

Sygn. akt I ACa 1617/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Limiera

Sędziowie: SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)

del. SSO Jacek Świerczyński

Protokolant: stażysta Weronika Skalska

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **K. N.**

przeciwko (...) **Spółce (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 25 września 2015 r. sygn. akt I C 1748/14

1. **o ddala apelację;**

2. **z asądza od (...) Spółki (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K. na rzecz K. N. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1617/15

## UZASADNIENIE

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 21 października 2014 roku w sprawie sygn. akt I Nc 473/14 Sąd Okręgowy w Łodzi nakazał pozwanemu (...) Spółce (...) Oddziałowi w Polsce z siedzibą w K. aby zapłacił na rzecz K. N. kwotę 157.132,50 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 5.608 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana wniosła sprzeciw, żądając oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Na rozprawie w dniu 13 marca 2015 roku strona pozwana uznała powództwo w zakresie kwoty 56.118,25 złotych tytułem czynszu dzierżawnego nieruchomości za okres od stycznia do końca maja 2014 roku.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 września 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa K. N. przeciwko (...) Spółce (...) Oddziałowi w Polsce z siedzibą w K. o zapłatę, zasądził od (...) Spółki (...) Oddziału w Polsce z siedzibą w K. na rzecz K. N. kwotę 157.132,50 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 11.474 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał zwrócić K. N. ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 108 złotych tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu, uiszczonej w dniu 31 lipca 2014 roku oraz nadał wyrokowi w punkcie 1. rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 56.118,25 złotych.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych, które w tym zakresie Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własne:

W dniu 27 marca 2012 roku małżonkowie K. i P. N. zawarli z pozwaną Spółką przed notariuszem J. T. repertorium A numer 1770/2012 umowę dzierżawy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), obejmującej działki o numerach ewidencyjnych (...) w obrębie G 26, celem wzniesienia przez dzierżawcę na wskazanej nieruchomości stacji paliw, sklepu, punktu gastronomicznego oraz myjni samochodowej. W treści § 4 ust. 1 umowy strony uzgodniły, że za dzierżawę przedmiotu dzierżawy dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającym miesięczny czynsz w kwocie netto 18.250 złotych powiększony o należny podatek VAT za każdy miesiąc obowiązywania umowy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym stanie się ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, która zostanie wydana na wniosek dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy. Od chwili wydania przedmiotu dzierżawy dzierżawcy wysokość czynszu miała wzrosnąć do kwoty 36.500 złotych netto. W ustępie 2 § 4 umowy wskazano, że należny czynsz będzie płatny miesięcznie z góry przelewem, nie później niż w terminie 14 dni od otrzymania przez dzierżawcę prawidłowo wystawionych faktur VAT, na rachunki bankowe wskazane w fakturach.

W chwili zawarcia umowy obie strony wiedziały o tym, że dla opisanej nieruchomości wydano decyzję o warunkach zabudowy numer UA II 603/06 z dnia 20 września 2006 roku na wniosek jej ówczesnych właścicieli to jest J. i T. małżonków B..

Pozwana Spółka zamierzała wystąpić z własnym wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, jednakże w toku postępowania administracyjnego doszła do wniosku, że skorzystanie z istniejącej już decyzji przez jej przeniesienie na swoją rzecz pozwoli skrócić procedury administracyjne. Wniosek o wydanie decyzji przenoszącej warunki zabudowy na rzecz strony pozwanej złożyła E. A. umocowana przez małżonków B.. E. A. była jednocześnie pełnomocnikiem strony pozwanej do spraw administracyjnych związanych z budową na ulicy (...).

W dniu 18 lutego 2013 roku zapadła decyzja Prezydenta Miasta Ł. numer DAR- UA- X (...) mocą, której przeniesiono ostateczną decyzję o warunkach zabudowy numer UA II 603/06 z dnia 20 września 2006 roku na pozwaną spółkę. Decyzja stała się ostateczna z dniem 7 marca 2013 roku.

W wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, do których zalicza się inwestycja pozwanej uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowanego przedsięwzięcia jest wymagane przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. W czasie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy przez małżonków B. wymóg ten aktualizował się dopiero na etapie wniosku o pozwolenie na budowę. W konsekwencji pozwana Spółka mimo uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nie mogła otrzymać pozwolenia na budowę.

Konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia opóźniła proces kompletowania wymaganych przez prawo zezwoleń, jednakże nie bardziej niż gdyby pozwana sama wystąpiła z wnioskiem o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. (...) Spółce (...) Oddział w Polsce wystąpiła z wnioskiem o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia w dniu 3 września 2012 roku. Decyzję powyższa wydano w dniu

14 stycznia 2013 roku, jednakże w wyniku jej uchylecia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. decyzję ostateczną pozwana uzyskała dopiero w dniu 30 grudnia 2013 roku.

W dniu 24 marca 2014 roku pozwana uzyskała decyzją Prezydenta Miasta Ł. pozwolenie na budowę stacji paliw płynnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Uzyskawszy informację, że decyzja przenosząca warunki zabudowy na rzecz pozwanej stała się ostateczna z dniem 7 marca 2013 roku, powódka w dniu 11 czerwca 2014 roku wystawiła fakturę VAT numer (...) obejmującą połowę kwoty czynszu dzierżawnego za okres od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia 31 maja 2014 roku. Fakturę VAT obejmującą drugą połowę czynszu wystawił również małżonek powódki. Z uwagi na błędy występujące w treści wystawionej przez powódkę faktury, wystawiła ona w dniu 4 lipca 2014 roku fakturę korygującą. Pozwana odmówiła zapłaty i odesłała fakturę powódce. Ze względu na dalsze błędy pojawiające się w wystawionej fakturze VAT powódka dokonała kolejnej korekty. Prawidłową fakturę obejmującą dochodzone pozwem należności doręczono stronie pozwanej w dniu 15 września 2014 roku. Pozwana ponownie odmówiła zapłaty i odesłała fakturę korygującą.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości. Wskazał, że roszczenie powódki należało poddać analizie w świetle postanowień zawartej przez strony umowy dzierżawy, ocenianych w kontekście całokształtu okoliczności faktycznych sprawy.

Strony procesu zawarły w treści umowy dzierżawy postanowienie zgodnie, z którym za dzierżawę przedmiotu dzierżawy dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającym miesięczny czynsz w kwocie netto 18.250 złotych powiększony o należny podatek VAT za każdy miesiąc obowiązywania umowy, licząc od pierwszego dnia miesiąca następującego po tym, w którym stanie się ostateczna decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, która zostanie wydana na wniosek dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy. Od chwili wydania przedmiotu dzierżawy pozwanej Spółce wysokość czynszu miała wzrosnąć do kwoty 36.500 złotych netto. Następnie wskazano, że należny czynsz płatny będzie miesięcznie z góry przelewem nie później niż w terminie 14 dni od otrzymania przez dzierżawcę prawidłowo wystawionych faktur VAT na rachunki bankowe wskazane w fakturach. Na gruncie niniejszej sprawy między stronami bezspornym było, że powódka swoje świadczenie spełniła. W ocenie Sądu pierwszej instancji, strona pozwana nie wykonała wynikającego z umowy obowiązku będącego ekwiwalentem świadczenia powódki. Pozwana Spółka początkowo kwestionowała zasadność roszczenia pozwu w całości. Wskazywała, że decyzja o warunkach zabudowy nie została wydana na wniosek pozwanej a innego podmiotu, a zatem nie został spełniony warunek zapłaty czynszu przez pozwaną, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy dzierżawy. Ponadto podnosiła, że samo uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy okazało się niewystarczające dla wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę, zatem nie został osiągnięty cel, który miał przyświecać stronom umowy, w chwili jej zawierania. Spółka (...) argumentowała również, że brak wpłat czynszu z jej strony jest usprawiedliwiony faktem, że powódka, wbrew postanowieniom umowy, nie wystawia w sposób prawidłowy faktur VAT. W toku procesu strona pozwana uznała powództwo do kwoty 56.118,25 złotych tytułem czynszu dzierżawnego, za okres od stycznia 2014 roku do końca maja 2014 roku, wskazując, że dopiero od 1 stycznia 2014 roku możliwym stało się wystąpienie przez pozwaną z wnioskiem o pozwolenie na budowę, zatem z tą datą, w jej ocenie, ziścił się warunek zapłaty czynszu dzierżawnego.

Ta zmiana stanowiska procesowego stała się podstawą dla wyprowadzenia przez Sąd Okręgowy wniosku, że ostatecznie strona pozwana zaniechała kwestionowania właściwości podmiotu, który złożył wniosek o warunki zabudowy oraz prawidłowości wystawienia faktur przez powódkę, a swoją argumentację oparła wyłącznie na zarzucie dotyczącym kwestii wzajemnych relacji decyzji o warunkach zabudowy do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach planowanego przedsięwzięcia, których łączne przedłożenie było niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę.

Analizując postanowienie § 4 ust. 1 umowy Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że sformułowanie „...decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, która zostanie wydana na wniosek dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy”, stanowi jedynie dookreślenie, o jaką decyzję administracyjną chodzi. W ocenie strony pozwanej, fakt, że decyzja o przeniesieniu warunków zabudowy na jej rzecz nastąpiła na wniosek małżonków B. spowodował, że warunek płatności czynszu, opisany w treści umowy, nie ziścił się. Takiej wykładni umowy nie można

zaakceptować, bowiem prowadziłaby ona do absurdalnego wniosku, że bieg terminu płatności czynszu nigdy by się nie rozpoczął z tej przyczyny, że pozwana spółka postanowiła skorzystać z prostszej i szybszej procedury przeniesienia decyzji o warunkach zabudowy na swoją rzecz, zamiast wystąpić z własnym wnioskiem o jej wydanie. Sąd Okręgowy poddał analizie przepisy art. 63 ust. 5 w związku z art. 59 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i podkreślił, że stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie. Z powyższego wynika, że z wnioskiem o przeniesienie decyzji na rzecz strony pozwanej wystąpić mogli tylko pozwana Spółka albo małżonkowie B.. Fakt, że wniosek został formalnie złożony przez E. A., występującą w charakterze pełnomocnika małżonków B., nie wpływa na dokonaną ocenę, zważywszy, że E. A. była jednocześnie pełnomocnikiem pozwanej Spółki w zakresie spraw administracyjnych, związanych z inwestycją na dzierżawionej nieruchomości.

W zakresie kwestii prawidłowości wystawienia faktury przez powódkę, Sąd Okręgowy podkreślił, że doręczona pozwanej faktura VAT, po uwzględnieniu obu dokonanych korekt, zawiera wszystkie wymagane prawem elementy oraz prawidłowe wartości poszczególnych pozycji. Tym samym, zgodnie z § 4 ust. 2 umowy, po upływie 14 dni od doręczenia pozwanej ostatecznej wersji faktury, która jest prawidłowa, po stronie pozwanej Spółki zaktualizował się obowiązek zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że meritum sprawy stanowiło ustalenie, co w chwili zawarcia umowy strony rozumiały przez pojęcie „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy”. Zdaniem strony pozwanej, obejmowały swym zamiarem uzależnienie płatności czynszu nie tylko od uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotu dzierżawy, jak wynikałoby to z literalnego brzmienia wskazanego zwrotu, ale od uzyskania kompletu decyzji, pozwalających na wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Literalne rozumienie pojęcia „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy” jest jednoznaczne. Nie ma także podstaw by uznać, że pojęcie to odmiennie interpretowały strony. Sąd Okręgowy odwołał się do zeznań świadka K. G. (1), który stwierdził, że początkowo pozwana Spółka zamierzała wystąpić z własnym wnioskiem o warunki zabudowy, dopiero na późniejszym etapie pozwana zdecydowała się, że celem przyspieszenia procedur, przeniesie istniejącą decyzję na swoją rzecz. Wtedy też okazało się, że dla przeprowadzenia dalszej procedury administracyjnej wymagany jest dodatkowy dokument, to jest decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. W ocenie Sądu Okręgowego, strony na etapie zawierania umowy, nie utożsamiały pojęcia „ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy” z kompletem dokumentów uprawniających do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę, ponieważ wówczas nie zakładały, że na drodze realizacji inwestycji pojawią się nieoczekiwane trudności, prowadzące do zaistnienia znacznej rozpiętości czasowej między obiema wymienionymi wyżej chwilami. Problem ten nie pojawiłby się, gdyby pozwana Spółka, zgodnie ze swoim pierwotnym zamiarem, wystąpiła z własnym wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, a wówczas, zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, byłaby zmuszona w pierwszej kolejności uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji. W konsekwencji, decyzja o warunkach zabudowy stałaby się ostateczna z późniejszą datą i dopiero wtedy powstałby po stronie pozwanej obowiązek zapłaty czynszu. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest jednak prawdą twierdzenie pozwanej, jakoby już w chwili zawarcia umowy dzierżawy przewidywała, że sformułowanie „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy” zawierało w sobie całokształt dokumentów, niezbędnych dla wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Gdyby tak było, nic nie stało na przeszkodzie, ażeby takie zastrzeżenie zawrzeć w treści umowy, tymczasem strony posłużyły się pojęciem ostrym, które samo przez się w dużym stopniu odzwierciedla przyświecający im zamiar. Fakt, że pozwana Spółka zdecydowała się skorzystać z szybszej drogi uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, przez przeniesienie na swoją rzecz istniejącej w obrocie ostatecznej decyzji, wydanej poprzednim właścicielom nieruchomości, nie może obciążać powódki. Jako podmiot profesjonalny, trudniący się działalnością gospodarczą w zakresie budowy stacji paliw, pozwana winna zdawać sobie sprawę, iż przeniesienie decyzji wydanej przed wejściem w życie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku ..., będzie skutkowało, z jednej strony przyspieszeniem procedur administracyjnych, z drugiej zaś strony koniecznością zapłaty czynszu dzierżawy, mimo braku decyzji środowiskowej, uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę.

Mając na uwadze profesjonalny charakter działalności pozwanej, Sąd Okręgowy uznał, że w jej ocenie bilans zysków i strat, związanych z przeniesieniem decyzji, przemawiał na korzyść podjęcia takiego sposobu działania. Przyjęcie, że strona, która napotyka trudności w toku realizacji umowy, może narzucić korzystne dla siebie rozumienie jednoznacznych postanowień umowy, stanowiłoby przerzucenie ryzyka prowadzenia działalności gospodarczej na kontrahenta i przyzwolenie na różnorakie interpretowanie postanowień umowy w zależności od takich czynników, jak choćby szybkość procedur administracyjnych.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo uznając, że uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy przez stronę pozwaną nastąpiło w dacie wskazywanej przez powódkę i brak jest podstaw do przyjęcia odmiennego rozumienia pojęcia „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy”, aniżeli wskazywałaby wykładnia językowa.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie artykułu 481 § 1 k.c., zasądzając je zgodnie z żądaniem pozwu i mając na uwadze, że prawidłowo wystawiona faktura VAT dotarła do pozwanej w dniu 15 września 2014 roku, a zgodnie z umową strona pozwana miała 14 dni na dokonanie płatności czynszu. Zasądzonemu roszczeniu, w części uznanej przez pozwaną, na podstawie art. 333 § 1 punkt 2 k.p.c., nadano z urzędu rygor natychmiastowej wykonalności.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w przepisie artykułu 98 § 1 k.p.c. Na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy z urzędu zwrócił powódcę różnicę między opłatą należną od pozwu, a opłatą uiszczoną.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w pkt 1 co do zapłaty kwoty 101.014,25 zł wraz z odsetkami od dnia 30 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz co do zwrotu kosztów procesu, zarzucając mu:

1) błędy w ustaleniach faktycznych, polegające na ustaleniu, że:

a) strona pozwana dowiedziała się, dopiero po powzięciu zamiaru o skorzystaniu z możliwości przeniesienia na jej rzecz ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, o konieczności uzyskania dodatkowego dokumentu, tj. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

b) uzyskanie decyzji o przeniesieniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na stronę pozwaną skutkowało koniecznością zapłaty „czynszu połówkowego”;

c) złożenie wniosku przez J. i T. B. o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy na stronę pozwaną było równoznaczne ze złożeniem wniosku przez stronę pozwaną;

2) naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i dokonanie wykładni zwrotu „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy” wydana na wniosek dzierżawcy,

b) art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zachowanie powódki nie stanowi nadużycia prawa.

W następstwie powyższych zarzutów skarżąca wniosła o rozpoznanie sprawy co do meritum i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 101.014,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie apelacyjne, według norm przepisanych.

W oparciu o dowody zebrane w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, co następuje:

W § 5 umowy dzierżawy strony uregulowały czas jej trwania i warunki wypowiedzenia oraz odstąpienia. W ust. 7 § 5 przewidziano m.in., że dzierżawca będzie uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli w terminie do 30 września 2013 r. nie zostanie wydana na rzecz dzierżawcy ostateczna decyzja o warunkach zabudowy. Jednocześnie dzierżawca zobowiązał się do złożenia w terminie do dnia 30 września 2012 r. kompletnego i prawidłowego pod względem formalnoprawnym wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotu dzierżawy. Z kolei w § 5 ust. 2 pkt g strony przewidziały prawo wypowiedzenia przez dzierżawcę umowy, kiedy nie zostanie wydana na jego rzecz ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę zgodna z wnioskiem złożonym przez dzierżawcę w terminie roku, licząc od dnia kiedy uzyskana przez dzierżawcę na jego wniosek decyzja o warunkach zabudowy stanie się ostateczna. Dzierżawca zobowiązał się jednocześnie do złożenia kompletnego wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie 10 miesięcy licząc od dnia, w którym stanie się ostateczna decyzja o warunkach zabudowy ( kopia umowy k 14 – 32).

Z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, polegającego na budowie stacji paliw wraz infrastrukturą towarzyszącą na spornej nieruchomości strona pozwana wystąpiła w dniu 4 września 2012 r. Pierwotna decyzja Prezydenta Miasta Ł. z dnia 14 stycznia 2013 r. nr (...) / w tym przedmiocie została zaskarżona w dniu 21 lutego 2013 r. ( uzasadnienie decyzji k 108).

Pismem z dnia 11 marca 2014 r. (...) Spółka (...) Oddział w Polsce z siedzibą w K. złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy powołując się na postanowienia § 5 ust. 2 pkt g umowy i wywodząc, że nie uzyskała pozwolenia na budowę w terminie roku od dnia , w którym ostateczna stała się wydana na jej wniosek decyzja Prezydenta Miasta Ł. z dnia 18 lutego 2013 r. nr DAR- UA- X (...), na podstawie której przeniesiono ostateczną decyzję o warunkach zabudowy numer UA II 603/06 z dnia 20 września 2006 roku na pozwaną Spółkę ( oświadczenie k 47).

W dniu 10 czerwca 2014 r. strony podpisały aneks do umowy dzierżawy, w którym dzierżawca oświadczył, że cofa oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, zaś wydzierżawiający podali, że nie uznali i nie uznają wypowiedzenia umowy, ale dla usunięcia niepewności prawnej wyrażają zgodę na cofnięcie tego wypowiedzenia. Strony wyraziły wolę kontynuowania umowy i dokonały zmian niektórych jej postanowień m.in. dotyczących wysokości czynszu dzierżawy. Przedmiotem zmian nie był jednak § 4 ust. 1 tiret pierwszy umowy, a strony zgodnie oświadczyły, że pozostałe postanowienia umowy dzierżawy pozostają bez zmian (aneks do umowy dzierżawy k 52 – 54).

Powyższy stan faktyczny Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarówno zawarte w niej zarzuty dotyczące podstawy faktycznej rozstrzygnięcia , jak i naruszenia przepisów prawa materialnego, uznać należy za nieuprawnione.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez apelującego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, zaznaczyć należy, że dla jego skuteczności nie wystarcza stwierdzenie o ich wadliwości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów (por. Sąd Najwyższy m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753; 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136). Pamiętać przy tym należy, że błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu. Obejmuje także wszelkie wypadki wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przy czym o naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów można mówić jedynie wtedy, gdy ocena materiału

dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Tymczasem w apelacji sporządzonej przez profesjonalnego pełnomocnika zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie został poparty ani zarzutem naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. , ani też zarzutem naruszenia jakiegokolwiek innej normy prawa procesowego. Także w uzasadnieniu apelacji brak jest argumentów jurydycznych wskazujących, że ocena określonych dowodów została przeprowadzona wadliwie.

W rozpatrywanej sprawie ma to ten skutek, że zarzut błędu w ustaleniach faktycznych oparty wyłącznie na przedstawionej w apelacji własnej wersji zdarzeń, w oderwaniu od dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, nie zmierza do wykazania, że dokonana w wyroku ocena materiału dowodowego, leżąca u podstaw ustaleń faktycznych, narusza zasady logicznego rozumowania, wiedzy czy doświadczenia życiowego. Pamiętać należy, że Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest wprawdzie związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, jednakże wiąże go zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Związanie to wyraża się w tym, że sąd drugiej instancji nie bada i nie rozważa wszystkich możliwych naruszeń prawa procesowego popełnionych przez sąd pierwszej instancji (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2011 w sprawie I UK 357/10, LEX nr 863946; wyrok z dnia 18 czerwca 2010 r. w sprawie V CSK 448/09, LEX nr 677914).

W rozpatrywanej sprawie Sąd pierwszej instancji czyniąc ustalenia faktyczne dotyczące wiedzy strony pozwanej co do konieczności uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia oparł się na zeznaniach świadka K. G. (1), który jako pełnomocnik strony pozwanej zawierał umowę dzierżawy. Na rozprawie w dniu 27 maja 2015 roku świadek jednoznacznie wskazał, że „...po przepisaniu decyzji na BP okazało się, że wymagany jest dodatkowy dokument – decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych realizacji inwestycji”. Wyjaśnił również, że „w trakcie występowania o przypisanie decyzji dowiedzieliśmy się, że nie ma decyzji środowiskowej i trzeba o nią wystąpić” (k. 77-178). W apelacji strona pozwana stara się podważyć ustalenia faktyczne, jakie Sąd Okręgowy wyprowadził w oparciu o powyższy dowód, oceniając go jako wiarygodny, lecz z uwagi na brak stosownego zarzutu naruszenia prawa procesowego, czyni to nieskutecznie.

Sąd Apelacyjny dostrzega, że relacja świadka K. G. (1) nie w pełni koreluje z chronologią zdarzeń wynikającą z dowodów z dokumentów, tym niemniej powoływane przez apelującego dokumenty w żadnym razie nie podważają najistotniejszej okoliczności wynikającej z zeznań świadka, wskazującej, że w dacie zawierania umowy dzierżawy kwestia uzyskania przez dzierżawcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia w trybie art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 353) w ogóle nie była przez strony rozważana. Wymóg uzyskania tej decyzji nie był także objęty świadomością osoby (świadka K. G.), która działała w imieniu dzierżawcy przy tej czynności prawnej. Okoliczności te potwierdzają również zeznania świadka P. N..

W sposób nie budzący wątpliwości to moment zawarcia umowy i istniejący w tej dacie zamiar stron pozostają decydujące dla przyjęcia określonej wykładni postanowień kontraktu. Z tego punktu widzenia bez większego znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostaje to, czy pozwana Spółka wiedzę o potrzebie uzyskania wskazanej wyżej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia powzięła dopiero na etapie uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, jak ustala Sąd pierwszej instancji, czy też kolejność zdarzeń była odwrotna tj. strona pozwana najpierw wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji na podstawie art. 72 ust. 1 powołanej wyżej ustawy. W obu bowiem sytuacjach moment powzięcia informacji o potrzebie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia przypada ex post tj. po zawarciu umowy dzierżawy.

Taki wniosek petryfikuje także rzeczywista data wystąpienia przez stronę pozwaną z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia. Z dodatkowych ustaleń Sądu Apelacyjnego, opartych na dokumencie urzędowym, wynika bowiem, że pozwana Spółka wystąpiła z takim wnioskiem dopiero w dniu 4 września 2012 roku, a zatem w terminie, który choćby z uwagi na przewidziane w Kodeksie postępowania administracyjnego ustawowe terminy dla wydania decyzji i jej zaskarżenia w zasadzie wykluczał realizację obowiązku dzierżawcy z § 5 ust. 7 umowy. Wypada przypomnieć, że zgodnie z powołanym postanowieniem umowy dzierżawca zobowiązywał się do

dnia 30 września 2012 r. złożyć kompletny i prawidłowy pod względem formalnoprawnym wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W świetle zasad doświadczenia życiowego i reguł obrotu gospodarczego należy zakładać, że gdyby istotnie, jak twierdzi obecnie apelujący, już w dacie zawarcia umowy dzierżawy miał on pełną świadomość potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia przed wystąpieniem z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i postanowienie § 4 ust. 1 tiret pierwszy umowy interpretował jako moment uzyskania kompletu dokumentów koniecznych dla wystąpienia z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę, to niewątpliwie działania w celu uzyskania decyzji o której mowa w art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podjąłby odpowiednio wcześniej, tak by możliwe było dochowanie terminu z § 5 ust. 7 umowy. Wystąpienie z tego rodzaju wnioskiem na 26 dni przed upływem 6 – miesięcznego terminu określonego w umowie dla wystąpienia z kompletnym i prawidłowym pod względem formalnoprawnym wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotu dzierżawy potwierdza, że w chwili zawarcia umowy strona pozwana nie obejmowała swoją świadomością potrzeby uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Odmienne interpretacja akcentowana w apelacji, przy rzeczywistym sposobie procedowania przez stronę pozwaną, dowodziłaby świadomego zaniechania i naruszenia postanowień umowy przez dzierżawcę, co mogłoby rodzić po jego stronie ewentualną odpowiedzialność odszkodowawczą. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że wobec związania stron 20 – letnim okresem trwania umowy i przy jednoczesnym nałożeniu na wynajmujących określonych obowiązków już w dacie zawarcia umowy, wprowadzenie terminów dla wykonania przez dzierżawcę obowiązków w zakresie uzyskania stosownych decyzji pozwalających na rozpoczęcie inwestycji (§ 5 ust. 2 pkt g, § 5 ust. 7) podyktowane było nie tylko interesem strony pozwanej, ale także powódki, która w ten sposób mogła w realnie dającym się przewidzieć terminie oczekiwać na ziszczenie się przesłanek warunkujących zapłatę czynszu.

Nie można podzielić również zarzutu skarżącej, że Sąd Okręgowy dopuścił się błędu w ustaleniach faktycznych bowiem uznał, że złożenie przez J. i T. B. wniosku o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy z dnia 20 września 2006 r. nr UA II 603/06 na stronę pozwaną było w świetle postanowienia § 4 ust. 1 umowy dzierżawy równoznaczne ze złożeniem wniosku przez stronę pozwaną.

Jak słusznie podkreślił Sąd pierwszej instancji, w świetle przepisu art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z wnioskiem o przeniesienie decyzji o warunkach zabudowy, mogli wystąpić jedynie pozwana Spółka bądź małżonkowie B.. Okoliczność, że z wnioskiem tym formalnie wystąpili małżonkowie B. nie wpływa jednak na ocenę postanowienia umowy dzierżawy, w którym zapłatę czynszu łączy się z ostateczną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, wydaną na wniosek dzierżawcy dla przedmiotu dzierżawy. Zważyć należy, że w imieniu małżonków B. z wnioskiem występowała E. A., która jednocześnie była pełnomocnikiem pozwanej Spółki do spraw administracyjnych związanych z budową na ulicy (...). Bezsprzecznie strona pozwana wyraziła przy tym zgodę na przeniesienie tej decyzji w całości na jej rzecz. Co więcej, w świetle zeznań świadka K. G. (1), który wskazał, że „na etapie rozpoczynania procesu administracyjnego wydzierżawiający dowiedzieli się, że nie będziemy występować z własnym wnioskiem (...) rozumieli, że droga wykorzystania poprzedniej decyzji skróci czas inwestycji” (k. 177), a także zeznań świadka P. N., który na rozprawie w dniu 13 marca 2015 roku wskazał, że „prawie rok po zawarciu umowy pozwany zwrócił się do mnie o pomoc w przepisaniu decyzji” (k. 170) wynika, że stroną inicjującą proces przeniesienia praw z decyzji o warunkach zabudowy faktycznie była (...) i to ona była zainteresowana skróceniem procesu administracyjnego.

W ramach analizowanego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych skarżący zarzuca także Sądowi pierwszej instancji wadliwe ustalenie, że uzyskanie decyzji o przeniesieniu ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na stronę pozwaną skutkowało koniecznością zapłaty „czynszu połówkowego” na podstawie § 4 ust. 1 umowy dzierżawy. Zarzut ten jest o tyle chybiony, że jego uzasadnienie nie odnosi się do ewentualnych uchybień w procesie dowodzenia i ustalania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Na tym bowiem etapie domeną Sądu Okręgowego było wyłącznie ustalenie tekstu umowy dzierżawy i sposobu wykonywania umowy przez strony. Z kolei wykładnia postanowień umowy, która ostatecznie doprowadziła do kwestionowanej przez apelującego konkluzji o obowiązku zapłaty czynszu przez stronę pozwaną, jest elementem stosowania prawa, a tym samym może być przedmiotem zarzutu naruszenia prawa



materialnego tj. art. 65 § 2 k.c., który zresztą strona pozwana również podnosi. Innymi słowy, za pomocą zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych apelujący nie może skutecznie podważać wyniku zabiegów interpretacyjnych, który doprowadził Sąd pierwszej instancji do określonego rozumienia oświadczeń woli złożonych przez strony w ramach umowy.

Za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia przepisu prawa materialnego tj. art. 65 § 2 k.c., którego skarżący upatruje w błędnym zastosowaniu i dokonaniu wadliwej wykładni zwrotu „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy wydana na wniosek dzierżawcy”.

Sąd Apelacyjny zarzutu tego nie podziela aprobując w całości rozważania i wywód prawny Sądu pierwszej instancji, a w rezultacie także sposób zastosowania przez ten Sąd wskazanego w apelacji przepisu prawa materialnego.

Dokonując wykładni umowy z dnia 27 marca 2012 roku, a w szczególności jej § 4 ust. 1, Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że w przedmiotowej sprawie strony na etapie zawierania umowy, nie utożsamiały pojęcia „ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy” z kompletem dokumentów uprawniających do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę.

Podkreślić należy, że na gruncie art. 65 k.c. przyjmuje się, jeśli chodzi o oświadczenia woli wyrażone w formie pisemnej, że ich sens ustalać należy z uwzględnieniem tekstu dokumentu, w którym zostały zawarte. W procesie interpretacji tekstu podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrazów dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 - OSNIC 12/95, poz. 168). Prawidłowa wykładnia umowy powinna więc - zgodnie z art. 65 § 2 k.c. - uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nie może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., IV CSK 377/10, LEX nr 1107000).

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował sporny zapis umowy, z którego wynika, iż celem stron było uzyskanie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i to postanowienie umowne nie było ograniczone żadnymi dodatkowymi obostrzeniami. Sąd Apelacyjny aprobuje zarówno tok rozumowania Sądu pierwszej instancji jak i wyprowadzony wniosek, że obowiązek zapłaty przez pozwanego „czynszu połówkowego” ziścił się w dacie wskazanej przez powódkę i brak jest podstaw do przyjęcia odmiennego rozumienia pojęcia „ostateczna decyzja o warunkach zabudowy”, niż wskazywałaby wykładnia językowa.

Przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację wypada jedynie uzupełnić o dodatkowe elementy, które potwierdzają prawidłową wykładnię oświadczeń woli stron zawartych w § 4 ust. 1 umowy dzierżawy. Jak już wyżej wspomniano, wbrew oczekiwaniom apelującego, treść § 5 ust. 7 umowy i sposób wykonania wynikającego z niego obowiązku dzierżawcy nie tylko nie potwierdzają tezy, że już w chwili zawarcia umowy strony zgodnie przyjmowały, iż obowiązek zapłaty „czynszu połówkowego” powiązany jest z uzyskaniem ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, poprzedzonej uprzednią decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, wydaną na podstawie art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lecz prowadzą do zgola odmiennego wniosku, potwierdzającego relację świadków P. N. i K. G. (1), z której wynika, że w chwili zawierania umowy kwestia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie była przez strony w ogóle rozważana, a sam przedstawiciel pozwanej Spółki nie miał nawet świadomości, że uzyskanie tego rodzaju decyzji jest konieczne. W tym stanie rzeczy nie sposób bronić stawianej w apelacji tezy, iż strony były zgodne co do tego, iż uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy bezwzględnie poprzedzone będzie uzyskaniem przez dzierżawcę decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, a w konsekwencji, że datą wyznaczającą początek naliczania „czynszu połówkowego, jest „chwila, w której możliwe byłoby złożenie wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę”.

W tym miejscu przypomnieć należy, że w świetle uregulowań prawnych obowiązujących w dacie zawierania umowy dzierżawy istniały dwie drogi uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy na rzecz strony pozwanej,

przewidziane w art. 63 ust. 5 oraz art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W obu przypadkach na pozwanej Spółce przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę spoczywał także obowiązek uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia w trybie art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku ... , przy czym jedynie skorzystanie z trybu przewidzianego w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligowało pozwaną do zachowania określonej sekwencji obu decyzji. Bezsparnie strony umowy miały również świadomość tego, że dla dzierżawionej nieruchomości istnieje już ostateczna decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę stacji paliw wraz z budynkiem usługowo – handlowym, czemu dały wyraz w § 1 ust. 2 pkt n umowy. Mając tą wiedzę strona pozwana nie zastrzegła w treści umowy, że „czynsz połówkowy” należny będzie wyłącznie w przypadku skorzystania przez nią z trybu przewidzianego w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu i uzyskania obu wymaganych decyzji tj. ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach lub też od uzyskania tej drugiej decyzji - w przypadku skorzystania z trybu przewidzianego w art. 63 ust. 5 powołanej ustawy. Jedynym warunkiem powstania wierzytelności czynszowej było pozyskanie przez dzierżawcę decyzji o warunkach zabudowy, a zatem wiążące prawnie ustalenie warunków zabudowy dla dzierżawionej nieruchomości.

Chronologia wydarzeń nie potwierdza również tezy, że skorzystanie z możliwości stworzonej przez regulację art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było dla strony pozwanej jedynie tzw. „wyjściem awaryjnym”. Oto bowiem w obliczu znacznych i niezależnych od pozwanej Spółki opóźnień w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach inwestycji, zadecydowała ona o konieczności skorzystania z istniejącej już decyzji o warunkach zabudowy w celu przyspieszenia procedur administracyjnych. Powołując tego rodzaju argumenty skarżący nie dostrzega, że z wnioskiem w trybie art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym E. A. wystąpiła już w dniu 8 lutego 2013 r. , dołączając do niego wymagane oświadczenie (...) Oddział w Polsce o przyjęciu wszystkich warunków zawartych w istniejącej decyzji ( vide uzasadnienie decyzji z dnia 18 lutego 2013 r. k 183). W dacie wystąpienia z wnioskiem pozwana Spółka nie miała jeszcze świadomości przyszłych trudności z uzyskaniem ostatecznej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, bowiem decyzja z dnia 14 stycznia 2013 r. została zaskarżona dopiero w dniu 21 lutego 2013 r., a zatem nawet po wydaniu decyzji z dnia 18 lutego 2013 r. o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy. Całkowicie chybiona pozostaje zatem teza, że to przedłużające się postępowanie administracyjne w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach było jedyną i wyłączną przyczyną odstąpienia od rzekomo uzgodnionego przez strony sposobu postępowania.

Rację ma również powódka zwracając uwagę na treść oświadczenia pozwanej Spółki z dnia 11 marca 2014 r. o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Choć oświadczenie to, w świetle zawartego przez strony aneksu do umowy z dnia 10 czerwca 2014 r., nie wywołuje skutków prawnych, to jednak zawarte w jego treści oświadczenie wiedzy wskazuje na sposób rozumienia przez apelującego spornego postanowienia § 4 ust. 1 umowy. W jego treści dał on jednoznaczny wyraz temu, iż uzyskanie decyzji Prezydenta Miasta Ł. z 18 lutego 2013 r. nr DAR- UA- X (...) utożsamia z wypełnieniem umownego obowiązku uzyskania przez dzierżawcę na jego wniosek ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

Na koniec wreszcie wypada odwołać się do aneksu z dnia 10 czerwca 2014 r., w którym strony dokonały zmiany szeregu postanowień umowy. Mając w chwili podpisywania aneksu pełną wiedzę o faktycznym przebiegu procesu uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy, strony nie zmieniły jednak postanowień § 4 ust. 1 umowy. Tymczasem gdyby hipotetycznie założyć poprawność rozumowania apelującego, powyższe postanowienie umowne byłoby w tej dacie całkowicie bezprzedmiotowe – wszak pozwana Spółka nie skorzystała z trybu uzyskania ostatecznej decyzji o warunkach zabudowach przewidzianego w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należało zatem oczekiwać, że zostanie ono wykreślone. Nie doszło także w tej dacie do zmiany § 4 ust. 1 umowy w sposób dostosowujący analizowane postanowienie do rzeczywistego przebiegu procesu inwestycyjnego, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia uzyskana została później niż decyzja o warunkach zabudowy. Skoro strony nie dostrzegały takiej potrzeby, oznacza to, iż w ich przeświadczeniu były to okoliczności irrelevantne prawnie, bowiem obowiązek zapłaty „czynszu połówkowego” powiązany był wyłącznie z

ustaleniem warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, bez względu na przyjęty przez dzierżawcę tryb uzyskania w tym przedmiocie ostatecznej decyzji administracyjnej.

Sąd Apelacyjny nie podziela przywołanych w apelacji wywodów, w świetle których potwierdzenia dla przyjętej przez skarżącego wykładni umowy należy poszukiwać w dacie wystawienia przez powódkę faktury VAT obejmującej dochodzone pozwem roszczenie. W świetle postanowień umowy czynność polegająca na wystawieniu faktury i jej doręczeniu dzierżawcy warunkowała ewentualnie wymagalność wierzytelności czynszowej, ale nie jej byt. Ponadto powódka w przekonujący sposób wyjaśniła, że o ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy dowiedziała się z oświadczenia strony pozwanej z dnia 11 marca 2014 r. o wypowiedzeniu umowy. Teza ta znajduje potwierdzenie w zeznaniach świadka P. N..

Odnosząc się do zarzutu obrazu art. 5 k.c. wskazać należy, że w okolicznościach sporu i on nie zasługuje na uwzględnienie.

Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 (OTK 2000, Nr 7, poz. 254) podkreślił, że klauzula zasad współzycia społecznego odwołuje się do wartości powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa, jest klauzulą generalną, która niejako współistnieje z całym systemem prawa cywilnego i z tego punktu widzenia musi być brana pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę wtedy, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Wskazywał na to również wielokrotnie Sąd Najwyższy, podkreślając, że zasady współzycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu okoliczności danego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94, LEX nr 32293; z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, LEX nr 78424, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 284/03, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496, z dnia 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, LEX nr 1241662 i z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 555/14, LEX nr 1801548).

Wprawdzie w orzecznictwie podkreśla się, że klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiijających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione, jednak nie można zapominać, że przepis ten ma charakter wyjątkowy, a przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 października 1991 r., III CRN 169/91, „Orzecznictwo Gospodarcze” 1992, Nr 2, poz. 31, z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, nie publ., z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10, LEX nr 964496 i z dnia 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, OSNC 2012, Nr 12, poz. 144).

W świetle powyższego zważyć należy, że pozwana Spółka jest profesjonalistą, ma nie tylko świadomość ciężących na niej obowiązków prawnych związanych z procesem inwestycyjnym w zakresie budowy stacji paliw, ale także wiedzę w zakresie procedur administracyjnych i długości ich trwania. Oczywistym przy tym jest, że to skarżącemu zależało na jak najszybszym zdobyciu wszelkich decyzji pozwalających na wystąpienie z pozwoleniem na budowę. Szybkość postępowania przesądziła także o przeniesieniu decyzji o warunkach zabudowy uzyskanych w 2006 r. przez małżonków B. na rzecz dzierżawcy.

Słusznie przy tym podnosi powódka w odpowiedzi na apelację, że po stronie pozwanej w toku procesu inwestycyjnego wystąpiło szereg zaniedbań, w tym związanych ze złożeniem wniosku o wydanie warunków zabudowy czy decyzji środowiskowej, co uniemożliwiało spełnienie warunków umowy dzierżawy w zaplanowanych ramach czasowych. Pozwana Spółka wskazując, że zachowanie powódki nie odpowiadało oczekiwanemu przez nią w określonym stanie faktycznym, nie uzasadniła jednocześnie w sposób przekonujący, dlaczego w sytuacji konfliktu interesów stron należałoby przyznać prymat właśnie jej interesowi ekonomicznemu, jako przedstawiającemu większą wartość niż

interes ekonomiczny powódki. Takich argumentów nie dostrzega również Sąd Apelacyjny. Wprawdzie zgodzić się należy, że klauzula zasad współżycia społecznego ma za zadanie chronić m.in. takie wartości jak zaufanie, zwłaszcza w stosunkach między partnerami, i na tej podstawie konstruować można generalną normę nakazującą postępowanie lojalne, zgodne z uzasadnionymi oczekiwaniami partnera, jednakże w stanie faktycznym tej sprawy nie zachodzą wystarczające przesłanki do zarzucenia powódce naruszenia tej reguły.

Zawarta przez strony umowa *expressis verbis* przewidywała reguły rozliczenia między nimi za dzierżawę gruntu pod budowę stacji paliw. Pozwana nie miała zatem racjonalnie uzasadnionych podstaw by oczekiwać, a tym bardziej wymagać od powódki, że wydzierżawiająca uzna nadrzędną wartość i potrzebę ochrony interesu pozwanej i nie skorzysta z uprawnień umownych uwzględniających jej własny interes ekonomiczny. Dodać także należy, iż pozwana dysponowała instrumentem prawnym, o czym była mowa powyżej, który umożliwił jej zabezpieczenie własnego interesu, skoro umowa dopuszczała możliwość wprowadzenia do niej stosownych zmian w formie aneksu, z której to możliwości strony w innych kwestiach skorzystały, jednakże nie uczyniły tego w kwestii spornej opłaty. Nie sposób przy tym przyjąć, że pozwana, jako profesjonalista, kwestię tę przeoczyła. Zasadne jest zatem założenie, że strony, w tym pozwana, podjęły w tym zakresie świadomą decyzję, znając wszelkie jej uwarunkowania, w tym fakt, że obowiązek zapłaty spornego czynszu obowiązuje od daty wydania na rzecz pozwanej ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy.

Z tych wszystkich względów apelacja, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6, i § 13 ust. 1 pkt 2 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. z 2013 r. poz. 461).