

*Sygn. akt I ACa 209/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Danuta Jezierska (spr.)

Sędziowie SSA Dariusz Rystał

SSA Agnieszka Sołtyka

Protokolant: sekretarz sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o uznanie umów najmu i służebności przesyłu za bezskuteczne

wskutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 kwietnia 2011 roku sygn. akt VIII GC 209/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**1. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę najmu nieruchomości gruntowej składającej się: z działek gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 209,13 ha położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), z działek gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 222,61 ha, położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz z działki gruntu oznaczonej numerem (...), o powierzchni 66,03 ha, położonej w Ż., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to umowa zawarta została w dniu 2 lipca 2009 roku pomiędzy pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z Ż. jako wynajmującym a pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako najemcą a następnie zmieniona aneksem nr (...) z dnia 25 sierpnia 2010 roku - wobec roszczeń powódki o korzystanie z tychże nieruchomości w celu budowy i eksploatacji na wyszczególnionych wyżej działkach farmy wiatrowej, na zasadach określonych umową dzierżawy zawartej w dniu 30 stycznia 2004 roku pomiędzy pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. jako wydzierżawiającym i (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jako dzierżawcą, do której przystąpiła powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.;**

**2. uznaje za bezskuteczną w stosunku do powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę ustanawiającą służebność przesyłu: na działkach gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 209,13 ha położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), na działkach gruntu o numerach (...) o łącznej powierzchni 222,61 ha, położonych w Ż., dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), oraz na działce gruntu**

***o numerze (...) o powierzchni 66,03 ha, położonej w Ż., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), która to umowa zawarta została w dniu 26 sierpnia 2009 roku pomiędzy pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. jako właścicielem nieruchomości obciążonej a pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako uprawnionym z tytułu służebności przesyłu - wobec roszczeń powódki o korzystanie z tychże nieruchomości w celu budowy i eksploatacji na wyszczególnionych wyżej działkach farmy wiatrowej, na zasadach określonych umową dzierżawy zawartej w dniu 30 stycznia 2004 roku pomiędzy pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. jako wydzierżawiającym i (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jako dzierżawcą, do której przystąpiła powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.;***

***3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 17.238 (siedemnaście tysięcy dwieście trzydzieści osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 29.042 (dwadzieścia dziewięć tysięcy czterdzieści dwa) złote tytułem kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.***

SSA Agnieszka Sołtyka SSA Danuta Jezierska SSA Dariusz Ryszał

***Sygn. akt I ACa 209/13***

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. domagała się na podstawie art. 59 k.c. uznania za bezskuteczne w stosunku do niej umów najmu i służebności przesyłu zawartych 2 lipca 2009 r. i 26 sierpnia 2009 r. pomiędzy pozwanymi (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił jej powództwo w całości i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że 30 stycznia 2004 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. umowę zatytułowaną umowa dzierżawy, gdzie powód występował jako dzierżawca, a pozwany (...) Ż. jako wydzierżawiający. Na podstawie tej umowy wydzierżawiający będący właścicielem nieruchomości położonej w Ż. o powierzchni 497,77 ha składającej się z działek gruntu oznaczonych nr (...), oddał dzierżawcy część powyższej nieruchomości w dzierżawę w celu wybudowania przez dzierżawcę siłowni wiatrowych wraz ze stacją rozdzielni, stacją pomiarową i transformatorową oraz koniecznymi drogami dojazdowymi i dojściami, w celu ich eksploatacji. Strony wskazały w umowie, że faktyczna ilość siłowni wiatrowych jest uzależniona od aspektu ekonomicznego, uwzględniająca lokalizację siłowni wiatrowych na wydzierżawionym terenie oraz możliwość ich przyłączenia, biorąc pod uwagę interesy obu stron. Ostateczna ilość siłowni wiatrowych miała zostać określona po przeprowadzeniu badań siły wiatru, jak i po przeprowadzeniu ekonomicznej analizy z punktu widzenia opłacalności farmy wiatrowej. Siłownie wiatrowe, doprowadzone przewody, stacje rozdzielni pomiarowe i transformatorowe, a także pozostałe wyposażenie miało pozostać własnością dzierżawcy lub przedsiębiorstwa energetycznego. Z tytułu tej umowy dzierżawca miał zapłacić wydzierżawiającemu czynsz płatny w wysokości nie mniej niż 85.310 Euro plus VAT za każdą siłownię wiatrową postawioną na wydzierżawionym terenie. Pierwsza zaliczka na poczet czynszu w wysokości 102.258,40 Euro została zapłacona przez dzierżawcę przy podpisaniu umowy przedwstępnej. Druga zaliczka na poczet czynszu dzierżawnego w wysokości 12.780 Euro za każdą siłownię wiatrową miała zostać zapłacona przez dzierżawcę po uzyskaniu przez niego pozwolenia na budowę i na podłączenie do sieci energii elektrycznej, zaliczka ta miała zostać pomniejszona o pierwszą zaliczkę. Trzecia zaliczka na poczet czynszu w wysokości 20.450 Euro za każdą siłownię wiatrową miała zostać zapłacona po uruchomieniu parku wiatrowego. Strony ustaliły też sposób zapłaty pozostałej

kwoty czynszu dzierżawnego. Przewidziały możliwość ustalenia różnego udziału procentowego w sprzedaży energii elektrycznej w różnych okresach eksploatacji siłowni wiatrowych.

Umowa została zawarta na okres 30 lat licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę. Umowa ulec miała rozwiązaniu w następstwie dokonanego pisemnego wypowiedzenia po stronie wydierżawiającego, jedynie w przypadku stwierdzenia zaległości w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności. Bez zgody stron niniejszej umowy nie było możliwe jej rozwiązanie na skutek dokonanego wypowiedzenia przez wydierżawiającego, którego podstawą byłaby inna przyczyna niż opóźnienie w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności (§ 7 ust. 1, 2 i 2b). Każda ze stron miała prawo odstąpienia od umowy w terminie po upływie 5 lat od daty jej zawarcia, wskazując jako podstawę odstąpienia niemożliwość realizacji inwestycji w postaci budowy i eksploatacji parku wiatrowego na dzierżawionym gruncie. Prawo odstąpienia realizować się miało również przez złożenie pisemnego oświadczenia złożonego drugiej stronie. Odstąpienie od umowy przez którąkolwiek ze stron powodować miało obowiązek zwrotu wszystkich świadczeń pieniężnych, o których mowa w § 2 umowy, w terminie jednego roku licząc od dnia zawiadomienia drugiej strony od daty odstąpienia (§ 9). Wszystkie prawa i obowiązki stron umowy miały obowiązywać także dla ewentualnych następców prawnych. Dzierżawca był uprawniony do przeniesienia podobnych praw związanych z użytkowaniem przedmiotu umowy na osoby trzecie. W tej kwestii strony umowy wyraziły nieodwołalną zgodę. Przystąpienie osoby trzeciej stać się miało skuteczne z chwilą doręczenia jakiegokolwiek stronie umowy powiadomienia o cesji praw z niniejszej umowy (§ 10). Umowa ta miała zastępować wszelkie dotąd zawarte umowy, jak i porozumienia pomiędzy stronami a dotyczące przedmiotu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem zachowania mocy obowiązującej umowy przyjęcia zadatku na poczet zobowiązania z dnia 22 listopada 2001 r. (§ 16).

Na poczet przedpłaty za czynsz dzierżawny (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zapłaciła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. na przełomie 2000/2001 roku kwotę 250 tysięcy marek niemieckich stanowiących wówczas równowartości około 500 tysięcy złotych.

Proces związany z rozwijaniem projektów farm wiatrowych jest żmudny i długotrwały. Wiąże się z koniecznością dopełnienia szeregu formalności administracyjno prawnych, zaś kluczową kwestią związaną z uruchomieniem farmy jest konieczność uzyskania warunków przyłącza do sieci energetycznej.

W dniu 20 lipca 2006 r. pomiędzy (...) z siedzibą w Z. oraz (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. została zawarta umowa przenosząca prawa i obowiązki wynikające z Umów Dzierżawy oraz Warunków Przyłączenia do sieci. Na podstawie tej umowy, w wykonaniu wcześniejszego porozumienia spółka (...) przeniosła wszystkie prawa i zobowiązania wynikające z umów dzierżawy wymienionych w załączniku nr 5 do umowy na rzecz (...) z siedzibą w (...), a (...) z siedzibą w Z. zaakceptowała te prawa i przyjęła zobowiązania określone w umowach dzierżawy. W wykonaniu § 4 (...) z siedzibą w Z. przeniósł wszystkie prawa i zobowiązania wynikające z Warunków Przyłączenia na rzecz spółkę (...), spółka (...) zaakceptowała te prawa i przyjęła zobowiązania określone w Warunkach Przyłączenia. Strony zgodnie oświadczyły, że spółka (...) na mocy (...) oraz niniejszej umowy stała się stroną Umów Dzierżawy w miejsce spółki (...) oraz przysługują jej wszystkie prawa do Warunków Przyłączenia. W dniu 30 sierpnia 2006 r. strony powyższej umowy złożyły oświadczenie, że wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umów dzierżawy wymienionych w załączniku nr (...) do niniejszego oświadczenia oraz wszelkie prawa do warunków przyłączenia farmy elektrowni (...) do krajowej sieci przesyłowej określone przez (...) S.A. na rzecz spółki (...) i przekazane spółce (...) pismem z dnia 23 grudnia 2004 r., których kopia stanowi załącznik nr (...) do niniejszego oświadczenia zostały przeniesione ze spółki (...) na rzecz (...) z siedzibą w Z.. Natomiast wszystkie prawa i zobowiązania wynikające z umów dzierżawy oraz wszelkie prawa do warunków przyłączenia zostały przeniesione z (...) z siedzibą w Z. na rzecz spółki (...). Spółka (...) oświadczyła, że w dniu 1 kwietnia 2006 r. zobowiązała się na rzecz spółki (...), że (...) z siedzibą w Z. wykona wszelkie swoje zobowiązania wynikające z (...), w tym zobowiązania dotyczące przeniesienia praw i obowiązków z umów dzierżawy i praw do warunków przyłączenia. Pozwana spółka (...) została poinformowana, że na podstawie umowy z dnia 20 lipca 2006 r. wszelkie prawa z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. zostały przeniesione na spółkę (...).

W dniu 10 października 2006 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę użyczenia nieruchomości. Przedmiotem umowy było użyczenie nieruchomości – części gruntu o nr (...) i powierzchni 4700 m<sup>(2)</sup> niezbędnej na posadowienie masztu o wysokości 100 m w celu dokonania pomiarów siły wiatru przez biorącego rzecz do używania ( spółkę (...)). Strony ustaliły roczną opłatę tytułem użyczenia w kwocie 3000 zł plus VAT. Umowa została zawarta do dnia 31 stycznia 2009 r. Spółka (...) uzyskała stosowne pozwolenia na postawienie i użytkowanie masztu. Wykonano badanie siły wiatru w terenie pod planowaną inwestycję. M. Polska wykonywał także badania ornitologiczne niezbędne do uzyskania lokalizacji inwestycji. Badania ornitologiczne trwają przynajmniej jeden rok czasu. W. prowadził też prace związane koncepcyjne związane z lokalizacją poszczególnych siłowni.

Na wniosek spółki (...) z 2003 r. (...) (...)r wydał w dniu 23 grudnia 2004 r. warunki przyłączenia farmy elektrowni wiatrowych do krajowej sieci przesyłowej. Negocjacje z Polskimi Sieciami Energetycznymi trwały ponad jeden rok. W dniu 18 lipca 2007 r. umowę o przyłącze do sieci przemysłowej farmy elektrowni (...) podpisała powodowa spółka (...) ta znajdowała się także na liście farm wiatrowych opublikowanej przez (...) S.A. (stan na dzień 12 maja 2010 r.). Przed uzyskaniem warunków przyłączenia nie ma możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych.

W piśmie z dnia 14 marca 2007 r. spółka (...) zwróciła się do spółki (...) z prośbą o udzielenie informacji o wszystkich okolicznościach faktycznych związanych w wykonywaniem umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004r. podając, iż uzyskała informację, że ponownie zmienił się inwestor. W odpowiedzi na powyższe pismo spółka (...) udzieliła ogólnych informacji odnośnie inwestycji K., jednocześnie wskazała, że dalsze informacje w tym zakresie przedstawi (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która jest celem podmiotem dla realizacji tego projektu. W piśmie z dnia 20 kwietnia 2007 r. spółka (...) nie zgodziła się z argumentacją przedstawioną w przez spółkę (...), wskazując jednocześnie, że nie dostała żadnych informacji od nowego inwestora i proponując rozwiązanie umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. Pismem z dnia 30 października 2007 r. spółka (...) z uwagi na zagrożenie, w jej ocenie, realizacji umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. przedstawiła spółce (...) propozycje zmiany dotychczasowych warunków umowy. W odpowiedzi na powyższe spółka (...) w piśmie z dnia 16 listopada 2007 r. zakwestionowała podstawy do odstąpienia spółki (...) od umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. wskazując, że postanowienia tej umowy są aktualne i w pełni obowiązujące. Wobec stanowiska spółki (...) spółka (...) w piśmie z dnia 6 marca 2008 r. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. na podstawie art. 365<sup>(1)</sup>k.c. wskazując, że oświadczenie W. o cesji z dnia 24 sierpnia 2006 r. nie wywiera żadnych skutków prawnych, albowiem przeniesienie praw nastąpiło na spółkę (...) z siedzibą w W. a taki podmiot nie istnieje. Pismo to przesłano do wiadomości także powodowi. W kwietniu 2008 r. powódka przedstawiła spółce (...) stan zaawansowania prac w celu realizacji inwestycji parku (...). W maju przedstawiła sprawozdanie ze spotkania, które odbyło się 29 kwietnia 2008 r. W piśmie z dnia 11 grudnia 2008 r. przedstawiła ustalenia poczynione na spotkaniu przedstawicieli spółki (...) z powódką. Nadto w grudniu powódka przekazała informacje o prowadzonej działalności z propozycją warunków dalszej współpracy. Doszło także do spotkania pomiędzy przedstawicielami a M. (...)a a (...) Ż., gdzie przedstawiano pozwanemu nowe umowy do negocjacji. W maju 2008 r. powódka podpisała trzy umowy na dostawę turbin dla projektu K.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poprzez wyspecjalizowanych pracowników prowadzi działania mające na celu wyszukiwanie potencjalnych terenów odpowiednich z uwagi na położenie i uwarunkowania do realizacji farm wiatrowych przez koncern E.. W 2008 r. przedstawiciele E. podjęli rozmowy z przedstawicielami (...) Ż. w sprawie inwestycji farm wiatrowych. Odbyło się kilka spotkań. Na grudniowym spotkaniu w Ż. C. S. usłyszał, że pozwany (...) Ż. był związany umową z poprzednim kontrahentem, ale obecnie ma wolną rękę i okazano do wglądu umowę dzierżawy zawartą poprzednio z firmą (...), z tym, że kupieckie informacje były zakryte. Otrzymał też informację o wypowiedzeniu tej umowy, przy czym weryfikował prawdziwość tego oświadczenia poprzez sprawdzenie czy w księgach wieczystych znajduje się ostrzeżenie dotyczące zawartych wcześniej umów. Upewniwszy się, że księgi wieczyste obejmujące nieruchomości należące do (...) Ż. nie zawierają żadnych wpisów, uznał, że nie ma przeszkód prawnych do zawarcia odpowiedniej umowy. 2 lipca 2009 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umowę dotyczącą używania do celów energetyki wiatrowej nieruchomości gruntowej składającej się z działek nr (...). Spółka (...) oświadczyła, że grunt będący

przedmiotem umowy nie jest obciążony żadnymi prawami rzeczowymi względnie obligacyjnymi na rzecz osób trzecich oraz że pismem z dnia 6 marca 2008r. odstąpiła od umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. ze spółką (...) w S. i na dzień zawarcia umowy spółka (...) ani jej następcy prawni nie ponoszą żadnych roszczeń związanych z tą umową dzierżawy, a tym samym spółka (...) może w pełnym zakresie, bez żadnych ograniczeń, samodzielnie dysponować gruntem i oddać go do używania na rzecz spółki (...). Spółka (...) zobowiązała się w razie wystąpienia przez jakiegokolwiek osoby z roszczeniami dotyczącymi przedmiotu umowy, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty powzięcia wiadomości o zgłoszeniu takich roszczeń powiadomi spółkę (...) o tym fakcie listem poleconym i faksem. Ryzyka związane z ewentualnymi roszczeniami z umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. ze spółką (...) obciążać miały spółkę (...). W preambule umowy wskazano, że E. prowadzi działalność jako inwestor farm wiatrowych składających się z pojedynczych elektrowni wiatrowych. Na podstawie powyższej umowy spółka (...) oddała grunt w najem do używania spółce (...). Prawo to obejmowało także zainicjowanie i przeprowadzenie stosownego planowania przestrzennego oraz używanie gruntu do celów budowlanych w rozumieniu prawa budowlanego. Spółka (...) na swój koszt miała przeprowadzić geodezyjne wydzielenie tych działek, wyłączając je z użytkowania rolnego, w terminie 3 lat od daty zawarcia umowy, jednak nie wcześniej niż po otrzymaniu prawomocnego pozwolenia na budowę. W umowie strony określiły też szczegółowe uprawnienia spółki (...) w ramach prawa do używania gruntu. Spółka (...) zobowiązała się, przy uwzględnieniu optymalnej sprawności i efektywności farmy i uwarunkowań środowiskowych posadzić na gruncie możliwie największą ilość elektrowni wiatrowych. Przysługiwało jej też prawo wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia przez spółkę (...) lub jej następców prawnych na drodze sądowej w stosunku do spółki (...) lub spółki (...) z jakimikolwiek roszczeniami związanymi z umową dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. Umowa została zawarta na czas określony 29 lat. 26 sierpnia 2009r. spółka (...) ustanowiła na rzecz spółki (...) służebność przesyłu polegającą na wyłącznym prawie, z wykluczeniem innych podmiotów, na obciążonej nieruchomości budowania, eksploataowania, utrzymywania, naprawiania, wymieniania, odnawiania i usuwania podziemnych kabli elektroenergetycznych lub linii napowietrznych, stacji transformatorowych, transformatorowo-rozdzielczych i rozdzielczych wraz z drogami dojazdowymi o szerokości do 7 metrów i infrastrukturą teletechniczną pomiarową i sterowniczą oraz wchodzenia i wjeżdżania na ich teren na obejmujący działki o numerach: (...) z ograniczeniem wykonywania tej służebności do działek gruntu o numerach (...). W stosunku do powyższych nieruchomości w księgach wieczystych nie zostały ujawnione żadne roszczenia powodowej spółki. E. zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia począwszy od uruchomienia w wysokości 4% przychodów netto bez podatku VAT, które E. uzyska w każdym roku kalendarzowym z produkcji i sprzedaży energii elektrycznej uzyskanej w wszystkich energiach wiatrowych posadowionych i eksploatowanych na gruncie, oraz, że wynagrodzenie to wyniesie nie mniej niż 12.000 Euro rocznie za każdą elektrownię. (...) Ż. miał nadto otrzymać do dnia 31 grudnia 2009 roku kwotę 1.000.000 zł jako zabezpieczenie wykonania umowy.

W dniu 30 stycznia 2009 r. powódka zawarła ze spółką (...) kolejną umowę najmu nieruchomości z przeznaczeniem na maszt pomiarowy. 4 lutego 2009 r. spółka (...) złożyła oświadczenie w przedmiocie uchylecia się od skutków oświadczenia z dnia 30 stycznia 2009 r. prosząc o usunięcie masztu. Powódka nie podzieliła argumentacji przedstawionej przez pozwaną w powyższym piśmie licząc na dalszą współpracę.

W listopadzie lub grudniu 2009 r. (...) S. powziął informacje o tym, że powódka rości sobie prawo do umowy jaką firma (...) miała zawartą z (...) Ż.. W piśmie z dnia 29 czerwca 2010 r. powódka wezwała spółkę (...) do zaniechania naruszeń i uznania wiążącego charakteru umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 r. Powódka podniosła, że wykonanie tej umowy zostało zagrożone zawartymi przez spółkę (...) ze spółką (...) umowami najmu z dnia 2 lipca 2009 r. oraz służebnościami przesyłu z dnia 20 sierpnia 2009 r. Powyższe doprowadziło do tego, że E. zawarł z (...) Ż. w dniu 25 sierpnia 2010 roku aneks do umowy najmu z dnia 2 lipca 2010 r., zgodnie z którym E. zobowiązał się zapłacić (...) Ż. kaucję w wysokości 2.000.000 zł oraz postanowiono, że w przypadku uznania umowy najmu za bezskuteczną w stosunku do M., umowa najmu zostanie rozwiązana bez konieczności składania jakichkolwiek oświadczeń.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Okręgowy powództwo o uznanie umów najmu oraz służebności za bezzasadne.

Wskazał, że zastosowanie mają przepisy art. 59 k.c. a obrona pozwanych sprowadza się do szeregu kwestii z czego najistotniejsze obejmują:

-zarzut braku legitymacji czynnej powódki, ponieważ powódka skutecznie nie nabyła praw i obowiązków z umowy dzierżawy z dnia 30 stycznia 2004 roku,

-brak roszczenia o korzystanie z nieruchomości, gdyż umowa z dnia 30 stycznia 2004 roku nie zawiera elementów koniecznych jakiegokolwiek odpłatnej umowy pozwalającej na korzystanie z nieruchomości,

-brak konfliktu roszczeń, poprzez brak wykazanie, że zawarta pomiędzy stronami umowa czyni choćby częściowo niemożliwym zadośćuczynieniu roszczeniu powódki

-brak wiedzy pozwanej E. o roszczeniu powódki.

Dokonując analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy uznał niektóre z zarzutów pozwanych za zasadne. Podkreślił, że specyfika instytucji kreowanej przez przepis art. 59 k.c., polega na tym, że w jej ramach dochodzi do rozszerzenia skuteczności roszczenia, które - z definicji - jest skuteczne przeciwko określonej osobie. Uprawniony na podstawie art. 59 może wyegzekwować zadośćuczynienie roszczeniu kosztem osoby trzeciej, która nie jest w stosunku do niego zobowiązana. Efekt ten ma nastąpić dzięki sankcji, jaką stanowi bezskuteczność względna umowy i służy ochronie realnego wykonania zobowiązania. Ochrona ta niewątpliwie oznacza ograniczenie swobody kontraktowej. Z przepisu bowiem - wbrew zasadzie wolności umów - można wnosić, że kto raz zobowiązał się do określonego świadczenia, nie powinien następnie zawierać umów niweczających możliwość jego spełnienia. Powinność powstrzymania się wynika z podstawowej zasady uczciwego obrotu - pacta sunt servanda. Sankcja, będąca napiętnowaniem nieuczciwego zachowania, jest uzależniona od negatywnie ocenianej postawy stron umowy; niezależnie od świadomości stron można zaskarżyć umowy nieodpłatne.

Wskazał, że przedmiotem ochrony z art. 59 k.c. jest roszczenie. Dokonując analizy pojęcia „roszczenie” podkreślił, że może ono wynikać ze stosunku obligacyjnego. Wierzyciel może też wystąpić z powództwem zanim umowa zostanie wykonana, jeśli tylko z jej treści wynika, że wykonanie to uniemożliwi zadośćuczynienie przysługującego mu roszczenia. Musi przy tym istnieć związek przyczynowy między umową zawartą przez pozwanych a niemożliwością świadczenia tej strony, którą łączył węzeł prawny z wierzycielem. Niemożliwość ową należy rozumieć nie w sensie niemożliwości obiektywnej, lecz subiektywnej, polegającej na tym, że nie każdy, lecz właśnie dłużnik świadczenia wykonać nie może. Istotną jest także kolejna przesłanka – wiedza osób zawierających umowę o roszczeniu wierzyciela. Przedmiotem wiedzy ma być przy tym samo istnienie roszczenia, a nie niekorzystny wpływ zawieranej umowy na możliwość jego spełnienia. Ciężar dowodu wykazania wszystkich przesłanek spoczywa na powodzie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka posiadała roszczenie do korzystania z nieruchomości określonych w umowie z dnia 30 stycznia 2004 r. nazwanej umową dzierżawy. Jego zdaniem, wskazana umowa jest umową nienazwaną, której celem było wybudowanie przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na nieruchomościach należących do majątku Ż. farmy wiatrowej i umowę tą należy rozpatrywać w świetle art. 353<sup>1</sup> k.c. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że proces administracyjny i przygotowawczy, zmierzający do uzyskania pozwolenia na budowę jest długotrwały. Same badanie migracji ptactwa trwa około jednego roku czasu, podobnie badanie siły wiatru. Konieczne są także odpowiednie zmiany studium zagospodarowania przestrzennego i wreszcie uzyskanie warunków przyłączenia wyprodukowanej przez siłownię energii elektrycznej do sieci wydane przez odpowiedni zakład energetyczny. Lokalizacja siłowni wiatrowych nie jest zaś możliwa bez wcześniejszego uzyskania warunków przyłączeniowych do sieci energetycznej. Okoliczności te wynikają z zeznań świadków ale i samej umowy, gdyż zawarto ją na okres 30 lat, licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, ponadto w § 9 przewidziano prawo każdej ze stron do odstąpienia od umowy po upływie 5 lat od jej zawarcia z powodu niemożliwości realizacji inwestycji. Strony musiały więc brać pod uwagę co najmniej pięcioletni okres realizacji inwestycji, skoro dopiero po upływie tego terminu przewidywały prawo do odstąpienia od umowy z powodu niemożliwości jej realizacji. W umowie określono też minimalną wysokość czynszu za każdą siłownię wiatrową. Nie ma przy tym znaczenia, że na etapie

zawierania umowy nie skonkretyzowano jeszcze ostatecznej ilości mocy siłowni, gdyż jak wynika z § 1 pkt 2 miało nastąpić w planie sytuacyjnym nieruchomości, który miał sporządzony w późniejszym okresie.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał natomiast pozostałe zarzuty pozwanych.

Podkreślił, że powódka (...) spółka z o. o. w S. nie była stroną umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., zaś swoje prawa wywodziła z umowy przenoszącej prawa i obowiązki z umowy dzierżawy zawartej w dniu 20 lipca 2006 r. pomiędzy (...) spółką z o. o., (...) spółką z o. o. oraz spółkę prawa (...) (...). Umową tą w pierwszej kolejności W. przenosi prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. na (...) firmę (...), która następnie przenosi nabyte przez siebie prawa i obowiązki na powódkę. Sąd wskazał, że umowa z dnia 30 stycznia 2004 r. zawarta pomiędzy spółkami (...) jest umową wzajemną. W doktrynie problem dopuszczalności zbycia wierzytelności powstających ze zobowiązań wzajemnych budzi kontrowersje. Gdyby dopuścić możliwość zbycia wierzytelności z zobowiązania wzajemnego bez przejęcia długu doprowadziłoby to powstania wielostronnego stosunku zobowiązaniowego. Pojawił by się wówczas obok dotychczasowych stron trzeci podmiot (nabywca w rozpatrywanej sytuacji powód). Zbywca a więc W. przestałby być wierzycielem (z tytułu uprawnienia do korzystania z nieruchomości) w tym zobowiązaniu, a uprawnienie do tego przechodziłoby na powoda. Dotychczasowe zobowiązanie W. (zrealizowanie farmy wiatrowej) a więc dług nadal ciążyłoby na spółce (...). Tak skonstruowany stosunek prawny biorąc pod uwagę jego właściwość, zdaniem Sądu Okręgowego, nie może zostać zaakceptowany. Przeniesienie bowiem samej tylko wierzytelności (uprawnienia do korzystania z nieruchomości) uniemożliwia spełnienie świadczenia (wybudowanie farmy wiatrowej), nie można bowiem prowadzić na gruncie inwestycji nie mając uprawnienia do korzystania z niego w zakresie niezbędnym do wybudowania farmy wiatrowej. Koniecznym byłoby obok cesji zawarcie też umowy przejęcia długu, co stosownie do treści art. 519 § 2 pkt 2 k.c. oraz 522 k.c. wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strona powodowa owej zgody upatrywała z zapisie § 10 umowy z dnia 30 stycznia 2004 r., jednak zdaniem Sądu jest w nim jedynie mowa o przelewie wierzytelności (użytkowania przedmiotu umowy). Brak jest jakichkolwiek stwierdzeń, że powyższa zgoda (...) Ż. obejmuje także przejęcie długu W. (polegającego na zobowiązaniu do wybudowania farmy wiatrowej). Ponadto co prawda zgoda na zmianę dłużnika może być wyrażona przed zawarciem umowy przejęcia długu, lecz nie może być blankietowa, gdyż powinna wskazywać osobę przejemcy. Przejęcie długu to czynność prawna dwuczłonowa. Pierwszym członem będzie umowa między przejemcą a dłużnikiem lub wierzycielem, natomiast drugim oświadczenie zawierające zgodę na zmianę dłużnika. Umowa o przejęcie długu staje się skuteczna dopiero po oświadczeniu zgody przez osobę, której zgoda jest potrzebna do skuteczności przejęcia długu. Z art. 519 § 2 k.c. wynika, że przejęcie nie może nastąpić bez zgody wierzyciela. W niniejszej sprawie także w dacie późniejszej po zawarciu umowy z dnia 20 lipca 2006 r. brak jest dowodów, aby (...) Ż. wyraziła zgodę na zmianę dłużnika. Korespondencja prowadzona przez strony w szczególności po wystosowaniu przez W. zawiadomienia z dnia 24 sierpnia 2006 r. o przeniesieniu praw z umowy dzierżawy kierowana była do spółki (...) (pismo z dnia 14 marca 2007 r., 20 kwietnia 2007 r., 30 października 2007 r., czy wreszcie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 6 marca 2008 r.). Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, aby (...) Ż. wyraził zgodę na zmianę dłużnika. Tym bardziej, że także to W. prowadził korespondencję z (...) Ż. i w piśmie z dnia 16 listopada 2007 r. uznaje umowę z dnia 30 stycznia 2004 r. za ważną i prawnie obowiązującą. Dopiero po wypowiedzeniu umowy przez (...) Ż. powód kieruje pisma w których wskazuje na zaawansowane etapy inwestycji (pismo z dnia 28 kwietnia 2008 r., 9 maja 2008 roku 11 grudnia 2008 r., 16 grudnia 2008 r.). Jednocześnie z tych pism wynika, że powód proponuje (...) Ż. dalszą współpracę, poprzez zawarcie nowej umowy dzierżawy, która zastąpiłaby obecnie obowiązującą- pismo z dnia 16 grudnia 2008 r.).

Sąd uznał, że może nastąpić zarówno przelew wierzytelności przyszłych jak i przejęcie długu przyszłego. Uwzględniając, że przyszły dług może "przejść" na nabywcę dopiero z chwilą powstania, wymaganie indywidualnego oznaczenia długu należy uznać za spełnione, gdy umowa dotycząca przejęcia długu przyszłego określa dane pozwalające ustalić w chwili zaistnienia określonego długu, iż to właśnie on był objęty zawartą wcześniej umową. Danymi takimi są w szczególności określenie tytułu powstania długu oraz osoby dłużnika i wierzyciela. Zawarta w dniu 20 lipca 2006 r. umowa spełnia te wymagania albowiem w załączniku do umowy oznaczono działki indywidualizujące przedmiotowe nieruchomości, jednakże wobec braku zgody (...) Ż. na przejęcie długu oraz konieczności zawarcia

umowy przejścia długu nie doprowadziła ona do zmiany osoby wierzyciela i dłużnika zatem, zdaniem Sądu Okręgowego powód nie posiadał legitymacji czynnej do wytoczenia niniejszego powództwa.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanych Sąd wskazał, że powód w żaden sposób nie wykazał, że pomimo łączącej pozwanych umowy nie ma możliwości realizowania umowy z dnia 30 stycznia 2004 r. Sam charakter inwestycji przy powierzchni całej nieruchomości prawie 500 hektarów nie przesądza bowiem o tym, że dwie farmy wiatrowe nie mogą istnieć na jednej nieruchomości. Do stwierdzenia powyższego wymaga jest wiedza specjalistyczna techniczna, ponadto powód nie wskazał nawet ile, i gdzie konkretnie mają być posadowione siłownie wiatrowe. Skoro powierzchnia zajęta pod jedną instalację nie zajmie więcej niż pół hektara to może wskazywać, że na nieruchomości znajdzie się miejsce dla dwóch farm wiatrowych. Wreszcie powód nie wykazał, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. posiadała wiedzę o roszczeniu powoda. Wiedza osób zawierających umowę o roszczeniu wierzyciela musi być wyraźna, a jej przedmiotem ma być przy tym samo istnienie roszczenia. Pierwsze rozmowy pozwanych miały miejsce na początku lipca 2008 r. już po odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 30 stycznia 2004 r. przez (...) Ż.. W księgach wieczystych dotyczących nieruchomości nie figurowały żadne obciążenia, ostrzeżenia o roszczeniach innych podmiotów. (...) Ż., zapewnił zaś E., że poprzednio zawarta umowa została rozwiązana, otrzymał także umowę zawartą ze spółką (...) z wykreślonymi informacjami handlowymi. Zatem nie można przyjąć, że spółka (...) posiadała jakąkolwiek wiedzę o roszczeniu powoda spółki (...).

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego uwzględnił dowody z dokumentów niekwestionowane przez żadną ze stron procesu, a także zeznania przesłuchanych świadków i stron.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżyła w całości powódka.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 229 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że pozwany E.(...)a nie wiedział o roszczeniach powoda wypływających z wcześniej zawartej umowy, podczas gdy z zeznań świadków oraz dokumentów zgromadzonych w sprawie wprost wynika, że pozwany ten o umowie powoda z pozwanym (...) Ż. wiedział i miał świadomość istnienia roszczeń, które mogą być zgłaszane, a nadto pomimo faktu, że przedstawiciel samego pozwanego E.(...)a przyznał tę okoliczność w swoich zeznaniach, jak również mimo tego, że można było i należało ją ustalić na podstawie domniemania faktycznego;

2) art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że powodowa spółka nie wykazała faktu niemożliwości zadośćuczynienia roszczeniu powoda z umowy dzierżawy na skutek zawarcia umowy fraudacyjnej oraz przez błędne przyjęcie, że dla wykazania tego faktu wymagane były wiadomości specjalne, a powodowa spółka nie złożyła wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego - podczas gdy z niezaprzeczonych skutecznie twierdzeń pozwu, dokumentów przedłożonych przez samych pozwanych w sprawie oraz z zeznań świadków, a już na pewno w rezultacie zastosowania domniemania faktycznego wynika, że farma wiatrowa powoda nie będzie mogła funkcjonować na tym samym terenie obok farmy wiatrowej pozwanego E. Polska, zatem zawarta umowa fraudacyjna w całości uniemożliwia realizację roszczeń strony powodowej;

3) art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. poprzez oparcie się w uzasadnieniu wyroku na spóźnionym zarzucie pozwanego E. Polska;

4) art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. i § 5 ust. 4 oraz § 10 umowy dzierżawy poprzez błędne przyjęcie, że pozwany (...) Ż. nie wyraził zgody na cesję praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy, podczas gdy zgoda ta została wyraźnie zawarta w umowie dzierżawy, która jest ważna i nie została rozwiązana, a sama zgoda ma charakter nieodwołalny i prawnie wystarczający;

5) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedokonanie oceny § 5 ust. 4 umowy dzierżawy oraz niewyjaśnienie w uzasadnieniu, dlaczego to postanowienie umowne nie stanowi wystarczającej zgody na dokonaną w sprawie cesję umowy;



6) art. 232 k.p.c., art. 6 k.c., art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z treścią fraudacyjnej umowy najmu przez przyjęcie, że umowa ta na obecnym etapie współpracy stron jest umową odpłatną;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 509 § 1 k.c. w zw. art. 693 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie jest dopuszczalny przelew wierzytelności dzierżawcy wynikających z umowy dzierżawy, bez jednoczesnego przejęcia długu;

2) art. 519 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że zgoda wierzyciela na przejęcie długu wyrażona ex ante w umowie musi wskazywać osobę przejemcy;

3) art. 519 § 2 k.c. w zw. z art. 3531 i art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z § 5 ust. 4 i § 10 umowy dzierżawy poprzez błędne przyjęcie, że brak zgody na przejęcie długu skutkuje nieważnością umowy o przejęcie długu, a nie jej konwersją w umowę kumulatywnego przystąpienia do długu;

4) art. 520 k.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez przedwczesne oddalenie wniesionego powództwa, bowiem żaden z podmiotów nie wystąpił dotąd o udzielenie zgody na zawarcie umowy przejęcia długu;

5) art. 59 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że przesłanki uznania umowy fraudacyjnej za bezskuteczną w stosunku do powoda nie zostały spełnione.

Z tych względów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz obciążenie pozwanych solidarnie kosztami postępowania sądowego w I i II instancji, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji powódki w całości, uznając rozstrzygnięcie Sadu I instancji za prawidłowe.

W wyniku rozpoznania apelacji, wyrokiem z 9 listopada 2011 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 22 kwietnia 2011 r. oddalającego powództwo oraz oddalił zażalenie powódki na postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 6 lipca 2011 r. w przedmiocie kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na podzielonych i uznanych za własne przez Sąd Apelacyjny ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do braku legitymacji czynnej powódki, uznając dopuszczalność zbycia praw wynikających z umowy z 30 stycznia 2004 r., bez potrzeby jednoczesnego zawarcia umowy o przejęcie długu (art. 519 § 1 pkt 2 k.c.), skoro zgoda wydzierżawiającego na kumulatywne przystąpienie do długu przez podmiot wskazany przez inwestora została wyrażona w umowie. Nie podzielił także stanowiska tego Sądu, jakoby powódka nie wykazała, iż zawarcie umowy fraudacyjnej czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu, przyjmując, iż umowy z 30 stycznia 2004 r. i 2 lipca 2009 r. zawierają wzajemnie kolidujące ze sobą uprawnienia dla konkurencyjnych podmiotów jakimi są E. i M.. Uznał natomiast, iż prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił ważność umowy z 30 stycznia 2004 r., skoro świadczenia obu stron zostały w niej dostatecznie oznaczone. O oddaleniu apelacji zadecydowała akceptacja stanowiska Sądu Okręgowego odnośnie nie udowodnienia przez powódkę wszystkich przesłanek wymaganych do uwzględnienia powództwa na podstawie art. 59 k.c. Sąd Apelacyjny przyjął, że umowa z 30 stycznia 2004 r. została skutecznie wypowiedziana. Należy ją bowiem zakwalifikować do czasu uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę jako zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym, podlegające wypowiedzeniu zgodnie z art. 3651 k.c. W konsekwencji, wdacie zawierania przez pozwanych umów określanych przez powódkę jako fraudacyjne umowa będąca podstawą powództwa już nie obowiązywała. Ponadto, że umowa najmu, również na aktualnym etapie współpracy pozwanych była umową odpłatną, co ewidentnie wynika z jej treści. Uznał też, że nie ma podstaw do przyjęcia, by pozwany E. wiedział o roszczeniu powódki, wiedza o umowie i znajomość jej treści nie może być bowiem utożsamiana z wiedzą o roszczeniu. Sąd Apelacyjny dostrzegł trudności dowodowe w wykazaniu stanów psychicznych kontrahentów umów fraudacyjnych, uznał jednak, iż nie jest to wystarczająca przyczyna do zastosowania w sprawie domniemania z art. 231 k.p.c., przez

przyjęcie, iż wiedza o umowie pozwala uznać, iż pozwana E. wiedziała o roszczeniach z niej wynikających. Nie znalazł również podstaw do uznania, iż zeznania świadka C. S. można traktować jako przyznanie w rozumieniu art. 229 k.p.c., niezależnie od jego pozycji w strukturze organizacyjnej pozwanej spółki.

Pozwana zaskarżyła skargą kasacyjną wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wnosząc o jego uchylenie i zmianę poprzez uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 7 lutego 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. uznał go za uzasadniony jedynie odnośnie nie wyjaśnienia przez Sąd Apelacyjny przyczyn uznania umowy służebności za umowę odpłatną, mimo, że strony nie przewidziały za jej ustanowienie żadnego wynagrodzenia. Za niedopuszczalny uznał zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., gdyż zmierzał on do podważenia określonego elementu stanu faktycznego konstruowanego z uwzględnieniem art. 233 § 1 k.p.c. Przyjął też, że Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 229 k.p.c. przyjmując, iż zeznania prokurenta spółki (...) złożone w charakterze świadka nie stanowią przyznania, iż reprezentowana przez niego spółka wiedziała o roszczeniach powódki wynikających z umowy z 30 stycznia 2004 r. Uznał, że zarzut naruszenia art. 98 § 2 i 3 k.p.c. nie może być przedmiotem kontroli kasacyjnej, a powinien być zgłoszony w postępowaniu zażaleniowym, jako dotyczący rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy dokonał analizy przepisu art. 59 k.c. i wskazał, że sankcja bezskuteczności względnej czynności prawnej - o której mowa w tym przepisie - zapewnia ochronę osobie trzeciej przez ograniczenie podmiotowe skutków prawnych umowy fraudacyjnej, motywowane względami aksjologicznymi wywodzonymi z zasady pacta sunt servanta, zgodnie z którą, kto raz zobowiązał się do określonego świadczenia nie powinien zawierać umów niweczących taką możliwość. Wskazał, że

istotną kwestią była ocena skuteczności wypowiedzenia umowy na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c., a dla ustalenia, czy umowa z 30 stycznia 2004 r., była zobowiązaniem bezterminowym o charakterze ciągłym niezbędna była kwalifikacja prawna tej umowy. Dokonując analizy tej umowy podkreślił, że umowa ta zważywszy na określone w niej uprawnienia obligacyjne, czasokres na jaki została zawarta, sposób ustalenia odpłatności, kształtuje stosunek prawny najbardziej zbliżony do kodeksowej umowy dzierżawy. Umowa dająca stronie biorącej rzecz do korzystania uprawnienie do korzystania z gruntu i dokonywania na nim inwestycji jest rodzajem umowy nienazwanej, do której w zakresie nieuregulowanym mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, Lex nr 1226853). Ocena skuteczności wypowiedzenia powinna być zatem dokonana w oparciu o treść umowy łączącej strony i odpowiednio stosowane przepisy kodeksu cywilnego regulującego umowę dzierżawy, czego Sąd Apelacyjny nie rozważał.

Nie zaakceptował też stanowiska Sądu Apelacyjnego, jakoby umowa dzierżawy z 30 stycznia 2004 r. w pierwszej fazie jej wykonywania, do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, była zobowiązaniem bezterminowym o charakterze ciągłym, które może być wypowiedziane na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c. Podkreślił, że przede wszystkim interes wydzierżawiającego w tej fazie umowy nie zaspakajał się w trwaniu zobowiązania, lecz wręcz przeciwnie, w jak najszybszym zakończeniu inwestycji. Wprawdzie strony nie zakreśliły terminu w czasie którego mają być zrealizowane czynności pozwalające na uruchomienie farmy wiatrowej, co pozwala kwalifikować zobowiązanie stron na tym etapie jako bezterminowe, ale nie ciągłe. Umowa stron niewątpliwie była nakierowana na zwiększenie stabilności łączącego je stosunku prawnego, przez ograniczenie przyczyn skutkujących jego zakończeniem, co było uzasadnione rozmiarem planowanej inwestycji, czasochłonnością jej przygotowania i kosztami z tym związanymi. Tymczasem ocena istoty łączącego strony stosunku prawnego dokonana przez Sąd Apelacyjny zakłada, iż umowa może być jednostronnie wypowiedziana, nawet po uzyskaniu decyzji na budowę, a przed jej uprawomocnieniem, co jest wynikiem wadliwego rozumienia zobowiązania ciągłego. Wskazał, że nie wyklucza to zakończenia stosunku zobowiązaniowego łączącego

strony, w oparciu o przepisy umowy, przepisy szczególne kodeksu cywilnego dotyczące tej umowy jak i przepisy ogólne, ale stosowania tych przepisów w stanie faktycznym sprawy Sąd Apelacyjny nie rozważał.

Podzielił także zarzut skargi kasacyjnej, iż Sąd Apelacyjny w ustalonym w sprawie stanie faktycznym błędnie zinterpretował przesłankę „wiedzy o roszczeniu stron” w rozumieniu art. 59 k.c. Wystarczającym, zdaniem Sądu Najwyższego było zapoznanie się z treścią umowy, by uzyskać wiedzę o roszczeniach, których źródłem jest umowa. W konsekwencji, nieuzasadnione było oddzielenie przez Sąd Apelacyjny wiedzy o umowie od wiedzy o roszczeniu, które z umowy wynika. Podkreślił, że z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, iż pozwana spółka (...) nie tylko wiedziała o umowie z 30 stycznia 2004 r., ale dodatkowo знаła jej treść, poza informacjami handlowymi. Wiedziała zatem, iż powodowa spółka związana była z pozwaną spółką (...) wieloletnim kontraktem z ograniczonymi możliwościami jego rozwiązania. Uzyskała wprawdzie informację od swojego kontrahenta, iż umowa została rozwiązana, ale nie weryfikowała zasadności wypowiedzenia ani stanowiska powódki w tym przedmiocie. W związku z tym liczyła się z możliwością ewentualnych roszczeń ze strony powódki i chcąc się zabezpieczyć przed taką sytuacją wprowadziła w umowie określony tryb postępowania i klauzule umowne na wypadek wystąpienia z roszczeniami. Oceny tej nie zmienia uzyskane od pozwanej spółki (...) zapewnienie, iż umowa dzierżawy z 30 stycznia 2004 r. została rozwiązana, nie może być ono bowiem traktowane jako pozbawienie stanu wiedzy o roszczeniu, czego dowodzi zresztą treść umowy fraudacyjnej. Po uzyskaniu tej informacji pozwana E. mogła co najwyżej oceniać ryzyko związania się umową fraudacyjną jako mniejsze, oraz uznawać roszczenia powódki jako mające mniejszą szansę na realizację, nie eliminowało to jednak uzyskanej przez nią uprzednio wiedzy o roszczeniu. Dla oceny stanu wiedzy pozwanej spółki (...) o roszczeniach powódki nie miał żadnego znaczenia fakt nie ujawnienia przez powódkę swojego prawa w księdze wieczystej, roszczenia korzystające z poszerzonej skuteczności prawnej, nie są bowiem objęte ochroną z art. 59 k.c., skoro uprawniony korzysta w tym wypadku z o wiele skuteczniejszej ochrony prawnej od tej, którą może uzyskać na podstawie tego przepisu.

Sąd Apelacyjny nie naruszył natomiast art. 59 k.c. przyjmując, iż fraudacyjna umowa najmu, jest umową odpłatną, a zmiana umowy stron dokonana 25 sierpnia 2010 r. nie stanowiła odnowienia w rozumieniu art. 506 § 1 k.c. Natomiast kwestia odpłatności lub nieodpłatności umowy służebności nie została w motywach zaskarżonego wyroku rozważona co wiąże się z zasadnością zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Przyjął też, że zarzut błędnej wykładni art. 455 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c. nie wymaga odniesienia jako wadliwie skonstruowany. Sąd Apelacyjny nie dokonywał bowiem wykładni art. 455 k.c. w zw. z art. 491 § 1 k.c. i art. 91 k.c., ani nie rozważał stosowania tych przepisów w okolicznościach sprawy. Zarzut błędnej wykładni polega na mylnym ustaleniu treści lub znaczenia przepisu, a nie na nie dokonaniu ustaleń faktycznych dotyczących nie wyznaczenia powodowej spółce terminu na wykonanie zobowiązania z umowy dzierżawy (art. 455 k.c.), ani odpowiedniego terminu do wykonania z zastrzeżeniem jego bezskutecznego upływu (art. 491 § 1 k.c.). Sąd nie może przy tym jednocześnie dokonać błędnej wykładni i niezastosowania przepisu.

### ***Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powódki okazała się zasadna i skutkować musiała zmianą zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa.

Przede wszystkim wskazać należy, że sprawa była przedmiotem rozpoznania, skutek wniesienia przez powódkę skargi kasacyjnej, przez Sąd Najwyższy. Sąd ten uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 listopada 2011 r. i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W tej sytuacji, zgodnie z art. 398<sup>20</sup> k.p.c. sąd któremu sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela też, podobnie jak poprzedni skład Sądu Apelacyjnego, ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne. Sąd Okręgowy postępowanie dowodowe przeprowadził bowiem w sposób prawidłowy i poczynione przez niego ustalenia faktyczne są adekwatne do treści zebranego materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, by na obecnym etapie uzupełniać to

postępowanie dowodowe w zakresie postulowanym przez strony w pismach procesowych: powoda z 5 sierpnia 2013 r., pozwanego (...) spółki z o.o. z 17 lipca 2013 r. i pozwanego (...) spółki z o.o. z 18 lipca 2013 r. Strony nie wykazały bowiem, by zaistniały przesłanki z art. 381 k.p.c., tym bardziej, że sprawa miała charakter gospodarczy.

Odnosząc się do zarzutów apelacji oraz związaniem przez niniejszy skład wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy wskutek uwzględnienia skargi kasacyjnej powódki podnieść należy, że Sąd Najwyższy co prawda przesądził, iż nie doszło do naruszenia art. 229 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zeznania prokurenta C. S. złożone w charakterze świadka nie stanowią przyznania, iż reprezentowana przez niego spółka wiedziała o roszczeniach powódki wynikających z umowy z 30 stycznia 2004 r., jednak wskazał przy tym, że Sąd Apelacyjny w poprzednim składzie, w ustalonym stanie faktycznym błędnie zinterpretował przesłankę „wiedzy o roszczeniu stron” w rozumieniu art. 59 k.c. Podkreślił, że na gruncie tego przepisu przedmiotem ochrony jest roszczenie stanowiące jedną z normatywnych postaci prawa podmiotowego i polega ono na możliwości domagania się określonego zachowania od oznaczonej osoby korzystnego dla uprawnionego, a jego korelatem jest skonkretyzowany obowiązek drugiej osoby podjęcia lub powstrzymania się od określonego działania. Tak rozumiane roszczenie, zdaniem Sądu Najwyższego, wynika z umowy, której ochrony domaga się powódka. Wystarczającym było zapoznanie się przez pozwaną spółkę (...) z treścią umowy, by uzyskać wiedzę o roszczeniach, których źródłem była umowa i brak podstaw do oddzielania wiedzy o umowie od wiedzy o roszczeniu, które z tej umowy wynika. Dokonując analizy pojęcia roszczenia, Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że na gruncie art. 59 k.c. w razie wykazania, iż strona umowy fraudacyjnej znała treść umowy kreującej roszczenie powoda należy uznać dowód świadomości za przeprowadzony, bez potrzeby wykorzystania instytucji procesowych, o których mowa w art. 231 k.p.c. i 229 k.p.c. Skoro zaś z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, iż spółka (...) nie tylko wiedziała o umowie z 30 stycznia 2004 r., ale dodatkowo znała jej treść, poza informacjami handlowymi, tym samym wiedziała, że powodowa spółka związana była z pozwaną spółką (...) wieloletnim kontraktem z ograniczonymi możliwościami jego rozwiązania. Nie weryfikowała przy tym zasadności wypowiedzenia ani stanowiska powódki w tym przedmiocie a nawet, chcąc się zabezpieczyć, wprowadziła w umowie określony tryb postępowania i klauzule umowne na wypadek wystąpienia przez powódkę z roszczeniami. Zapewnienie pozwanej (...) Ź. o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 r. nie mogło być traktowane jako pozbawienie stanu wiedzy o roszczeniu a co najwyżej mogło być podstawą oceny ryzyka związania się umową fraudacyjną. W tym zakresie Sąd Najwyższy nadto wskazał, że dla oceny stanu wiedzy pozwanej spółki (...) o roszczeniach powódki nie miał żadnego znaczenia fakt nie ujawnienia przez powódkę swojego prawa w księdze wieczystej, roszczenia korzystające z poszerzonej skuteczności prawnej nie są bowiem objęte ochroną z art. 59 k.c., skoro uprawniony korzysta z w tym wypadku z o wiele skuteczniejszej ochrony prawnej od tej, jakiej może uzyskać na podstawie tego przepisu. Sąd Najwyższy dokonał też analizy art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w kontekście art. 59 k.c.

Mając zatem na uwadze powyższe poglądy prawne, w kontekście ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie przez Sąd Okręgowy, które to Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje jako własne, wskazać należy, że Sąd Najwyższy przesądził, iż pozwana spółka (...) wiedziała o roszczeniu powódki, gdyż znała treść tej umowy (poza informacjami handlowymi) a bez znaczenia, w świetle art. 59 k.c. pozostawał fakt, czy prawo powódki zostało ujawnione w księdze wieczystej jak i zapewnienia pozwanej spółki (...) o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 30 stycznia 2004 r. Przede wszystkim zaś przesądził - wbrew zarzutom podnoszonym przez pozwanych w pismach procesowych - iż stronie powodowej przysługuje roszczenie, które podlega ochronie w rozumieniu art. 59 k.c. i roszczenie to wynika z umowy, której ochrony domagała się powódka. Tym samym uznać należy, że powódka jest stroną tej umowy z 30 stycznia 2004 r., skoro Sąd Najwyższy stwierdził, że przysługuje roszczenie podlegające ochronie w rozumieniu art. 59 k.c.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela przy tym poglądy Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę w poprzednim składzie i przedstawioną tam argumentację prawną, iż dla zmiany osoby wierzyciela co do umowy z 30 stycznia 2004 r. nie było konieczne, wbrew zarzutom pozwanych, jednoczesne zwalnianie przejęcie długu. Umowa z 30 stycznia 2004 r., w szczególności w § 5 ust. 4 i § 10 przewidywała bowiem możliwość zbycia praw z niej wynikających przez inwestora, dopuszczalne też było w jej świetle, kumulatywne przystąpienie przez nabywcę do długu inwestora. Podkreślić bowiem należy, że przedmiotowa umowa wcale nie jest umową dzierżawy lecz, na co wyraźnie wskazał Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu, jest to umowa nienazwana, do której w zakresie **nieuregulowanym** mogą

mieć odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie. Tym samym brak podstaw do stosowania wprost do tej umowy przepisu art. 698 k.c. i poglądów orzecznictwa w tym zakresie, skoro z samej umowy wynika, iż dopuszczała ona możliwość kumulatywnego przystąpienia do długu przez podmiot wskazany przez inwestora. Bez znaczenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w świetle zapisów umowy jest fakt, iż przeniesienie tych praw nastąpiło najpierw w ramach stosunku powierniczego na rzecz (...), gdyż jak słusznie zauważyła powódka w piśmie z 29 sierpnia 2013 r., w § 10 umowy jest mowa o „osobach trzecich” i „ewentualnych następcach prawnych” (a nie o osobie trzeciej i ewentualnym następcy prawnym), zatem by kumulatywnie przystąpić do długu wystarczyło jedynie „doręczenie jakiegokolwiek stronie umowy powiadomienia o cesji praw”. Warunek ten został zaś spełniony i to przed wysłaniem powódce pisma z 6 marca 2008 r. o wypowiedzeniu umowy z 30 stycznia 2004 r. Z pisma W. spółki o.o. z 24 sierpnia 2006 r. do pozwanej spółki (...) o cesji praw (k.362) - w kontekście dalszych pism W. z 29 marca 2007 r. (k.315), jak i pozwanej spółki (...) z 20 kwietnia 2007 r. (k. 316) oraz w kontekście umowy użyczenia powódką a tą pozwaną z 10 października 2006 r. działki gruntu Nr (...) na posadowienie masztu do badań siły wiatru - wynika bowiem w sposób jednoznaczny, że pozwana (...) Ź. została powiadomiona o nowym inwestorze, który przystąpił do umowy z 30 stycznia 2004 r., a którym to była powodowa spółka (...).

Odnosząc się do sankcji bezskuteczności względnej – o której mowa w art. 59 k.c. – Sąd Najwyższy wskazał, że zapewnia ona ochronę osobie trzeciej przez ograniczenie podmiotowe skutków prawnych umowy fraudacyjnej, motywowane względami aksjologicznymi wywodzonymi z zasady pacta sunt servanta, zgodnie z którą kto raz zobowiązał się do określonego świadczenia nie powinien zawierać umów niweczających taką możliwość. Przesłankami uwzględnienia żądania na tej podstawie prawnej jest istnienie roszczenia, związek przyczynowy między umową fraudacyjną a niemożliwością zaspokojenia roszczenia oraz wiedza stron kwestionowanej umowy o roszczeniach osoby trzeciej, chyba że umowa była nieodpłatna. Sąd Najwyższy podkreślił, że roszczenie chronione na podstawie art. 59 k.c. nie musi być wprawdzie wymagalne, ale musi istnieć, stąd istotną kwestią była ocena skuteczności wypowiedzenia umowy na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c., a tym samym kwalifikacja prawna tej umowy. Mając na uwadze zasadę swobody umów i potrzebę kreowania nowych stosunków prawnych, w związku z dynamiką życia społeczno – gospodarczego, Sąd Najwyższy wskazał, że strony mogą zawierać umowy nienazwane, obok stypizowanych przez kodeks cywilny czy inne ustawy. Biorąc zaś pod uwagę, że umowa z 30 stycznia 2004 r. dawała powódce prawo do korzystania z gruntu przez postawienie farmy wiatrowej, ale także jej eksploatacji i uzyskiwania dochodu ze sprzedanej energii elektrycznej otrzymanej z przetworzonej energii naturalnej – czego nie można jednak uważać za pobieranie pożytków w rozumieniu art. 693 § 1 k.c., zważywszy na określone w tej umowie uprawnienia obligacyjne, czasookres na jaki została zawarta, sposób ustalenia odpłatności – przyjąć należy, że kształtuje ona stosunek prawny najbardziej zbliżony do kodeksowej umowy dzierżawy. Zatem, zdaniem Sądu Najwyższego, umowa z 30 stycznia 2004 r. jest rodzajem umowy nienazwanej, do której w zakresie nieuregulowanym mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie. Ocena skuteczności wypowiedzenia powinna więc być dokonana w oparciu o treść tej umowy i odpowiednio stosowane przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę dzierżawy.

Sąd Najwyższy nie zaakceptował przy tym stanowiska poprzedniego składu Sądu Apelacyjnego, że umowa dzierżawy z 30 stycznia 2004 r. w pierwszej fazie wykonywania, do czasu uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, była zobowiązaniem bezterminowym o charakterze ciągłym, które może być wypowiedziane na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c. Dokonując analizy tego przepisu oraz treści umowy, Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że interes wydierżawiającego w pierwszej fazie wykonania umowy zaspakajał się w jak najszybszym zakończeniu inwestycji, a skoro strony nie określiły terminu w czasie którego miały być zrealizowane czynności pozwalające na uruchomienie farmy wiatrowej, zobowiązanie stron na tym etapie należy kwalifikować jako bezterminowe, ale nie ciągłe. Tym samym Sąd Najwyższy przesądził, że wypowiedzenie umowy z 30 stycznia 2004 r. nie mogło być dokonane w oparciu o art. 365<sup>1</sup> k.c. Podkreślił przy tym, że umowa stron niewątpliwie była nakierowana na zwiększenie stabilności łączącego je stosunku prawnego przez ograniczenie przyczyn skutkujących jego zakończeniem, co było uzasadnione rozmiarem planowanej inwestycji, czasochłonnością jej przygotowania i kosztami z tym związanymi, co nie wyklucza oczywiście zakończenie tego stosunku w oparciu o przepisy szczególne kodeksu cywilnego dotyczącego tej umowy jak i przepisy ogólne.

Mając zatem na uwadze przedstawiony wyżej przez Sąd Najwyższy pogląd prawny co do charakteru umowy z 30 stycznia 2004 r., za pozbawiony podstaw uznac należy prezentowany przez pozwanych pogląd, iż umowa 30 kwietnia 2004 r. nie jest ważna. Umowa ta jest umową nienazwaną, do której jedynie w zakresie nieuregulowanym należy stosować odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie i Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację prawną przedstawioną w zakresie ważności umowy przez Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu. Strony zawierające umowę mogą przecież, zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c., na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Sąd Najwyższy zaakceptował również pogląd, iż fraudacyjna umowa najmu zawarta między pozwanymi jest umową odpłatną, a zmiana umowy dokonana 25 sierpnia 2010 r. nie stanowiła odnowienia w rozumieniu art. 506 § 1 k.c.. Wskazał natomiast, że nie została rozważona przez Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę w poprzednim składzie, kwestia odpłatności lub nieodpłatności umowy służebności. Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę w niniejszym składzie, umowa służebności zawarta między pozwanymi spółkami w dniu 26 sierpnia 2009 r. jest umową nieodpłatną, strony nie przewidziały bowiem w zamian za ustanowienie opisanej tam służebności żadnego wynagrodzenia (§ 4 umowy) i okoliczności tej strony nie kwestionowały w trakcie procesu.

Rozważenia wymaga również - w świetle poglądu Sądu Najwyższego, iż zobowiązanie stron na tym etapie umowy należy kwalifikować jako bezterminowe, ale nie ciągle, mając przy tym na uwadze przepisy umowy, przepisy kodeksu cywilnego dotyczącego tej umowy jak i przepisy ogólne - czy doszło do zakończenia stosunku zobowiązanego łączącego strony.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę w niniejszym składzie, do zakończenia tego stosunku zobowiązaniowego nie doszło. Wypowiedzenie umowy z 30 stycznia 2004 r. strony przewidziały jedynie w wypadku stwierdzenia zaległości w zapłacie czynszu dzierżawnego za dwa pełne okresy płatności (§ 7 ust. 2 i 2 c). Nie ulega wątpliwości, że umowa ta została wypowiedziana przez spółkę (...) ze skutkiem na dzień doręczenia adresatowi, pismem z 6 marca 2008 r. i jako podstawę wskazano art. 365<sup>1</sup> k.c., który to przepis, jak wskazał Sąd Najwyższy, nie ma w sprawie zastosowania. Pismo to było skierowane do spółki (...), ale doręczone zostało również powódce. Powódka miała więc możliwość zapoznania się z jego treścią i nawet się do niego odniosła. Zgodzić się należy co prawda z pozwaną spółką (...), iż przesłanki wypowiedzenia określone w § 7 odnosić należy do fazy umowy po uzyskaniu pozwolenia na budowę, a skoro nie zostało ono wydane, zapisów tego przepisu nie można stosować rozszerzająco. W zakresie oceny, czy doszło do zakończenia łączącego strony stosunku prawnego - wobec braku uregulowań umownych - zastosowanie powinny mieć zatem przepisy ogólne kodeksu cywilnego i odpowiednio stosowane przepisy o dzierżawie. Co do zasady, skoro umowa w tej fazie była zobowiązaniem bezterminowym i strony nie przewidziały w tej umowie przypadków, kiedy i w jakim terminie mogłaby zostać wypowiedziana, pozwana była uprawniona, w oparciu o odpowiednio stosowane przepisy o dzierżawie (art. 704 k.c.), do jej wypowiedzenia. Nie mogła jednak tego uczynić, zdaniem Sądu Apelacyjnego, ze skutkiem na dzień doręczenia pisma adresatowi i w stosunku do powódki z przyczyn wskazanych w tym piśmie, zatem tak złożone wypowiedzenie nie było skuteczne. Umowa stron z 30 stycznia 2004 r., jak słusznie bowiem zauważył Sąd Najwyższy, nakierowana była na zwiększenie stabilności łączącego je stosunku prawnego, przez ograniczenie przyczyn skutkujących jego zakończeniem, co uzasadnione było rozmiarem planowanej inwestycji, czasochłonnością jej przygotowania i kosztami z tym związanymi. Z tego względu strony zastrzegły możliwość odstąpienia od umowy dopiero po upływie 5 lat od daty jej zawarcia, wskazując jako podstawę odstąpienia niemożliwość realizacji inwestycji w postaci budowy i eksploatacji parku wiatrowego na dzierżawionym gruncie (§ 9 umowy). Nie ulega też w sprawie wątpliwości fakt, że powódka, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem, wykonała badania siły wiatru pod planowaną inwestycję oraz badania ornitologiczne i oba te procesy były czasochłonne. Prowadzone też były prace koncepcyjne związane z lokalizacją poszczególnych siłowni i (...), na wniosek spółki (...), wydał 23 grudnia 2004 r. warunki przyłączenia farmy wiatrowej do krajowej sieci przesyłowej a powódka w dniu 18 lipca 2007 r. podpisała umowę o przyłącze tej farmy do sieci przemysłowej. Powódka znajdowała się także na opublikowanej w maju 2010 r. przez (...) SA liście farm wiatrowych. Przed uzyskaniem warunków przyłączenia nie ma zaś możliwości lokalizacji siłowni wiatrowych. Powódka, jak i spółka (...) podejmowały więc, wbrew twierdzeniom zawartym w piśmie

z 6 marca 2008 r., działania celem realizacji tej inwestycji. Na etapie postępowania przed Sądem I instancji pozwani nie zaoferowali zaś żadnych dowodów, które mogłyby uzasadniać tezę, że powódka nie była stroną umowy i nie zamierzała inwestycji realizować. Usiłowali to dopiero uczynić na etapie postępowania apelacyjnego i to po uchyleniu sprawy przez Sąd Najwyższy, wnioski te Sąd Apelacyjny uznał w tej sytuacji, biorąc też pod uwagę charakter sprawy, za spóźnione (art. 381 k.p.c.).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest też podstaw do przyjęcia, że pozwana spółka (...) złożyła skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 30 stycznia 2004 r. Nie ulega bowiem wątpliwości, że na dzień złożenia oświadczenia z 6 marca 2008 r. nie upłynął jeszcze 5 letni termin, o jakim mowa w § 9 tej umowy. Do odstąpienia nie mogło dojść zatem na podstawie umowy. Pozwana nie wzywała też nigdy powódki do wykonania zobowiązania (art. 445 k.c.) i nie nawet nie twierdziła, że wyznaczyła powódce odpowiedni termin, o jakim mowa w art. 491 § 1 k.c. Zatem brak również podstaw do przyjęcia, by do odstąpienia mogło dojść na podstawie przepisów ogólnych kodeksu cywilnego.

Z tych też względów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powódkę i pozwaną spółkę (...) Ź. wiązał ważny i skutecznie nie wypowiedziany stosunek obligacyjny, zawiązany umową z 30 stycznia 2004 r. pomiędzy tą pozwaną a (...) spółka z o.o., do którego to stosunku przystąpiła, w oparciu o przepisy tej umowy powódka.

Przenosząc zaś powyższe rozważania na zarzuty apelacji wskazać należy, że za nieuprawnione uznać należy zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i 229 k.p.c. w zakresie przyjęcia przez Sąd I instancji, że zeznania przedstawiciela pozwanej spółki (...) nie stanowią przyznania iż spółka ta wiedziała o roszczeniach powódki wynikających umowy z 30 stycznia 2004 r. Jednoznaczne stanowisko w tej kwestii zajął bowiem Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu. Zasadnym natomiast okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 59 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana E. Polska nie wiedziała o roszczeniach powódki wypływających z umowy z 30 stycznia 2004 r. Sąd Najwyższy w zakresie tym przeprowadził obszerny wywód prawny, z którym Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni się zgadza. Słusznie wskazano, że na gruncie przepisu art. 59 k.c., do przyjęcia iż wykazano wiedzę o roszczeniach, których źródłem była ta umowa, wystarczającym było, by strona umowy fraudacyjnej zapoznała się z treścią tej umowy. Z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika zaś, że pozwana nie tylko wiedziała o umowie z 30 stycznia 2004 r., ale nawet znała jej treść, poza informacjami handlowymi. Chcąc się zabezpieczyć wprowadziła nawet do umowy fraudacyjnej odpowiednie klauzule. Zapewnienie pozwanej spółki (...) o rozwiązaniu umowy dzierżawy nie można zaś traktować jako pozbawienia stanu tej wiedzy, lecz tylko i wyłącznie w kategoriach oceny ryzyka związania się umową fraudacyjną. Sąd Najwyższy przesądził też, że bez znaczenia dla oceny stanu wiedzy by był fakt nieujawnienia przez powódkę swojego prawa w księdze wieczystej.

Słuszny okazał się również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. oraz 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy przyjął, iż powodowa spółka nie wykazała faktu niemożności zadośćuczynienia roszczeniu powódki z umowy dzierżawy na skutek zawarcia umowy fraudacyjnej oraz przez błędne przyjęcie, że dla wykazania tego faktu wymagane były wiadomości specjalne, a powodowa spółka nie złożyła wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Podkreślić należy, w ślad za Sądem Najwyższym, że na gruncie art. 59 k.c. roszczenie, które stanowi jedną z normatywnych postaci prawa podmiotowego polega na możliwości domagania się określonego zachowania od oznaczonej osoby korzystnego dla uprawnionego, a jego korelatem jest skonkretyzowany obowiązek drugiej osoby podjęcie lub powstrzymanie się od określonego działania. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę w poprzednim składzie, w § 5 ust. 1 umowy z 2 lipca 2009 r. pozwani zastrzegli zakaz samodzielnego dysponowania przez pozwaną spółkę (...) nieruchomościami objętymi pozwem w zakresie działań budowlanych o charakterze konkurencyjnym w stosunku do działalności pozwanej spółki (...). Co najmniej więc w tym zakresie umowa z lipca 2009 r. czyniła niemożliwym zadośćuczynieniu ewentualnym roszczeniom powódki, dotyczącym obowiązku znoszenia przez pozwaną spółkę (...) działalności inwestycyjnej powódki. Ponadto umowy z 30 stycznia 2004 r. i 2 lipca 2009 r. zawierają wzajemnie kolidujące ze sobą zastrzeżenia dla inwestorów dotyczące wyboru lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych na tej samej nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę w niniejszym składzie, już sam charakter prowadzonej przez konkurencyjne podmioty na tym samym terenie działalności wyklucza przyjęcie, że te działalności ze sobą nie kolidują. Okoliczność, że docelowo umowa dotyczyć miała części działek, których sprecyzowanie nastąpić miało na dalszym etapie realizacji

umowy (§ 1 umowy z 30.01.2004 r.) pozostawać musi bez istotnego znaczenia, skoro pozwana spółka (...) była zobligowana prowadzić działalność rolną na terenie pozostającej niewykorzystanej części nieobjętej docelową dzierżawą i wydzierżawiający nie mógł stawiać na niewykorzystanej części nieruchomości jakichkolwiek budowli czy budynków, których posadowienie zakłócałoby funkcjonowanie parku wiatrowego. Był również zobligowany do wyrażenia zgody na czasowe zajęcie niewydzierżawionej części nieruchomości w przypadku konieczności doprowadzenia wymaganych podłączeń. Skoro umowa fraudacyjna zawierała podobne zapisy, kolidujące z uprawnieniami powódki, nie sposób uznać, że powódka nie wykazała faktu niemożności zadośćuczynienia jej roszczeniu i że wykazanie tych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych.

Za nieuzasadniony uznać natomiast należało zarzut naruszenia art. 479<sup>14</sup> § 2 k.p.c., gdyż kwestia oceny wykazania przesłanek z art. 59 k.c. należy do sądu rozpoznającego sprawę i sąd jest zobowiązany poczynić ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy niezależnie od zarzutów stron. Podobnie niezasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie wskazanym przez apelującą. Sąd Okręgowy wskazał bowiem, dlaczego jego zdaniem nie doszło do skutecznej cesji praw i obowiązków i stanowisko swoje w tym przedmiocie uzasadnił zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c. Fakt, że powódka tego stanowiska nie podziela, nie może być jednak podstawą zarzutu naruszenia wskazanego przepisu. Bezzasadnym jest również zarzut naruszenia art. 232 k.p.c., art. 6 k.c. i art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie wskazanym przez apelującą. Nie sposób bowiem przyjąć, że umowa fraudacyjna z 2 lipca 2009 r. była na tym etapie realizacji umową nieodpłatną. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w pisemnym uzasadnieniu wyraźnie wskazując, że okoliczność, iż w aktualnej fazie realizacji umowy pozwana E. jest zobligowana jedynie do zapłacenia kaucji na zabezpieczenie oraz na poczet przyszłych świadczeń, a umowa może być rozwiązana za ich zwrotem, nie zmienia charakteru stosunku prawnego łączącego pozwanych jako z istoty odpłatnego. Inny charakter miała natomiast, zdaniem Sądu Apelacyjnego, umowa służebności z zawarta między pozwanymi w dniu 26 sierpnia 2009 r., gdyż przyjąć należy, że była to umowa nieodpłatna, na co wskazano już wyżej. Zarzutu w tym zakresie powódka jednak na etapie apelacji nie podniosła, chociaż odniesienie się do tej kwestii było obowiązkiem Sądu I instancji w związku z brzmieniem art. 59 k.c.

Częściowo zasadnym okazały się zarzuty naruszenia art. 231 k.p.c. i 233 § 2 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. i § 5ust. 4 oraz § 10 umowy dzierżawy, a nadto art. 509 § 1 k.c. w zw. z art. 693 k.c. i 519 § 2 k.c. w zakresie, w jakim Sąd I instancji przyjął, że dla zmiany wierzyciela w umowie z 30 stycznia 2004 r. koniecznym było jednoczesne zwalniające przejęcie długu. Jak wskazano bowiem we wstępnej części uzasadnienia umowa z 30 stycznia 2004 r., w szczególności w § 5 ust. 4 i § 10 przewidywała możliwość zbycia praw z niej wynikających przez inwestora, dopuszczalne też było w jej świetle, kumulatywne przystąpienie przez nabywcę do długu inwestora. Przedmiotowa umowa wcale nie była zaś umową dzierżawy lecz, na co wyraźnie wskazał Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu, jest to umowa nienazwana, do której w zakresie nieuregulowanym mogą mieć odpowiednio zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie. Tym samym brak było podstaw do stosowania do tej umowy wprost, jak uczynił to Sąd I instancji i chcieliby pozwani, przepisu art. 698 k.c. i poglądów orzecznictwa w tym zakresie.

Skoro zatem powódka wykazała zarówno istnienie roszczenia, związek przyczynowy między umową fraudacyjną a niemożliwością zaspokojenia roszczenia oraz wiedzę stron kwestionowanej umowy o roszczeniach osoby trzeciej, a w zakresie umowy służebności z 26 sierpnia 2009 r., iż była ona nieodpłatna - jej apelację należało uwzględnić poprzez zmianę wyroku Sądu Instancji i uznanie za bezskuteczne w stosunku do powódki: umowę najmu zawartą pomiędzy pozwanymi w dniu 2 lipca 2009 r. oraz umowę ustanawiającą służebność przesyłu zawartą pomiędzy pozwanymi 26 sierpnia 2009 r. - wobec roszczeń powódki o korzystanie ze wskazanych w wyroku nieruchomości w celu budowy i eksploatacji na wyszczególnionych tam działkach farmy wiatrowej, na zasadach określonych umową dzierżawy zawartą w dniu 30 stycznia 2004 roku pomiędzy pozwanym (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ż. jako wydzierżawiającym i (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. jako dzierżawcą, do której przystąpiła powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Sąd Apelacyjny uwzględnił powództwo w całości, dokonując jedynie odmiennej, od przedstawionej w pozwie redakcji żądania.



Powódkę i pozwaną spółkę (...) wiązał bowiem ważny i nie wypowiedziany skutecznie, z przyczyn wskazanych wyżej, stosunek prawny o treści określonej umową z 30 stycznia 2004 r., nazwaną przez strony umową dzierżawy. Wbrew też stanowisku pozwanych, że umowa ta nie zawierała wszystkich elementów charakterystycznych dla kodeksowej umowy dzierżawy, nie powodował nieważności tak ukształtowanego stosunku prawnego, gdyż jak wskazał Sąd Najwyższy, była to umowa nienazwana do której jedynie w zakresie nieuregulowanym należy odpowiednio stosować przepisy o dzierżawie. Powódka posiadała roszczenie które podlega ochronie w myśl art. 59 k.c. Skoro zaś powódkę i pozwaną spółkę (...) skutecznie wiąże umowa z 30 stycznia 2004 r., to przysługuje jej roszczenie o korzystanie z nieruchomości określonej tą umową w celu budowy i eksploatacji na tych terenach farmy wiatrowej i wystarczającym było sprecyzowanie żądania w sposób wskazany przez powódkę. Wydany na podstawie art. 59 k.c. ma bowiem charakter kształtujący, nie podlega egzekucji i z reguły otwiera drogę dla dalszych roszczeń, gdyż celem tego przepisu. jest ochrona naruszonego umową fraudacyjną interesu powoda pozwalającego mu na efektywne zaspokojenie jego roszczenia przez spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, czyli ochrona realnego wykonania zobowiązania (por. wyrok SN z 10.03.2011, V CSK 284/10). Pozwani, w tym spółka (...) wiedziała o roszczeniach powódki, gdyż jednoznaczny pogląd prawny przedstawił w tym zakresie Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu, a nadto umowa służebności była nieodpłatna.

O kosztach postępowania za I instancję (pkt. I.3 wyroku) orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Na koszty te składa się opłata wpisu od pozwu oraz koszty zastępstwa procesowego przed sądem I instancji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 2 i ust. 4 pkt 2 w zw. z § 7 pkt 7 cytowanego wyżej rozporządzenia. Zwrot kosztów obejmuje opłatę od apelacji, opłatę w postępowaniu kasacyjnym oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym i apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Danuta Jezierska Dariusz Ryszał