

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Ryszard Marchwicki

Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. O.**

przeciwko (...) **sp. z o.o. w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 czerwca 2019 r. sygn. akt IX GC 647/18

1. oddała apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 4050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Mikołaj Tomaszewski

## UZASADNIENIE

Pozwem z 10 stycznia 2017 r., złożonym do Sądu Rejonowego, powódka S. O. domagała się zasądzenia od pozwanego – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 40.268 zł, odsetek za opóźnienie i kosztów procesu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 6 marca 2017 r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty, domagając się oddalenia powództwa.

W piśmie z 26 lipca 2017 r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 42.546,63 zł, tj. uzupełnienie należnego jej czynszu za luty 2016 r.

Pismem z 28 lutego 2019 r. powódka rozszerzyła powództwo o 111.844,61 zł, tj. uzupełnienie należnego jej czynszu za marzec, kwiecień i maj 2016 r.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. **oddalił powództwo,**
2. **zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,**
3. **nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 7.719 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu.**

**Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu I Instancji.**

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w Z., nr KW (...). Do (...) prowadziła działalność gospodarczą.

Pozwany jest przedsiębiorcą, którego przedmiotem działalności jest m.in. sprzedaż hurtowa paliw i produktów pochodnych, sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw, wytwarzanie i przetwarzanie produktów rafinacji ropy naftowej, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi, realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

W dniu (...) r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości należącej do powódki. Przedmiotem dzierżawy była część nieruchomości o powierzchni (...) położonej we wsi Z. w województwie (...). Po przejęciu przedmiotu dzierżawy, pozwany planował wybudowanie na nim stacji paliw wraz z infrastrukturą. Umowa została zawarta na 21 lat. Czynsz został określony w § 9 pkt 1 umowy w wysokości 0,10 zł netto za każdy sprzedany w danym miesiącu przez pozwanego na przedmiocie dzierżawy litr paliwa, nie mniej jednak niż 5.000 zł netto miesięcznie. Przy czym zgodnie z pkt 3 czynsz miał być płatny miesięcznie z dołu, w terminie 14 dni od otrzymania przez dzierżawcę prawidłowo wystawionej faktury, a zgodnie z pkt 4 miał być do niego doliczony podatek VAT. Zgodnie z pkt 5 - jeśli dzierżawca nie wzniesie na przedmiocie dzierżawy stacji paliw w terminie 6 miesięcy od otwarcia dla przejazdów samochodowych mostu łączącego centrum F. (Niemcy) i Z., czynsz za okres od upływu 6 miesięcy do dnia wzniesienia stacji paliw ulegnie podwyższeniu do kwoty 50.000 zł. Zgodnie z pkt 6 - jeżeli dzierżawca nie wzniesie stacji w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, czynsz za okres od dnia upływu ww. 6 miesięcy do dnia wzniesienia stacji ulegnie podwyższeniu do kwoty jak w pkt 5 (tj. 50.000 zł miesięcznie). W pkt 7 ustalono, że zmiany czynszu z pkt 5 i 6 potwierdzone zostaną przez strony w formie pisemnego aneksu do umowy.

Planowana inwestycja miała mieć 6 dystrybutorów, duży parking i 2 wjazdy.

Inwestycja była ściśle związana z planowanym wybudowaniem mostu przez N., łączącego miejscowości F. (w Niemczech) i Z. (w Polsce). Most miał wygenerować zwiększony ruch pojazdów na stacji paliw – po otwarciu mostu byłaby to pierwsza stacja benzynowa po stronie polskiej.

W listopadzie 2009 r. na wniosek pozwanego strony rozpoczęły negocjacje i w ich rezultacie 16 listopada 2009 r. podpisano porozumienie celem „wyjaśnienia wszelkich wątpliwości co do tego, że zawarta umowa obecnie obowiązuje”.

Pozwany wycofał swoje oświadczenie o odstąpieniu od umowy, powiększono przedmiot dzierżawy o działkę nr (...) (do łącznej powierzchni 7.857 m<sup>2</sup>) i określono wysokość czynszu na kwotę 6.000 zł miesięcznie.

Jednocześnie pozwany zobowiązał się do złożenia we właściwym urzędzie kompletny wniosek o pozwolenie na budowę stacji - do 31 marca 2010 r. W przeciwnym razie powódka uprawniona była do naliczenia czynszu w wysokości 50.000 zł miesięcznie, po upływie kolejnych 6 miesięcy.

W związku z oddalaniem się planu budowy mostu (...) r. strony podpisały aneks do umowy dzierżawy. W preambule podały, że ich wolą jest dalsze obowiązywanie umowy dzierżawy i porozumienia z 16 listopada 2009 r.

Strony uzgodniły, że budowa stacji benzynowej podzielona zostanie na trzy etapy, przy czym pierwszy etap będzie obejmował wybudowanie stacji paliw zgodnej ze standardami dzierżawcy (zał. 5.1), w skład którego miała wchodzić m.in. taca szczelna z 4 dystrybutorami. W § 2 strony potwierdziły, że wskazany w § 9 ust. 6 umowy obowiązek dzierżawcy wzniesienia stacji w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę rozumiany będzie jako obowiązek zrealizowania w tym terminie pierwszego etapu inwestycji (zał. 5.1). Drugi etap (zał. 5.2) wykonany będzie w terminie 6 miesięcy od otwarcia dla przejazdu samochodów osobowych mostu, o którym mowa w (...), ale nie później niż w okresie 5 lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji (zał. 5.1). Drugi etap miał obejmować 2 dodatkowe dystrybutory, rozbudowę wiaty i układu drogowego.

W § 7 stwierdzono, że pozostałe postanowienia umowy nie ulegają zmianie.

W lipcu 2010 r. pozwany uzyskał pozwolenie na budowę pierwszego etapu inwestycji, natomiast 21 grudnia 2010 r. ukończył budowę pierwszego etapu wskazanego w aneksie i uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

W dniu 2 lutego 2016 r. powódka wystawiła fakturę VAT (...) tytułem czynszu za styczeń 2016 r. w wysokości 12.082,27 zł.

Powódka wystawiała kolejne faktury VAT:

- Nr (...) za luty 2016
- Nr (...) korekta
- Nr (...)
- Nr (...) korekta
- Nr (...)
- Nr (...)

Most na N. nie został do tej pory wybudowany.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że kluczową kwestią pozwalającą na rozstrzygnięcie sporu jest analiza i interpretacja umowy dzierżawy i aneksów do niej, w tym porozumienia z listopada 2009 r. Poza sporem bowiem pozostawało, że pozwany wykonał pierwszy etap inwestycji (tj. wybudował 4 dystrybutory z infrastrukturą towarzyszącą), która została oddana do użytku w grudniu 2010 r.

Dalej Sąd podniósł, że w niniejszej sprawie, najistotniejszą kwestią, od której zależne były decyzje biznesowe stron, była budowa (bądź jej brak) mostu na rzece N., pomiędzy miejscowościami F. w Niemczech i Z. w Polsce. Już w 2007 r., podczas negocjacji umowy dzierżawy, strony miały na względzie niepewność tego przedsięwzięcia i od jego zrealizowania uzależnione były konkretne zapisy w umowie. Jak podkreślał wielokrotnie pozwany, wybudowanie mostu spowodowałoby, że stacja benzynowa na nieruchomości powódki byłaby pierwszą stacją od granicy polsko-niemieckiej, co znacząco wpływałoby na ilość klientów, zwłaszcza niemieckich. Tymczasem obecnie, wobec niewybudowania mostu, stacja pozwanego jest dopiero czwartą stacją od granicy i w dodatku znacznie od niej oddaloną. W konsekwencji ruch na stacji jest niewielki, co ma bezpośredni wpływ na dochód ze stacji. Obie strony zdawały sobie sprawę z kluczowego znaczenia mostu, stąd bowiem wzięły się zapisy umowne, dotyczące mostu i uzależniające od jego budowy wysokość czynszu.

Zasadniczo pozwany miał płacić powódce czynsz, którego wysokość była uzależniona od ilości sprzedanego paliwa (§ 9 pkt 1 umowy – 0,10 zł za każdy sprzedany litr), przy czym powódka miała zagwarantowane, że czynsz ten

nie będzie niższy niż 5.000 zł miesięcznie, a od 16 listopada 2009 r. miała zagwarantowany czynsz minimalny w wysokości 6.000 zł (§ 5 i 9 porozumienia z 16 listopada 2009 r.). W ściśle określonych sytuacjach - niezależnie od ilości sprzedanego paliwa - powódce należny był jednak czynsz w wysokości 50.000 zł. Dotyczyło to sytuacji, w których pozwany nie wywiązałby się z zobowiązań dotyczących budowy stacji – tj. w terminie 6 miesięcy od otwarcia mostu nie wybudowałby stacji (§ 9 pkt 5 umowy) lub w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę nie wybudowałby stacji (§ 9 pkt 6 umowy). Analizując zapisy umowy w zestawieniu z aneksem i porozumieniem należy zauważyć, że § 9 pkt 5 i 6 umowy w zw. z § 1, 2 i 3 aneksu nr (...) zobowiązywał pozwanego do zapłaty czynszu w kwocie 50.000 zł w razie nie zrealizowania budowy pierwszego etapu stacji paliw w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego zezwolenia na budowę. Należy podkreślić, że zmiany czynszu nie miały nastąpić automatycznie, lecz w wyniku podpisania przez strony stosownego aneksu (§ 7 umowy). § 3 aneksu nr (...) nakładał na pozwanego (dzierżawcę) obowiązek wykonania drugiego etapu inwestycji w terminie 6 miesięcy od otwarcia mostu, nie później jednak niż w terminie 5 lat od uzyskania pozwolenia na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji. Ten obowiązek nie był obwarowany czynszem karnym.

Umowa została zawarta w 2007 r., natomiast w 2010 r. wizja budowy mostu oddalała się coraz bardziej. Zasadne są zatem wyjaśnienia pozwanego, że - nie mając w bliskiej perspektywie zwiększenia dochodu ze stacji w Z. - dążył do rozłożenia w czasie przedmiotowej inwestycji. Podpisanie aneksu nr (...) w dniu (...) r. miało na celu kontynuowanie umowy dzierżawy, jednak bez konieczności jednorazowego zaangażowania dużych środków pieniężnych na jej wybudowanie. Stąd podział budowy na 3 etapy. Pierwszy etap zakładał bowiem budowę 4 dystrybutorów. Strony, dodając w aneksie § 2 zmieniły § 9 pkt 6 umowy, ograniczając budowę stacji do pierwszego etapu - w terminie 6 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę. Należy stwierdzić, że pozwany wywiązał się z tego obowiązku, bowiem w lipcu 2010 r. uzyskał pozwolenie na budowę, a 21 grudnia 2010 r. uzyskał zezwolenie na użytkowanie. Z kolei (...) został „połączony” z budową mostu – drugi etap (i kolejne 2 dyspozytory) miały zostać wybudowane, o ile dojdzie do wybudowania mostu na N.. Należy podkreślić, że aneks nr (...) nie zmieniał i nie modyfikował (...) Zapis ten i zwiększenie wysokości czynszu zależał bowiem od wybudowania mostu, a skoro nie został on wybudowany, to zapis (...) stracił znaczenie. Natomiast (...) w ten sposób, że podwyższenie czynszu do 50.000 zł byłoby możliwe, o ile pozwany nie wybudowałby pierwszego etapu stacji paliw w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Jak wyżej wskazano, pozwany zdążył z budową etapu pierwszego, a zatem brak jest podstaw do podwyższenia czynszu do 50.000 zł miesięcznie.

W zakresie aneksu nr (...) w jego § 2 strony wyraźne wskazały, że (...) umowy ulega zmianie jedynie w takim zakresie, że czynsz karny będzie się należał powódce w razie nie zrealizowania pierwszego etapu inwestycji (w miejsce wybudowania całej stacji). Natomiast w § 3 aneksu nr (...) strony nie odniosły się już do obowiązku zapłaty karnego czynszu, o jakim mowa w (...) umowy, lecz do znajdującego się w tym postanowieniu umownym opisu skonkretyzowanego mostu.

Na marginesie sąd dodał, że (...) umowy dzierżawy uzależnia zapłatę czynszu od prawidłowo wystawionej faktury VAT. Powódka stosownych faktur nie wystawiła. Z kolei (...) wymagał dla zmiany czynszu karnego (określonego w pkt 5 i 6) zawarcia przez strony pisemnego aneksu.

W tym stanie rzeczy, uznając roszczenie powódki za bezzasadne, Sąd powództwo oddalił (pkt. 1 wyroku)

W pkt. 2 na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd przyznał pozwanemu wygrywającemu sprawę zwrot kosztów procesu, tj. kosztów zastępstwa procesowego – zgodnie z § 6 pkt Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

W pkt. 3 wyroku Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa brakującą opłatę od rozszerzonego powództwa w wysokości 7.719 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka która zaskarżyła go w całości i zarzuciła.

1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 i 2 kpc w zw. z art. 65 § 1 i 2 kc, poprzez dowolne i sprzeczne z treścią zgromadzonego materiału dowodowego ustalenie, że inwestycja pozwanego związana z wybudowaniem stacji benzynowej na gruncie powódki była ściśle związana z planowanym wybudowaniem mostu przez N., łączącego miejscowości F. w Niemczech i Z. w Polsce, oraz pominięcie celowej bierności pozwanego w przedłożeniu danych adresowych lub danych potrzebnych do ustalenia adresu świadka J. P., który osobiście negocjował warunki umów i aneksów z powódką, co uniemożliwiło jego przesłuchanie w tej sprawie;

2. naruszenie przepisu art. 65 § 2 kc w zw. z art. 65 § 1 kc i art. 353<sup>1</sup> kc, poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że:

a) zapis § 3 Aneksu nr (...) z dnia (...) roku do umowy dzierżawy z dnia (...) roku nie był obwarowany tzw. czynszem karnym, o którym mowa w § 9 ust. 6 umowy dzierżawy, ani nie odnosił się do obowiązku zapłaty czynszu karnego, podczas gdy zapis ten należy interpretować w kontekście treści umowy głównej zgodnie z § 7 aneksu, jak i zgodnie z celem rozbicia inwestycji na etapy,

b) celem § 2 aneksu nr (...) do umowy dzierżawy było zmiana(...) umowy jedynie w takim zakresie, że czynsz karny będzie się należał powódce w razie niezrealizowania pierwszego etapu inwestycji,

c) zapis § 9 ust. 7 umowy najmu z dnia 30 października 2007 roku wskazuje na obowiązek wprowadzenia czynszu karnego w drodze aneksu, podczas gdy postanowienie to dotyczy literalnie sytuacji, gdy strony chcą dokonywać zmian w zapisach dotyczących czynszu karnego,

d) o braku zasadności roszczenia świadczyć ma zapis § 9 pkt 3 umowy dzierżawy z dnia (...) roku, w myśl którego czynsz wymaga wystawienia faktury VAT, podczas, gdy interpretacja taka nie jest zgodna ani z literalną treścią tych zapisów, ani z celem i wolą stron wyrażaną w czasie negocjowania treści umowy głównej i aneksów, kontekstem sytuacyjnym zawarcia aneksu nr (...) z dnia (...) roku, ani też z charakterem prawnym roszczenia o zapłatę czynszu karnego,

3. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez uchylenie się do ustalenia charakteru prawnego czynszu karnego, co ma istotny wpływ na interpretację zapisów umowy dzierżawy z dnia (...) roku umowy oraz aneksu nr (...) z dnia (...) roku, a w konsekwencji na ocenę zasadności roszczenia powódki,

4. błędne i sprzeczne z przepisem art. 245 kpc przyjęcie, że wystawienie lub brak wystawienia faktury VAT stanowić może o zasadności lub niezasadności roszczenia dochodzonego na drodze sądowej, w sytuacji gdy strona pozwana zaprzecza obowiązkowi zapłaty.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 194.658,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a) 40.267,06 zł od dnia 17 lutego 2016 roku,

b) 42.546,63 zł od dnia 17 marca 2016 roku,

c) 39.885,13 zł od dnia 21 kwietnia 2016 roku,

d) 36.562,64 zł od dnia 19 maja 2016 roku,

e) 35.396,84 zł od dnia 21 czerwca 2016 roku, do dnia zapłaty,

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W związku z poniesionym zarzutem nierozpoznania istoty sprawy, w drugiej kolejności w oparciu o przepis art. 386 § 4 kpc, wniosła o:

uchylenie zaskarżonego wyroku w całości do ponownego rozpoznania Sądowni I instancji i pozostawienie temu Sądowni rozpoznania wniosku o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o:

1. oddalenie apelacji w całości ;
2. dopuszczenie wniosku dowodowego wymienionego w końcowych fragmentach niniejszego pisma;
3. zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy oraz ustalenia i wnioski prawne tego sądu.

W niniejszej sprawie w dniu (...) r strony zawarły umowę dzierżawy.

Umowa została zawarta na 21 lat z możliwością wcześniejszego rozwiązania umowy o którym stanowił § 6 umowy;

Zgodnie z § 9 umowy ustalono , że miesięczny czynsz za używanie i pobieranie pożytków wynosić będzie 0,10 zł netto za każdy sprzedany przez dzierżawcę litr paliwa nie mniej niż 5.000 zł miesięcznie z zastrzeżeniem ust 5 i 6 § 9

W ust. 5 postanowiono , że jeżeli dzierżawca nie wzniesie na przedmiocie dzierżawy stacji paliw w terminie 6 miesięcy od dnia otwarcia dla przejazdu samochodów osobowych mostu łączącego centrum F. z Z. czynsz za okres od dnia upływu 6 miesięcy do dnia wzniesienia stacji paliw ulegnie podwyższeniu do kwoty 50.000 zł ;

W ust 6 natomiast postanowiono , że jeżeli dzierżawca nie wzniesie na przedmiocie dzierżawy stacji paliw w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę czynsz za okres od dnia upływu w/w 6 miesięcy do dnia wzniesienia stacji paliw ulegnie podwyższeniu do kwoty jak w ust. 5 umowy ( 50.000 zł ).

W ust. 7 postanowiono , że zmiana czynszu o którym mowa w ust. 5 i 6 potwierdzone zostaną przez strony w formie pisemnego aneksu do umowy.

W dniu 4 stycznia 2008 r został zawarty aneks nr. (...) do umowy w którym zmieniono treść § 7 umowy ( dotyczy prawa odstąpienia od umowy);

W dniu 16.11.2009 r doszło do zawarcia między stronami porozumienia w sprawie realizacji umowy z dnia (...) r . Na mocy tego porozumienia S. cofnął złożone wcześniej odstąpienie od umowy uznał wymagalne roszczenie z tytułu czynszu za okres od 1 stycznia do 30 listopada 2009 r . Zmieniono przedmiot dzierżawy ( większa powierzchnia ) i podwyższono czyn minimalny z § 9 ust 1 z 5.000 zł do 6.000 zł

Dalej S. zobowiązał się w terminie do 31 marca 2010 r złożyć kompletny wniosek o wydanie decyzji – pozwolenia na budowę stacji.

Strony przyjęły , że jeżeli po upływie kolejnych 6 miesięcy nie zostanie zrealizowane zobowiązanie wydzierżawiająca będzie mogła naliczać czyn jak w ust 5 i 6 umowy ( po 50.000 zł ).

W dniu (...) r. strony zawarły aneks nr (...) w którym postanowiły , że :

§ 1 wyrażają zgodę na podział inwestycji na trzy ( 3) etapy zgodnie z dołączonymi do aneksu załącznikami graficznymi, przy czym pierwszy etap inwestycji powinien obejmować wybudowanie stacji paliw zgodnie ze standardami dzierżawcy jak w załączniku 5.1

§ 2 strony potwierdziły , że wskazany w §9 ust 6 umowy obowiązek dzierżawcy wzniesienia stacji paliw w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę rozumiany będzie jako obowiązek zrealizowania w tym terminie pierwszego etapu inwestycji;

§ 3 strony ustaliły , że drugi etap inwestycji zostanie wykonany przez dzierżawcę w okresie do 6 miesięcy od otwarcia mostu o którym mowa w § 9 ust 5 , jednak nie później niż w terminie pięciu lat od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie pierwszego etapu inwestycji zrealizowanej zgodnie z załącznikiem nr. 5.1 .

Decyzję o udzieleniu spółce (...) pozwolenia na użytkowanie (...) w Ż. wydał w dniu 21 grudnia 2010 r ( k. 73).

Niesporne jest ,że spółka zrealizowała pierwszy etap inwestycji tj. wybudowała stację paliw.

Również niesporne , że nie został wybudowany most oraz , że spółka nie wykonała drugiego etapu inwestycji polegający na rozbudowie stacji ( poprzez wybudowanie dwóch dodatkowych dystrybutorów) oraz drogi dojazdowej .

Sporna natomiast w niniejszej sprawie i kluczowa dla jej rozstrzygnięcia była interpretacja zapisu (...) - czy wynika z niego , że S. ma płacić wyższy czynsz po upływie 5 lat od pozwolenia na użytkowanie , czy też nie ponieważ nie wybudowano mostu.

Sąd Apelacyjny podziela interpretację tego zapisu umowy jaką prezentuje Sąd Okręgowy oraz pozwany.

Nie ulega wątpliwości , że w § 2 zostało określone iż wybudowanie stacji to wybudowanie pierwszego etapu , natomiast drugi etap nie miał polegać na budowie lecz rozbudowie stacji .

Strony postanowiły , że ten drugi etap nastąpi po wybudowaniu mostu , ale najpóźniej w ciągu 5 lat od daty uzyskania zezwolenia na użytkowanie.

W § 3 aneksu nr. (...) strony wskazały jedynie , że drugi etap ma nastąpić najpóźniej w ciągu 5 lat od uzyskania zezwolenia na użytkowanie .

W ocenie Sądu Apelacyjnego tego typu zapis nie zmieniał treści ust 5 § 9 umowy i nie zobowiązywał pozwanego do płacenia wyższego czynszu po okresie 5 lat.

Jest bowiem rzeczą oczywistą , że to od budowy mostu uzależniony był zwiększony ruch na stacji , a więc to most determinował konieczność rozbudowy stacji , natomiast nie ulega wątpliwości , że w ust. 5 postanowiono , że jeżeli dzierżawca nie wzniesie na przedmiocie dzierżawy stacji paliw w terminie 6 miesięcy od dnia otwarcia dla przejazdu samochodów osobowych mostu łączącego centrum F. z Z. oznaczało wybudowanie stacji , a nie jej rozbudowę.

Zresztą logiczne są argumenty strony pozwanej , że rozbudowywanie stacji w sytuacji gdy w obecnym kształcie jest ona wykorzystywana jedynie w 10 % jest inwestycją bezsensowną nie przynosząca żadnych zysków obu stronom.

Interpretowanie spornego zapisu w sposób jak to wskazuje strona powodowa jest sprzeczne z treścią art. 65 k.c. który brzmi :

Art. 65. § 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Paragraf 1 odnosi się ogólnie do czynności prawnych, a § 2 do umów. Według M. S. kryteria interpretacji oświadczeń woli pozostają w zgodzie z koncepcjami obiektywizującymi, które akcentują taki sposób rozumienia treści oświadczeń woli, jaki może być zrekonstruowany na podstawie zewnętrznych, weryfikowalnych reguł znaczeniowych związanych z kontekstem, w jakim dochodzi do złożenia oświadczenia woli. Nie sprzeciwia się temu dyrektywa interpretacyjna dotycząca umów w § 2, ponieważ rekonstrukcja zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy również powinna dokonywać się na podstawie kryteriów weryfikowalnych, o znaczeniu zrozumiałym co najmniej dla drugiej strony, tj. kontrahenta, z którym zawierana jest umowa.

Nie bez znaczenia przy takiej analizie spornej umowy jest niesporny fakt, że powódka prowadziła w tym czasie działalność gospodarczą o tożsamym charakterze (mniejsza stacja benzynowa w pobliżu spornej którą następnie wydzierżawiła pozwanemu oraz korzystała z porad prawnych fachowego pełnomocnika) Znana więc jej była sytuacja na rynku paliw w tych latach.

Metody wykładni oświadczenia woli są stosowane w zależności od ustalonych kryteriów. Według A. J. chodzi tu o ustalenie, czy wartością preferowaną będzie: 1) intencja podmiotu składającego takie oświadczenie, czy 2) zaufanie, jakie złożone oświadczenie woli budzi u innych osób. W doktrynie wyróżnia się kilka metod wykładni oświadczeń woli: 1) subiektywno-indywidualną, która opiera się na preferencji wykładni zgodnej z rzeczywistością (psychologiczną) wolą osoby składającej oświadczenie woli; 2) obiektywną (normatywną), która akcentuje punkt widzenia (zdolność percepcyjną) odbiorcy

oświadczenia woli i nakazuje przyjąć takie znaczenie oświadczenia woli, jakie mógł mu obiektywnie przypisać odbiorca, oraz 3) kombinowaną (mieszaną), uwzględniającą obie wspomniane wartości (A. Janiak [w:] Kodeks cywilny..., t. 1, red. A. Kidyba, 2012, kom. do art. 65, nt 6).

Na tle art. 65 § 1 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* 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 (wyrok SN z 20.09.2007 r., II CSK 244/07, LEX nr 487508).

Nie ma żadnych ograniczeń dowodowych dla ustalania sposobu rozumienia umowy przez strony w chwili jej zawarcia, któremu realizacja umowy miała służyć. Mogą zatem być stosowane wszelkie środki dowodowe dopuszczalne według reguł procedury, w której rozstrzygany jest spór. Ponieważ ustalany jest fakt ze sfery psychiki, można oprzeć się wyłącznie na dowodach pośrednich. W przypadku umów pisemnych niewątpliwie konieczna jest analiza językowa dokumentu umowy. Skoro bowiem w tym dokumencie strony wyraziły swoją wolę wywołania skutków prawnych i określiły te skutki, jest on ważnym źródłem informacji o tej woli (zob. np. wyr. SN: z 19.7.2000 r., II CKN 313/00, niepubl.; z 12.4.2013 r., IV CSK 569/12, L.; z 20.9.2007 r., II CSK 244/07, L.). Orzecznictwo stale podkreśla przy tym niedopuszczalność ograniczania się w interpretacji do tego fragmentu tekstu, który jest sporny, ale konieczność uwzględniania innych postanowień umowy, czyli tzw. kontekstu językowego (zob. np. wyr. SN: z 22.3.2006 r., III CSK 30/06, L.; z 27.6.2007 r., II CSK 129/07, L.; z 25.3.2011 r., IV CSK 377/10, L.; z 12.4.2013 r., IV CSK 569/12, L.; z 16.1.2013 r., II CSK 302/12, L.). Ponadto nie traktuje ono interpretacji dokumentu jako samodzielnego, odrębnego sposobu wykładni, ale podkreśla jej łączność z badaniem celu stron i okoliczności ich działania (zob. np. wyr. SN z 26.5.2006 r., V CSK 73/06, L., oraz z 12.4.2013 r., IV CSK 569/12, L.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie przesłuchanie w charakterze świadka J. P., który osobiście negocjował warunki umów i aneksów z powódką i oparcie swoich twierdzeń przez sąd na zeznaniach R. M. (2), który nie prowadził ani nie nadzorował negocjacji z powódką na żadnym etapie tej sprawy, oraz P. G. tj. osoby, która wstąpiła do rozmów z powódką dopiero po kilku latach od zawarcia umowy głównej, a odmówienie wiarygodności zeznaniom powódki co do intencji i okoliczności zawarcia aneksu nr (...) do umowy nie jest uchybieniem które mogłoby prowadzić do zmiany orzeczenia.

Przede wszystkim co wyżej wskazano strony mogą dla ustalania sposobu rozumienia umowy przez strony w chwili jej zawarcia, któremu realizacja umowy miała służyć, powoływać wszystkie środki dowodowe przewidziane w procedurze cywilnej, a więc również zeznania osób które co prawda nie uczestniczyły bezpośrednio w tworzeniu aneksu do umowy, ale mają wiedzę na ten temat. Ponadto co również wyżej wskazano istotne dla interpretacji zapisów aneksu są również okoliczności występujące w niniejszej sprawie oraz zasady doświadczeni życiowego.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie niewątpliwie bardzo istotną, wręcz kluczową rolę, wbrew odmiennym twierdzeniom powódki odgrywała budowa mostu. Rolę tę potwierdza przede wszystkim wiedza płynąca z zasad doświadczenia życiowego. Obecnie stacja paliw strony pozwanej wzniesiona na dzierżawionym gruncie jest czwartą w kolejności stacją paliw licząc od granicy z Niemcami. Ma to kolosalne znaczenie, ponieważ większość klientów stacji pochodzi z Niemiec.

Wynika to między innymi stąd, iż pomiędzy Polską a Niemcami występują różnice w cenach paliw. Powoduje to, iż Niemcy gremialnie tankują w Polsce. Ponadto nie można zapominać, iż sąsiedni F. jest miastem powiatowym - siedzibą powiatu S.-N., a gmina F. liczy prawie 22 tys. mieszkańców, podczas gdy wieś Z. tylko ok. 300.

Po wybudowaniu/odbudowaniu mostu stacja byłaby pierwszą w kolejności.

Zresztą nie bez przyczyny kwestia budowy mostu została zawarta w umowie najmu i to w kontekście wysokości czynszu. (dzierżawy)

Dlatego też, biorąc pod uwagę wszystkie ustalone w niniejszej sprawie okoliczności, należy stwierdzić, iż Sąd Okręgowy trafnie nawiązał w swym wyroku do planów realizacji mostu i w tym kontekście odczytał treść łączącego strony stosunku prawnego.

Podzielić więc należy stanowisko iż w 2010 r z uwagi na coraz bardziej oddalającą się wizję budowy ( odbudowy ) mostu i co za tym idzie nie mając w bliskiej perspektywie zwiększenia dochodu ze stacji w Z. – pozwany dążył do rozłożenia w czasie przedmiotowej inwestycji. Podpisanie aneksu nr (...) w dniu (...) r. miało na celu kontynuowanie umowy dzierżawy, jednak bez konieczności jednorazowego zaangażowania dużych środków pieniężnych na jej wybudowanie. Stąd podział budowy na 3 etapy. Pierwszy

etap zakładał bowiem budowę 4 dystrybutorów. Strony, dodając w aneksie § 2 zmieniły § 9 pkt 6 umowy, ograniczając budowę stacji do pierwszego etapu - w terminie 6 miesięcy od uzyskania pozwolenia na budowę. Należy stwierdzić, że pozwany wywiązał się z tego obowiązku, bowiem w lipcu 2010 r. uzyskał pozwolenie na budowę, a 21 grudnia 2010 r. uzyskał zezwolenie na użytkowanie. Z kolei (...) został „połączony” z budową mostu – drugi etap (i kolejne 2 dystrybutory) miały zostać wybudowane, o ile dojdzie do wybudowania mostu na N.. Przy czym co już wcześniej zostało wskazane aneks nr (...) nie zmieniał i nie modyfikował (...) Zapis ten i zwiększenie wysokości czynszu zależał bowiem od wybudowania mostu, a skoro nie został on wybudowany, to zapis (...) stracił znaczenie. Natomiast § 9 pkt 6 został zmieniony za pomocą § 2 aneksu w ten sposób, że podwyższenie czynszu do 50.000 zł byłoby możliwe, o ile pozwany nie wybudowałby pierwszego etapu stacji paliw w terminie 6 miesięcy od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Jak wyżej wskazano, pozwany zdążył z budową etapu pierwszego, a zatem brak jest podstaw do podwyższenia czynszu do 50.000 zł miesięcznie.

W zakresie aneksu nr (...) w jego § 2 strony wyraźnie wskazały, że § 9 ust. 6 umowy ulega zmianie jedynie w takim zakresie, że czynsz karny będzie się należał powódce w razie nie zrealizowania pierwszego etapu inwestycji (w miejsce wybudowania całej stacji). Natomiast w § 3 aneksu nr (...) strony nie odniosły się już do obowiązku zapłaty karnego czynszu, o jakim mowa w § 9 pkt 5 umowy, lecz do znajdującego się w tym postanowieniu umownym opisu skonkretyzowanego mostu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny apelację powódki jako nieuzasadnioną oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych.( Dz.U. z 2018 r poz. 265).

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Mikołaj Tomaszewski

--	--	--