

Sygn. akt XVC1805/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Konieczka

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2013 r.

sprawy z powództwa P. Ś.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powoda P. Ś. na rzecz pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 3 617 zł. (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód P. Ś. w pozwie ( k. 3-6 ) skierowanym przeciwko (...) spółka z o.o. w W. wniósł o zasądzenie kwoty 183.512,02 zł z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 44.408,02 zł od dnia 1 stycznia 2011 r.

- od kwoty 139.104 zł od dnia 1 stycznia 2012 r.

do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości rolnych położonych w miejscowości L., dla których Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgi wieczyste KW nr (...) W dniach 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. powód zawarł z (...) sp. z o.o. umowy dzierżawy, na mocy których dzierżawca miał wybudować i eksploatować elektrownie wiatrowe. Pozwana jest następcą prawnym (...) sp. z o.o. Strony prowadziły rokowania w sprawie zmiany tych umów m. in. w zakresie zmiany wysokości czynszu, ale do zmiany umów nie doszło.

W dniu 11 sierpnia 2010 r. strony zawarły osobną umowę w formie pisemnego protokołu uzgodnień. W umowie tej uzgodniono, iż pozwany będzie płacił czynsz w wysokości równoważności 80 ton pszenicy rocznie za każdą turbinę wiatrową poczynając od dnia 16 sierpnia 2010 r. Ponadto strony zobowiązały się uzgodnić i podpisać w przyszłości aneks do umów dzierżawy obejmujący wszystkie sporne kwestie oraz uwzględniający nową wysokość czynszu. Pozwany wybudował i uruchomił 3 turbiny wiatrowe. Rokowania stron w sprawie podpisania aneksów do umów dzierżawy nie dały rezultatu. Pozwany odmawia zapłaty czynszu uzgodnionego w umowie z dnia 11 sierpnia 2010 r.

W ocenie powoda protokół uzgodnień stanowi samodzielną umowę. Powód dochodzi zapłaty ustalonego w umowie z dnia 11 sierpnia 2010 r. czynszu dzierżawnego za okres od 16 sierpnia 2010 r. oraz za cały 2011 rok.

W odpowiedzi na pozew (k.36-43) pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana przyznała fakt zawarcia z powodem dwóch umów dzierżawy gruntu w celu wybudowania i eksploatacji turbin wiatrowych. Wskazała, iż w latach 2009 i 2010 r. strony prowadziły negocjacje zmierzające do zmiany zawartych umów dzierżawy. Strony poczyniły ustalenia jedynie w zakresie czynszu i możliwości wejścia na nieruchomości, pozostałe kwestie zostały otwarte. Samo ustalenie wysokości czynszu nie może być uznane za doprowadzenie do zawarcia wiążącej umowy. Protokół uzgodnień nie pokrywa się z zakresem kwestii podlegających negocjacjom, w tym nie reguluje wszystkich kwestii o charakterze essentialia negotii umowy dzierżawy. Nadto protokół uzgodnień został zawarty w formie niewłaściwej dla dokonania skutecznej zmiany umów dzierżawy. Strony w par. 13 ust. 4 obu umów postanowiły, iż wszelkie zmiany umów dzierżawy wymagają formy pisemnej z datą pewną z podpisami notarialnie poświadczonymi. Protokół uzgodnień został zawarty w nieprawidłowej formie, w związku z czym nie odnosi on żadnego skutku prawnego w zakresie zmiany umów dzierżawy.

Pozwana wskazała także, iż czynsz dzierżawny ustalono za każdą wybudowaną przez dzierżawcę turbinę, a do końca 2010 r. na terenie objętym umowami dzierżawy nie została wybudowana żadna turbina wiatrowa. Pozwana wybudowała i uruchomiła 3 turbiny wiatrowe w 2011 roku.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, że pozwana (...)spółka z o.o. w W. jako następcą prawny (...)sp. z o.o. w W..

W dniach 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. powód P. Ś. zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej dwie umowy dzierżawy o podobnej treści oddając w dzierżawę grunty rolne położone w L. stanowiące działki nr(...)o powierzchni 23,20 ha i 185 o powierzchni 7,75 ha zapisane w (...) i (...) ( umowa z dnia 20 grudnia 2005 r. ) oraz(...) o powierzchni 12,67 ha zapisaną w (...) ( umowa z dnia 29 listopada 2006 r. )

Strony ustaliły, iż na gruncie posadowione zostaną elektrownie wiatrowe wraz z niezbędną infrastrukturą, jeśli pomiary siły wiatru wykażą wyniki pozwalające na uzyskanie zyskowności z ich eksploatacji. Dzierżawca zobowiązał się prowadzić budowę oraz eksploatować park elektrowni wiatrowych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Umowy zostały zawarte na okresy 25 lat. Czynsz dzierżawny dla gruntów, na których usytuowane zostaną elektrownie od momentu podłączenia elektrowni do sieci energetycznej określono w wysokości 40-krotności przeciętnej w Polsce ceny skupu tony pszenicy według danych Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedzający rok, za który należny jest czynsz za każdą usytuowaną na gruntach elektrownię wiatrową rocznie, a dla gruntów, na których zostanie usytuowana infrastruktura w wysokości 1,80 kg pszenicy według przeciętnej w Polsce ceny skupu za 1 m/2 powierzchni rocznie.

W postanowieniu par. 13 ust. 4 obu umów dzierżawy strony postanowiły, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej z datą pewną z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Obie umowy zostały zawarte w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Aneks nr (...) z dnia 29 czerwca 2010 r. do umowy z dnia 20 grudnia 2005 r., sporządzonym w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, zmieniono postanowienia tej umowy w ten sposób, że wyłączono z przedmiotu tej umowy ( przedmiotu dzierżawy ) działkę nr (...), a przedmiotem dzierżawy pozostała jedynie działka nr(...)o powierzchni 23,20 ha zapisana w(...)Sądu Rejonowego w Tczewie.

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 20 12 2005 r. k.9-15, umowa dzierżawy z dnia 29 11 2006 r. k.16-22, aneks (...) z dnia 29 06 2010 r. k.52-53 akt, zeznania świadka G. S. na rozprawie w dniu 25 04 2013 r.

Między stronami prowadzone były długotrwałe negocjacje dotyczące zmiany warunków zawartych umów dzierżawy m. in. dotyczące zmiany wysokości i warunków płatności czynszu oraz określenia przedmiotu dzierżawy poprzez

wydzielenie z nieruchomości powoda, wskazanych w obu umowach, działek rzeczywiście koniecznych dla realizacji umowy dzierżawy. Powodowi chodziło bowiem o to aby mógł dysponować częścią nieruchomości wskazanych w umowach, a niepotrzebnych dla ich realizacji m. in. po to aby stanowiły zabezpieczenie kredytu bankowego, który zamierzał zaciągnąć.

W dniu 11 sierpnia 2010 r. P. Ś. reprezentowany przez ojca J. Ś., na podstawie ustnego pełnomocnictwa, oraz G. S. działający w imieniu pozwanej na podstawie pełnomocnictwa z dnia 9 grudnia 2008 r. podpisali protokół uzgodnień, w którym strony oświadczyły, iż prowadzą rozmowy zmierzające do zmiany umów dzierżawy z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. między innymi w zakresie sprecyzowania przedmiotu dzierżawy, zmiany wysokości świadczeń obciążających dzierżawcę oraz zabezpieczenia przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego. Strony ustaliły, że dzierżawca od dnia 16 sierpnia 2010 r. wejdzie na teren objęty umowami dzierżawy w celu rozpoczęcia prac budowlanych. Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz w wysokości 80 ton pszenicy rocznie za każdą wybudowaną turbinę bez względu na rzeczywisty obszar wydzielonej w przyszłości na ten cel działek od chwili objęcia przez dzierżawcę terenu budowy. Czynsz ten należny jest od chwili objęcia przez dzierżawcę terenu budowy i płatny jest do końca roku dzierżawnego.

Strony zobowiązały się dążyć do uzgodnienia pozostałych kwestii objętych projektem aneksu, w szczególności:

- określić przedmiot dzierżawy stosownie do celu określonego w umowach z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. oraz wiążących strony uwarunkowań prawnych,
- uwzględnić poczynione ustalenia dotyczące świadczeń dzierżawcy w treści zawartego w przyszłości aneksu lub nowych umów dzierżawy,
- dostosować termin dzierżawy do technicznego okresu zużycia turbin,
- uzgodnić sposób zabezpieczenia przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu pierwotnego.

W chwili podpisywania porozumienia mniejsze działki nie zostały jeszcze wydzielone.

Dowód: protokół uzgodnień z dnia 11 08 2010 r. k.23, pełnomocnictwo z dnia 9 12 2008 r. k. 81-82 akt, zeznania świadka G. S. na rozprawie w dniu 25 04 2013 r., zeznania świadka J. Ś. na rozprawie w dniu 25 04 2013 r.

Protokół uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. został podpisany, aby zapewnić dzierżawcy możliwość wejścia na teren budowy. Strony nie podpisały aneksów do obu umów, ponieważ w sprawach, które miały być przedmiotem aneksów nie doszły do porozumienia, w tym nie uzgodniono nowego przedmiotu dzierżawy.

Dowód: zeznania świadka G. S. na rozprawie w dniu 25 04 2013 r., zeznania świadka J. Ś. na rozprawie w dniu 25 04 2013 r., oświadczenie powoda z dnia 29 06 2010 r. k. 54-55 akt.

Pozwana uregulowała swoje zobowiązania wobec powoda zgodnie z postanowieniami umów z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r.

Dowód: kopie dowodów wpłat k. 98-101 akt.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów wymienionych przy dokonywaniu konkretnych ustaleń faktycznych oraz zeznań świadka G. S., a także częściowo na podstawie zeznań świadka J. Ś. i częściowo na podstawie zeznań powoda przesłuchanego w charakterze strony.

Co do wzajemnych obowiązków stron oraz przedmiotu umów dzierżawy Sąd poczynił ustalenia na podstawie umów z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. i aneksu nr (...) z dnia 29 czerwca 2010 r. Na podstawie protokołu uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. Sąd ustalił, co było przedmiotem rokowań stron, gdy chodzi o zmiany zawartych

umów. Na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną G. S. Sąd ustalił, jaki był zakres jego umocowania do reprezentowania pozwanej.

Dowody z tych dokumentów prywatnych, w rozumieniu przepisu art. 245 kpc Sąd uznał za wiarygodne i nie budzące wątpliwości. Nie były one zresztą kwestionowane przez żadną ze stron postępowania reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników.

Sąd nie poczynił ustaleń faktycznych na podstawie korespondencji e-mailowej pomiędzy stronami oraz projektu aneksu załączonych do pisma powoda z dnia 12 lutego 2013 r. ( k. 73-78 ), albowiem skoro aneks ten nie został podpisany i pozostał jedynie w stanie projektu dowody te nie mogły być podstawą ustaleń konkretnych faktów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka G. S. przesłuchanego na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 r.

Na podstawie tych zeznań Sąd ustalił, że w wyniku zmian projektowych i zmiany położeniu infrastruktury farmy wiatrowej pozwana chciała doprecyzować przedmiot dzierżawy. Chciała też wejść na grunt celem rozpoczęcia budowy, co uniemożliwił powód. Świadek zeznał również, że prowadzone negocjacje dotyczyły zgody właściciela na wejście na grunt, wysokości czynszu, sprecyzowania przedmiotu dzierżawy. Właściciel stawiał wymagania odnośnie wydzielenia działek. Świadek zeznał również, że do podpisania aneksu nie doszło, bo nie uzgodniono przedmiotu dzierżawy, a J. Ś. stawiał warunek uprzedniego wydzielenia przez spółkę działek. Protokół uzgodnień stanowił zarejestrowanie stanowisk stron na dany moment. Świadek zeznał także, że w dniu 11 sierpnia 2010 r. został podpisany protokół wejścia pozwanej na teren budowy. Strony nie sporządziły aneksu w zakresie tego, co zostało ustalone w dniu 11 sierpnia, bo J. Ś. żądał najpierw wydzielenia działek.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są one szczegółowe i konsekwentne oraz zgodne ze zgromadzonymi w aktach dokumentami, a także częściowo zgodne z zeznaniami powoda i świadka J. Ś..

Sąd uznał jedynie za częściowo wiarygodne zeznania świadka J. Ś. przesłuchanego na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 r. Na podstawie zeznań świadka Sąd ustalił, że to świadek w imieniu syna prowadził negocjacje z pozwaną i podpisał porozumienie z dnia 11 sierpnia 2010 r. oraz, że zamiarem powoda była zmiana przedmiotu dzierżawy poprzez wydzielenie przez geodetów z dotychczas dzierżawionych działek o powierzchni 23 ha i 12 ha działek o powierzchni 1-2 ha tak aby powód miał możliwość dania pod zastaw nieruchomości bankowi. Gdy protokół był podpisany działki nie były jeszcze wydzielone, dlatego nie podpisano aneksu. Aneks miał obejmować wszystko, co jest podpisane w porozumieniu to znaczy większy czynsz dzierżawny.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z dokumentami zgromadzonymi w aktach sprawy oraz z zeznaniami świadka G. S.. Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka, że od momentu podpisania tego protokołu nie miał poczucia, że coś jeszcze muszą negocjować i że ustalenie czynszu 80 ton pszenicy zmienia warunki umowy dzierżawy. Zeznania te są, bowiem sprzeczne nie tylko z treścią porozumienia z dnia 11 sierpnia 2010 r., w którym strony wyraźnie wskazały, co ma zostać objęte aneksem podpisanym w przyszłości. Są one także sprzeczne z zeznaniami świadka G. S.. Są one wreszcie sprzeczne wewnętrznie, bo w dalszej części swoich zeznań świadek zeznał, że uważał, że pieniądze miały być zapłacone po podpisaniu aneksu.

Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda przesłuchanego na rozprawie w dniu 23 lipca 2013 r. ( k. 112-114 ). Na podstawie tych zeznań Sąd ustalił, że powód nie uczestniczył ani w negocjacjach ani w podpisaniu protokołu uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. Powodowi chodziło o to, że początkowo pozwana zajęła pod budowę wiatraków całość wydzierżawionej nieruchomości, co okazało się niepotrzebne. Powód chciał wystartować w przetargu i potrzebował nieruchomości dla ustanowienia hipoteki. Dlatego chciał wydzielenia małych działek i wyłączenia reszty nieruchomości spod umowy dzierżawy ( k. 112 ). Z panem S. zostało uzgodnione, że wydzieli małe działki i podniosą czynsz dzierżawy. Dalej powód zeznał, że miał być aneks do umowy, że oni mają wydzielić małe działki. Aneks miał być podpisany po wydzieleniu działek i uwolnieniu reszty gruntów z dzierżawy.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, albowiem są one zgodne z dokumentami zgromadzonymi w toku postępowania oraz z zeznaniami świadków G. S. i J. Ś.. Natomiast Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że podpisany protokół uzgodnień był źródłem zobowiązania. Twierdzenie to stanowi odpowiedź na pytanie pełnomocnika powoda, a jak sam powód przyznał rozmawiał ze swoim pełnomocnikiem przed rozprawą( k. 113 ). Poza tym zeznania powoda są sprzeczne z treścią porozumienia z dnia 11 sierpnia 2010 r. oraz z zeznaniami świadka J. Ś., który zeznał, że czynsz w postaci równowartości 80 ton pszenicy miał być zapłacony po podpisaniu aneksu.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Nie jest bowiem trafne stanowisko powoda jakoby protokół uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. stanowił odrębną umowę dzierżawy od dwóch umów dzierżawy wcześniej zawartych między stronami.

Zgodnie z przepisem art. 693 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz ( par. 1 ). Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków ( par. 2 ). Umowa dzierżawy jest rodzajem umowy o korzystanie z rzeczy lub praw. Dzierżawa jest umową dwustronnie zobowiązującą, konsensualną, wzajemną i odpłatną. Do jej skutecznego zawarcia wystarczają zgodne oświadczenia woli stron, natomiast nie jest konieczne wydanie przedmiotu dzierżawy. Strony zobowiązują się wzajemnie do spełnienia określonych wskazanych w art. 693 i następnym k.c. świadczeń. Funkcją dzierżawy niezależnie od jej przedmiotu jest zapewnienie możliwości czerpania pożytków z cudzej rzeczy ( ewentualnie prawa ). Obowiązkiem wydzierżawiającego jest zapewnienie dzierżawcy możliwości korzystania i czerpania pożytków z przedmiotu dzierżawy. Przedmiotem dzierżawy mogą być rzeczy ruchome i nieruchomości, prawa majątkowe, gospodarstwo rolne czy przedsiębiorstwo. Przedmiot dzierżawy jest oddawany dzierżawcy do używania i pobierania pożytków, przy czym uprawnienie do pobierania pożytków ma znaczenie fundamentalne i stanowi odróżnienie umowy dzierżawy od umowy najmu ( tak G. Koziół (w) komentarzu do art. 693 k.c. w programie komputerowym Lex, tezy 1-14 ). Tym samym essentialia negotii umowy dzierżawy stanowią z jednej strony określenie materialnego przedmiotu lub prawa, którego dzierżawca może używać i pobierać z niego pożytki, z drugiej strony określenie wysokości czynszu dzierżawnego lub sposobu jego ustalania.

W ocenie Sądu protokół uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. nie jest nową umową dzierżawy, ponieważ nie określa jej istotnych postanowień. Jak już wyżej wskazano umowa dzierżawy jest umową wzajemną, dwustronnie zobowiązującą, uprawniającą dzierżawcę do używania rzeczy i pobierania pożytków. Tymczasem protokół uzgodnień nie określa, co jest przedmiotem dzierżawy, czyli jaki przedmiot zostaje oddany dzierżawcy do używania i pobierania pożytków. W protokole uzgodnień ustalono jedynie wysokość czynszu dzierżawnego, co jednak nie jest wystarczające dla uznania go za umowę dzierżawy. Strony w protokole uzgodnień wprost wskazały, iż dopiero prowadzą rozmowy zmierzające do zmiany umów dzierżawy, między innymi w zakresie sprecyzowania przedmiotu dzierżawy. W punkcie 5 protokołu strony zobowiązały się dążyć do uzgodnienia pozostałych kwestii objętych projektem aneksu, w szczególności określić przedmiot dzierżawy stosownie do celu określonego we wcześniej zawartych umowach dzierżawy. Zatem same strony wskazały, iż w dniu podpisania protokołu uzgodnień nie były jeszcze w stanie określić przedmiotu dzierżawy, którego pozwana używałaby i pobierała pożytki. Zarówno z zeznań powoda, jak i z zeznań świadków G. S. i J. Ś. jednoznacznie wynika, że zamiarem powoda było zmniejszenie przedmiotu dzierżawy określonego w dotychczas obowiązujących strony umowach poprzez wydzielenie mniejszych działek i objęcie tylko tych działek umową dzierżawy przy jednoczesnym oddaniu powodowi do dyspozycji pozostałych części nieruchomości, które powód miał zamiar obciążyć hipotekami z uwagi na planowane zaciągnięcie kredytu. Bezspornym w sprawie jest także to, że te mniejsze działki nie zostały wydzielone ani do dnia podpisania protokołu uzgodnień ani później, gdyż strony w tym przedmiocie nie doszły do porozumienia. Z poczynionych ustaleń wynika także, że strony zamierzały dopiero podpisać aneks do umów dzierżawy, w którym uwzględniłyby ustalenia dotyczące przedmiotu dzierżawy i świadczeń dzierżawcy ustalonych w dniu podpisywania protokołu uzgodnień, co miało znaleźć się w treści zawartego w przyszłości aneksu lub nowej umowy dzierżawy.

Jak wynika z zeznań świadka G. S. protokół uzgodnień został podpisany, aby umożliwić dzierżawcy wejście na nieruchomości wydzierżawiającego w celu rozpoczęcia prac budowlanych. Zatem należy raz jeszcze podkreślić, iż nie stanowi nowej umowy dzierżawy porozumienie, w którym strony ustaliły tylko wysokość czynszu dzierżawnego.

Nie zmienia tego stanowiska zawarcie w tym protokole zapisu, że dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz w wysokości 80 ton pszenicy rocznie za każdą wybudowaną turbinę bez względu na rzeczywisty obszar wydzielonych w przyszłości na ten cel działek od chwili objęcia przez dzierżawcę terenu budowy ( pkt. 2 i 3 porozumienia ). Mogłoby to sugerować, że strony zawarły umowę nienazwaną inną niż umowa dzierżawy. Na taki wniosek nie pozwala jednak postanowienie pkt. 5 protokołu uzgodnień, w którym strony zobowiązały się dążyć do uzgodnienia pozostałych kwestii, a w szczególności określić przedmiot dzierżawy stosownie do celu określonego w umowach z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. oraz wiążących strony uwarunkowań prawnych i uwzględnić poczynione ustalenia dotyczące świadczeń dzierżawcy w treści zawartego w przyszłości aneksu lub nowych umów dzierżawy. Zgodnie z przepisem art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje ( par. 1 ). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Dokonując wykładni protokołu uzgodnień zgodnie z tymi regułami wskazać należy, że ustalone przez Sąd okoliczności nie pozwalają na przyjęcie, iż stanowił on odrębną umowę skoro zamiarem stron była zmiana dotychczas podpisanych umów w zakresie przedmiotu dzierżawy i wysokości czynszu. Na marginesie wskazać tylko należy, że w protokole tym strony nie określiły na czym miałyby polegać używanie przedmiotu dzierżawy i pobieranie przez dzierżawcę z niego pożytków, a w zawartych umowach dzierżawy wskazano, że chodzi o wybudowanie i eksploatację farmy wiatrowej, do czego protokół odsyła.

Zdaniem Sądu protokół uzgodnień nie stanowi umowy najmu bo i w tym wypadku nie określono przedmiotu najmu, a dzierżawcy niewątpliwie chodziło o pobieranie pożytków, a nie samo korzystanie z rzeczy. Nie jest również użytkowaniem w rozumieniu art. 252 k.c., bo istotą użytkowania podobnie jak dzierżawy jest używanie rzeczy i pobieranie pożytków. Poza tym użytkowanie jest prawem rzeczowym ograniczonym, do którego ustanowienia na nieruchomości konieczna jest forma aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela ( art. 245 k.c. ), a taka forma nie została zachowana.

Protokół uzgodnień z dnia 11 sierpnia 2010 r. nie stanowi także zmiany zawartych umów dzierżawy z dnia 20 grudnia 2005 r. i 29 listopada 2006 r. Z jego treści wynika, iż strony zamierzały podpisać dopiero w przyszłości aneksy do umów dzierżawy lub nowe umowy dzierżawy uwzględniając poczynione ustalenia. Nie stanowi on zmiany zawartych umów dzierżawy także z tego względu, iż nie spełnia wymogów, co do formy czynności prawnej przewidzianej przez strony w postanowieniach par. 13 ust. 4 obu umów. Zgodnie z przepisem art. 77 par. 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. W par. 13 ust. 4 obu umów dzierżawy (k.14 i 21) postanowiono, iż wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej z datą pewną z podpisami notarialnie poświadczonymi. Protokół uzgodnień został natomiast sporządzony w zwykłej formie pisemnej. Należy zaznaczyć, iż strony podpisując aneks z dnia 29 czerwca 2010 r. do jednej z umów dzierżawy zachowały formę szczególną, którą same przewidziały dla zmiany umów, podpisały bowiem aneks z datą pewną z podpisami notarialnie poświadczonymi ( k.52-53 ).

Reasumując, strony nie zawarły nowej umowy dzierżawy, ani nie zmieniły treści umów już zawartych, wobec czego powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec tego Sąd na mocy art. 693 k.c. oraz art. 77 par. 1 k.c., stosowanych, a contrario oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

O zwrocie kosztów procesu orzeczono w punkcie II wyroku, na mocy art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., art. 108 par. 1 k.p.c. oraz par. 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty procesu poniesione przez pozwaną składały się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł, w tym 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.