

Sygn. akt II Ca 1002/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. K.**

przeciwko **A. L.**

o zapłatę 44.000 zł

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I C 287/12

oddala obie apelacje.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich zasądził od pozwanego A. L. na rzecz powódki I. K. kwotę 32.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 12.000 zł od dnia 16 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty, 12.000 zł od dnia 16 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, 2.000 zł od dnia 16 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, 4.000 zł od dnia 16 lutego 2010 roku do dnia zapłaty i 2.000 zł od dnia 16 lutego 2011 roku do dnia zapłaty (pkt I), oddalił dalej idące powództwo (pkt II) oraz orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu (pkt III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Dnia 4 czerwca 2008 roku powódka I. K. zawarła z pozwanym A. L., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą L., umowę przedwstępną dzierżawy działek nr (...) położonych w miejscowości S., dla których w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (w umowie mylnie wskazano nr księgi wieczystej (...)). W preambule tej umowy strony wskazały, że dzierżawca – A. L. – zamierza wznieść elektrownie wiatrowe na terenach należących do właściciela nieruchomości, to jest powódki, o ile warunki techniczne na to pozwolą. W § 1 umowy oznaczono działki gruntu, których dotyczy umowa, na których dzierżawca planował przeprowadzić pomiary wiatru, badania geologiczne oraz ich analizy w celu wyselekcjonowania jednej lub kilku części nieruchomości, na których będzie możliwe zainstalowanie elektrowni wiatrowych i w związku z tym zawarcie przez strony umowy dzierżawy. W

myśl § 1.3 umowy dzierżawca był uprawniony do złożenia wezwania do zawarcia umowy dzierżawy w okresie do 5 lat od dnia podpisania umowy przedwstępnej. W braku wezwania dzierżawcy w tym terminie umowa przedwstępna miała wygasnąć chyba, że strony przedłużyłyby okres jej obowiązywania w drodze aneksu. Zgodnie z § 1.5 umowy, dzierżawca uprawniony był do przeprowadzenia badań geologicznych na nieruchomości, uzyskiwał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i mógł ubiegać się w imieniu własnym w szczególności o uzyskanie warunków do przyłączenia do sieci elektroenergetycznej i zawarcie umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej oraz umowy o sprzedaż energii elektrycznej, uzyskanie wszelkich innych uzgodnień, pozwoleń i opinii koniecznych do wybudowania i użytkowania masztów pomiarowych, elektrowni wiatrowych oraz towarzyszącej infrastruktury. Właściciel udostępnić miał dzierżawcy nieruchomość w celu przeprowadzenia badań oraz ewentualnego postawienia masztu pomiarowego po podpisaniu umowy, co miało zostać potwierdzone protokołem wydania, który zostałby dołączony do umowy.

Według § 2.1 umowy od momentu zawarcia umowy do dnia zawarcia umowy dzierżawy, bądź do wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy, w zależności które zdarzenie nastąpi wcześniej, dzierżawca miał płacić właścicielowi czynsz za korzystanie z nieruchomości dla celów, o których mowa w § 1.5 umowy, w rocznej wysokości 12.000 zł. W przypadku zainstalowania masztu strony miały zawrzeć odrębną umowę dzierżawy określającą między innymi wysokość należnego czynszu z tego tytułu. Zgodnie z § 2.2 umowy czynsz miał być płatny raz w roku 15 dnia czerwca każdego roku na numer rachunku bankowego powódki. Umowa została zawarta z notarialnym potwierdzeniem podpisów stron.

W chwili zawarcia umowy pozwany zapłacił powódce czynsz w wysokości 12.000 zł za pierwszy rok korzystania z nieruchomości.

Dnia 29 stycznia 2009 roku powódka zawarła z pozwanym kolejną umowę przedwstępną dzierżawy. Przedmiotem tej umowy była działka nr (...) położona w miejscowości S., dla której w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Treść tej umowy była taka sama jak w przypadku umowy z dnia 4 czerwca 2008 roku, różniła się jedynie wysokością i terminem płatności czynszu. Według § 2.1 umowy od momentu zawarcia umowy do dnia zawarcia umowy dzierżawy, bądź do wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy, w zależności które zdarzenie nastąpi wcześniej, dzierżawca miał płacić właścicielowi czynsz za korzystanie z nieruchomości dla celów, o których mowa w § 1.5 umowy, w rocznej wysokości 4.000 zł. W przypadku zainstalowania masztu strony miały zawrzeć odrębną umowę dzierżawy określającą między innymi wysokość należnego czynszu z tego tytułu. Zgodnie z § 2.2 umowy czynsz miał być płatny raz w roku 15 dnia lutego każdego roku na numer rachunku bankowego powódki. Umowa ta została zawarta z notarialnym potwierdzeniem podpisów stron.

W terminie ustalonym w umowie pozwany uiszczył na rzecz powódki czynsz w wysokości 4.000 zł za pierwszy rok korzystania z działki nr (...).

Od chwili podpisania wskazanych wyżej umów pozwany korzystał z nieruchomości powódki, przeprowadzał tam stosowne badania i pomiary.

Powódka nie otrzymała od pozwanego czynszu za korzystanie z jej nieruchomości za kolejne lata. Kilkakrotnie zwracała się telefonicznie do pozwanego o zapłatę zaległego czynszu.

W dniu 10 czerwca 2011 roku powódka zawarła z firmą (...) Sp. z o.o. w P. umowy przedwstępne dzierżawy pod warunkiem. Umowy te dotyczyły działek nr (...), objętych księgą wieczystą nr (...) (w umowie mylnie wskazano nr księgi (...)) i działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...). Według tych umów (§ 7) miały one wejść w życie z dniem skutecznego wypowiedzenia umów dzierżawy zawartych przez nią z pozwanym.

Pismem z dnia 14 lipca 2011 roku powódka wystosowała do pozwanego wezwanie do dobrowolnej zapłaty wraz z uprzedzeniem o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. W piśmie tym wezwała pozwanego do zapłaty zaległego czynszu wynikającego z umowy z dnia 4 czerwca 2008 roku za lata 2009 – 2011 oraz z umowy z dnia 29 stycznia 2009

roku za lata 2010 – 2011. Jednocześnie uprzedziła pozwanego, że w przypadku nieuregulowania należności w ciągu 7 dni umowa ulegnie rozwiązaniu bez wypowiedzenia.

W odpowiedzi na to wezwanie pozwany wystosował do pełnomocnika powódki pismo z dnia 21 lipca 2011 roku, w którym wskazywał stan zaawansowania prac i podawał, że powódka była informowana o postępach w realizacji projektu, a na jednym ze spotkań powódki z jego pracownikiem była poruszana kwestia bieżących płatności i zostały ustalone zasady, które miały być zrealizowane po uzyskaniu pewności, na ilu działkach wskazanych w umowie pozwany będzie mógł posadzić turbiny.

Pismem z dnia 1 sierpnia 2011 roku powódka skierowała do pozwanego oświadczenie o rozwiązaniu umów z dnia 4 czerwca 2008 roku i 29 stycznia 2009 roku bez terminu wypowiedzenia wobec braku zapłaty zaległości czynszowych w wysokości 44.000 zł.

Umowy przedwstępne dzierżawy łączące strony uległy rozwiązaniu dnia 1 sierpnia 2011 roku.

Dnia 16 sierpnia 2011 roku powódka zawarła umowę dzierżawy działki nr (...) z firmą (...) Sp. z o.o. w P..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo podlega częściowemu uwzględnieniu. Opierając się na treści art. 353⁽¹⁾ k.c. i art. 65 § 2 k.c. przyjął, że strony niniejszego postępowania zawarły w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi umowy, które nazwały „umowami przedwstępnymi dzierżawy”, a które w istocie były umowami nienazwanymi. Na ich podstawie zobowiązały się do zawarcia umowy dzierżawy po wyselekcjonowaniu części nieruchomości, na których będzie możliwe zainstalowanie elektrowni wiatrowych, wskazały termin, w ciągu którego miała być zawarta umowa przyrzeczona oraz zaakceptowały tekst umowy przyrzeczonej. Zawarte przez strony umowy przedwstępne nie określały jednak istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (umowy dzierżawy), między innymi nie wskazywały działek gruntu, których miały dotyczyć te umowy. Celem i zgodnym zamiarem stron niniejszego postępowania przy zawarciu umów przedwstępnych dzierżawy było umożliwienie pozwanemu przeprowadzenia stosownych badań, by ustalić, czy na działkach powódki możliwe jest wzniesienie elektrowni wiatrowych. Pozwany zawierając te umowy, zabezpieczał swoje interesy, ponieważ w przypadku spełnienia warunków technicznych koniecznych do powstania elektrowni wiatrowych, zawarte przez strony umowy przedwstępne obligowały powódkę do zawarcia z nim odrębnej umowy dzierżawy (określającej m. in. wysokość należnego z tego tytułu czynszu), nie pozwalały jej wydzierżawić tych działek innemu kontrahentowi. Sąd Rejonowy wskazał, że w umowie z dnia 4 czerwca 2008 roku pozwany zobowiązał się płacić powódce czynsz w wysokości 12.000 zł rocznie płatny do 15 czerwca każdego roku, a w umowie z dnia 29 stycznia 2009 roku – czynsz w wysokości 4.000 zł płatny do 15 lutego każdego roku. Umowy nie zawierały żadnych dodatkowych warunków, które spełnić musiała powódka, a których niewykonanie zwalniałoby pozwanego od obowiązku uiszczenia czynszu. Nie zawierały też żadnych warunków rozwiązujących, których ziszczenie się skutkowałoby zwolnieniem pozwanego od jego obowiązków. Miał on płacić czynsz roczny do dnia zawarcia umowy dzierżawy, bądź wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy. Dodał, że zgodnie z umowami powódka zobowiązywała się oddać pozwanemu w dzierżawę z prawem do używania i pobierania pożytków dopiero dzierżawioną nieruchomość, a więc wyselekcjonowaną część gruntu, na której mogły zostać wzniesione elektrownie wiatrowe. Zawarte przez strony umowy uprawniały natomiast pozwanego do przeprowadzenia badań geologicznych na przedmiotowych nieruchomościach i zobowiązywały go do zapłaty za to powódce czynszu rocznego, z którego to obowiązku się on nie wywiązał. Powódka zobowiązała się natomiast udostępnić pozwanemu nieruchomości w celu przeprowadzenia badań i do zawarcia w przyszłości z pozwanym umowy dzierżawy, przy czym zawarte umowy nie precyzowały sposobu wydania nieruchomości. Sąd I instancji ocenił zatem, że w myśl tych umów pozwany był uprawniony od chwili ich zawarcia do korzystania z nieruchomości i nawet jeżeli z tego prawa by nie skorzystał, to nie upoważniało go to do uchylania się od obowiązku zapłaty czynszu, jakkolwiek z zeznań świadka D. J., pracownika pozwanego, wynikało jednak, że pozwany z nieruchomości powódki korzystał. Zdaniem Sądu Rejonowego umowy w zasadzie zobowiązywały powódkę tylko i wyłącznie do znoszenia działań pozwanego polegających na prowadzeniu odpowiednich badań na jej działkach. I właśnie za to znoszenie działań miała ona otrzymywać od pozwanego czynsz roczny do dnia zawarcia umowy dzierżawy, bądź wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy. Zaznaczył, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w okresie

obowiązywania umów przedwstępnych dzierżawy powódka nie wydzierżawiła osobie trzeciej żadnej z działek będących przedmiotem tych umów. Wprawdzie bowiem w dniu 10 czerwca 2011 roku zawarła ona z firmą(...) Sp. z o.o. w P. umowy przedwstępne dzierżawy pod warunkiem, ale umowy te stanowiły, że wchodzi one w życie z dniem skutecznego wypowiedzenia umów łączących powódkę z pozwanym, a w tym okresie pozwany już pozostawał w zwłoce w zapłacie czynszu i mimo ponagieł powódki zaległości tych nie uregulował.

Sąd I instancji podniósł, że strony zgodnie przyjęły, iż łączące je umowy przedwstępne dzierżawy uległy rozwiązaniu z dniem 1 sierpnia 2011 roku. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, że zasadą jest, iż umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony nie może zostać rozwiązana przez wypowiedzenie, nie ma jednak przeszkód, aby strony wprowadziły do umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny. Oceniał, że choć w umowach stron brak jest postanowień tego rodzaju, które wskazywałyby na ściśle określone okoliczności, z powodu których wypowiedzenie mogłoby nastąpić, to nie oznacza to, że strony nie mogły w wyniku zgodnych oświadczeń rozwiązać zawartych umów przed upływem okresu ich obowiązywania. Skonstatował zatem, że skoro powódka I. K. złożyła oświadczenie, z którego wynikała wola natychmiastowego rozwiązania umów, a strona przeciwna to zaakceptowała i uznała, że umowy uległy rozwiązaniu, to przyjęcie należało, że do wygaśnięcia umów doszło w wyniku zgodnej woli stron.

W umowie przedwstępnej dzierżawy z dnia 4 czerwca 2008 roku pozwany zobowiązał się płacić powódce czynsz roczny w wysokości 12.000 zł do 15 czerwca każdego roku, a w umowie przedwstępnej dzierżawy z dnia 29 stycznia 2009 roku zobowiązał się płacić czynsz roczny w wysokości 4.000 zł do 15 lutego każdego roku i obowiązki te wykonał tylko za pierwszy rok obowiązywania umów. Z tytułu umowy z dnia 4 czerwca 2008 roku nie zapłacił powódce czynszu za rok 2009 i 2010 oraz za rok 2011 do czasu rozwiązania umowy, tj. za dwa miesiące. Natomiast z tytułu umowy z dnia 29 stycznia 2009 roku nie uiścił jej czynszu za rok 2010 i za rok 2011 do czasu rozwiązania umowy, tj. w zakresie sześciu miesięcy. Za te właśnie okresy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę 32.000 zł tytułem zaległego czynszu. W ocenie tegoż Sądu nieuzasadnione było bowiem żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz czynszu za 2011 rok w pełnej wysokości, w sytuacji gdy umowy przedwstępne dzierżawy uległy rozwiązaniu dnia 1 sierpnia 2011 roku. Podniósł, że w myśl § 2.1 umów pozwany był zobowiązany do zapłaty powódce czynszu od dnia zawarcia przedmiotowych umów do dnia zawarcia umowy dzierżawy, bądź wygaśnięcia lub wypowiedzenia umów. W rozpatrywanej sprawie czynsz płatny był z góry za cały kolejny rok. Jeżeli jednak strony rozwiązały umowę przed upływem kolejnego roku, to należny czynsz winien być – po myśli przepisu art. 707 k.c. – ustalony w odpowiedniej proporcji do czasu trwania umowy. Mając na względzie powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem czynszu za 2011 rok wynikającego z umowy z dnia 4 czerwca 2008 roku kwotę 2.000 zł (za dwa miesiące obowiązywania umowy – od czerwca do sierpnia), a tytułem czynszu za 2011 rok wynikającego z umowy z dnia 29 stycznia 2009 roku kwotę 2.000 zł (za sześć miesięcy obowiązywania umowy – od lutego do sierpnia), a dalej idące powództwo oddalił.

W zakresie podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia kwoty 60.000 zł tytułem należnego mu odszkodowania za utracone w wyniku rozwiązania umów korzyści, w wysokości równej wynagrodzeniu powódki za okres wykonywania przedmiotowych umów, stwierdził Sąd I instancji, że pozwany nie udowodnił, tak jak nakazuje to rygor art. 6 k.c., istnienia szkody oraz jej wysokości, a zatem zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony. Roszczenie to ocenił przez pryzmat przepisów art. 390 k.c. i art. 471 k.c. Wskazał, że w rozpatrywanej sprawie, do chwili wygaśnięcia przedmiotowych umów powódka wywiązywała się ze swych zobowiązań, natomiast nie wywiązywał się z nich pozwany, ponieważ nie płacił umówionego czynszu, nie wykazał również, aby powódka w jakikolwiek sposób zwolniła go z obowiązku zapłaty umówionego czynszu lub odroczyła termin jego płatności. Podkreślił również Sąd Rejonowy, że w dniu 10 czerwca 2011 roku powódka zawarła z firmą (...) Sp. z o.o. w P. umowy przedwstępne dzierżawy pod warunkiem, lecz miały one wejść w życie z dniem skutecznego wypowiedzenia umów dzierżawy zawartych przez nią z pozwanym. Natomiast dopiero dnia 16 sierpnia 2011 roku zawarła ona umowę dzierżawy jednej z działek z firmą (...) Sp. z o.o., a zatem już po wygaśnięciu umów z pozwanym. Przeprowadzone postępowanie dowodowe doprowadziło Sąd meriti do wniosku, że pozwany zaakceptował wypowiedzenie umów dokonane przez powódkę, ponieważ nie chciał kontynuować inwestycji z partnerem, z którym wszedł w konflikt, a wykonane kosztowne badania,

które przeprowadził wykorzystał do kontraktu z innym rolnikiem. Z uwagi na powyższe Sąd ten wywiódł wniosek, że pozwany nie poniósł z tego tytułu szkody. Nie można było również w ocenie Sądu uznać, że należny powódce czynsz stanowi szkodę. Przypomniał Sąd I instancji, że czynsz ten związany był ze świadczeniem ze strony powódki polegającym na udostępnianiu własnych nieruchomości pozwanemu i rezygnacji z podejmowania czynności prawnych i faktycznych stojących w sprzeczności z tymi umowami. Przez cały okres trwania umów pozwany mógł korzystać z nieruchomości zgodnie z treścią umów. Nie wskazał natomiast, jakie korzyści utracił. Konieczność zapłacenia umówionego czynszu nie mogła być – w ocenie Sądu Rejonowego – rozpatrywana jako utrata korzyści, bo z pewnością nie była utraconym zyskiem.

O kosztach procesu orzekł Sąd I instancji na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze stopień, w jakim powództwo zostało uwzględnione (72,7%).

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony. Powódka, zaskarżając go w części dotyczącej oddalenia powództwa oraz w pkt III orzekającym o kosztach procesu, zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 707 k.c., na podstawie którego Sąd przyjął, że należy się jej czynsz w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania łączących strony umów, w sytuacji gdy czynsz za ostatni rok ich obowiązywania, stał się wymagalny przed złożeniem oświadczenia o ich rozwiązaniu i niewłaściwe przyjęcie, że zawarte w sprawie umowy nie są umowami dzierżawy;
- naruszenie art 65 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie przy dokonywaniu wykładni zawartych przez strony umów oraz art. 672 k.c. poprzez jego niezastosowanie;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na niewłaściwej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu, że strony łączyła umowa dzierżawy, gdy faktycznie umowa zawarta przez strony była umową nienazwaną, do której nie miały zastosowania przepisy dotyczące dzierżawy w zakresie rozwiązania umowy przed upływem roku dzierżawnego i w związku z tym błędne zasądzenie czynszu w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania umowy.

Podnosząc powyższe zarzuty, powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanego na jej rzecz dalszej kwoty 12.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot: 10.000 zł od dnia 16 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty i 2.000 zł od dnia 16 lutego 2011 roku do dnia zapłaty oraz z asądzenia od pozwanego na jej rzecz pełnych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zaskarżył wyrok w całości wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego postępowania.

Wyrokowi powyższemu zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 390 § 1 k.c. w zw. z art 72 k.c. i art. 405 k.c. polegające na ich niezastosowaniu w sytuacji gdy powódka zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej, uchyliła się od jej zawarcia, w wyniku czego poniósł on szkodę równą części wynagrodzenia za okres wykonywania umowy. Pomimo ważnej umowy stron, powódka zawarła inną umowę przedwstępną dzierżawy tej samej nieruchomości z osobą trzecią, przy czym umowa ta miała ten sam kształt i cel, co umowa będąca przedmiotem niniejszej sprawy. W tych okolicznościach nie ulega wątpliwości, że nie mógł on liczyć na zawarcie przez powódkę umowy przyrzeczonej, a działanie powódki było równoznaczne z uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie, wobec konkurencyjnej umowy, nie mógł on swobodnie korzystać z przedmiotowej nieruchomości, w tym – stosownie do § 1.5 umowy – nie mógł dysponować nieruchomością na cele budowlane i związane z uzyskaniem warunków przyłącza energetycznego. Nielojalne i nierzetelne działanie powódki, która w trakcie negocjacji z nim warunków umowy, zawarła w tajemnicy konkurencyjną umowę przedwstępną dotyczącą tej samej nieruchomości, a

następnie jednostronnie rozwiązała zawarte z nim umowy przedwstępne, należy traktować jako podstawę do żądania przez niego stosownego odszkodowania, które odpowiadać winno wynagrodzeniu za okres wykonywania umowy, tj. kwocie 60.000 zł. Powódka nie dotrzymała zobowiązania i podejmując świadomie ryzyko związane z zawarciem dwóch konkurencyjnych (wykluczających się) umów, musiała liczyć się z utratą czynszu z tytułu co najmniej jednej z nich. Działanie powódki, która zdecydowała się zawrzeć więcej niż jedną umowę przedwstępną dzierżawy dot. tej samej nieruchomości, należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami kupieckimi. Bez wątplenia konsekwencje zaistniałej sytuacji obciążają jedynie powódkę, która nie może liczyć na nienależne jej z jego strony świadczenie;

- naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść wydanego wyroku, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego materiału dowodowego skutkujące błędnym ustaleniem, że na podstawie umów przedwstępnych powódka zobowiązana była jedynie do znoszenia jego działań polegających na prowadzeniu badań, w sytuacji gdy zgodnie z przedmiotową umową, miała ona zapewnić, aby nieruchomość nie była obciążona żadnymi prawami osób trzecich oraz zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie można zgodzić się z twierdzeniem, iż oddanie w spornym okresie przedmiotowej nieruchomości do pełnej dyspozycji innemu (konkurencyjnemu) podmiotowi, nie naruszało jego praw i interesu. Został on uprawniony przez powódkę do dysponowania gruntami na zasadzie wyłączności, a ponadto zagwarantowano mu, iż w przypadku ustalenia przydatności gruntu, będzie on mógł domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie sposób również zgodzić się z ustaleniami Sądu I instancji, że z materiału dowodowego wynika, iż wyraził on zgodę na rozwiązanie umowy przed upływem przewidzianego okresu. Podkreślić należy, że zapłacił powódce czynsz za pierwszy rok trwania umów, natomiast powódka, wbrew obowiązкови wynikającemu z treści art. 703 k.c., przed rozwiązaniem przedmiotowych umów nie udzieliła mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty czynszu;
- sprzeczność poczynionych przez Sąd orzekający ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na uznaniu, że nie wykazał szkody jaką poniósł w związku z uchYLENIEM się przez powódkę od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że zgodnie z umową zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki czynszu za okres korzystania z nieruchomości, pod warunkiem, że umożliwi mu ona, na zasadzie wyłączności, korzystanie z gruntów i po wezwaniu zawrze umowę przyrzoną. W przypadku należytego wywiązania się przez powódkę z umowy, kwota czynszu za sporny okres wynosić powinna 60.000 zł. Czynsz ten stanowił ekwiwalent dla świadczeń powódki, wśród których najważniejszą była gwarancja zawarcia umowy przyrzeczonej. Wobec uchYLENIA się od zawarcia umowy przyrzeczonej, pozostałe świadczenia powódki polegające na udostępnieniu gruntu do badań straciły dla niego jakiegokolwiek znaczenie i nie mogą stanowić ekwiwalentu dla świadczenia z jego strony. Powstała w jego dobrach majątkowych szkoda wyraża się tym, iż w przedmiotowym okresie mógł zawrzeć umowę przedwstępną z innym podmiotem i jemu świadczyć czynsz dochodzony przez powódkę. W przedmiotowej sprawie, w której jedna ze stron swym zawinionym, nielejalnym i nierzetelnym zachowaniem doprowadza drugą stronę do wykonywania umowy zapewniając, że umowa zostanie zawarta, można przyjąć, że obowiązana jest do zwrotu wynagrodzenia za okres wykonywania umowy. Miał on zatem prawo dokonać potrącenia należnego mu odszkodowania z wynagrodzenia dochodzonego przez powódkę.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak również rozważania prawne tego Sądu i zważył, co następuje:

Obie apelacje są niezasadne i jako takie podlegały oddaleniu.

Sąd I instancji dokonał niewadliwych ustaleń faktycznych, których żadna ze stron nie zdołała podważyć, a nadto prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c., a więc według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Wyartykułowane przez obu apelujących zarzuty sprzeczności poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, niewłaściwej oceny zebranego materiału oraz przekroczenia

granic swobodnej oceny dowodów we wskazanych przez nich zakresach, a także zarzuty obrazy prawa materialnego w zakresie dokonanej przez tenże Sąd kwalifikacji zawartych przez strony umów oraz przyjęcia, że pozwany nie udowodnił zaistnienia po jego stronie szkody i jej wysokości, stanowią w istocie polemikę z Sądem meriti zmierzającą do przedstawienia korzystnych dla skarżących ustaleń faktycznych i wywiedzenia na ich podstawie pożądaných przez nich skutków prawnych.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do apelacji pozwanego jako, że jest ona dalej idąca, albowiem zmierza do zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji w całości. Nie zasługiwały na aprobatę podniesione w tejże apelacji, na uzasadnienie żądania oddalenia powództwa w całości, zarzuty. Przede wszystkim za trafne uznać należy stanowisko Sądu Rejonowego, który zawarte przez strony w dniach 4 czerwca 2008 roku i 29 stycznia 2009 roku umowy zakwalifikował jako umowy nienazwane. Strony mogły ułożyć łączące ich stosunki prawne według swojego uznania, zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 353¹ k.c., statuującego zasadę swobody umów, jest to możliwe byleby treść takich stosunków lub cel nie sprzeciwiały się ich właściwości (naturze), ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W ocenie Sądu Okręgowego zawarte przez strony umowy nie sprzeciwiały się powyższemu. Jakkolwiek umowy te nazwane zostały „umowami przedwstępnymi dzierżawy”, to jednak – jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy – nie spełniały one warunków niezbędnych do zaklasyfikowania ich jako umowy przedwstępne w świetle treści przepisu art. 389 § 1 k.c., albowiem nie określały istotnych postanowień umów przyrzeczonych (czyli umów dzierżawy), a zwłaszcza nie wskazywały działek gruntu, które ostatecznie oddane miałyby zostać w dzierżawę. Konkretnie oznaczenie tych działek (bądź ich części) miało dopiero nastąpić w przyszłości, tj. po ustaleniu przez pozwanego ich przydatności pod kątem realizacji zamierzonego celu. Oczywistym jest przy tym, że nie przyjęta przez strony terminologia, a więc nie nazwy zawieranych umów odzwierciedlone w pisemnych dokumentach, lecz ich rzeczywista treść oraz zgodny zamiar i cel umów decydują o ich charakterze. Taka dyrektywa interpretacyjna płynie wprost z treści przepisu art. 65 § 2 k.c. Cel umowy, w rozumieniu tej regulacji, określany jest przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych; można go określić jako intencję stron, co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy. Natomiast zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. (vide także m. in.: wyrok SN z dnia 21 grudnia 2010 roku, sygn. akt III CSK 47/10, LEX nr 738108; wyrok SN z dnia 8 stycznia 2010 roku, sygn. akt IV CSK 269/09, LEX nr 668919). Sąd Rejonowy należycie zinterpretował cel i zgodny zamiar towarzyszący stronom przy zawieraniu omawianych umów. Ich zawarcie miało w istocie umożliwić pozwanemu przeprowadzenie na ściśle wskazanych działkach gruntu, stanowiących własność powódki, stosownych badań, które pozwoliłyby mu na ustalenie czy możliwe jest na tych działkach (wszystkich, bądź niektórych z nich) zainstalowanie w przyszłości elektrowni wiatrowych, podłączenie ich do sieci elektroenergetycznej oraz wybudowanie stosownej infrastruktury. W związku z powyższym na działkach tych pozwany miał przeprowadzić stosowne pomiary prędkości i kierunku wiatru, badania geologiczne i inne analizy, na podstawie których wyselekcjonowane zostałyby jedna lub kilka nieruchomości, na których możliwe byłoby zrealizowanie przedsięwzięcia. Badania te, miały zatem dopiero wykazać czy – jak wynika z preambuł umów z dnia 4 czerwca 2008 roku i z dnia 29 stycznia 2009 roku – „warunki techniczne” pozwolą pozwanemu na realizację tego celu. Umowy te stanowiły również dla niego zabezpieczenie w tym sensie, że o ile istotnie okazałoby się, iż nieruchomości powódki (bądź ich części) spełniają założone przez niego wymagania, to na ich podstawie miał on prawo w okresie 5 lat od ich podpisania domagać się od niej zawarcia „ostatecznych umów dzierżawy”, tj. umów, które definitywnie zagwarantowałyby mu możliwość wzniesienia elektrowni i ich eksploatacji w dłuższym okresie czasu. Gdyby zaś we wskazanym terminie nie wezwał powódki do ich zawarcia, omawiane umowy wygasłyby chyba, że strony przedłużyłyby okresy ich obowiązywania w drodze aneksów (§ 1.3 przedmiotowych umów). Należy przyjąć, że umowy te, choć będące umowami nienazwanymi, łączyły w sobie pewne elementy umowy dzierżawy i umowy najmu. Analogiczne stanowisko zajął zresztą także tutejszy Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 14 lipca 2011 roku, w sprawie o sygn. akt II Ca 385/11, wydanym na tle tożsamego stanu faktycznego. Treścią wynikającego z tych umów zobowiązania powódki było udostępnienie pozwanemu stanowiących przedmiot jej własności nieruchomości, polegające na oddaniu mu ich do używania i pobierania pożytków (w sensie czerpania „korzyści” w postaci możliwości przeprowadzania przez niego odpowiednich badań, pomiarów i analiz oraz gromadzenia i dalszego wykorzystania ich wyników), przekazaniu mu prawa do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane, tytułu prawnego do korzystania z nich w rozumieniu art.

7 ust. 3 Prawa energetycznego oraz możliwości ewentualnego postawienia masztu pomiarowego (§ 1.2, 1.3 i 1.5 umów). Po stronie powódki kreowały one zatem obowiązek znoszenia określonych powyżej działań pozwanego, obowiązek nieprzeszkadzania mu w ich podejmowaniu. Z kolei treścią zobowiązania pozwanego było świadczenie na rzecz powódki czynszu w wysokościach i w terminach uzgodnionych w obu umowach. Umowy łączące strony były zatem umowami ekwiwalentnymi, albowiem świadczenie pozwanego w postaci zapłaty czynszu było odpowiednikiem świadczenia powódki w postaci oddania mu nieruchomości do używania, tj. umożliwienia mu przeprowadzenia wszelkich badań i analiz, które pozwoliłyby mu na ustalenie przydatności gruntu. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że z zobowiązania swego powódka się wywiązywała. Jak zeznał świadek D. J. (pracownik pozwanego) na nieruchomościach powódki przeprowadzone zostały stosowne, „kosztowne” badania, a na wiosnę 2011 roku pozwany dysponował już pełną dokumentacją związaną z dalszym projektowaniem dwóch lokalizacji, czyli dwóch turbin. Wykonane do tego czasu badania, pomiary i analizy pozwalały nawet na zaproponowanie powódce sprecyzowania zawartej umowy przedwstępnej co do działek i lokalizacji ustalonych w wyniku przeprowadzonych badań, jak też wysunięcie propozycji podwyższenia czynszu do 25.000 zł. Świadczy to zatem o tym, że powódka w żaden sposób swoim działaniem nie przeszkodziła pozwanemu w wykonywaniu uprawnień, które nabył on na mocy zawartych z nią umów.

Zauważyć w tym miejscu należy, że okoliczność czy pozwany rzeczywiście korzystał z przedmiotowych nieruchomości w zakresie uzgodnionym z powódką, pozostaje irrelevantna dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem treścią łączących strony umów (tak samo zresztą jak w przypadku typowych umów dzierżawy czy najmu) nie było zobowiązanie pozwanego do faktycznego korzystania z tych nieruchomości (był on bowiem do tego uprawniony, nie zaś zobowiązany). Wobec powyższego to, czy istotnie wykonywał on swe uprawnienie, czy też go nie wykonywał, choć ze strony powódki nie napotykał na żadne przeszkody w tym zakresie, jest bez znaczenia. Strony w żaden sposób nie zmodyfikowały zawartych przez siebie umów np. zastrzegając, że pozwany będzie uiszczał czynsz tylko za czas faktycznego (fizycznego) korzystania z nieruchomości, bądź też, że wysokość czynszu ulegnie zmniejszeniu wówczas gdy nie będzie on z nich korzystał, czy wreszcie, że zapłaci czynsz dopiero w przypadku gdy uda mu się przeprowadzić stosowne badania lub uzyskać określone wyniki. Strony nie przyjęły takiego uzależnienia przy określaniu obowiązków pozwanego związanych z zapłatą czynszu. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że – jak już wyżej zaznaczono – postępowanie dowodowe (zwłaszcza zeznania świadka D. J.) wykazało, iż pozwany faktycznie z nieruchomości powyższych korzystał na cele na jakie umowy zostały zawarte, a skutkiem tego korzystania było uzyskanie przez niego wyników badań i analiz, które w rezultacie pozwoliły mu na zawarcie kontraktu z innym rolnikiem. Powódka niewątpliwie zatem wywiązała się ze swojego zobowiązania wobec niego.

Pozwany nie zdołał także udowodnić swoich twierdzeń, że zawarcie przez powódkę analogicznych umów z innymi podmiotami w jakikolwiek sposób wpłynęło na możliwość korzystania przez niego z nieruchomości, tj. uniemożliwiło lub utrudniło mu przeprowadzanie stosownych badań i analiz, a zatem aby doprowadziło do faktycznego pozbawienia go możliwości władania nieruchomościami na cele określone w zawartych z powódką umowach. Stosunki prawne wykreowane przez strony na podstawie omawianych umów nie zakazywały powódce dalszego udostępniania nieruchomości innym podmiotom w celu przeprowadzenia przez nie tożsamyh co pozwany badań i analiz. Zawarcie przez powódkę podobnych umów także z innymi podmiotami w żaden sposób nie skutkowało tym, że zaistniały jakiegokolwiek przeszkody do korzystania z nich przez pozwanego. Gołosłowne i nie znajdujące odzwierciedlenia w zebranym materiale dowodowym są również twierdzenia pozwanego, iż – wobec zawarcia przez powódkę konkurencyjnych umów z podmiotami trzecimi – nie mógł on korzystać z przedmiotowych nieruchomości zgodnie z celem określonym w umowach w tym sensie, że nie mógł liczyć na gwarancję oddania mu ich w przyszłości w dzierżawę. Uprawnienia pozwanego do zawarcia w przyszłości umów dzierżawy nie zostały przez powódkę w żaden sposób naruszone czy nawet zagrożone. Co się bowiem tyczy zawartych przez nią w dniu 10 czerwca 2011 roku z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. przedwstępnych umów dzierżawy, to zauważyć należy, że umowy te – zgodnie z ich § 7 – wejść miały w życie dopiero po skutecznym wygaśnięciu wiążących ją z pozwanym umów z dnia 4 czerwca 2008 roku i z dnia 29 stycznia 2009 roku, natomiast przyręczone umowy dzierżawy z tą firmą zawarte miały zostać dopiero w ciągu 30 dni po ich wygaśnięciu. Z kolei, jak wynika z wydruku z elektronicznej księgi wieczystej nr (...) oraz z odpisu umowy dzierżawy z dnia 16 sierpnia 2011 roku, ostateczna umowa dzierżawy w odniesieniu do działki gruntu nr (...) zawarta

została przez powódkę z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. dopiero 16 sierpnia 2011 roku, a więc już po rozwiązaniu łączących strony umów, co miało miejsce w dniu 1 sierpnia 2011 roku. Data ta nie była między stronami sporna. Wbrew zatem twierdzeniom pozwanego, żadna z omówionych powyżej umów nie pozbawiała go gwarancji zawarcia z powódką przyrzeczonych umów dzierżawy. Zobowiązanie powódki względem niego do oddania mu w dzierżawę tych gruntów, których przydatność na cele wzniesienia elektrowni wiatrowych została przez niego stwierdzona, nadal pozostawało w mocy. Powódka musiałaby je jednak oczywiście wypełnić dopiero, gdyby do zawarcia takich umów została przez niego wezwana w terminie 5 lat od zawarcia omawianych umów nienazwanych. Nie sposób zatem podzielić poglądu pozwanego, że na skutek działań powódki został on pozbawiony takich gwarancji. Z tych samych względów brak jest również podstaw do podzielenia jego argumentów, jakoby nie był on jedynym uprawnionym do dysponowania przedmiotowymi nieruchomościami na cele budowlane. Ani Spółka (...), ani też Spółka (...) w rezultacie nie uzyskała takiego prawa w czasie gdy przysługiwało ono pozwanemu. Wykluczało to przyjęcie, że powódka w sposób nieprawidłowy wywiązała się względem niego ze swego zobowiązania.

Zaznaczyć też należy, że podjęcie przez powódkę działań zmierzających do udostępnienia gruntów innym niż pozwany podmiotom (zawarcie umów przedwstępnych z firmą (...) Sp. z o.o., a wreszcie oddanie jednej z działek gruntu w dzierżawę firmie (...) Sp. z o.o.), nastąpiło już po upływie terminów, w których pozwany bezspornie obowiązany był do uregulowania swego zobowiązania wobec powódki z tytułu płatności czynszu za lata 2009 i 2010, a w odniesieniu do działki gruntu nr (...) za lata 2010 i 2011, a których to świadczeń – mimo ponagieł – nie spełnił. To zatem pozwany, jako nielejalny kontrahent, swoim własnym działaniem, sprowokował taką sytuację. Brak jest podstaw do przyjęcia, że powódka podjęłaby powyższe działania także wówczas gdyby pozwany należycie wywiązywał się ze swojego zobowiązania względem niej. Nie sposób również zgodzić się z poglądem pozwanego, jakoby w § 8 umów zawartych ze Spółką (...) powódka zobowiązała się do bezwarunkowego wypowiedzenia umów wiążących ją z pozwanym. Przyjęła ona bowiem na siebie jedynie obowiązek zapłaty na rzecz w/w Spółki kary umownej, na wypadek gdyby z przyczyn zależnych od niej nie doszło do zawarcia przyrzeczonych umów dzierżawy w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia umów z pozwanym. Zastrzeżenie to pozostaje zresztą bez znaczenia, jeśli się zważy właśnie na to, że w dacie podpisywania przez powódkę tych umów pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu.

Wszystkie powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że pozwany zobowiązany był do regulowania na rzecz powódki czynszu z tytułu możliwości korzystania z przedmiotowych nieruchomości w zakresie ustalonym przez strony w umowach z dnia 4 czerwca 2008 roku i z dnia 29 stycznia 2009 roku, w sposób, wysokości i terminach w nich określonych, przy czym – wbrew jego twierdzeniom – świadczeń tych nie sposób poczytać za nienależne powódce. Pozwany nie udowodnił, jakoby strony prowadziły pertraktacje co do wysokości czynszu za sporny okres czasu, jak też by nastąpiła modyfikacja zawartych przez nie umów w tej części. Twierdzeniom tym powódka zdecydowanie zaprzeczyła. Obie umowy w § 4 zawierały natomiast postanowienie, że jakiegokolwiek ich zmiany czy uzupełnienia wymagają zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi pod rygorem nieważności. W myśl zaś przepisu art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Skoro zatem pozwany nie przedłożył stosownego dowodu w formie przez strony zastrzeżonej, który potwierdzałby zmianę uzgodnień stron co do wysokości czy zasad płatności czynszu, to uznać należało, że nie nastąpiła żadna modyfikacja jego zobowiązania w tym zakresie, nawet gdyby ustne porozumienia stron co do tego były odmienne (jako, że byłyby one bezskuteczne). Pozwany nie wykazał również, aby powódka zwolniła go w jakiegokolwiek części z zapłaty umówionego czynszu, bądź by odroczyła termin jego płatności.

Przechodząc z kolei do zarzutów pozwanego jakoby Sąd I instancji błędnie uznał, że nie przysługuje mu względem powódki, nadająca się do potrącenia z jej należnościami z tytułu czynszu dzierżawnego, wierzytelność z tytułu odszkodowania za utracone w związku z rozwiązaniem przez nią umów korzyści w kwocie 60.000 zł, wskazać należy, że są one nieuprawnione. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu I instancji, że pozwany nie wykazał by przysługiwała mu względem powódki wierzytelność z tytułu odszkodowania, którą mógł skutecznie potrącić z wierzytelności powódki. Tym samym podnoszone przez apelującego zarzuty naruszenia prawa materialnego, a mianowicie przepisów art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 72 k.c. i art. 405 k.c., były bezzasadne, zwłaszcza, że – jak już wskazano – w niniejszej sprawie nie może być mowy o tym, że strony zawarły umowy przedwstępne w rozumieniu przepisu art. 389 § 1 k.c. Pozwany w żaden

sposób nie udowodnił jakich właściwie korzyści wskutek ostatecznego rozwiązania umów z powódką nie osiągnął, a samo spowodowanie szkody w tym zakresie do przyjęcia, że swym rozmiarem odpowiadać winna ona wynagrodzeniu powódki za okres wykonywania przedmiotowej umowy jest niezrozumiałe i poczytać je należy jako sformułowane wyłącznie na potrzeby zbilansowania z należnościami, jakie jest on obowiązany świadczyć na rzecz powódki w związku z nieuregulowaniem dotychczas czynszu. Pozwany nie wykazał, aby rzeczywiście poniósł szkodę pozostającą w związku z rozwiązaniem umowy oraz nie udowodnił wysokości tej szkody. Ciężar dowodu istnienia szkody, jej związku przyczynowego ze zdarzeniem sprawczym oraz jej rozmiaru spoczywa na poszkodowanym stosownie do rozkładu ciężaru dowodu określonego w art. 6 k.c. Szkody takiej z pewnością nie doznał on wskutek zawarcia przez powódkę umów z innymi podmiotami, co zostało już uprzednio omówione. Zaaprobować również należy stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany zaakceptował wypowiedzenie umów dokonane przez powódkę. W istocie doszło zatem w niniejszej sprawie nie tyle do wypowiedzenia umów przez I. K., co do ich rozwiązania za porozumieniem stron, a zatem na skutek zgodnych oświadczeń stron ujawniających wolę unicestwienia łączących ich na podstawie tychże umów stosunków prawnych. Pozwany wszedł w konflikt z powódką i w związku z tym nie chciał już kontynuować zamierzonej inwestycji na należącym do niej terenie. Skoro takie zakończenie łączących strony stosunków nie budziło jego sprzeciwu, to nie sposób uznać, że ma on prawo powoływać się obecnie na to zdarzenie i formułować w oparciu o nie roszczenie odszkodowawcze. Wskazać też należy, że to pozwany, w związku z rozwiązaniem umowy, uzyskał korzyść (zysk) w tym znaczeniu, że został zwolniony z zapłaty czynszu za kolejne lata aż do czasu wygaśnięcia umów wskutek upływu terminów, na które zostały zawarte. Konsekwencja taka wynikała wprost z treści § 2.1 umów. Obowiązek jego świadczenia względem powódki ograniczał się zatem tylko do tej części w jakiej powódka świadczyła na jego rzecz, a zatem do wysokości tego co sam od niej otrzymał tytułem świadczenia wzajemnego, tj. do możliwości korzystania z jej nieruchomości do czasu rozwiązania umów na cele przeprowadzenia badań, analiz i pomiarów, a do których to celów niewątpliwie nieruchomości te wykorzystał. Co więcej, wykonane na nieruchomościach powódki badania, pomiary i analizy wykorzystane zostały następnie przez niego do zawarcia kontraktu z innym rolnikiem, co potwierdził przesłuchany w charakterze świadka D. J.. W świetle powyższego nieuprawnione są twierdzenia pozwanego, że w tym samym czasie mógł regulować czynsz na rzecz innego kontrahenta i w takim zakresie poniósł szkodę, jak też, że świadczenie powódki polegające na uprzednim udostępnieniu mu gruntów do badań – wobec jej późniejszego uchylenia się od zawarcia z nim umów przyrzeczonych – utraciło dla niego jakiegokolwiek znaczenie. Czas korzystania przez niego z gruntów powódki, jakkolwiek nie zdołał on zawrzeć z nią ostatecznie umów dzierżawy, nie był czasem straconym, a spożytkowany został przez niego na pozyskanie wyników badań, które stały się podwaliną zawarcia przez niego umowy z innym rolnikiem, która to umowa ostatecznie pozwoli mu na realizację zamierzonego przedsięwzięcia. Ponadto, w omawianym tu zakresie najistotniejszą kwestią, którą pomija pozwany, jest to, że w żaden sposób nie udowodnił on, aby w ogóle zabiegał o zawarcie takich ostatecznych umów z powódką. Wprawdzie formułował on pod jej adresem zarzuty uchylenia się przez nią od zawarcia takich umów, w czym upatrywał jej nielojalności, nierzetelności i naruszenia dobrych obyczajów kupieckich, jednakże nie wykazał, aby w ogóle wzywał ją do zawarcia takich umów, a przeciż w świetle treści zawartych przez strony umów nienazwanych, to właśnie jemu przysługiwało takie uprawnienie. Z samego zawarcia przez powódkę umów z podmiotami trzecimi, które to kontrakty zresztą w żaden sposób nie kolidowały z jego uprawnieniami, nie mógł pozwany wnosić, że powódka uchyliła się od zawarcia z nim umów przyrzeczonych. Wobec powyższego nie sposób dopatrzeć się zaistnienia po stronie pozwanego jakiegokolwiek uszczerbku majątkowego, tak w postaci straty, jak i w postaci utraty korzyści, który to uszczerbek mógłby zostać w niniejszym procesie zrekompensowany poprzez potrącenie z należnościami dochodzonymi od niego przez powódkę.

Prawidłowe przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż zawarte przez strony umowy wygasły ostatecznie na mocy porozumienia stron, nie zaś na mocy wypowiedzenia, czyniły bezzasadnymi te zarzuty stron, które dotyczyły naruszenia przepisów art. 672 k.c. i art. 707 k.c. oraz dywagacje z tym związane.

W odniesieniu zaś do apelacji wniesionej przez powódkę wskazać należy, że także i podniesione w niej zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie i nie mogły wywołać korzystnego dla niej skutku w postaci zmiany zaskarżonego wyroku Sądu I instancji w określonym przez nią zakresie. Zauważono już na wstępie rozważań, że Sąd ten dokonał prawidłowej kwalifikacji zawartych przez strony umów uznając, że są to umowy nienazwane, do których stosować

należy odpowiednio przepisy o umowie dzierżawy i o umowie najmu, albowiem niewątpliwie jest, że łączą one w sobie elementy tych właśnie umów. Powyższa ocena pozwalała na zastosowanie w niniejszej sprawie przepisu art. 707 k.c., a zatem na proporcjonalne zmniejszenie należnego powódce czynszu za rok, w którym umowy zostały rozwiązane. Stanowisko takie zostało już zajęte przez Sąd Okręgowy w Świdnicy w wyroku z dnia 14 lipca 2011 roku w sprawie o sygn. akt II Ca 385/11. W sprawie tej stan faktyczny był analogiczny, jak w rozpoznawanej sprawie. Sąd odwoławczy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie podziela natomiast prezentowanego przez powódkę stanowiska, jakoby przysługiwał jej czynsz w pełnej wysokości, a znajdującego oparcie m. in. w wyroku tut. Sądu Okręgowego z dnia 31 stycznia 2012 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ca 70/12. Orzeczenie to zapadło na podstawie odmiennego stanu faktycznego, nadto wydane zostało w trybie postępowania uproszczonego, stąd też jego uzasadnienie – po myśli przepisu art. 505¹³ § 2 k.p.c. – było ograniczone i nie zawierało głębszej analizy zajętego stanowiska. Przede wszystkim podkreślić należy, że na tle zaistniałego między stronami sporu, podzielenie stanowiska wyrażonego w tym ostatnim wyroku byłoby nieuprawnione i z jednej strony krzywdzące dla pozwanego, z drugiej zaś czyniące powódkę bezpodstawnie wzbogaconą. Zasądzenie na jej rzecz czynszu za cały ten rok kalendarzowy, w którym doszło do rozwiązania obu umów, skutkowałoby naruszeniem zasad współżycia społecznego i godziłoby w treść przepisu art. 5 k.c. Obie umowy zostały ostatecznie rozwiązane w wyniku zgodnej woli stron. Strony były zatem zgodne co do tego, że nie chcą kontynuować łączących je stosunków. Skoro tak, to każda z nich uzyskać winna od drugiej świadczenie w takim rozmiarze, w jakim sama świadczyła na rzecz drugiej strony. Jeśli zaś pozwany był uprawniony do korzystania z działek gruntu stanowiących własność powódki do końca lipca 2011 roku, to godziłoby w poczucie sprawiedliwości nakładanie na niego obowiązku zapłaty na jej rzecz czynszu za cały rok kalendarzowy, tj. także za tę jego część, w czasie której był już pozbawiony władania nieruchomością. Zasada ekwiwalentności świadczeń zakłada uzyskanie przez każdą ze stron od drugiej strony świadczenia równoważnego, bądź odpowiedniej części takiego wzajemnego świadczenia. Ze wszech miar słuszne było zatem stanowisko Sądu I instancji, który uznał, że ciążący na pozwanym, a wynikający z obu zawartych przez niego z powódką umów, obowiązek zapłaty czynszu za rok 2011 winien ulec stosownemu zmniejszeniu odpowiednio do tej części świadczenia, jakie otrzymał on od powódki. W przedmiotowej sprawie stanowisko takie znajduje dodatkowe uzasadnienie jeśli się zważy na to, że po skutecznym rozwiązaniu umów łączących strony, powódka odzyskała uprawnienie do władania w pełnym zakresie nieruchomościami, których umowy te dotyczyły, a zatem mogła nimi, bez narażania się na jakąkolwiek odpowiedzialność wobec pozwanego, swobodnie dysponować i w ten sposób np. uzyskać pożytki z oddania ich w najem czy dzierżawę. Z prawa swego zresztą powódka skorzystała, albowiem w odniesieniu do działki gruntu nr (...) zawarła umowę dzierżawy na okres trzydziestu lat z firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Na podstawie tej umowy kontrahent zobowiązał się do uiszczania na jej rzecz opłaty dzierżawnej: do czasu wybudowania elektrowni – w kwocie 5.000 zł brutto płatną przy podpisaniu umowy, a następnie corocznie do 30 sierpnia 2014 roku, za każdą planowaną elektrownię, zaś od momentu wybudowania elektrowni – w kwocie 60.000 zł brutto za każdą wybudowaną elektrownię o mocy 2MW – płatną corocznie do 30 sierpnia. W tej sytuacji żądanie przez nią od pozwanego świadczenia w rozmiarze przekraczającym korzyść jaką ten uzyskał od niej tytułem świadczenia wzajemnego, uznać należało za nieuzasadnione i niezasługujące na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelacje obu stron na podstawie art. 385 k.p.c.