, że powód wykazał dochodzone pozwem roszczenie, w sytuacji gdy inicjatywa dowodowa powoda ograniczyła się do dowodów z dokumentów, których ocena w kontekście stanowiska pozwanej, negującej wysokość dochodzonych pozwem roszczeń oraz zaoferowanych przez nią dowodów nie pozwalała na przyjęcie, że powód wykazał fakty, z których wywodzi swoje roszczenie, w tym wysokość dochodzonego pozwem czynszu.

Art. 6 k.c. jest przepisem prawa materialnego, który określa zasadę rozkładu dowodu, i w związku z tym nie może doznać naruszenia przez przyjęcie, że strona nie udźwignęła ciężaru wykazania określonego faktu. Innymi słowy, zarzut naruszenia przez sąd art. 6 k.c. nie może być skutecznie uzasadniany ewentualnym uchybieniem przez stronę obowiązkowi bezspornie spoczywającemu na niej z mocy tego przepisu. Okoliczność, czy określony podmiot wywiązał się ze swojego obowiązku udowodnienia faktów, z których wywodzi skutki prawne, nie należy już do materii objętej dyspozycją art. 6 k.c., a stanowi aspekt mieszczący się już w domenie przepisów procesowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 r., I CSK 120/1, LEX nr 1131109).

Odnosnie natomiast naruszenia art. 693 § 1 k.c. to podlega on rozważeniu dopiero po analizie zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie niewadliwie ustalony stan faktyczny podlega ocenie prawnej.

Kolejny zarzut pozwanego dotyczył naruszenia przepisów postępowania w postaci art. 233 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów, skutkującą zdaniem skarżącego błędnym i w istocie bezdowodowym przyjęciem, że niepowodzenie planowanej inwestycji w postaci budowy farmy wiatrowej nastąpiło z przyczyn, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, podczas gdy wszechstronna ocena dowodów, w szczególności dowodów z przesłuchania G. B. (1),

W. R. i W. B. oraz dowodów z dokumentów m.in w postaci dowodu zapłaty przelewu z przeznaczeniem na zmianę dokumentów planistycznych oraz pisma Gminy z 29 września 2014 r. prowadzi do przekonania, że farma wiatrowa nie powstała i nie zaczęła przynosić przychodów z przedmiotu dzierżawy wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że zarówno wskazany przez skarżącego świadek G. B. (1), jak i strony przedstawili działania związane ze sposobem realizacji inwestycji w sposób tożsamy z ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te uwzględniały też treść przedstawionych w toku postępowania dokumentów, poza omyłką dotyczącą treści pisma Gminy P. z 29 września 2014r., z którego wynikało, że w obowiązujących dokumentach planistycznych nie występują zapisy umożliwiające zlokalizowanie elektrowni wiatrowych.

Skarżący w istocie zakwestionował nie ocenę dowodów (dowody osobowe i z dokumentów zostały uznane przez Sąd Okręgowy za wiarygodne), ale ocenę prawną dokonaną w związku z rozważaniem kwestii związanych z podniesionym przez pozwaną zarzutem z art. 700 k.c. - rozważając bowiem możliwości zastosowania art. 700 k.c. Sąd pierwszej instancji poczynił kwestionowane w tym zarzucie wnioski prawne.

Zatem zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. jest pozbawiony podstaw, a kwestia naruszenia prawa materialnego - art. 700 k.c. podlega rozważeniu z urzędu przez Sąd Apelacyjny - przy rozpoznaniu kolejnego zarzutu naruszenia prawa procesowego, zawartego w punkcie czwartym apelacji.

Wskazany w tym punkcie zarzut ma związek z podniesionym w toku postępowania zarzutem z art. 700 k.c. tzn. istniejącymi przesłankami do obniżenia czynszu dzierżawnego wobec niepowstania farmy wiatrowej, co zdaniem skarżącego powinno obniżyć czynsz dzierżawny do kwoty 168.000 zł, wyliczonej w oparciu o § 7 ust. 4 umowy, z uwagi na brak podstaw do wyliczenia przez powoda czynszu, na podstawie § 7 ust. 2 umowy.

Powód w odpowiedzi na apelację podniósł również zarzut przedawnienia tego zarzutu, bowiem w dacie jego podniesienia upłynął roczny termin od zwrotu umowy dzierżawy, wypowiedzianej skutecznie z dniem 7 listopada 2012r., stosownie do treści art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zarzut został podniesiony na rozprawie w dniu 9 lipca 2014r. (k. 115 i e-protokół k. 117). Natomiast wypowiedzenie umowy dzierżawy przez powoda nastąpiło pismem z dnia 1 sierpnia 2012 r. z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia oraz wezwaniem do wydania przez usunięcie urządzenia pomiarowego do końca okresu wypowiedzenia, które to pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 7 sierpnia 2012r. (k. 302-304).

Powódka wprawdzie podniosła w replice na apelację pozwanej brak złożenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. po ogłoszeniu postanowienia na rozprawie w dniu 9 lipca 2014r., jednakże z protokołu elektronicznego z ww. rozprawy wynika, że zostało zgłoszone zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., co do oddalenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego (e-protokół (...):27:16). Ponieważ wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego instytutu dotyczył żądania pozwanej obniżenia czynszu dzierżawnego za sporny okres na podstawie art. 700 k.c., zarzut obrazu art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278§ 1 k.p.c. mógłby być uzasadniony tylko wtedy, gdyby realizacja tych żądań była dopuszczalna w formie zarzutów; z tego względu, w pierwszym rzędzie, należało odnieść się do zarzutów obrazu prawa materialnego.

Przepis art. 677 k.c. przewiduje wyjątki od ogólnych zasad przedawnienia roszczeń określonych w kodeksie cywilnym, które wyłączają stosowanie terminów ogólnych określonych w art. 118 k.c. (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 1988 r., sygn. akt IV CR 258/88, publ. LEX nr 8919). Skoro tak, nie może być wykładany rozszerzająco. Roszczenie z art. 700 k.c. nie jest roszczeniem o zwrot nadpłaconego czynszu (skądinąd w niniejszej sprawie według twierdzeń powoda pozwana w ogóle nie spełniła świadczenia czynszowego za sporny okres, jak również za okresy poprzednie), zatem nie ma podstaw do podzielenia stanowiska pozwanej, że roszczenie z art. 700 k.c. o obniżenie czynszu dzierżawy, które może być też podniesione w formie zarzutu, jest przedawnione.

Okolicznościami, za które w myśl art. 700 k.c. dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności, są okoliczności niezawinione przez dzierżawcę. Za okoliczności, które nie dotyczą osoby dzierżawcy, należy uznać okoliczności ściśle związane z

przedmiotem dzierżawy, które nie są związane z osobą dzierżawcy, jego działaniem lub zaniechaniem (w tym także z działaniem lub zaniechaniem osób, za które dzierżawca ponosi odpowiedzialność, np. jego pracowników), a także jego cechami osobistymi (np. lekkomyślnością czy pijaństwem), takie jak na przykład klęska suszy, opadów, gradobicia, wystąpienie chorób zakaźnych, których zwalczanie jest nieskuteczne, wolne gry rynkowe, powodujące nadmierny import produktów rolnych, wpływający na spadek opłacalności produkcji.

Na podstawie art. 700 k.c. dzierżawca nie może także żądać całkowitego zwolnienia go od zapłaty czynszu. Zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje utraty prawa dzierżawcy do domagania się obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. Przesłankami żądania obniżki czynszu na podstawie tego przepisu są nie tylko niezwykle wypadki (zdarzenia nadzwyczajne), zwłaszcza klęski żywiołowe (tak poprzednio art. 411 k.z.), lecz wszelkie okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, jeżeli w skutek tych okoliczności zwykły przychód przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Stosowanie art. 700 k.c. wiąże się ze zmianami stosunków, które mieszczą się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego. Odmienne natomiast kształtują się przesłanki żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 357¹ k.c., który dotyczy nadzwyczajnej zmiany stosunków, a więc takich, które wykraczają poza granice zwykłego ryzyka i były nieprzewidywalne w momencie zawierania umowy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 22/03, publ. LEX nr 182068). Niewątpliwie natomiast inna jest konstrukcja art. 700 k.c. Z treści tego przepisu wynika roszczenie dzierżawcy w stosunku do wydzierżawiającego o obniżenie czynszu, w razie zaistnienia objętych jego hipotezą okoliczności niezależnych od dzierżawcy. Roszczenia można realizować w formie zarzutu. W związku z tym należy dojść do wniosku, że w tym wypadku pozwany może wystąpić zarówno z powództwem, jak i zgłosić zarzut (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt I CK 156/04, publ. LEX nr 197627).

Dokonując wykładni pojęcia ustawowego okoliczności niezawinionych przez dzierżawcę, w świetle powyżej przytoczonych poglądów można odwołać się do poglądów wypracowanych przy wykładni art. 471-474 k.c., a w szczególności dotyczących braku odpowiedzialności dłużnika, gdy wykáže, że naruszenie zobowiązania nie jest następstwem okoliczności, za które w ramach konkretnego zobowiązania odpowiada.

Uzasadnieniem odpowiedzialności dłużnika jest niezachowanie należytej staranności, a więc w konsekwencji odpowiada on za winę w postaci niedbalstwa (W. Czachórski, *Zobowiązania*, 2009, s. 333; tenże, *Uwagi o rażącym niedbalstwie (w:) Z zagadnień współczesnego prawa cywilnego*, pod red. J. Błęszyńskiego, J. Rajskiego, M. Safjana, E. Skowrońskiej, Warszawa 1994, s. 167; J. Dąbrowa (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 767; T. Pajor, *Odpowiedzialność dłużnika...*, s. 37; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2011, s. 45; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2012, s. 321; W. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, *Komentarz*, t. I, 2011, s. 773; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, *Komentarz*, 2011, s. 865; tenże, *O okolicznościach kształtujących odszkodowawczą odpowiedzialność dłużnika (w:) Odpowiedzialność w prawie cywilnym*, pod red. P. Machnikowskiego, Wrocław 2006, s. 276). Tym bardziej odpowiedzialność dłużnika jest uzasadniona w przypadku winy umyślnej. Zakres odpowiedzialności dłużnika wyznaczy zatem dolna granica winy nieumyślnej, która jednak będzie przebiegać w sposób zróżnicowany w zależności od rodzaju i zakresu powinności ciążących na dłużniku. Należyta staranność nie jest zatem kategorią jednolitą, stąd konieczność stosownej jej relatywizacji w zależności od zobowiązania (J. Dąbrowa (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 767). Należyta staranność zawsze musi być odniesiona do określonego zachowania, do którego dłużnik ten jest zobowiązany zgodnie z treścią stosunku obligacyjnego. Nie sposób mówić o należytej staranności, nie odnosząc jej do takiego zachowania (A. O., *Niedochowanie należytej staranności jako przesłanka odpowiedzialności cywilnoprawnej zarządców spółek kapitałowych*, (...) 2013, nr 3, s. 11; J. J., *W sprawie odpowiedzialności członków organów spółek kapitałowych*, (...) 2013, nr 7, s. 15).

Standard należytej staranności wymaganej od dłużnika w wykonaniu zobowiązania określa art. 355 k.c., zważyć jednak trzeba, że wobec dłużników będących przedsiębiorcami należy przy spełnianiu zobowiązania oczekiwać staranności wynikającej z zawodowego charakteru ich działalności (W. Czachórski, *Zobowiązania*, 2009, s. 334; W.J. Katner, *Glosa do wyroku SN z dnia 16 kwietnia 2004 r.*, I CK 599/03, *OSP* 2005, z. 4, poz. 57; M. Nesterowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 18 grudnia 1990 r.*, III CZP 67/90, *OSP* 1991, z. 10, poz. 230; A. Oleszko, *Staranność zawodowa*

notariusza jako przesłanka odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu czynności notarialnej, Rejent 1999, nr 11, s. 115; wyrok SA w Katowicach z dnia 30 kwietnia 1993 r., I ACr 115/93, OSA 1994, z. 1, poz. 7; wyrok SN z dnia 19 marca 2004 r., IV CK 158/03, OSNC 2005, nr 3, poz. 54). Odpowiedzialność dłużnika będzie zatem uzasadniona, gdy jego zachowanie było niezgodne z pewnym obiektywnym wzorcem, a przy tym tylko, że mógł on zachować się zgodnie z nim. Wzorzec należytej staranności nie może być zatem odnoszony do indywidualnych cech i właściwości dłużnika, w szczególności do zapobiegliwości, jakiej sam dłużnik przestrzega, lecz na oczekiwaniach społecznych wobec osób, które znalazły się w określonej sytuacji (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt VI ACa 1077/12, publ. LEX nr 1315740). Nie chodzi jednak tutaj bynajmniej o jakąś wyjątkową staranność dłużnika, lecz staranność dostosowaną do działającej osoby, przedmiotu jakiego działanie dotyczy, oraz okoliczności, w jakich działanie to następuje. Miernik należytej staranności jest więc zobiektywizowany, a ta obiektywizacja wzorca jest najlepszym instrumentem dla ochrony interesu wierzyciela i jego zaufania, że dłużnik zachowa się w danej sytuacji zgodnie ze społecznymi oczekiwaniami wobec wszystkich osób, które podobnie w tych okolicznościach w takiej sytuacji się zachowają.

Sąd pierwszej instancji dokonując oceny prawnej, że niedojście przedsięwzięcia w postaci wybudowania farmy wiatrowej na dzierżawionej nieruchomości nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej (zatem przez nią zawinionej) nastąpiło bez dokonania ustaleń faktycznych, jaka była właściwa kolejność czynności pozwalająca na realizację inwestycji. Pomiął przy tym twierdzenia pozwanej, że bez zawarcia umowy dzierżawy niemożliwe było rozpoczęcie dalszych czynności formalnych przed właściwymi operatorami i urzędami, a także fakt, że w obwieszczeniu o przetargu powód wprost wskazywał na przeznaczenie przedmiotu dzierżawy na farmę elektrowni wiatrowej i czynsz dzierżawny uzależniony początkowo od ceny kwintala pszenicy w trakcie budowy i następnie procentu wartości rocznej produkcji energii elektrycznej.

Tym samym nie dokonując prawidłowych ustaleń i w konsekwencji oceny prawnej w zakresie zgodnego zamiaru stron przy zawarciu umowy w odniesieniu do czynszu dzierżawnego oraz przesłanek zastosowania w niniejszej sprawie art. 700 k.c. Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności dokona wykładni umowy stron z uwzględnieniem powyżej dokonanych rozważań.

Następnie rzeczą Sądu pierwszej instancji będzie rozważenie działań pozwanego i ich kolejności zmierzających do realizacji posadowienia na dzierżawionym terenie elektrowni wiatrowej. Z umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, zawartej przez pozwanego z (...) S.A. w G. z dnia 27 kwietnia 2010r. (k.149-153) wynika bowiem, że zostały ustalone obowiązki pozwanej w postaci sporządzenia dokumentacji projektowo-kosztorysowej w zakresie budowy przyłącza i uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia. W § 9 tej umowy został zawarty harmonogram, zakładający rozbudowę sieci do 2015r., przyłącza do końca 2013r., czego Sąd Okręgowy nie rozważył.

W następnej kolejności Sąd Okręgowy zobowiązany będzie do ustalenia, czy pozwana miała wpływ na działania Gminy P. w zakresie wykonywania przez Gminę zadań własnych związanych ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem tego, że poczyniła na rzecz Gminy darowiznę celową w znacznej wysokości, do czego nie była prawnie zobowiązana.

Dopiero potem rozważaniom podlega kwestia, czy pozwana mogła przewidzieć społeczne protesty przeciwko inwestycji na przedmiotowej nieruchomości, zważywszy na ilość funkcjonujących na P. farm wiatrowych. A zatem, czy była uprawniona do oceny, że nie zniweczą one planowanej inwestycji i będą do przewyciężenia w toku postępowania administracyjnego. A także to, czy niesporządzenie przez Gminę P. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy zostało spowodowane brakiem

działania pozwanej, w konsekwencji czy okoliczność dotycząca przedmiotu dzierżawy, za którą pozwana nie ponosi odpowiedzialności.

W zależności od przesądzenia powyższych kwestii zaktualizuje się celowość przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego zgodnie z wnioskiem dowodowym pozwanego.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

SSA Ewa Giezek SSA Marek Machnij SSO del. Barbara Rączka - Sekścińska