

Sygnatura akt V GC 455/21

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 3 listopada 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Koninie V Wydział Gospodarczy w następującym składzie:**

Przewodniczący: sędzia Grzegorz Turlakiewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dostatnia

**po rozpoznaniu w dniu 20 października 2021 r. w Koninie**

**na rozprawie**

**w postępowaniu w sprawach gospodarczych**

**sprawy z powództwa R. T.**

**przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

**o zapłatę**

1. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powoda R. T. kwotę 7 700 zł (siedem tysięcy siedemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- od kwoty 3 850 zł od dnia 29 lutego 2020 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 3 850 zł od dnia 2 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powoda R. T. kwotę 500 zł (pięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

sędzia Grzegorz Turlakiewicz

**Sygn. akt V GC 455/21**

## UZASADNIENIE

Powód R. T. wystąpił przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z powództwem o zapłatę kwoty 7 700 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 marca 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 13 lipca 2016 r. zawarł z pozwaną umowę na tzw. „płatność obszarową” w kwocie 1000 zł za 1 ha, co miało stanowić rekompensatę za wybudowanie dwóch elektrowni wiatrowych o mocy 4,5 MW. Wynagrodzenie to miało łagodzić skutki wynikające z różnego rodzaju ograniczeń w dysponowaniu gruntem przez właściciela – m.in. braku możliwości zabudowania działki. Powód oświadczył, że powierzchnia jego gruntów objętych umową wynosi 3,85 ha. Termin płatności strony ustaliły na 28 lutego każdego roku. Pozwana nie uiściła należności za okres od 1 marca 2019 r. do 1 marca 2021 r.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana potwierdziła, że strony zawarły umowę obszarową w dniu 13 lipca 2016 r., w której przewidziano cykliczną, coroczną płatność na rzecz powoda za każdy rok obowiązywania kontraktu. W umowie nie wskazano wysokości opłaty oraz nie ustalono terminu jej obowiązywania, co oznacza, że została zawarta na czas nieokreślony. Wyjaśniła, że w oświadczeniu skierowanym do powoda w dniu 31 stycznia 2019 r. wypowiedziała umowę obszarową ze skutkiem natychmiastowym. Powód otrzymał powyższe wypowiedzenie 28 marca 2019 r. Pozwana podkreśliła, że w stosunkach prawnych między stronami nie ma żadnego obwarowania dotyczącego rozwiązania umowy poprzez wypowiedzenie. Umowa obszarowa nie wymagała bowiem od pozwanego demontażu elektrowni wiatrowej. Pozwana zakwestionowała także datę początkową roszczenia odsetkowego.

W piśmie przygotowawczym datowanym na 23 sierpnia 2021 r. powód wskazał, że pozwana od samego początku nie wywiązywała się z obowiązku zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia należnego z zawartej umowy obszarowej. Dlatego też powód w 2018 roku wniósł pozew do Sądu Rejonowego w Słupcy, który to sąd wyrokiem zaocznym uwzględnił żądanie powoda za okres trzech lat, od którego to wyroku pozwana nie wniosła sprzeciwu. Powód potwierdził, że otrzymał od pozwanej wypowiedzenie umowy, jednakże pismem z dnia 2 kwietnia 2019 r. wniósł sprzeciw od tego wypowiedzenia. Oświadczył, że nie rozumie, dlaczego pozwana może jednostronnie wypowiedzieć umowę – tym bardziej, że nadal użytkuje i korzysta finansowo z przedmiotowej elektrowni wiatrowej. Zwrócił również uwagę, że w zawartej przez strony umowie obszarowej w § 4 powód zobowiązany został jako właściciel gruntów sąsiadujących z planowaną inwestycją do niepodejmowania działań, które uniemożliwiłyby powstanie budowli. Aktualnie gdy pozwana postawiła elektrownię i uruchomiła całą inwestycję, czerpiąc z niej korzyści, uznała, że umowa jej już nie obowiązuje. Zdaniem powoda takie działanie pozwanej to nadużycie. Wskazał przy tym, że podczas zawierania umowy przedstawiciel pozwanej zapewnił ustnie powoda, że umowa będzie obowiązywać do czasu użytkowania elektrowni tj. około 30 lat. Wyjaśnił, że płatność miała rekompensować różnego rodzaju uciążliwości spowodowane budowlą. W wyniku inwestycji pozwanej grunty powoda straciły bowiem na wartości. Ponadto ograniczeniu uległo prawo swobodnego dysponowania gruntami, ponieważ budowle pozwanej mają ponad 200 m, co uniemożliwia otrzymanie pozwolenia na budowę w odległości kilkuset metrów. W ocenie powoda pozwana od początku nie zamierzała się wywiązać w całości z zawartej umowy, a miała ona jedynie umożliwić bezproblemowe zrealizowanie inwestycji.

Podczas posiedzenia przygotowawczego w planie rozprawy powód wskazał, że domaga się zapłaty kwoty 7 700 zł z tytułu opłat obszarowych za okres 2019 i 2020 r. Pozwana w planie rozprawy wskazała, że zarzuca, iż umowa obszarowa wygasła na skutek wypowiedzenia z dniem 28 marca 2019 r.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 13 lipca 2016 r. powód nazywany w umowie właścicielem zawarł z pozwaną nazywaną w umowie inwestorem umowę obszarową. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, tytułem opłaty obszarowej, począwszy od roku, w którym rozpoczęte zostaną prace budowlane w ramach inwestycji, inwestor zobowiązany był do zapłaty za każdy rok obowiązywania umowy kwoty 1 000 zł/ha za obszar będący własnością właściciela, który znajdzie się do 500 metrów od elektrowni wiatrowych, z tym, że za pierwszy rok, za który należna jest powyższa opłata, płatna ona będzie proporcjonalnie do ilości miesięcy od rozpoczętych prac budowlanych. Zgodnie z § 3 ust. 2 opłata za dany rok miała być płatna jednorazowo z dołu na rachunek bankowy właściciela w terminie do 28 lutego każdego roku. W § 4 umowy właściciel zobowiązał się nie podejmować działań, które mogłyby przeszkodzić inwestorowi na etapie projektowania, późniejszej budowy lub uniemożliwić eksploatację elektrowni wiatrowej.

(dowód: umowa k.6)

Podczas zawierania umowy przedstawiciel pozwanej zapewnił ustnie powoda, że umowa będzie obowiązywać do czasu użytkowania elektrowni tj. około 30 lat.

(fakt niezaprzeczony przez pozwaną)

Powierzchnia gruntów pozwanego znajdujących się do 500 metrów od elektrowni wiatrowych wynosi 3,85 ha.

(fakt niezaprzeczony przez pozwaną)

Pozwana od samego początku nie wywiązywała się z obowiązku zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia należnego z zawartej umowy obszarowej. W konsekwencji powód w 2018 roku wniósł pozew do Sądu Rejonowego w Słupcy, który to sąd wyrokiem zaocznym uwzględnił żądanie powoda zapłaty opłaty obszarowej za okres trzech lat, od którego to wyroku pozwana nie wniosła sprzeciwu.

(fakt niezaprzeczony przez pozwaną)

Pismem datowanym na dzień 31 stycznia 2019 r. pozwana wypowiedziała powodowi umowę obszarową ze skutkiem natychmiastowym.

(dowód: pismo k. 43)

Powyższe pismo o wypowiedzeniu umowy powód otrzymał w dniu 28 marca 2019 r.

(fakt bezsporny)

Pozwana nadal użytkuje i elektrownię wiatrową. W wyniku wybudowania elektrowni wiatrowej grunty powoda straciły na wartości. Ponadto ograniczeniu uległo także prawo swobodnego dysponowania gruntami, ponieważ budowle pozwanej mają ponad 200 m, co uniemożliwia otrzymanie pozwolenia na budowę w odległości kilkuset metrów.

(fakt niezaprzeczony przez pozwaną)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych twierdzeń stron oraz zgromadzonych w sprawie dokumentach. Na podstawie art. 233 k.p.c., Sąd dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów, uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Relevantne fakty były w niniejszej sprawie bezsporne, ponieważ pozwana reprezentowana przez fachowego pełnomocnika nie zaprzeczyła podniesionym przez powoda faktom, co zgodnie z art. 230 k.p.c. uprawniało sąd do przyjęcia tych faktów za przyznane. Istota sporu dotyczyła natomiast oceny skuteczności wypowiedzenia umowy obszarowej przez pozwaną pismem datowanym na dzień 31 stycznia 2019 r.

Rozważając skuteczność dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy, w pierwszej kolejności należało dokonać oceny charakteru prawnego zawartej przez strony umowy obszarowej. Zdaniem sądu umowa stron ma charakter umowy nienazwanej, w której trudno odnaleźć cechy charakterystyczne dla jakiegokolwiek innej umowy uregulowanej normatywnie. Przepis art. 353<sup>1</sup> k.c., statuujący swobodę kontraktowania, pozwala jednakże stronom zawrzeć umowę nienazwaną, której treść ukształtują według swego uznania. Zgodnie z tym przepisem strony zawierając umowę, mogą ułożyć stosunek prawny według własnego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Na podstawie zawartej przez strony umowy obszarowej pozwana zobowiązała się do uiszczania na rzecz powoda „opłaty obszarowej” w wysokości 1 000 zł/ha za obszar będący własnością właściciela, który znajduje się do 500 metrów od elektrowni wiatrowych. Świadczenie, do którego spełnienia zobowiązała się pozwana, należne było zatem powodowi z samego tylko faktu, że jego grunty znajdowały się miały w odległości mniejszej niż 500 metrów od elektrowni wiatrowych, co prowadzi do wniosku, że umowa ta nie miała charakteru umowy wzajemnej. Dochodząc do powyższej konkluzji, Sąd nie tracił z pola widzenia, że w § 4 umowy powód zobowiązał się nie podejmować działań, które mogłyby przeszkodzić pozwanej na etapie projektowania elektrowni wiatrowej, późniejszej jej budowy lub które mogłyby uniemożliwić eksploatację elektrowni wiatrowej – czyli powód zobowiązał się do świadczenia nieczynienia

(non facere). W ocenie Sądu były to jednakże dodatkowe obowiązki powoda, które nie stanowiły wzajemnego świadczenia do opłaty obszarowej.

Z treści umowy nie wynika bowiem, żeby obowiązek zapłaty przez pozwaną opłaty obszarowej uzależniony był od spełnienia przez pozwanego obowiązków przewidzianych w § 4 umowy. Treść § 3 ust. 1 umowy jednoznacznie wskazuje, że obowiązek świadczenia przez pozwaną opłaty obszarowej uzależniony był tylko od faktu położenia gruntów powoda w odległości mniejszej niż 500 metrów od elektrowni wiatrowych. Za taką interpretacją umowy przemawia również posłużenie się przez strony umowy sformułowaniem „opłata obszarowa”.

Analiza zawartej przez strony umowy prowadzi również do wniosku, że zobowiązanie pozwanej do świadczenia opłaty obszarowej było zobowiązaniem ciągłym, ponieważ miało być one spełniane okresowo za każdy kolejny rok obowiązywania umowy. Ponadto zobowiązanie to było bezterminowe, ponieważ w treści umowy strony nie ustaliły okresu trwania obowiązku uiszczania opłaty obszarowej.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że strona pozwana miała prawo co do zasady do wypowiedzenia umowy zgodnie z treścią przepisu art. 365<sup>1</sup> k.c. Zgodnie z powołanym przepisem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu.

Wypowiedzenie zobowiązania stanowi jednostronną czynność prawną, a zatem jak każda czynność prawna, może być nieważne. (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 6 marca 2002 r., V CKN 852/00, Legalis). Stosownie do art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok Sądu Najwyższego z 7 czerwca 2002 r., IV CKN 1095/00).

Cechą nowoczesnego społeczeństwa jest jego złożoność i nieprzejrzyistość, powodująca, że działania ludzi w większym niż dawniej stopniu obarczone są ryzykiem, podejmowane są w warunkach niepewności co do reakcji innych osób. Funkcjonowanie takiego społeczeństwa opiera się na zaufaniu – decyzje i działania poszczególnych podmiotów opierają się na założeniu (oczekiwaniu) określonych, korzystnych reakcji partnerów społecznych. Zaufanie do określonego postępowania konkretnej osoby podlega ochronie prawnej przez klauzulę zasad współzycia społecznego wówczas, gdy zostało przez tę osobę wywołane. Wywołanie zaufania może przede wszystkim polegać na zapewnieniu wprost o określonym przyszłym postępowaniu. W takiej sytuacji podjęcie postępowania niezgodnego z uzasadnionymi oczekiwaniami innej osoby można uznać za działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego

W ocenie Sądu w realiach niniejszej sprawy jednostronne wypowiedzenie przez pozwaną umowy obszarowej było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, ponieważ naruszało wyżej opisaną zasadę, według której nie wolno postępować w sposób sprzeczny z wywołanym przez siebie zaufaniem (zasada *venire contra factum proprium*). W tym kontekście wyeksponować należy, iż z faktów powołanych przez powoda, których nie zanegowała pozwana, wynikało, że przedstawiciel pozwanej podczas zawierania umowy zapewnił ustnie powoda, że umowa będzie obowiązywać do czasu użytkowania elektrowni tj. około 30 lat. Dlatego też wypowiedzenie przez pozwaną umowy – w sytuacji, gdy elektrownia wiatrowa nadal jest użytkowana przez pozwaną – jest zachowaniem nielojalnym. Wszakże cel świadczenia przez pozwaną opłaty obszarowej – tj. znajdowanie się nieruchomości powoda w odległości mniejszej niż 500 metrów od elektrowni wiatrowej – nadal jest aktualny. Zwrócić przy tym należy uwagę, że pozwana nie wskazała, żeby od dnia zawarcia umowy nastąpiła jakakolwiek inna zmiana sytuacji faktycznej, która uzasadniała wypowiedzenie umowy powodowi. Co więcej Pozwana od samego początku trwania stosunku zobowiązaniowego dobrowolnie nie wywiązywała się z przyjętych na siebie zobowiązań. Opłat za wcześniejszy okres powód zmuszony był dochodzić na drodze sądowej.

Prowadzi to do wniosku, że pozwana intencyjnie wprowadziła powoda w błąd co do planowanego okresu trwania umowy i potencjalnych korzyści finansowych, które powód uzyska w wyniku wybudowania przez pozwaną elektrowni wiatrowych w sąsiedztwie nieruchomości powoda, dzięki czemu mogła bezproblemowo zrealizować inwestycję.

Dokonując oceny wypowiedzenia umową przez pozwaną w kontekście zasad współżycia społecznego, Sąd miał również na uwadze, że elektrownia wiatrowa nadal negatywnie wpływa na nieruchomości powoda. Pozwana nie zaprzeczyła bowiem przedstawionym przez powoda faktom, że grunty powoda straciły na wartości oraz że ograniczeniu uległo prawo swobodnego dysponowania gruntami, ponieważ budowle pozwanej mają ponad 200 m, co uniemożliwia otrzymanie pozwolenia na budowę w odległości kilkuset metrów.

Z przedstawionych powyższej przyczyn Sąd stwierdził, że jednostronne wypowiedzenie przez pozwaną umowy z dniem 28 marca 2019 r. - jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego - było nieważne.

Powyższa konstatacja bynajmniej nie oznacza, że pozwana nigdy nie będzie mogła wypowiedzieć umowy – czyli, że jej zobowiązanie w istocie ma charakter wieczny. Jednakże póki aktualny będzie cel zawartej przez strony umowy – tj. póki elektrownia wiatrowa pozwanej będzie w odległości mniejszej niż 500 metrów od gruntów powoda, oddziałując tym samym na grunty powoda lub póki nie zajdzie żadna inna relewantna zmiana stanu faktycznego – jednostronne wypowiedzenie umowy będzie niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

Uznanie przez Sąd, że wypowiedzenie umowy było nieważne determinowało wniosek, że strony nadal łączy umowa obszarowa, na podstawie której powód ma prawo domagać się od pozwanej opłaty obszarowej za 2019 rok oraz za 2020 rok. Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy obszarowej opłata ta miała wynosić 1 000 zł/ha za obszar będący własnością powoda, który znajdzie się do 500 metrów od elektrowni wiatrowych. Pozwana nie kwestionowała twierdzenia powoda, że powierzchnia jego gruntów znajdujących się we wskazanej odległości wynosi 3,85 ha. Zatem opłata obszarowa za każdy rok powinna wynosić 3 850 zł (3,85 ha x 1000 zł). Tym samym powodowi przysługuje za lata 2019-2020 łączna kwota 7 700 zł i taką kwotę Sąd w pkt 1 wyroku zasądził na rzecz powoda. Sąd nie tracił z pola widzenia, że powód w treści pozwu wnosił o dokonanie waloryzacji powyższej kwoty, jednakże nie sprecyzował, jaka powinna być wysokość tej kwoty po ewentualnej waloryzacji, a nadto w żądaniu pozwu potwierdzonym w planie rozprawy jednoznacznie wskazał, że domaga się łącznie kwoty 7 700 zł. Stąd też Sąd zgodnie z art. 321 k.p.c. był związany granicami żądania powoda.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z § 3 ust 2 umowy. Zgodnie z treścią umowy kwota za dany rok miała być płatna z dołu czyli w następnym roku do 28 lutego następnego roku. Tym samym opłata obszarowa za rok 2019 miała być płatna do 28 lutego 2020 roku, co w konsekwencji oznacza, iż odsetki są należne od 29 lutego 2020 r. W przypadku zaś opłaty za rok 2020 miała być ona płatna do 28 lutego 2021 r., przy czym z uwagi na fakt, że 28 lutego 2021 r. wypadł w niedzielę, to termin płatności uległ wydłużeniu do 1 marca 2021 r., co oznacza, że odsetki należne są od 2 marca 2021 r. Żądanie odsetkowe dalej idące jako niezasadne podlegało oddaleniu.

Mając na uwadze powyższe orzeczono, jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., w myśl którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swojego żądania, albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu.

W niniejszej sprawie powód uległ tylko w zakresie części żądania odsetkowego, co uzasadnia nałożenie obowiązku zwrotu kosztów wyłącznie na stronę pozwaną. Na koszty poniesione przez powoda złożyła się opłata od pozwu w wysokości 500 zł i taką kwotę pozwana powinna zwrócić powodowi, o czym orzeczono w pkt 3 wyroku.

sędzia Grzegorz Turlakiewicz