Sygn. akt: I C 1170/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:– Sędzia SO Joanna Piwowarun – Kołakowska

Protokolant:– Monika Górczak

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa B. H.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

1. Oddala powództwo.

2. Zasądza od B. H. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 14.417,00 zł (czternaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 1170/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 05 sierpnia 2016 roku powód B. H. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany I.(...)spółka
z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ma zapłacić powodowi kwotę 644.565,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych. Na wypadek wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 644.565,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia
2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych (pozew wraz z prezentatą potwierdzającą datę jego wniesienia – k. 2 – 2 verte).

Uzasadniając swoje stanowisko powód wskazał, że w dniu 30 lipca 2009 roku zawarł z pozwanym przedwstępną umowę dzierżawy będącej jego własnością nieruchomości gruntowej, na mocy której strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną dzierżawy celem wybudowania i eksploatacji przez pozwanego farmy wiatrowej. Podkreślił, że w § 4 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że przyrzeczona umowa dzierżawy zostanie zawarta
w ciągu 5 lat od daty podpisania umowy przedwstępnej, zaś w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 30 dni od daty uzyskania przez pozwanego ostatecznego pozwolenia na budowę farmy, strona ponosząca odpowiedzialność za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej strony kary umownej w wysokości 150.000,00 Euro. Podniósł, że ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi pozwany, co uzasadnia wywiedzione roszczenie o zapłatę kary umownej. Powód podał przy tym, że przez cały pięcioletni okres od daty podpisania umowy przedwstępnej pozwany nie informował go
o wystąpieniu przesłanek, które uniemożliwiałyby podpisanie umowy przyrzeczonej, w tym

o fakcie, że odmówiono mu przyłączenia do sieci z uwagi na brak technicznych warunków. Zdaniem powoda, nawet jeśli taka odmowa miała miejsce, to pozwany nie udowodnił, że zachowując należytą staranność przedsięwziął wszelkie dostępne prawem korki faktyczne
i prawne, aby uzyskać niezbędne zezwolenia. Powód podkreślił, że przez cały okres 5 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej korzystał ze swoich nieruchomości w sposób ograniczony, nie mogąc prowadzić na nich żadnej uprawy czy inwestycji, gdyż musiał liczyć się z tym, że w każdej chwili może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód wyjaśnił, że dochodzona przez niego kwota 644.565,00 zł stanowi iloczyn kwoty 150.000,00 Euro oraz średniego kursu Euro z dnia 04 sierpnia 2016 roku, który wynosił 4,2971 zł (uzasadnienie pozwu – k. 2 verte – 5 verte).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 21 października 2016 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 257/16, Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił
w całości żądanie pozwu (nakaz zapłaty – k. 52).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz w całości, wnosząc
o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł w pierwszym rzędzie zarzut przedawnienia roszczenia powoda wskazując, że umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w ciągu 5 lat od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, czyli do dnia 30 lipca 2014 roku, co oznacza, że roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c. upłynął z dniem 31 lipca 2015 roku. W dalszej kolejności pozwany podkreślił, że nie powstał po jego stronie obowiązek zapłaty kary umownej na podstawie § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej. Podkreślił, że w świetle § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej, zawarcie przez strony umowy przyrzeczonej zostało uzależnione od zaistnienia zdarzenia przyszłego i niepewnego – uzyskania przez pozwanego ostatecznego pozwolenia na budowę. Wyjaśnił, że powód mógłby skutecznie żądać od niego zapłaty kary umownej wyłącznie w przypadku niepodpisania umowy przyrzeczonej w zakreślonym terminie pomimo uzyskania przez pozwanego ostatecznego pozwolenia na budowę i to wyłącznie z przyczyn, za które pozwany ponosi odpowiedzialność. Zdaniem pozwanego, wobec nieziszczenia się warunku w postaci uzyskania przez niego ostatecznego pozwolenia na budowę w ciągu terminu, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powstało. Pozwany wskazał przy tym, że z żadnych postanowień umowy przedwstępnej, nie wynika jego obowiązek uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę. Podkreślił, że nie ponosi winy w nieuzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę, a w konsekwencji nie jest stroną ponoszącą odpowiedzialność za okoliczności, z powodu których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej. W tym kontekście podniósł, że uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę farmy nie było możliwe bez oświadczenia
o warunkach przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej, gdyż w świetle przepisów prawa budowlanego, takie oświadczenie stanowiło niezbędny element konstrukcyjny projektu budowlanego, który należy złożyć wraz z wnioskiem o pozwolenie na budowę. Wskazał, że odmowa przyłączenia do sieci była spowodowana przyczynami technicznymi, obiektywnymi i niezależnymi od niego, tj. „przekroczeniem kryterium mocy wytwórczej na (...)'cie L.". Wyjaśnił, że fakt odmowy przyłączenia do sieci całkowicie uniemożliwiał rozwój projektu, stąd też zaniechał on uzyskiwania dalszych zezwoleń koniecznych do jego realizacji, w tym decyzji środowiskowych i ostatecznego pozwolenia na budowę (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 68 – 76).

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie. Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia pełnomocnik powoda wskazał, że w 2014 roku i 2015 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie zawisły sprawy o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15, które były tożsame podmiotowo i przedmiotowo z niniejszą sprawą. Jednocześnie pełnomocnik powoda podkreślił, że sprawy o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15 nie zostały rozstrzygnięte merytorycznie, gdyż w obu przypadkach wniesione przez B. H. pozwy zostały zwrócone, jednak w jego ocenie sam fakt złożenia pozwów doprowadził do przerwania biegu terminu przedawnienia. Pełnomocnik pozwanego przyznał, że pozwy wniesione przez powoda w wyżej wskazanych sprawach zostały zwrócone, co jego zdaniem skutkowało tym, iż ich wniesienie nie spowodowało przerwy biegu terminu przedawnienia (protokół rozprawy – k. 102 – 103).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 lipca 2009 roku pomiędzy B. H., jako wydzierżawiającym,
a (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., jako dzierżawcą, zawarta została przedwstępna umowa dzierżawy, na podstawie której B. H. zobowiązał się zawrzeć z (...) sp. z o.o. umowę dzierżawy (umowę przyrzeczoną), na podstawie której odda w dzierżawę będącą jego własnością nieruchomość położoną w miejscowości G. Huta, gmina L., składającą się z działek: numer (...) o powierzchni 2,98 ha, numer 54/4 o powierzchni 1,79 ha, numer 54/5 o powierzchni 2,06 ha, numer 55 o powierzchni 2,20 ha, numer 19/2 o powierzchni 2,12 ha, numer 54/1 o powierzchni 2,27 ha, numer 54/3 o powierzchni 0,64 ha, numer 54/7 o powierzchni 2,34 ha i numer 18
o powierzchni 9,67 ha (dalej: Nieruchomość), w takiej części, której położenie i wielkość pozwalać będą na budowę i eksploatację farmy wiatrowej, zgodnie z załącznikiem graficznym do umowy. W świetle § 3 umowy przedwstępnej, celem zawarcia umowy przyrzeczonej miało być korzystanie z (...) w celu prowadzenia działalności gospodarczej, w tym pobierania pożytków, a w szczególności instalacja i eksploatacja przez dzierżawcę generatorów wiatru służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, jak również instalacja i eksploatacja systemu przyłączeniowego do sieci energetycznej, wraz
z odpowiednimi urządzeniami w formie i na warunkach określonych w projekcie zaproponowanym przez dzierżawcę i zaakceptowanym przez odpowiednie organy administracyjne (***dowód***: umowa przedwstępna z dnia 30 lipca 2009 roku – k. 14 – 20).

W § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że umowa dzierżawy zostanie zawarta pod warunkiem uzyskania przez dzierżawcę ostatecznego pozwolenia na budowę farmy wiatrowej. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej, umowa dzierżawy miała zostać zawarta w terminie 5 lat od zawarcia umowy przedwstępnej, jednak nie później niż
w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez dzierżawcę ostatecznego pozwolenia na budowę farmy. W myśl § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej, w przypadku niezawarcia umowy dzierżawy w terminie 30 dni od dnia uzyskania ostatecznego zezwolenia na budowę farmy, strona ponosząca odpowiedzialność za okoliczności, z powodu których nie dojdzie do zawarcia umowy dzierżawy, będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej strony kary umownej
w wysokości 150.000,00 Euro, przy czym zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez stronę poszkodowaną odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli wyrządzona szkoda przewyższa wysokość kary umownej. Stosownie do treści § 4 ust. 4 umowy przedwstępnej, umowa dzierżawy miała zostać zawarta na okres 30 lat. Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy przedwstępnej, w przypadku, kiedy pomimo uzyskania przez dzierżawcę wszelkich pozwoleń na budowę farmy wiatrowej, przeprowadzone na zlecenie dzierżawcy analizy ekonomiczne wykażą nieopłacalność ekonomiczną projektu lub wystąpią inne okoliczności, z powodu których zawarcie umowy przyrzeczonej w ocenie dzierżawcy będzie dla niego niecelowe, dzierżawca nie będzie zobowiązany do zawarcia z wydzierżawiającym umowy przyrzeczonej. W myśl § 4 ust. 7 umowy przedwstępnej, w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 6 umowy przedwstępnej, wyłącza się jakąkolwiek odpowiedzialność dzierżawcy za skutki niezawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności dzierżawca nie będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, o której mowa w § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej (***dowód***: umowa przedwstępna z dnia 30 lipca 2009 roku – k. 14 – 20).

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy przedwstępnej, w umowie dzierżawy dzierżawca zostanie zobowiązany do uiszczania na rzecz wydzierżawiającego rocznego czynszu według zasad określonych w umowie przedwstępnej. W myśl § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, pierwszy czynsz roczny uiszczony zostanie uiszczony w ciągu 30 dni od dnia rozpoczęcia budowy farmy wiatrowej. Każdy kolejny czynsz roczny uiszczany będzie do 30 dnia tego samego miesiąca, w którym stał się należny pierwszy czynsz. Stosownie do treści § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej, czynsz roczny obliczany będzie jako iloczyn liczby zajętych metrów kwadratowych oraz równowartości w PLN kwoty 1,25 Euro należnej za każdy metr kwadratowy i 0,25 Euro za każdy metr kwadratowy powierzchni zajmowanej przez zasięg skrzydeł wiatraka. W § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej, wydzierżawiający upoważnił dzierżawcę do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji celów niniejszej umowy oraz umowy dzierżawy, w tym do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane (w tym uzyskania pozwolenia na budowę), w celu realizacji inwestycji budowlanej. Na podstawie § 6 ust. 2 umowy przedwstępnej, dzierżawca, jego pracownicy, przedstawiciele

i inne osoby przez niego wskazane uzyskali prawo wstępu i swobodnego poruszania się na terenie (...). W oparciu zaś o § 6 ust. 3 umowy przedwstępnej, wydzierżawiający wyraził zgodę na dokonanie przez dzierżawcę na terenie (...) wszelkich czynności (m. in. pomiarów, analiz, projektów) niezbędnych w celu uzyskania zezwoleń i koncesji na budowę i eksploatację farmy wiatrowej, w tym także na instalację wszelkich urządzeń służących do pomiaru intensywności wiatru. W § 6 ust. 4 umowy przedwstępnej, wydzierżawiający wyraził zgodę, po zawarciu umowy dzierżawy, na umieszczenie przez dzierżawcę na (...) masztów pomiarowych, instalacji generatorów wiatru służących do produkcji energii wietrznej (odnawialnej) i odpowiednich transformatorów oraz systemów przyłączenia do sieci (***dowód***: umowa przedwstępna z dnia 30 lipca 2009 roku –
k. 14 – 20).

W dniu 08 sierpnia 2010 roku do (...) S.A. Oddział w T. wpłynął wniosek (...) sp. z o.o. o określenie warunków przyłączenia (...) (...) do sieci elektroenergetycznej. Pismem z dnia 22 stycznia 2010 roku (...) S.A. Oddział w T., powołując się na treść art. 7 ust. 1 w związku
z art. 7a ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne, zawiadomił (...) sp. z o.o., że ze względu na brak technicznych warunków przyłączenia, odmawia zawarcia umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej FW (...) o mocy 2,0 MW. W piśmie wskazano, że dla (...) (...)
w miejscowości G. (...), gmina L., o łącznej mocy 2,0 MW (1xVestas V-90 – 2000 kW) wyznaczono miejsce przyłączenia w linii SN 15 kV (...) L. kierunek C. lub alternatywnie (...) L. kierunek C. i (...) L. kierunek B.. Wyjaśniono, że przyczyną braku możliwości przyłączenia podmiotowej farmy wiatrowej jest przekroczenie kryterium zapasu mocy wytwórczej na (...)'cie L.
w układzie pracy (...)'tu z jednym transformatorem, co stwierdzono na podstawie wniosków z analizy dla planowanej do przyłączenia do sieci elektroenergetycznej farmy wiatrowej (***dowód*** : pismo z dnia 22 stycznia 2010 roku – k. 88 – 89).

Pismem z dnia 04 sierpnia 2014 roku, doręczonym w dniu 11 sierpnia 2014 roku, B. H., powołując się na treść § 4 ust. 2 i 3 umowy przedwstępnej z dnia 30 lipca 2009 roku, wezwał (...) sp. z o.o. do zapłaty na jego rzecz kwoty 150.000,00 Euro w terminie 14 dni od daty doręczenia pisma. W odpowiedzi, pismem z dnia 11 sierpnia
2014 roku, (...) sp. z o.o. stwierdziła, iż nie ma podstaw do wypłaty na rzecz B. H. żądanej przez niego kwoty, wskazując przy tym, że ze względu na odmowę przyłączenia do sieci uwarunkowaną brakiem technicznych warunków przyłączenia, dalszy rozwój projektu, tj. uzyskanie decyzji środowiskowej, warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę, był bezzasadny. W przedmiotowym piśmie (...) sp. z o.o. powołując się na treść § 4 ust. 6 i 7 umowy przedwstępnej, podniosła, że nie może zostać uznana za stronę ponoszącą odpowiedzialność za okoliczności, z powodu których nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy, gdyż to brak możliwości przyłączenia farmy wiatrowej ze względu na przekroczenie kryterium zapasu mocy wytwórczej na (...) L., uniemożliwił dalszy rozwój projektu, a co za tym idzie zawarcie długoterminowej umowy dzierżawy okazało się bezcelowe. Pismem z dnia 25 sierpnia 2014 roku, doręczonym w dniu 27 sierpnia 2014 roku, B. H. ponownie wezwał (...) sp. z o.o. do zapłaty na jego rzecz kwoty 150.000,00 Euro lub jej równowartości w złotych polskich. W odpowiedzi, pismem z dnia 27 sierpnia 2014 roku (...) Sp. z o.o. podtrzymała stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 11 sierpnia 2014 roku (***dowody***: pismo z dnia 04 sierpnia 2014 roku wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 21, 23, pismo z dnia 25 sierpnia 2014 roku wraz
z potwierdzeniem odbioru – k. 22, 23, pismo z dnia 11 sierpnia 2014 roku – k. 24 – 25, pismo z dnia 27 sierpnia 2014 roku – k. 26).

W 2014 roku i 2015 roku przed Sądem Okręgowym w Warszawie zawisły sprawy
z powództwa B. H. przeciwko (...) Sp. z o.o., tożsame przedmiotowo
z niniejszą sprawą, którym nadano sygn. I C 1316/14 i I C 405/15. W obu sprawach, na skutek nieuzupełnienia braków formalnych pozwów, nastąpił ich prawomocny zwrot (okoliczności bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów
z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, które nie pozostawały ze sobą

w sprzeczności i których autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy nie zakwestionowała skutecznie żadna ze stron postępowania. Wobec niekwestionowania złożonych do akt kserokopii dokumentów brak było podstaw do żądania złożenia wyżej wymienionych dokumentów w oryginale. Wskazane dowody wzajemnie się uzupełniają i potwierdzają, w zestawieniu ze sobą tworzą spójny stan faktyczny i brak jest zdaniem Sądu przesłanek do odmówienia im mocy dowodowej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z akt spraw Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15, na okoliczność tożsamości roszczeń dochodzonych w tych sprawach z roszczeniem dochodzonym w niniejszej sprawie oraz na okoliczność, że w sprawach tych doszło do zwrotu pozwów. Po pierwsze bowiem Kodeks postępowania cywilnego nie przewiduje dowodu w postaci akt innej sprawy. Jak wskazuje się w orzecznictwie, możliwe jest jedynie dopuszczenie w charakterze dowodu określonych dokumentów zawartych w aktach innej sprawy, bowiem art. 244 i następne k.p.c. przewidują tylko dowody z dokumentów, a nie dowód z akt innej sprawy. Innymi słowy, bez naruszenia zasady bezpośredniości, wynikającej z art. 235 k.p.c., możliwe jest wyłącznie dopuszczenie dowodu z poszczególnych, ściśle określonych dokumentów, znajdujących się w aktach innej sprawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 listopada 2003 roku,
IV CK 212/02, Legalis numer 222793 i z dnia 30 maja 2008 roku, III CSK 344/07, Legalis numer 127063). Tymczasem pełnomocnik powoda wniósł jedynie o dopuszczenie dowodu
z akt wskazanych przez siebie spraw, nie wskazując jednocześnie, jakie konkretnie dokumenty zawarte w tych aktach mają być przedmiotem dowodu, stąd też wniosek ten, jako niedopuszczalny, należało oddalić. Po drugie, trzeba mieć na uwadze, że okoliczności, na które został zgłoszony przedmiotowy wniosek dowodowy, nie były pomiędzy stronami sporne, a zatem nie wymagały dowodu. Pełnomocnik pozwanego przyznał bowiem, że w sprawach Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15, które były tożsame podmiotowo i przedmiotowo z niniejszą sprawą, doszło do zwrotu pozwów, a zatem były to okoliczności bezsporne. Z tego względu, dopuszczanie zaoferowanego przez pełnomocnika powoda dowodu było bezcelowe i prowadziłoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużania postępowania, naruszając tym samym zasadę ekonomiki procesowej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 644.565,00 zł (odpowiadającej kwocie 150.000,00 Euro według kursu tej waluty z dnia
04 sierpnia 2016 roku) tytułem kary umownej w związku z niedojściem do zawarcia umowy przyrzeczonej dzierżawy należącego do powoda gruntu rolnego, z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi pozwany.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż w pełni uzasadniony okazał się podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia. Zauważyć trzeba, że kara umowna ma charakter świadczenia ubocznego (akcesoryjnego)
i warunkowego, pozostając w ścisłym związku ze zobowiązaniem głównym i dzieląc „losy prawne" zobowiązania głównego, zgodnie z regułą accesorium sequitur principale (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 maja 2012 roku, V CSK 260/11, Legalis numer 544267). Przyjmuje się, przy braku ustawowego uregulowania tej kwestii, że roszczenie o zapłatę kary umownej przedawnia się w takim samym terminie, jak roszczenia wynikające z danego stosunku prawnego, na zabezpieczenie którego kara umowna została zastrzeżona (zob.
P. D. [w:] System Prawa Prywatnego, t. 5 pod red. E. Ł., wyd. 2., W. 2013, s. (...) oraz A. G., Komentarz do art. 483 Kodeksu cywilnego, LEX).
Z okoliczności sprawy wynika, że kara umowna, której zasądzenia domaga się powód została zastrzeżona w łączącej strony umowie przedwstępnej, na wypadek niezawarcia w terminie określonym w tej umowie, przyrzeczonej umowy dzierżawy z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron. Zgodnie z art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. w jego brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie w dniu

25 września 2003 roku, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Przed wejściem w życie wyżej wskazanej ustawy nowelizującej, art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. stanowił, że roszczenia powyższe (tj. roszczenia wymienione w art. 390 § 1 i 2 k.c.), przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

W stanie prawnym obowiązującym do dnia 25 września 2003 roku, kwestia przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej była przedmiotem poważnych sporów
w doktrynie i orzecznictwie, sprowadzających się do odpowiedzi na pytanie czy przepis
art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. dotyczy wyłącznie roszczeń wynikających
z art. 390 § 1 i 2 k.c., tj. roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez uprawnionego
w związku z tym, że liczył on na zawarcie umowy oraz roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, czy również innych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.
W doktrynie i orzecznictwie dominował pogląd, zgodnie z którym roczny termin przedawnienia, przewidziany w art. 390 § 3 k.c., odnosi się wyłącznie do tych roszczeń
z umowy przedwstępnej, które zostały wyraźnie w tym przepisie wymienione, a tym samym nie obejmuje roszczeń o zapłatę kary umownej i o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, które podlegały przedawnieniu według terminów ogólnych z art. 118 k.c. (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 04 grudnia 1973 roku, III CRN 281/73, Legalis numer 17549 oraz W. Popiołek w Komentarzu do art. 390 Kodeksu cywilnego pod red. K. Pietrzykowskiego, wydanie 3, Legalis i P. Machnikowski w Komentarzu do art. 390 Kodeksu cywilnego pod red. E. Gniewka, wydanie 2, Legalis). Po wejściu w życie wspomnianej nowelizacji
art. 390 § 3 k.c. powyższy pogląd stracił całkowicie aktualność, gdyż ustawodawca w sposób jednoznaczny przesądził, że ustanowiony w tym przepisie roczny termin przedawnienia odnosi się do wszelkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, a więc zarówno roszczeń o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i roszczeń odszkodowawczych mających swoje źródło w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu obowiązków wynikających
z umowy przedwstępnej, w tym tych, które wynikają z dodatkowych zastrzeżeń umownych, np. zadatku czy kary umownej (tak m.in. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwał z dnia
21 listopada 2006 roku, III CZP 102/06, Legalis numer 78828 i z dnia 08 marca 2007 roku, III CZP 3/07, Legalis numer 81479, Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia
15 października 2013 roku, I ACa 659/13, Legalis numer 1048841 oraz W. P.
w Komentarzu do art. 390 Kodeksu cywilnego pod red. K. P., wydanie 8, L. i P. M. w Komentarzu do art. 390 Kodeksu cywilnego pod red.
E. G., wydanie 7, L.). Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni podziela to stanowisko, którego słuszności w żadnym razie nie podważa pogląd wyrażony w powołanym przez pełnomocnika powoda wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006 roku
(III CK 357/05, Legalis numer 97794), gdzie wskazano, że przepis art. 390 § 3 k.c. dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu, a tym samym nie obejmuje roszczenia o zwrot zadatku. Zauważyć jednak trzeba, że w powołanym wyroku Sąd Najwyższy odniósł się do brzmienia art. 390 § 3 k.c. obowiązującego przed rzeczoną nowelizacją tego przepisu dokonaną ustawą z dnia 14 lutego 2003 roku, o czym świadczy chociażby fakt, że w stanie faktycznym tamtej sprawy umowa przedwstępna zawarta została w 2001 roku, a ponadto, Sąd Najwyższy w sposób wyraźny odwołał się i zaaprobował stanowisko jakie zajął ten Sąd w przytoczonym wyżej wyroku z dnia 04 grudnia
1973 roku (III CRN 281/73, Legalis numer 17549), który także wydany został na gruncie poprzednio obowiązującego stanu prawnego.

W rezultacie, nie może budzić wątpliwości, że do wszelkich roszczeń wynikających
z łączącej strony umowy przedwstępnej z dnia 30 lipca 2009 roku, w tym także do roszczenia o zapłatę kary umownej, zastosowanie znajdzie roczny termin przedawnienia, o którym mowa w art. 390 § 3 k.c. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej, przyrzeczona umowa dzierżawy miała zostać zawarta w terminie 5 lat od zawarcia umowy przedwstępnej, tj. od dnia 30 lipca 2009 roku, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez dzierżawcę ostatecznego pozwolenia na budowę farmy wiatrowej. Pomiędzy stronami niesporna była okoliczność, że

pozwany nigdy nie uzyskał pozwolenia na budowę farmy wiatrowej, toteż przyjąć należy, że ostatnim dniem, w którym umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta był dzień 30 lipca 2014 roku, a zatem roczny termin przedawnienia roszczenia powoda rozpoczął swój bieg w dniu następnym i upłynął w dniu 31 lipca 2015 roku. Jeżeli więc pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 05 sierpnia 2016 roku (k. 2), to nie może budzić wątpliwości, że nastąpiło to już po upływie terminu przedawnienia.

Brak jest jednocześnie podstaw do przyjęcia, że na skutek wniesienia przez powoda pozwów w sprawach Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15 nastąpiła przerwa biegu terminu przedawnienia jego roszczenia dochodzonego w rozpoznawanej sprawie. Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że w 2014 i 2015 roku B. H. zainicjował postępowania sądowe przeciwko (...) sp. z o.o., które były tożsame podmiotowo i przedmiotowo ze sprawą niniejszą. Poza sporem pozostawał również fakt, że w obu tych sprawach doszło do zwrotu pozwów. Zgodnie z art. 123 § 1 k.p.c., bieg przedawnienia przerywa się: przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia (pkt 1.), przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (pkt 2.) i przez wszczęcie mediacji (pkt 3.). Nie ulega zatem wątpliwości, że skuteczne wniesienie pozwu do sądu, skutkuje przerwaniem biegu terminu przedawnienia. Podkreślić jednak należy, że pozwy w sprawach o sygn. I C 1316/14 i I C 405/15 nie zostały skutecznie wniesione, gdyż wobec nieuzupełnienia braków formalnych tych pozwów, nastąpił ich prawomocny zwrot. W myśl art. 130 § 1 k.p.c., jeżeli pismo procesowe nie może otrzymać prawidłowego biegu wskutek niezachowania warunków formalnych lub jeżeli od pisma nie uiszczono należnej opłaty, przewodniczący wzywa stronę, pod rygorem zwrócenia pisma, do poprawienia, uzupełnienia lub opłacenia go w terminie tygodniowym. Stosownie zaś do treści art. 130 § 2 k.p.c., po bezskutecznym upływie terminu przewodniczący zwraca pismo stronie. Pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków, jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Treść ostatniego z przytoczonych przepisów nie pozostawia żadnych wątpliwości, że pozew zwrócony na skutek nieuzupełnienia jego braków formalnych nie wywołuje żadnych skutków, w tym także skutków materialnoprawnych, a zatem nie może doprowadzić do przerwania biegu terminu przedawnienia. W wyroku z dnia 14 października 1974 roku (II CR 377/74, Legalis numer 18336), Sąd Najwyższy wyraźnie stwierdził, że wniesienie przez powoda uprzednio pozwu, który wobec nieopłacenia został następnie prawomocnie zwrócony, pozostaje bez znaczenia dla biegu terminu przedawnienia i nie powoduje jego przerwania.
W rezultacie, wniesienie przez B. H. pozwów w sprawach o sygn. akt I C 1316/14 i I C 405/15, które następnie zostały prawomocnie zwrócone, nie spowodowało przerwy biegu przedawnienia dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia. Z uwagi na powyższe, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia należy uznać za skuteczny, co musiało prowadzić do oddalenia powództwa już a limine.

Na marginesie wskazać należy, że w ocenie Sądu podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia nie jest sprzeczny z art. 5 k.c., który stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się dopuszczalność stosowania art. 5 k.c. jako obrony przeciwko zarzutowi przedawnienia, ale jednocześnie podkreśla się, że takie działanie jest z zasady wyjątkowe
i pozostaje uzależnione od wykazania okoliczności mających taki charakter. Konstrukcja ta ma z założenia charakter nadzwyczajny i może być stosowana jedynie w szczególnie uzasadnionych wypadkach, w których skutki zarzutu przedawnienia mogłyby zostać pominięte jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2006 roku,
IV CK 367/05, LEX numer 371507). Do nadużycia prawa podmiotowego dochodzi wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego i jednocześnie indywidualna ocena tych okoliczności wskazuje, że opóźnienie w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest spowodowane szczególnymi przesłankami uzasadniającymi to opóźnienie i nie jest ono nadmierne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2011 roku, I CSK 238/11,
LEX numer 1129070). W okolicznościach niniejszej sprawy powód, na którym, z mocy

art. 6 k.c. spoczywał obowiązek wykazania okoliczności przemawiających za zastosowaniem art. 5 k.c. do oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, obowiązkowi temu w żaden sposób nie sprostał, pomimo, że był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika. Co więcej, powód nawet nie podnosił, że zgłoszony zarzut przedawnienia jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Sąd Okręgowy nie dostrzega w niniejszej sprawie jakichkolwiek wyjątkowych, czy nadzwyczajnych okoliczności przemawiających za udzieleniem powodowi ochrony na podstawie art. 5 k.c. Ponadto, w ocenie Sądu, przeciwko zastosowaniu tego przepisu do oceny podniesionego zarzutu przedawnienia przemawia fakt, że w istocie opóźnienie powoda w dochodzeniu przedmiotowego roszczenia nie może być uznane za nieznaczne. Jak już podkreślono, w przypadku roszczeń z umowy przedwstępnej termin przedawnienia wynosi rok (art. 390 § 3 k.c.), a zatem jest stosunkowo krótki. Niemniej tak krótki termin został przez ustawodawcę ustanowiony nie bez przyczyny. Ma on niewątpliwie służyć sprawnemu likwidowaniu stanów niepewności i gwarantowanie stabilizacji stosunków prawnych. Dlatego też, mając na uwadze, że termin przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej wynosi jedynie rok, nie sposób uznać opóźnienia w dochodzeniu roszczenia w wymiarze ponad roku, jako niewielkiego. Brak było zatem podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c.

Zdaniem Sądu, wywiedzione powództwo jest nieuzasadnione także z przyczyn merytorycznych. Jak już wskazano, w niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty kary umownej zastrzeżonej w umowie przedwstępnej na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi jedna ze stron. Stosownie do treści art. 389 § 1 k.c., umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W myśl art. 390 § 1 k.c., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. W orzecznictwie wskazuje się, iż nie ma przeszkód, aby na wypadek niewykonania przez dłużnika zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej, strony przewidziały obowiązek zapłaty określonej sumy pieniężnej – kary umownej, stanowiącej rodzaj zryczałtowanego odszkodowania, przy czym kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego, którym jest w umowie przedwstępnej złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 marca 2004 roku, III CK 446/02, Legalis numer 68094). W świetle przedstawionych rozważań, powód był zatem uprawniony do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej albo żądania zapłaty kary umownej. Wierzycielowi z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym, dysponującemu dwoma roszczeniami, przysługuje bowiem prawo wyboru, czy skorzysta z roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej, czy tylko z roszczenia odszkodowawczego (tak Sąd Apelacyjny
w Poznaniu w wyroku z dnia 27 lutego 2013 roku, I ACa 72/13, Legalis numer 737747).

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej
z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W myśl zaś art. 484 § 1 k.c., w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi
w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Podkreślić trzeba, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania uregulowanej w art. 471 k.c., który stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie zaś
z art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez pryzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2008 roku, V CSK 362/07, LEX numer 515710). Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz, że niewykonanie lub

nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi jednak wykazać – zgodnie z regułą wyrażoną w art. 6 k.c. – istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (tak Sąd Najwyższy wyroku z dnia 07 lipca 2005 roku, V CK 869/04, LEX nr 150649). W świetle powyższego, wobec zmiany przez art. 471 k.c. wynikającej z art. 6 k.c. reguły rozkładu ciężaru dowodu, dowód tego, że nieprzystąpienie przez pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, nie obciążał powoda, ale pozwanego, który obowiązkowi temu w pełni zadośćuczynił.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, że niezawarcie przez strony przyrzeczonej umowy dzierżawy było następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Należy zwrócić uwagę, że w § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że przyrzeczona umowa dzierżawy zostanie zawarta pod warunkiem uzyskania przez dzierżawcę ostatecznego pozwolenia na budowę farmy wiatrowej. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej, przyrzeczona umowa dzierżawy miała zostać zawarta w terminie 5 lat od zawarcia umowy przedwstępnej, jednak nie później niż
w terminie 30 dni od dnia uzyskania przez dzierżawcę ostatecznego pozwolenia na budowę farmy. W myśl zaś § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej, w przypadku niezawarcia umowy dzierżawy w terminie 30 dni od dnia uzyskania ostatecznego zezwolenia na budowę farmy, strona ponosząca odpowiedzialność za okoliczności, z powodu których nie dojdzie do zawarcia umowy dzierżawy, będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej strony kary umownej w wysokości 150.000,00 Euro. Z brzmienia przytoczonych postanowień umowy przedwstępnej wynika, że obowiązek pozwanego zapłaty kary umownej, o której mowa
w § 4 ust. 3 tej umowy mógł zaktualizować się tylko w przypadku, gdyby pomimo wydania pozwanemu ostatecznego pozwolenia na budowę farmy wiatrowej, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 30 dni od dnia uzyskania takiego pozwolenia z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Podkreślić należy, że zastrzeżenie przez strony
w umowie przedwstępnej warunku o charakterze zawieszającym, wywołuje ten skutek, iż nieziszczenie się warunku powoduje nieskuteczność zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie podnieść trzeba, że kara umowna zastrzeżona na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie zostało uzależnione od spełnienia się oznaczonego warunku, może być skutecznie dochodzona tylko w sytuacji, gdy pomimo ziszczenia się warunku, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło lub gdy strona, której zależy na nieziszczeniu się warunku, przeszkodzi w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego ziszczeniu się warunku, gdyż w świetle art. 93 § 1 k.c., w takim przypadku występują skutki takie, jakby warunek się ziścił (podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie
w wyroku z dnia 29 maja 2013 roku, I ACa 447/13, Legalis numer 1091983).

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała okoliczność, że warunek zawieszający, od zaistnienia którego strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. uzyskanie przez pozwanego ostatecznego pozwolenia na budowę farmy wiatrowej w terminie 5 lat od zawarcia umowy przedwstępnej, nie ziścił się. Jednocześnie, biorąc pod uwagę treść łączącej strony umowy przedwstępnej, brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwany miał obowiązek doprowadzenia do ziszczenia się warunku, czyli do uzyskania w terminie przewidzianym
w tej umowie, pozwolenia na budowę farmy wiatrowej. Po pierwsze bowiem obowiązek taki nie został wyartykułowany w umowie przedwstępnej. Po drugie zaś, obciążenie pozwanego takim obowiązkiem byłoby nie do pogodzenia za zasadami logiki i doświadczenia życiowego, skoro ziszczenie się lub nieziszczenie warunku zostało uzależnione od decyzji podmiotu trzeciego (organu administracji publicznej). Nie ma także podstaw do uznania, że pozwany, czy to celowo, czy chociażby na skutek niezachowania należytej staranności, przeszkodził
w ziszczeniu się warunku, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej. Pozwany konsekwentnie wskazywał, że przyczyną dla której nie wystąpił o pozwolenie na budowę farmy wiatrowej był fakt, iż odmówiono mu zawarcia umowy o przyłączenie planowanej farmy wiatrowej do sieci elektroenergetycznej, co czyniło niemożliwym uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę. Z okoliczności sprawy wynika, że pismem z dnia
22 stycznia 2010 roku (...) S.A. Oddział w T. zawiadomił pozwanego, że ze względu na brak technicznych warunków przyłączenia, odmawia zawarcia umowy

o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej FW (...) o mocy 2,0 MW, wskazując, że przyczyną braku możliwości przyłączenia podmiotowej farmy wiatrowej jest przekroczenie kryterium zapasu mocy wytwórczej na (...)'cie L. w układzie pracy (...)'tu z jednym transformatorem, co stwierdzono na podstawie wniosków z analizy dla planowanej do przyłączenia do sieci elektroenergetycznej farmy wiatrowej. Zgodnie
z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz.U.
z 2012 roku, poz. 1059 ze zm.), przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem lub dystrybucją paliw gazowych lub energii jest obowiązane do zawarcia umowy
o przyłączenie do sieci z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci, na zasadzie równoprawnego traktowania i przyłączania, w pierwszej kolejności, instalacji odnawialnego źródła energii, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia do sieci
i dostarczania tych paliw lub energii, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru. Jeżeli przedsiębiorstwo energetyczne odmówi zawarcia umowy o przyłączenie do sieci lub przyłączenia w pierwszej kolejności instalacji odnawialnego źródła energii, jest obowiązane niezwłocznie pisemnie powiadomić o odmowie Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i zainteresowany podmiot, podając przyczyny odmowy. W świetle art. 34 ust. 3 pkt 3 i art. 33 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 roku Prawo budowlane w jego brzmieniu obowiązującym w dacie ubiegania się przez pozwanego
o wydanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej, oświadczenie o warunkach przyłączenia obiektu do sieci stanowiło niezbędny element projektu budowlanego, który należało złożyć wraz z projektem budowlanym. W rezultacie, brak tego oświadczenia uniemożliwiał pozwanemu skuteczne ubieganie się o uzyskanie pozwolenia na budowę rzeczonej farmy wiatrowej. Nawet więc gdyby pozwany złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę farmy wiatrowej, nie dołączając jednocześnie oświadczenia
o warunkach przyłączenia obiektu do sieci elektroenergetycznej, to takie pozwolenie nie zostałoby mu wydane. Jednocześnie podnieść należy, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za fakt, iż odmówiono mu przyłączenia farmy wiatrowej do sieci elektroenergetycznej, co jednoznacznie wynika z treści przytoczonego wyżej pisma z dnia
22 stycznia 2010 roku, gdzie jednoznacznie wskazano, że wyłączną przyczyną odmowy był brak technicznych warunków przyłączenia, a zatem okoliczność techniczna i całkowicie niezależna od pozwanego. Pozwany wykazał zatem, że nieprzystąpienie przez niego do zawarcia z powodem przyrzeczonej umowy dzierżawy było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a tym samym, że po jego stronie nie powstał obowiązek zapłaty kary umownej zastrzeżonej w § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu, za oddaleniem powództwa jako niezasadnego przemawiała także treść § 4 ust. 6 i 7 umowy przedwstępnej. Zgodnie z § 4 ust. 6 tej umowy, w przypadku, kiedy pomimo uzyskania przez dzierżawcę wszelkich pozwoleń na budowę farmy wiatrowej, przeprowadzone na zlecenie dzierżawcy analizy ekonomiczne wykażą nieopłacalność ekonomiczną projektu lub wystąpią inne okoliczności, z powodu których zawarcie umowy przyrzeczonej w ocenie dzierżawcy będzie dla niego niecelowe, dzierżawca nie będzie zobowiązany do zawarcia z wydzierżawiającym umowy przyrzeczonej. W myśl zaś § 4 ust. 7 umowy przedwstępnej, w przypadku, o którym mowa w § 4 ust. 6 umowy przedwstępnej, wyłącza się jakąkolwiek odpowiedzialność dzierżawcy za skutki niezawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności dzierżawca nie będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej, o której mowa w § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie wystąpiła okoliczność, która z punktu widzenia pozwanego, czyniła zawarcie umowy przyrzeczonej całkowicie niecelowym. Mianowicie, jak już podkreślono, w odpowiedzi na stosowny wniosek pozwanego, przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się przesyłaniem energii odmówiło mu zawarcia umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej (...) o mocy 2,0 MW ze względu na brak technicznych warunków przyłączenia, co w istocie czyniło całą inwestycję polegającą na budowie farmy wiatrowej wytwarzającej energię elektryczną, nie tylko nieopłacalną z ekonomicznego punktu widzenia, ale po prostu bezcelową, gdyż wyprodukowana na farmie energia nie mogłaby zostać w żaden sposób wprowadzona do sieci energetycznej i spożytkowana. W takim stanie rzeczy, biorąc pod uwagę treść § 4 ust. 7 umowy przedwstępnej, pozwanego nie można obciążyć jakąkolwiek odpowiedzialnością za fakt niezawarcia umowy przyrzeczonej, w tym obowiązkiem zapłaty kary umownej.

Wywiedzione powództwo było zatem całkowicie nieuzasadnione, gdyż po pierwsze, dochodzone przez powoda roszczenie uległo przedawnieniu, a po drugie, nie zostały wykazane przesłanki, zaistnienie których warunkowało możliwość obciążenia pozwanego obowiązkiem zapłaty kary umownej zastrzeżonej w § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c.
w zw. z § 6 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804), mającego zastosowanie w niniejszej sprawie z mocy § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 03 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2016 roku, poz. 1667), zasądzając od przegrywającego sprawę powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyjaśnić przy tym należy, iż Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania
w sprawie art. 102 k.p.c. i odstąpienia na jego podstawie od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez jego przeciwnika procesowego.
Z okoliczności sprawy wynika, że powód znajduje się w stosunkowo trudnej sytuacji materialnej, gdyż aktualnie nie osiąga dochodów, a nadto toczą się przeciwko niemu postępowania egzekucyjne. Z drugiej jednak strony zauważyć trzeba, że z oświadczenia powoda o stanie majątku wynika, że do 2015 roku pobierał on czynsz dzierżawny z tytułu wydzierżawienia posiadanych nieruchomości rolnych w wysokości 13.000,00 zł rocznie,
a zatem mógł poczynić oszczędności, które pozwoliłyby mu partycypować w kosztach procesu. Co istotne, wyżej wskazane oświadczenie powoda pozostaje w sprzeczności z jego twierdzeniami zawartymi w pozwie, gdzie wskazywał, że z uwagi na zawartą umowę przedwstępną, nie mógł on korzystać z będących jej przedmiotem nieruchomości rolnych,
w tym wydzierżawić ich. Niezależnie od powyższego podkreślić należy, że do zastosowania art. 102 k.p.c., nie wystarczy jedynie ustalenie, że strona znajduje się w trudnej sytuacji ekonomicznej. Przepis ten, jako odstępstwo od ogólnej reguły obciążania kosztami przewidzianej w art. 98 k.p.c. wymaga bowiem wystąpienia "wypadku szczególnie uzasadnionego", stąd też okoliczność, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego
i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, sama przez się nie stanowi podstawy zastosowania art. 102 k.p.c., chyba że na jej rzecz przemawiałyby dalsze szczególne okoliczności, które łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują przesłanki wypadku szczególnie uzasadnionego (tak Sąd Apelacyjny w Szczecinie z dnia 24 lutego 2016 roku,
I ACa 843/15, LEX numer 2047213). Ponadto, korzystnie przez stronę ze zwolnienia od kosztów sądowych nie zwalnia jej z obowiązku zwrotu kosztów procesu na rzecz przeciwnika (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12 stycznia 2016 roku, I ACa 1000/15,
LEX numer 1979431). Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie nie wystąpiły wypadki szczególnie uzasadnione, które powodowałyby, że zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz wygrywającego sprawę pozwanego, byłoby sprzeczne z powszechnym odczuciem sprawiedliwości oraz zasadami współżycia społecznego. Nie ulega wątpliwości, że zwrot kosztów zastępstwa procesowego, orzekany zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, służy przede wszystkim ochronie interesów majątkowych drugiej strony przez zrekompensowanie wydatków poniesionych przez nią w celu ochrony swoich praw
i brak jest racjonalnych podstaw, by tylko z powodu trudnej sytuacji majątkowej strony inicjującej postępowanie, druga strona, która proces wygrała, musiała samodzielnie pokryć koszty swojego udziału w sprawie. W ocenie Sądu, wywiedzione w niniejszej sprawie powództwo było bezzasadne i to w stopniu oczywistym, toteż niesłusznym byłoby odstąpienie od zasądzania na rzecz strony wygrywającej poniesionych przez nią kosztów, tym bardziej, że taka sytuacja, mogłoby wywoływać u powoda brak swoistego poczucia odpowiedzialności finansowej na dokonywanie określonych działań. Powód inicjując proces winien się liczyć z koniecznością ponoszenia związanych z tym wydatków, w tym kosztów zastępstwa procesowego należnych stronie przeciwnej.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w sentencji wyroku.