

Sygn. akt I ACa 731/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Artur Kowalewski /spr./</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Ryszard Iwankiewicz</b>
	<b>SSA Leon Miroszewski</b>

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2020 r., na posiedzeniu niejawnym, w Szczecinie

**sprawy z powództwa J. N. (1) i I. N.**

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

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie**

**z dnia 22 lipca 2019 r. sygn. akt I C 516/16**

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów J. N. (1) i I. N. solidarnie kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski Leon Miroszewski**

**Sygn. akt I ACa 731/19**

## UZASADNIENIE

Powodowie J. N. (1) i I. N. domagali się zobowiązania (...) spółki z o.o w W. do złożenia oświadczenia woli w zakresie zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przyrzeczonej w drodze umowy przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości z dnia 17.05.2013r., zawartej przed notariuszem P. K. (1), akt notarialny rep. A (...), na warunkach określonych w tej umowie przedwstępnej a także zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) spółka z o.o w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2019 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie w punkcie 1 zobowiązał pozwaną (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zobowiązuje się sprzedać J. i I. małżonkom N., nieruchomości składającą się z niezabudowanych działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 80.0134 ha, wchodzących w skład nieruchomości objętej obecnie księgą wieczystą Kw nr (...), za cenę 1.100.000 zł (jeden milion sto tysięcy złotych) do majątku J. i I. małżonków N., objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską, w celu powiększenia gospodarstwa rolnego będącego własnością nabywcy, pod warunkiem nieskorzystania przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa (dawniej Agencja Nieruchomości Rolnych) z ustawowego prawa pierwokupu. Strony zgodnie postanawiają, że w warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości zostaną określone dodatkowe warunki, których łączne spełnienie będzie konieczne dla przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na J. i I. małżonków N.:

a) J. i I. małżonkowie N. ustanowią na nabywanej nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...) nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności gruntowe przejścia i przejazdu umożliwiające wybudowanie dróg dojazdowych, w tym trwałych dróg zapewniających stały i swobodny dostęp do wszystkich elementów farmy wiatrowej (...) oraz dróg na czas budowy zapewniających stały i swobodny dostęp do poszczególnych stanowisk, na których prowadzone będą prace budowlane związane z budową farmy wiatrowej (...) lub w powyższym zakresie poszerzenie istniejących dróg dojazdowych w ramach farmy wiatrowej (...), budowy zjazdów, luków, placów manewrowych etc.; służebności gruntowe będą również polegały na obowiązku powstrzymania się przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej od dokonywania na nieruchomości obciążonej jakichkolwiek działań mogących utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień wynikających z ustanowionej służebności gruntowej; zakres ustanowionych służebności gruntowych zostanie zaznaczony na mapie stanowiącej załącznik do aktu notarialnego zawierającego warunkową umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...);

b) w umowie przeniesienia własności nieruchomości J. i I. małżonkowie N. ustanowią na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) nieodpłatne i na czas nieoznaczony służebności gruntowe polegające na możliwości korzystania z przestrzeni powietrznej nad nieruchomością obciążoną w zakresie niezbędnym do swobodnego obracania się nad tą nieruchomością łopat śmigła wirnika elektrowni wiatrowych, które zostaną wybudowane na nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...);

c) w umowie przeniesienia własności nieruchomości J. i I. małżonkowie N. zobowiążą się nie dokonywać pośrednio lub bezpośrednio czynności faktycznych i prawnych utrudniających lub uniemożliwiających budowę farmy wiatrowej (...) oraz farmy wiatrowej (...) oraz linii elektroenergetycznych wchodzących w skład lub przyłączających te farmy wiatrowe do sieci właściwego operatora systemu dystrybucyjnego, w szczególności zobowiązują się nie dokonywać wypowiedzenia Umowy dzierżawy z dnia 05 czerwca 2008 roku, podejmować czynności zmierzających do wznowienia postępowania lub stwierdzenia nieważności decyzji pozwoleń na budowę, decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wzruszenia postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego utrudniania lub uniemożliwiania zawarcia umów służebności lub innych umów umożliwiających korzystanie z gruntów na potrzeby budowy farmy wiatrowej (...) i farmy wiatrowej (...), poprzez służebności przesyłu pod linie elektroenergetyczne łączące farmę wiatrową (...) z (...) (...), zaś w przypadku dokonania którejkolwiek z wymienionej czynności zobowiązani oni będą do zapłaty na rzecz spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kary umownej w wysokości 700.000,00 zł (siedemset tysięcy złotych), za każde naruszenie; spółka pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej;

d) w umowie przeniesienia własności nieruchomości J. i I. małżonkowie N. zobowiążą się znosić w poniższym zakresie oraz bezpłatnie udostępnić podmiotom prowadzącym budowę farmy wiatrowej (...) każdej części nieruchomości z zachowaniem prawa do odszkodowania za straty w uprawach;

e) w umowie przeniesienia własności nieruchomości strony ustalą, że odszkodowanie za szkody w uprawach znajdujących się na tej nieruchomości będzie należne w wysokości ryczałtowej odpowiadającej wartości złotych

polskich 72 (siedemdziesięciu dwóch) kwintali pszenicy ustalonej w oparciu o ceny publikowane przez Główny Urząd Statystyczny za kwartał poprzedzający ustalenie w wysokości odszkodowania za każdy pełny ha zniszczonych upraw; wypłata odszkodowania za szkody w uprawach w wysokości ustalonej zgodnie z ww. zasadami nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od dnia dokonania przez inwestora farmy wiatrowej (...) odbioru prac budowlanych prowadzonych na nieruchomości;

f) w umowie przeniesienia własności nieruchomości J. i I. małżonkowie N. zobowiążą się, że zapewnią aby w umowie zbycia powyższych nieruchomości znalazły się zapisy gwarantujące przyjęcie przez nabywcę wszelkich obowiązków dotyczących powstrzymania się od działań mogących utrudnić lub uniemożliwić budowę farmy wiatrowej (...), w szczególności, zaś przejęcie zobowiązań wynikających z zapisów dotyczących ustalania zasad wysokości i wypłaty odszkodowania za straty w uprawach oraz udostępniania części nieruchomości nieobciążonych służebnościami przesyłu i służebnościami gruntowymi;

g) najpóźniej w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości składającej się z ww. działek J. i I. małżonkowie N. ustanowią dodatkowe służebności lub zawrą inne umowy dotyczące korzystania przez podmioty prowadzące budowę lub eksploatujące farmę wiatrową (...) z przedmiotowej nieruchomości, o ile potrzeba taka zostanie zgłoszona w związku z wymogami technicznymi procesu budowlanego lub eksploatacji farmy wiatrowej (...);

h) cała cena w łącznej kwocie 1.100.000,00 zł (jeden milion sto tysięcy złotych), zapłacona zostanie w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, w całości lub w części ze środków własnych J. i I. małżonków N. lub w całości lub w części z kredytu, przelewem na rachunek bankowy spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. nr (...) i co do tego obowiązku J. i I. małżonkowie N. poddadzą się w umowie przeniesienia własności nieruchomości egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego;

i) wydanie J. i I. małżonkom N. nieruchomości składającej się z działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 80.0134 ha nastąpi w dniu zapłaty całej ceny i co do tego obowiązku spółka pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. podda się w umowie przeniesienia własności nieruchomości egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego. Od dnia wydania działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 80.0134 ha na J. i I. małżonków N. przejdą wszelkie korzyści i ciężary związane z rzeczą;

j) sprzedaż opisanych wyżej działek gruntu nr (...) o łącznym obszarze 80.0134 ha zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych (tj. Dz. U. 2010, nr 101, poz. 69, ze zm.), gdyż spełnione są wszystkie przesłanki o których mowa w art. 9 pkt 2 lit a ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, zaś J. N. (1) działający w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik żony I. N. oświadcza, że w przypadku gdyby sprzedaż przedmiotowych działek gruntu nr (...), o łącznym obszarze 80.0134 podlegała na jakiegokolwiek podstawie przepisom ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych z dnia 9.09.2000 roku (tj. Dz.U. z 2010, nr 101 poz. 69 ze zm.), J. i I. małżonkowie N. zobowiążą się zapłacić kwotę należnego podatku od czynności cywilnoprawnych w całości". W punkcie 2 zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 66.943,59 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana spółka należy do grupy kapitałowej spółki Fundusz (...) S.A., która jest powiązana osobowo poprzez osobę P. B. i kapitałowo poprzez (...). W ramach tych układów pozwana jest również powiązana z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) jak i z (...) sp. z o.o. Pierwszym właścicielem spółki (...) sp. z o.o. byli A. i K. O., którzy posiadali prawo do realizacji inwestycji, polegającej na budowie parku elektrowni wiatrowych, złożonych z 41 wolnostojących elektrowni o całkowitej mocy 82 MW na terenie gminy P. w powiecie S. tzw. Farmy Wiatrowej (...), w tym posiadali pozwolenie na budowę. Na przełomie 2007/2008 roku spółkę tą wraz z powyższymi uprawnieniami nabyła (...) Ltd., która rozwijała projekt, zabezpieczając kolejne grunty pod elektrownie wiatrowe oraz gromadząc niezbędne zgody, decyzje i pozwolenia. Spółka ta posiadała między innymi zgodę, udzieloną w formie umowy nr (...) z dnia 31 marca 2004 roku na wejście na teren nieruchomości stanowiących własność powodów, a obejmującą działki o nr ewidencyjnych (...) w S.. Spółka była również przekonana, że posiada zgodę na posadowienie linii napowietrznej na nieruchomościach położonych w K., działka nr (...) (dzierzawiona przez powodów) oraz nr (...) a należących do Agencji

Nieruchomości Rolnych ( aktualnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa). Tymczasem pismem z dnia 2 marca 2004r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. wyraziła zgodę na wejście na teren nieruchomości z inwestycją, ale po podpisaniu umowy o udostępnieniu gruntu pod inwestycję. Do zawarcia takiej umowy jednak nie doszło. Od momentu nabycia (...) sp. z o.o. główną osobą zaangażowaną w negocjowanie, doradzanie i utrzymywanie kontaktów biznesowych z powodami był M. K. (1), który współpracował z wieloma spółkami należącymi do grupy Fundusz (...) S.A. także powiązanych osobowo z P. B., wielokrotnie występując jako ich pełnomocnik lub manager.

W dniu 15 grudnia 2010 roku spółka (...) Ltd., jako właściciel spółki (...) sp. z o.o., zbyła udziały w wyżej wymienionej spółce na rzecz spółki (...) sp. z o.o. Jednocześnie spółka (...) Ltd. zapewniła spółkę (...), że wszystkie umowy wiążące (...) sp. z o.o. zostały ważnie zawarte i są należycie wykonywane i żadna osoba nie zgłasza względem (...) sp. z o.o. roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, a także że (...) sp. z o.o. ma prawo dysponowania wszystkimi nieruchomościami niezbędnymi do realizacji Farmy Wiatrowej (...), na podstawie projektów budowlanych, w tym zgody na wejście na teren nieruchomości, niezbędnych do budowy kablowej linii SN i linii światłowodowej. W przypadku, gdy którekolwiek z zapewnień (...) Ltd. okaże się nieprawdziwe, spółka będzie ponosić odpowiedzialność cywilną wobec (...) sp. z o.o. z tytułu naruszenia zapewnień i były to wielomilionowe kary.

Powodowie J. i I. małżonkowie N. są właścicielami nieruchomości położonej w S., działka numer (...). Ponadto w sierpniu 2011 roku powodowie nabyli nieruchomość w K. działka nr (...) od Agencji Nieruchomości Rolnych. Przez działki te miała przebiegać zaplanowana przez pozwanego inwestycja w postaci farm wiatrowych. Pozwani nie posiadali zgody powodów na wejście na teren nieruchomości położonej w K. celem prowadzenia inwestycji, jak również zgody na ustanowienie służebności przesyłu. Pomimo braku takiej zgody główny wykonawca budowy w listopadzie 2012r. rozpoczął prace budowlane na nieruchomości powodów. Powód J. N. (1) nie wyrażał zgody na posadowienie na jego nieruchomościach urządzeń przesyłowych oraz stanowczo protestował przeciwko wykonywaniu prac budowlanych na jego nieruchomościach, grożąc usunięciem budowanych słupów i linii wysokiego napięcia.

W okresie od października 2012r. do początku stycznia 2013r. między pełnomocnikiem powodów radcą prawnym J. P. a J. G. (1) trwały negocjacje na temat warunków ustanowienia służebności przesyłu na działkach stanowiących własność powodów, a położonych w S. oraz w K.. Powodowie nie byli zainteresowani uzyskaniem wynagrodzenia za ustanowienie służebności, natomiast chcieli uzyskać prawo własności nieruchomości rolnych, które użytkowali, a które stanowiły własność pozwanej i (...). Z tych też względów negocjacje dotyczyły tak sprzedaży przez pozwaną na rzecz powodów nieruchomości położonych w S. w postaci działki numer (...) za cenę 80.000,00 złotych, działki (...) za cenę 120.000,00 złotych, jak i ustanowienia służebności przesyłu na działce ewidencyjnej (...) (obręb K.) za wynagrodzeniem 150.000,00 złotych i na działkach numer (...) (obręb S.) za wynagrodzeniem 150.000,00 złotych. Negocjacje dotyczyły również sprzedaży przez RSP (...) na rzecz powodów działki ewidencyjnej nr (...) za kwotę 300.000,00 złotych, działki numer (...) za kwotę 41.000,00 złotych i działki numer (...) za kwotę 49.000,00 złotych. Został sporządzony projekt warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (...) w W. oraz przez pozwaną spółkę oraz umowy ustanowienia służebności przesyłu, a także ustalony termin ich podpisania na dzień 10 stycznia 2013r. W tym dniu na spotkanie pojechał powód J. N. (1). W trakcie tego spotkania otrzymał od M. K. (2) operat szacunkowy ustalający wartość służebności na kwotę 78.900,00 złotych. Powód J. N. (1) nie zgodził się z operatem i zażądał wyższej kwoty, zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami.

Pomiędzy 15 a 17 stycznia 2013r. doszło do uszkodzenia linii energetycznej relacji (...) -W. na działce nr (...) w K., polegające na wybiciu sworzni z uchwyty przelotowo wahliwego w miejscu mocowania przewodu z izolatorem i w efekcie opadnięcia przewodów przesyłowych, a następnie przecięcia dwóch zwisających z ziemi przewodów przesyłowych. P. N. (1), który w dniu 17 stycznia 2013 roku, w trakcie oględzin pól zauważył pracowników wykonawcy dokonujących naprawy uszkodzonych elementów, stanowczo oświadczył, iż nie wyraża zgody na wejście pracowników i naprawę dokonanych uszkodzeń. Ponadto w dniu 18 stycznia 2013 do (...) sp. z o.o. wpłynęło pismo pełnomocnika powoda, r. pr. J. P. informujące, że powód cofa zgodę na budowę i żąda usunięcia linii energetycznej, przebiegającej przez działki powoda, w terminie 3 dni. W kolejnym piśmie z dnia 28 stycznia 2013r. pełnomocnik powodów ponownie wezwał do usunięcia posadowionych urządzeń przesyłowych.

W okresie między 5 a 6 lutego 2013 roku na działkach nr (...) w miejscowości K. doszło do ponownego uszkodzenia linii energetycznej w postaci przecięcia przewodu fazy górnej, przebiegającego przez słupy stalowe o nr(...) a następnie zniszczeniu przewodu fazy górnej L2 oraz dwóch słupów stalowych. Wszystkie powyższe uszkodzenia dotyczyły budowy urządzeń należących do farmy wiatrowej (...). Inicjatorami powyższych uszkodzeń byli powodowie, a jednym z uczestników takiego zdarzenia był J. Z., pracownik powoda J. N. (1). Z dniem 14 lutego 2017r. powód wypowiedział J. Z. umowę o pracę bez wypowiedzenia. Doszło nadto do innego przecięcia linii energetycznych, ale nie na działkach stanowiących własność powodów.

Celem ochrony linii energetycznych została zawarta umowa z firmą ochroniarską przez jedną z firm powiązanych osobowo z pozwaną ( (...) sp. z o.o.).

W dniu 25 stycznia 2013 roku powodowie wnieśli pozew do Sądu Rejonowego w Słupsku przeciwko (...) sp. z o.o., w którym domagali się zobowiązania (...) sp. z o.o. przywrócenia do stanu zgodnego z prawem poprzez rozebranie i usunięcie z nieruchomości powodów, działka nr (...) w K. urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej oraz do zaprzestania dalszych naruszeń prawa własności powodów w przyszłości. Wnieśli nadto o zabezpieczenie roszczenia poprzez zobowiązanie pozwanego do niedokonywania żadnych dalszych naruszeń własności powodów poprzez czynności związane z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń na przedmiotowym gruncie. Postanowieniem z dnia 5 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Słupsku w sprawie o sygn. akt IX C 60/13, zabezpieczył roszczenie powodów w ten sposób, że zobowiązał (...) sp. z o.o. do niedokonywania żadnych czynności związanych z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w K. (KW nr (...)), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Powodowie w dniu 17.01.2013r. złożyli nadto wniosek do Starostwa Powiatowego w S. o wznowienie postępowania w sprawie wydania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę urządzeń linii elektroenergetycznych.

Pozwana spółka miała świadomość, iż z uwagi na zaawansowanie realizacji inwestycji jak i zobowiązania finansowe wobec (...), nie ma możliwości wdawania się z powodami w długotrwałe procesy sądowe i administracyjne. Takie też stanowisko reprezentowali przedstawiciele firmy (...), którzy na spotkaniu z powodem i jego synem w kwietniu 2013r. dążyli do zawarcia porozumienia między stronami. (...) naciskała nadto pozwaną spółkę na zawarcie porozumienia z powodami, grożąc sankcjami odszkodowawczymi. Podczas tego spotkania powodowie zorientowali się, iż pozwana spółka znajduje się w trudnej sytuacji i jest zmuszona zawrzeć z nimi porozumienie.

W miesiącu maju 2013r. strony postępowania, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników procesowych ponownie podjęły negocjacje dotyczące warunków udostępnienia nieruchomości stanowiącej własność powodów, celem wykonania prac budowlanych związanych z budową farmy wiatrowej.

W dniu 17 maja 2013r. pomiędzy powodami, a pozwaną doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przed notariuszem P. K. (1), na podstawie której pozwana spółka zobowiązała się do warunkowej sprzedaży własności działek nr (...), o łącznym obszarze 82,0061 ha, położonych w miejscowości P., gm. P., dla których Sąd Rejonowy w Koszalinie, XV Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w S. prowadzi księgę wieczystą (...) za cenę 1.100.000,00 złotych na rzecz J. i I. małżonków N., w celu powiększenia ich gospodarstwa rolnego, w terminie do 30 czerwca 2016r. Jednocześnie pozwana spółka zobowiązała się w powyższym terminie do wykreślenia hipoteki w kwocie 10.000.000,00 złotych ustanowionej na rzecz (...) spółki z o.o w J., ustanowienia nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz spółek wymienionych w akcie notarialnym, a realizujących projekt budowy farmy wiatrowej (...). Powodowie ze swojej strony zobowiązali się do ustanowienia na nabywanych nieruchomościach służebności gruntowej w postaci nieodpłatnego przejścia i przejazdu do wszystkich elementów farmy wiatrowej (...) lub innych dodatkowych służebności, o ile taka potrzeba zostanie zgłoszona przez pozwanego. Ponadto powodowie zobowiązali się do niepodejmowania czynności faktycznych i prawnych utrudniających lub uniemożliwiających budowę farmy wiatrowej (...) oraz farmy wiatrowej (...), w tym także do nie dokonywania wypowiedzenia umowy dzierżawy z dnia

5 czerwca 2008r. Przed podpisaniem umowy z jej projektem zapoznali się profesjonalni pełnomocny obu stron postępowania.

W tym samym też dniu doszło do zawarcia ugody pozasądowej pomiędzy powodami a spółką (...) spółką z o.o w J. , w której powodowie zobowiązali się cofnąć powództwo w sprawie I X C 60/13 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Słupsku a także do wycofania wszystkich wniosków, odwołań i zażaleń skierowanych do organów administracji publicznej, natomiast spółka zobowiązała się cofnąć wniosek o ustanowienie służebności przesyłu w sprawie IX Ns 204/13, prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Słupsku.

Ponadto została zawarta warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości położonej w S., działka numer (...) objęta aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza P. K. (1) (Rep. A nr (...)) i umowa dzierżawy powyższych nieruchomości. Powodowie zawarli również z Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną (...) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w S., działka numer (...) z dnia 17 maja 2013 roku, objętą aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza P. K. (1) (Rep. A nr (...)) i umowę dzierżawy powyższych nieruchomości z dnia 17 maja 2013 roku.

W dniu 12 marca 2014 roku (...) spółka z o.o. (powiązana kapitałowo i osobowo z pozwaną) sprzedała (...) sp. z o.o. prawa autorskie do projektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji budowy elektrowni wiatrowych.

Farma Wiatrowa (...) została ukończona w dniu 13 października 2015 roku, natomiast Farma Wiatrowa (...) została oddana do użytku w roku 2013r.

Pismem z dnia 1 czerwca 2016r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną spółkę do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z zapisami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 17 maja 2013r.

Pismem z dnia 2 czerwca 2016r. pozwana (...) spółka z o.o w W. powołując się na działanie pod wpływem groźby uchyliła się od skutków prawnych oświadczeń woli dotyczących warunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza P. K. (1) ( rep. A br (...)), umowy dzierżawy z dnia 17 maja 2013r. oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 maja 2013r. objętej aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza P. K. (1) ( rep. A br (...)). Powodowie w piśmie z dnia 15.06.2016r. nie uznali skuteczności powyższego oświadczenia. Podobne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli w zakresie warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i umowy dzierżawy złożyła powodom Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w W. .

Pismami z dnia 4 lipca 2016r. powód J. N. (1) ponownie wezwał pozwaną spółkę do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, zgodnie z zapisami zawartymi w akcie notarialnym z dnia 17 maja 2013r. a także do zapłaty kary umownej w wysokości 300.000 złotych za nie zawarcie w terminie powyższej umowy.

W późniejszym okresie, ponieważ nie były respektowane przez pozwanego postanowienia dotyczące roszczeń odszkodowawczych za zniszczone uprawy podczas wykonywanych prac budowlanych, powód w ostrych i wulgarnych słowach domagał się odszkodowania za zniszczone zboże .

Między stronami postępowania przed Sądem Okręgowym w Słupsku, pod sygnaturą akt I C 89/16 toczył się proces o ustalenie nieważności umowy przeniesienia własności nieruchomości na rzecz powodów objętej aktem notarialnym z dnia 22.12.2015r. Wyrokiem z dnia 31 marca 2017r. Sąd Okręgowy w Słupsku stwierdził nieważność powyższej umowy albowiem J. i I. N., w akcie tym reprezentowali pozwaną (...) spółkę z o.o. jako sprzedającą lecz posługiwali się pełnomocnictwem materialnym do reprezentowania spółki (...), które z uwagi na upływ czasu wygasło. Apelacja powodów od powyższego wyroku została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku.

W roku 2013r. P. N. (1) nabył od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa Oddział Terenowy w K. nieruchomości o powierzchni 4,49 ha za cenę 53.300,00 złotych zaś G. N. 30,7029 ha za cenę 613.800,00 złotych. W latach 2010-2015r. powodowie jak i ich synowie nabywali inne nieruchomości tak od Agencji Nieruchomości Rolnych jak i od osób fizycznych. Średnia cena 1 ha ziemi kształtowała się następująco:

w roku 2010- 18.525,34 złotych,

w roku 2011-15.556,00 złotych ,

w roku 2012- od 13.909,17złoty, poprzez 29.924,23złoty, do 44.874,02 złotych,

w roku 2013- od 11.870,82 złotych, poprzez 16.663złoty, do 19.991,60 złotych,

w roku 2014-od 17.554,71złoty , poprzez 19.758,28 złotych, do 27.912,62 złotych,

w roku 2015- od 23.953,84 złotych, poprzez 74.425,19złoty i 77.242,92 złotych do 81.408,85złoty,

w roku 2016-11.668,61złoty.

Na części dzierżawionych nieruchomości powodowie również planowali posadowienie elektrowni wiatrowych .

Powód J. N. (1) posiada aktualnie gospodarstwo rolne o powierzchni 81,64 ha położone w miejscowości M. i Z. oraz o powierzchni 106,8727 ha położone w miejscowości K., S. i W..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy powództwo uznał za uzasadnione.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie bezspornym było, iż strony postępowania zawarły w dniu 17.05.2013r. umowę przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości przed notariuszem P. K. (1), (akt notarialny rep. A (...)). Pozwana spółka podnosiła jednak, że powyższa umowa jest nieważna albowiem została zawarta przez pozwaną pod wpływem groźby bezprawnej. Z tych względów pozwana oświadczeniem z dnia 2 czerwca 2016r., złożonym w okresie roku od dnia ustania obawy, uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli tj. zawarcia w dniu 7.05.2013r. umowy przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała, że zawierając w dniu 7.05.2013r. umowę przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości przed notariuszem P. K. (1), (akt notarialny rep. A (...)) działała pod wpływem groźby w rozumieniu art. 87 k.c. oraz że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zostało złożone w terminie jednego roku od dnia ustania obawy, o którym mowa w art. 88 k.c.

W tej drugiej kwestii Sąd I instancji wyjaśnił, że w toku procesu pozwana spółka wskazywała, iż stan obawy ustał z dniem 13 października 2015r. kiedy to nastąpiło zakończenie budowy Farmy Wiatrowej (...), gdyż od tego czasu linie energetycznie znajdują się pod wysokim napięciem, co powoduje, że wszelkie próby ich uszkodzenia są praktycznie niemożliwe. Zdaniem Sądu Okręgowego z zeznań słuchanych w sprawie świadków wynika jednak, że w roku 2012 i 2013r. budowana była tylko farma wiatrowa (...), natomiast budowa farmy wiatrowej (...), stanowiącej dalszą część farmy wiatrowej (...) następowała w latach 2014-2015r. Zakończenie i oddanie do użytku farmy wiatrowej (...) nastąpiło w roku 2013 r. natomiast w roku 2015r. nastąpiło zakończenie procesu budowy i oddanie do użytku tylko farmy wiatrowej (...). Tymczasem jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powodowie w roku 2012r. nie wyrażali zgody na budowę linii energetycznej dotyczącej farmy wiatrowej (...), a która przebiegała przez ich nieruchomości w K.. Również dwukrotne uszkodzenia budowanej linii energetycznej dotyczyły tylko budowy farmy wiatrowej (...). Zdaniem Sądu Okręgowego skoro zatem oddanie do użytku farmy wiatrowej (...) nastąpiło w roku 2013r. i od tego też okresu linie energetyczne znajdowały się pod wysokim napięciem stąd też stan zagrożenia ewentualnego uszkodzenia linii energetycznych ustał już w roku 2013r.

Zdaniem Sądu Okręgowego twierdzenie pozwanej spółki, że również w latach 2014-2015r. po jej stronie istniał stan zagrożenia, gdyż spółka obawiała się podobnych uszkodzeń budowanych linii energetycznych a dotyczących farmy wiatrowej (...) ze strony powodów, nie został w żaden sposób wykazany i w ocenie Sądu Okręgowego stanowi jedynie taktykę procesową mającą na celu wykazanie, że złożone oświadczenie z dnia 2 czerwca 2016r. o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli nastąpiło w ustawowym terminie. Sąd Okręgowy podkreślił, że w dniu 17 maja 2013r. strony postępowania zawarły kilka umów, których celem było całkowite uregulowanie wszelkich kwestii spornych występujących między stronami. Powodowie ze swojej strony wyrazili zgodę nie tylko na budowę farmy

wiatrowej (...) ale także na planowaną w przyszłości budowę farmy Wiatrowej (...). Powodowie ustanowili wszystkie niezbędne służebności przesyłu dotyczące obu farm wiatrowych jak również zobowiązali się do niepodejmowania czynności faktycznych i prawnych utrudniających lub uniemożliwiających budowę farmy wiatrowej (...) oraz farmy wiatrowej (...), a w przypadku naruszenia powyższego zobowiązania zobowiązani byli do uiszczenia wysokich kar umownych. Co więcej, również w dniu 7 maja 2013r. powodowie zawarli ugodę pozasądową ze spółką (...) spółką z o.o w J., a jej skutkiem było cofnięcie przez powodów powództwa w sprawie I X C 60/13 prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Słupsku, a także wycofanie wszystkich wniosków, odwołań i zażaleń skierowanych do organów administracji publicznej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, po zawarciu w dniu 17 maja 2013r. umów i porozumień, a także po oddaniu do użytku w tym roku farmy Wiatrowej (...) ustał ze strony pozwanej stan obawy, gdyż posiadali oni wszystkie wymagane prawem zgody powodów tak na budowę elektrowni wiatrowych, jak i dalsze ich użytkowanie z uwagi na ustanowienie przez powodów służebności przesyłu. Co więcej Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że w roku 2013r. nie istniał po stronie pozwanej stan zagrożenia w postaci konieczności uiszczenia na rzecz (...) spółka z o.o. wysokich kar umownych. Jak wynika bowiem z treści umowy sprzedaży udziałów pomiędzy C./ (...) Ltd. a (...) sp. z o.o. z dnia 15 grudnia 2010 roku, dotyczyła ona jedynie realizacji Farmy Wiatrowej (...), na podstawie projektów budowlanych, pozwolenia na budowę w tym zgody na wejście na teren nieruchomości, niezbędnych do budowy kablowej linii SN i linii światłowodowej. Natomiast sprzedaż na rzecz (...) spółki z o.o. prawa autorskiego do projektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji budowy elektrowni wiatrowej (...) nastąpiło w okresie późniejszym, bo umową z dnia 12 marca 2014r. zawartą z (...) spółką z o.o. również powiązaną kapitałowo i osobowo z pozwaną.

W konsekwencji powyższego Sąd Okręgowy uznał, że z końcem roku 2013 ustał po stronie pozwanych stan zagrożenia a zatem złożenie w dniu 2 czerwca 2016r. oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli pod wpływem groźby nastąpiło po upływie roku. W następstwie bezskutecznego upływu rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem groźby, wygasły zatem uprawnienia pozwanego wynikające z art. 87 k.c. Bezskuteczny upływ terminu prowadzi bowiem do konwalidacji czynności prawnej, która staje się w pełni ważna i nie może być przez nikogo kwestionowana.

Niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu Okręgowego pozwana spółka nie wykazała, aby zawierając w dniu 17 maja 2013r. umowę przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości przed notariuszem P. K. (1), (akt notarialny rep. A (...)) działała pod wpływem groźby bezprawnej. Sąd Okręgowy zauważył, że bezsprzecznie powód J. N. (1) pod koniec roku 2012r. stanowczo nie wyrażał zgody na prowadzenie inwestycji na stanowiącej jego własność nieruchomości w K. a świadczą o tym jego jednoznaczne pisma z 10.12.2012r., korespondencja mailowa, pismo generalnego wykonawcy z 21.12.2012r. czy też zeznania świadka P. N. (1), M. N. jak i zeznania powoda J. N. (1). W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenie świadka M. K. (1), iż początkowo powód wyrażał zgodę na wykonywanie prac budowlanych związanych z budową farmy wiatrowej (...) na jego nieruchomościach a dopiero w późniejszym czasie zmienił zdanie, jest gołosłowne i niczym nieuzasadnione. Sąd Okręgowy zauważył bowiem, że z dołączonych w toku procesu dokumentów wynika wprost, że powodowie wyrazili zgodę na budowę linii energetycznych należących do farmy wiatrowej (...) tylko co do nieruchomości nr 87 i 95, a położonych w S.. W sierpniu 2011r. powodowie nabyli działkę nr (...), położoną w K. od ówczesnej Agencji Nieruchomości, lecz od kiedy stali się jej właścicielami, zgody na wejście na teren nieruchomości celem realizacji inwestycji pozwanej spółce nie udzielali. Również wbrew zeznaniom M. K. (1) i P. B. takiej zgody nie udzieliła im Agencja Nieruchomości Rolnych. Sąd Okręgowy w tym zakresie wskazał, że z treści pisma z dnia 2 marca 2004r. wynika bowiem wprost, że Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. wyraziła zgodę na wejście na teren nieruchomości z inwestycją, ale dopiero po podpisaniu umowy o udostępnieniu gruntu pod inwestycję. Do zawarcia takiej umowy jednak nie doszło, gdyż pozwana spółka nie dołączyła do akt stosownego dokumentu. Zdaniem Sądu I instancji M. K. (1) miał świadomość braku zgody na budowę instalacji energetycznych na działce nr (...), położonej w K. o czym świadczą prowadzone negocjacje pomiędzy stronami od listopada 2012 r. do 10 stycznia 2013 r. Z treści dołączonej przez powodów korespondencji mailowej wynika wprost, że już w tym okresie przedmiotem negocjacji było nie tylko wyrażenie zgody przez powodów na budowę farmy wiatrowej (...) oraz ustanowienie służebności przesyłu, ale także sprzedaż nieruchomości na rzecz powodów. Zdaniem Sądu



Okręgowego, zeznania świadka M. K. (1) wskazujące, że przedmiotem negocjacji w tym okresie nie była sprzedaż nieruchomości rolnych na rzecz powodów w świetle powyższej korespondencji jawią się jako nieprawdziwe. W ocenie Sądu Okręgowego przedstawienie przez pozwaną spółkę na spotkaniu z notariuszem P. K. (1) w dniu 10 stycznia 2013r. powodowi J. N. (1) nowego projektu umowy ustanowienia służebności przesyłu wraz z inną, niższą kwotą tytułem wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności jak też odstąpienie od wcześniejszych uzgodnień co do sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów, było niewątpliwie dla powoda zaskoczeniem. Tymczasem mimo protestów powoda J. N. (1) trwała budowa farmy wiatrowej (...) na jego nieruchomościach. Biorąc pod uwagę doświadczenie życiowe a także fakt, iż do zakończenia budowy farmy wiatrowej (...) faktycznie doszło w roku 2013r. twierdzenie powodów, iż prowadzone na przełomie roku 2012 i 2013r. z nimi rozmowy miały na celu jedynie przeciągnięcie negocjacji a celem pozwanej było jak najszybsze wybudowanie w tym czasie instalacji elektroenergetycznych, nawet wbrew stanowisku powodów, jawią się jako całkowicie prawdziwe.

Zdaniem Sądu I instancji przeprowadzone dwukrotne uszkodzenia budowanych linii elektroenergetycznych elektrowni wiatrowej (...) w miesiącu styczniu i lutym 2013r. nastąpiły za zgodą i wiedzą powodów. Świadczą o tym tak oświadczenia i zeznania świadka J. Z. jak i oświadczenie A. B. – ówczesnych pracowników powoda. Świadczy o tym też chronologia zdarzeń, sposób dokonania uszkodzenia linii energetycznej czy też groźby dokonania jej uszkodzenia wypowiedane przez J. N. (1). Jednakże zdaniem sądu I instancji, celem przecięcia linii nie było wymuszenie na pozwanej zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości ale zmuszenie do zaprzestania budowy elektrowni wiatrowej, skoro powód nie wyraził na to zgody a ze swojej strony pozwana spółka faktycznie odstąpiła od negocjacji przedstawiając nowe propozycje, o których musiała wiedzieć, że będą nie do zaakceptowania przez powodów wobec wcześniejszych negocjacji. Również złożenie przez powodów 25 stycznia 2013r. do Sądu Rejonowego w Słupsku przeciwko (...) sp. z o.o., pozwu, w którym domagali się zobowiązania (...) sp. z o.o. przywrócenia do stanu zgodnego z prawem poprzez rozebranie i usunięcie z nieruchomości powodów, działka nr (...) w K. urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej oraz do zaprzestania dalszych naruszeń prawa własności powodów w przyszłości jak i wniosku o zabezpieczenie roszczenia poprzez zobowiązanie pozwanego do niedokonywania żadnych dalszych naruszeń własności powodów poprzez czynności związane z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń na przedmiotowym gruncie, a także złożenie wniosku do Starostwa Powiatowego w S. o wznowienie postępowania w sprawie wydania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę urządzeń linii elektroenergetycznych, świadczy – w ocenie Sądu Okręgowego - o tym, że w ówczesnym czasie celem powodów było doprowadzenie do zaprzestania budowy farmy wiatrowej na ich nieruchomościach wobec braku uzgodnień co do warunków udzielenia takiej zgody, jak i w zakresie ustanowienia służebności przesyłu.

Zdaniem Sądu Okręgowego to nie działania powodów polegające na uszkodzeniu linii energetycznych zmusiły pozwaną spółkę do podjęcia negocjacji z powodami, ale naciski ze strony (...) spółki z o.o., która otrzymała postanowienie z dnia 5 lutego 2013 roku Sądu Rejonowego w Słupsku w sprawie o sygn. akt IX C 60/13 o zabezpieczeniu roszczenia powodów, w którym (...) sp. z o.o. zobowiązana została do niedokonywania żadnych czynności związanych z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w K. (KW nr (...)), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Ze swojej strony pozwana spółka podjęła bowiem działania zmierzające do uniemożliwienia dalszych uszkodzeń linii poprzez wynajęcie specjalistycznej firmy zajmującą się ochroną mienia.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że z zeznań świadka P. N. (1), M. K. (1) oraz stron postępowania wynika jednoznacznie, że z uwagi na termin realizacji inwestycji (...) nie miała możliwości wdawania się z powodami w długotrwałe procesy sądowe i administracyjne, o czym wiedziała również pozwana spółka. I to (...) naciskała pozwaną spółkę na zawarcie porozumienia z powodami, grożąc sankcjami odszkodowawczymi wynikającymi z zawartych umów, o czym powodowie przypadkowo dowiedzieli się dopiero podczas rozmów z (...) spółka z o.o., a co miało miejsce w marcu-kwietniu 2013r. A zatem to nie fakt uszkodzenia budowanej instalacji elektroenergetycznej, aczkolwiek niewątpliwie stanowił on czynność sprzeczną z prawem, ale naciski (...) doprowadziły do podjęcia negocjacji między stronami, a które zakończyły się podpisaniem umów i porozumień w dniu 17 maja 2013r. Dopiero po spotkaniu z przedstawicielami (...) spółka z o.o. powodowie zorientowali się, iż pozwana spółka znajduje się w trudnej sytuacji i

jest zmuszona zawrzeć z nimi porozumienie a co spowodowało, że ich stanowisko uległo usztywnieniu. Zdaniem Sądu Okręgowego zawarcie w takiej sytuacji przez pozwaną przedmiotowej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości w dniu 17 maja 2013r. objętej aktem notarialnym rep. A (...) nie nastąpiło pod wpływem groźby bezprawnej. Sąd Okręgowy podkreślił, że niewątpliwe powodowie w trakcie ponownych negocjacji w maju 2013r. wykorzystali swoją dominację wynikającą z posiadanej wiedzy o wielomilionowych zobowiązaniach obciążających powiazaną z pozwaną spółką kapitałową w przypadku stwierdzenia naruszenia warunków umowy ich łączącej co wprawdzie jest groźbą obiektywną, z którą każda strona prowadząca działalność gospodarczą winna się liczyć, to jednak zachowanie powodów nie jest groźbą bezprawną wobec faktu, iż nie jest ona sprzeczna z prawem czy zasadami współzycia społecznego. Sąd Okręgowy w tym miejscu wyjaśnił, że groźba bezprawna w rozumieniu art. 87 k.c. oznacza bowiem zagrożenie podjęcia działania niezgodnego z prawem lub zasadami współzycia społecznego (użycie bezprawnego środka) albo działania zgodnego z prawem, ale zmierzającego do osiągnięcia celu niezgodnego z prawem (bezprawność celu), przy czym uwzględnić należy wszystkie okoliczności sprawy (w szczególności sposób zachowania się stron

Sąd Okręgowy podkreślił, że ustalając czy pozwana spółka działała pod wpływem groźby, obowiązany był wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności zarówno subiektywne, leżące po stronie zagrożonej spółki jak i obiektywne. W jego ocenie samo poprzestanie na kryteriach subiektywnych jest niewystarczające. Skoro groźba ma posiadać odpowiedni ciężar gatunkowy, sąd obowiązany jest zbadać charakter zła, rodzaj ujemnych konsekwencji, jakimi się grozi, a także przeanalizować możliwości wystąpienia stanu obawy w konfrontacji z otaczającą rzeczywistością, w jakiej działali groźący i zagrożony. W ocenie Sądu Okręgowego nie będzie jej stanowił przypadek, w którym takie skutki będą dalszą konsekwencją sytuacji danego podmiotu, które nastąpią w rezultacie działań niemających charakteru bezprawnego. Zdaniem Sądu Okręgowego nie stanowią zatem groźby obiektywne trudności występujące w obrocie gospodarczym, z którymi strona w swej działalności powinna się liczyć. Nie stanowi również groźby naturalna dominacja społeczna czy gospodarza jednego podmiotu nad drugim.

Sąd Okręgowy zauważył nadto, że zawarcie kwestionowanej umowy poprzedzone było długimi negocjacjami, z udziałem procesjonalnych pełnomocników procesowych reprezentujących obie strony umowy, których zadaniem było zabezpieczenie interesów swoich mocodawców.

Sąd Okręgowy wskazał nadto, że wprawdzie ustalona w warunkowej umowie cena sprzedaży nieruchomości była korzystna dla powodów, to jednak znacząco nie odbiegała od cen sprzedaży innych nieruchomości rolnych w tamtym okresie. W kwestionowanej warunkowej umowie sprzedaży nieruchomości cena jednego hektara wyniosła 13.413,63 złote. Tymczasem jak wynika z dołączonych przez powodów odpisów aktów notarialnych a także wyjaśnień Agencji Nieruchomości Rolnych w roku 2013r. powodowie lub ich członkowie rodzin nabywali nieruchomości rolne za kwoty od 11.870,82 złotych, poprzez 16.663złotych, 19.991,60 złotych do 44.874,02 złotych za jeden hektar. W roku 2014r. wartość jednego hektara była na podobnym poziomie co w roku 2013, natomiast w roku 2015r. nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości rolnych. Świadczy to zatem o tym, że obie strony twardo negocjowały warunki porozumienia, mając świadomość tak wartości rynkowej nieruchomości jak i sytuacji prawnej, w jakiej się znalazły.

Na zakończenie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów, częściowo zeznań przesłuchiwanych w sprawie świadków oraz stron postępowania. Sąd uznał za wiarygodne wszystkie zgromadzone w sprawie dokumenty. Dokumenty prywatne i urzędowe korzystały z domniemania określonego w art. 244 i 245 k.p.c. Strony nie kwestionowały prawdziwości złożonych do akt sprawy dokumentów, ani tego, że zawarte w nich oświadczenia osób, które je podpisały od nich nie pochodzą, a i Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania świadków J. Z., M. N., J. G. (2) i P. N. (2) albowiem – w ocenie Sądu I instancji - były one logiczne, spójne, jako również korelowały ze zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Zeznania świadka P. N. (1) jak i powoda J. N. (1) Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne w części, w jakiej twierdzili oni, że nic im nie wiadomo o sprawcy dokonanych w miesiącu styczniu -luty 2013r. uszkodzeń budowanych linii energetycznych. Również za częściowo wiarygodne Sąd I instancji uznał zeznania świadka M. K. (1) oraz P. B.. Zakwestionował wiarygodność ich twierdzeń, jakoby zawierając przedmiotową umowę działali pod wpływem groźby bezprawnej, a nadto że przed styczniem 2013r. między stronami nie były prowadzone negocjacje na temat sprzedaży nieruchomości. Są one bowiem sprzeczne z dołączonymi do akt dokumentami. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę również fakt, iż osoby

te tj. tak P. N. (1) jak i J. N. (1) oraz M. K. (1) i P. B. są osobiście zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy czy to z powodu powiązań rodzinnych czy faktu zatrudnienia w powiązanych spółkach prawa handlowego, a co w ocenie Sądu Okręgowego wpływało na wiarygodność opisywanych przez nich okoliczności sprawy.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka K. G. i A. B. jak i wnioski dowodowe pełnomocnika powodów o przesłuchanie w charakterze świadka P. K. (2), T. B., B. K., R. N., J. N. (3) i P. N. (1) uznając, iż złożenie ich nastąpiło z opóźnieniem, a nadto że są one zbędne i niepotrzebnie przedłużyłyby proces sądowy zwłaszcza wobec faktu, iż strona pozwana zgłosiła je po przesłuchaniu stron postępowania. Zdaniem Sądu I instancji z przeprowadzonego już postępowania dowodowego można było wysnuć wniosek, iż powodowie byli odpowiedzialni za podjęcie decyzji o uszkodzeniu budowanych linii energetycznych a zatem słuchanie kolejnych świadków na powyższą okoliczność jest zbędne. Natomiast fakt pozostawania w konflikcie świadka J. Z. z powodami wynika wprost z oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o pracę.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98k.p.c. tj. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie wygrali proces a zatem do zwrotu na ich rzecz pozostaje uiszczona przez nich opłata sądowa w wysokości 55.000,00 złotych, wykorzystana zaliczka na poczet stawiennictwa świadków w wysokości 1.126,59 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów w wysokości 10.800,00 złotych (zgodnie z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ) wraz z opłatą skarbową w wysokości 17,00 złotych.

Pozwana (...) spółka z o.o w W. wniosła apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości, zarzucając rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. tj. przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów poprzez:

a) niezgodną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i błędne ustalenie, że pozwana na groźbę powołać się mogła od razu po zakończeniu budowy farmy wiatrowej (...) w sytuacji, gdy pozwana nie miała takiej możliwości, ponieważ obawiała się, że takie działanie spowoduje ponownie bezprawne działania ze strony powodów, wymierzone w kolejny etap budowy (...) oraz sprzeczność tych ustaleń z dowodem z dokumentu jakim jest umowa przedwstępna z dnia 17 maja 2013 roku, w której w § 4.7, wpisane zostało zobowiązanie powodów do nieprzeszkadzania przy budowie farmy N., co wprost potwierdza zasadność twierdzenia, że obawy pozwanej dotyczyły bezpieczeństwa realizacji również tej inwestycji,

b) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i przyjęcie, że jakiegokolwiek znaczenie ma data zawarcia umowy sprzedaży projektu farmy wiatrowej (...) ze spółką (...) sp. z o.o., skoro plany budowy i cała dokumentacja były już dawno gotowe, zaś powodowie mogliby ponownie rozpocząć proceder niszczenia linii, tym razem na innym gruncie,

c) dokonanie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego błędne ustalenie, że powód J. N. (1) nie wyraził zgody na posadowienie urządzeń przesyłowych na jego nieruchomości, w sytuacji gdy z zeznań M. K. (1) i P. N. (2) oraz pisma z 18 stycznia 2013 roku wynika, że J. N. (1) zezwolił na wejście na jego grunt i rozpoczęcie prac budowlanych, zaś sprzeciwiać się tym działaniom zaczął dopiero pod koniec 2012 roku,

d) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i błędne ustalenie, zgodnie z którym powodowie dokonując wszystkich kolejnych czynności w 2012 i 2013 roku nie mieli na celu grozić pozwanej i wymusić na niej zawarcie umów sprzedaży nieruchomości, a jedynie ich celem było zatrzymanie budowy inwestycji,

e) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a nadto całkowicie dowolną ocenę materiału dowodowego i przyjęcie za udowodniony fakt, że to nie powodowie grozili pozwanej, ale (...) sp. z o. o. zmusiła pozwaną do zawarcia umów z powodami oraz dokonanie tego ustalenia przy jednoczesnym całkowitym pominięciu znaczenia

działań podjętych przez powodów, mających na celu zmuszenie pozwanej do zawarcia umowy na niekorzystnych dla niej warunkach, pomimo ustalenia przez Sąd I Instancji, że to powodowie byli inicjatorami uszkodzeń instalacji,

f) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w zakresie ustalenia momentu, w którym powodowie dowiedzieli się o grożącym (...) Ltd. milionowym karom, w sytuacji, gdy z materiału dowodowego wynika jedynie, że po spotkaniu z przedstawicielami (...) sp. z o.o. powodowie znali już szczegóły umowy,

g) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego i ustalenie średnich cen za 1 ha gruntu w latach 2010 - 2016, przy wzięciu pod uwagę jedynie przedstawionych do akt sprawy kopii aktów notarialnych przeniesienia własności gruntów, przy jednoczesnym pominięciu danych Głównego Urzędu Statystycznego, na które powoływała się strona pozwana, a w rezultacie błędne przyjęcie, że ceny po jakich grunty nabyć mieli powodowie nie odbiegały znacząco od cen innych nieruchomości rolnych sprzedawanych w tamtym okresie,

h) błędną ocenę co do częściowego uznania wiarygodności zeznań świadka M. K. (1) oraz reprezentanta pozwanej P. B., podczas gdy wszystkie okoliczności i dowody zgromadzone w sprawie wskazują na to, że twierdzenia w/w osób mają potwierdzenie w zebranych materiale dowodowym,

i) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powodowie nie byli zainteresowani otrzymaniem wynagrodzenia za służebność w (...), gdy tymczasem z dowodów wynika okoliczność, że powodowie za służebność w (...) otrzymali ok. 1.600.000 zł,

j) niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego oraz dokonanie ustaleń sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym i błędną ocenę, że negocjacje prowadzone między stronami na przełomie 2012 i 2013 roku, miały ze strony spółek powiązanych z pozwaną, na celu przeciąganie etapu ustanowienia służebności i wybudowanie farmy, mimo braku zgody powodów, gdy zaś powyższe stanowi jedynie dowolną interpretację stanu faktycznego i nie jest poparte żadnym materiałem dowodowym,

k) błędną ocenę co do uznania częściowej wiarygodności zeznań świadka P. N. (1) i powoda, podczas gdy dowody zgromadzone w sprawie wskazują na to, że twierdzenia w/w osób są sprzeczne z innymi dowodami i ich własnymi oświadczeniami,

2) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez:

a) pominięcie przy ocenie czy działania powodów stanowiły groźbę bezprawną, kryminalnej przeszłości powodów, co zaś miało istotne znaczenie z punktu widzenia obaw pozwanej, co do możliwości wyrządzenia dalszych szkód, jeżeli pozwana nie ulegnie i nie zawrze umów z powodami, zgodnie z ich żądaniami,

b) pominięcie przy ocenie, czy pozwana mogła obawiać się powodów i znajdować w stanie groźby faktu, że w umowie przedwstępnej, strony celowo wprowadziły zapisy, dotyczące zakazu utrudniania przez powodów budowy farmy wiatrowej (...), co tym samym oznaczało, że już w chwili zawierania tej umowy, pozwana zdawała sobie sprawę, że problemy dotyczyć mogą również farmy wiatrowej (...),

3. przepisu art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków: K. G. oraz A. B., mimo że złożenie ich nie nastąpiło z opóźnieniem, a nadto nie były to dowody zbędne oraz nie zmierzały do przedłużenia postępowania,

4. przepisu art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1, § 2 i § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność porównania gruntów pozwanej w P. oraz gruntów, które były przedmiotem aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości, złożonych w toku niniejszego postępowania pod kątem rodzaju tych nieruchomości, w

tym klasy gruntów, ich lokalizacji (ukształtowania terenu, stanu dróg dojazdowych), powierzchni i rozłogu, stanu zagospodarowania, co miało wpływ na wysokość ceny sprzedaży,

5. przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa oraz niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których nie uwzględniono dowodu z opinii biegłego sądowego.

Dodatkowo pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) przepisu art. 88 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię wskutek uznania, że termin na uchylenie się od skutków prawnych czynności dokonanej przez pozwaną pod wpływem groźby upłynął najpóźniej z chwilą zakończenia budowy farmy wiatrowej (...), gdy zaś w świetle materiału dowodowego strona pozwana skutecznie wykazała, że w stanie groźby przebywała do chwili zakończenia budowy farmy wiatrowej (...), a zatem czas na uchylenie się od skutków czynności prawnej nie minął i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie tej normy prawnej,

2) przepisu art. 87 k.c. poprzez błędną jego wykładnię wskutek uznania, że w zaistniałych okolicznościach sprawy nie wystąpiła groźba bezprawna i w konsekwencji niezastosowanie tej normy prawnej.

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz instancję odwoławczą, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm prawem przepisanych lub przedstawionego spisu kosztów.

Dodatkowo na podstawie art. 380 k.p.c. wniosła o przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie dowodów, oddalonych bezpodstawnie przez Sąd I Instancji, tj.:

1. przesłuchanie świadka K. G. na okoliczności wskazane we wniosku dowodowym z dnia 27 lipca 2018 roku,
2. przesłuchanie świadka A. B. na okoliczności wskazane we wniosku dowodowym z dnia 20 grudnia 2018 roku,
3. dopuszczenie opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność porównania nieruchomości, znajdujących się w zestawieniach KOWR w K. i P. oraz aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, złożonych do niniejszej sprawy przez stronę powodową i pozwaną oraz nieruchomości pozwanej, której dotyczy niniejsze postępowanie, przy uwzględnieniu następujących czynników: klasa gruntów, ich lokalizacja (ukształtowanie terenu, stan dróg dojazdowych, inne czynniki), powierzchnia i rozłóg, stan zagospodarowania, a następnie ustaleniu które z nieruchomości, objętych w/w zestawieniami KOWR i aktami notarialnymi są podobne do nieruchomości pozwanej, a w konsekwencji na okoliczność wartości spornych nieruchomości w dacie podpisania umowy przedwstępnej.

Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji przedstawiono rozwinięcie zarzutów.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa advokackiego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

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

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

**Tytułem uwag porządkujących Sąd Apelacyjny wskazuje, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.1469), która w zasadniczej części weszła w życie w dniu 7 listopada 2020 r., do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem**

***wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym. Skoro zatem, poddany pod osąd środek odwoławczy wniesiony został przed tą datą, do jego rozpoznania zastosowanie znajdują przepisy kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu nie uwzględniającym tej ustawy. Z kolei rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym znajdowało oparcie w treści art. 15zsz<sup>3</sup> ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695, 875), przy uwzględnieniu, że z jednej strony w wynikającym z tego przepisu terminie żadna ze stron nie złożyła wniosku o rozpoznanie sprawy na rozprawie po doręczeniu im postanowienia Sądu Apelacyjnego z dnia 24 czerwca 2020 r. o skierowaniu sprawy do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym, z drugiej zaś, że w uwarunkowaniach niniejszej sprawy nie zachodziły jakiegokolwiek okoliczności które, uzasadniałyby potrzebę wyznaczenia takiej rozprawy pomimo braku takiego wniosku.***

W judykaturze nie budzi wątpliwości zapatrywanie, że postępowanie apelacyjne ma charakter merytoryczny i jest dalszym etapem postępowania zainicjowanego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie z treścią art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Rozważając zakres kognicji sądu odwoławczego, Sąd Najwyższy stwierdził, iż sformułowanie „w granicach apelacji” wskazane w tym przepisie oznacza, iż sąd drugiej instancji między innymi rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestaje na materiale zebranym w pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji oraz kontroluje poprawność postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, jeżeli są dopuszczalne, ale biorąc z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSN 2008/6/55). Dodatkowo należy wskazać, iż dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, sąd drugiej instancji może podzielić i uznać za własne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1998 r, sygn. akt II CKN 923/97, OSNC 1999/3/60).

Po dokonaniu ponownej oceny materiału procesowego, w ramach i w granicach wniesionego środka odwoławczego, Sąd Apelacyjny stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy czyni te ustalenia częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Zasadniczo trafne są też argumenty prawne, dotyczące oceny zarzutów pozwanego i braku podstaw do zastosowania normy 87 k.c. i 88 k.c. Niezbędne uzupełnienia wywodu w tym zakresie zostaną przedstawione w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że w niniejszej sprawie bezspornym było, iż strony postępowania zawarły w dniu 17 maja 2013r. umowę przedwstępnej warunkowej sprzedaży nieruchomości przed notariuszem P. K. (1) (akt notarialny rep. A (...)). Pozwana spółka podnosiła jednak, że powyższa umowa jest nieważna albowiem została przez nią zawarta pod wpływem groźby bezprawnej. Istota rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie sprowadzała się zatem w pierwszej kolejności do oceny zasadności zarzutów pozwanej dotyczących użycia wobec niej groźby, wpływającej na swobodne złożenie oświadczenia woli zawartego w umowie z dnia 17 maja 2013 r.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności przedmiotem rozważań uczynił zarzuty apelacji koncentrujące się wokół próby wykazania nietrafności ocen Sądu I instancji w części w jakiej Sąd ten przyjął, że pozwana nie wykazała, że złożyła oświadczenie woli zawarte przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości z dnia 17 maja 2013 r. pod wpływem groźby. W ocenie Sądu Apelacyjnego w tej części Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i na ich podstawie wywiódł trafne wnioski. Ustalenia te Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje je za własne, uznając,

że przeprowadzona przez Sąd I instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń co do zgodności z zasadą wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Za trafne i znajdujące oparcie w obowiązujących przepisach prawnych uznać też trzeba wywiedzione na podstawie tych ustaleń wnioski, choć stanowisko Sądu Okręgowego wymaga w tym zakresie uzupełnienia.

Zgodnie z treścią art. 87 k.c., kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Groźba więc oznacza działanie celowe, skierowane na osiągnięcie zamierzonego przez groźącego celu, a mianowicie na uzyskanie oświadczenia woli określonej treści (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 maja 2013 r., sygn. akt I A Ca 104/13). Kodeks cywilny nie definiuje samego pojęcia groźby bezprawnej, lecz określa jedynie przesłanki, które nadają jej charakter normatywny. Są nimi: bezprawność, powaga groźby i normalny związek przyczynowy między groźbą a złożeniem oświadczenia woli określonej treści, przy czym przesłanki te muszą wystąpić łącznie. Groźba w rozumieniu powołanego przepisu, jak wyżej wskazano, jest zawsze działaniem celowym, skierowanym na zmuszenie zagrożonego, wbrew jego woli, do złożenia określonego oświadczenia. Zmuszenie polega na tym, że groźący zapowiada spełnienie przez siebie "zła" wobec zagrożonego, jeżeli on nie złoży oświadczenia określonej treści. W literaturze cywilistycznej wskazuje się, że groźbą bezprawną może być także zapowiedź wykonania prawa podmiotowego niezgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie w celu spowodowania obawy u składającego oświadczenie woli, czyli groźba nadużycia prawa podmiotowego. Może to być też takie zachowanie, które jest formalnie zgodne z prawem, jednakże zmierza do wymuszenia złożenia oświadczenia woli. W ramach więc interpretacji pojęcia bezprawności groźby w piśmiennictwie odróżnia się powszechnie bezprawność środka od bezprawności celu. Pierwsza występuje wówczas, gdy grozi się środkami, do użycia których nie miało się prawa, druga natomiast, gdy groźącemu służyło wprowadzenie prawa, jednakże przyznane mu było w innym celu niż ten, w jakim z niego skorzystał (np. groźba doniesienia o popełnieniu przestępstwa przez zagrożonego - celem zmuszenia go do złożenia oświadczenia woli określonej treści). Sformułowania: "bezprawność środka" i "bezprawność celu" stanowią oczywiście skróty myślowe. Ocenie podlega zawsze całość zachowania sprawcy, a nie poszczególne jego elementy, środki, do jakich się ucieka, czy też cel, do jakiego dąży, w oderwaniu od pozostałych składników stanu faktycznego. Prawo cywilne operuje szerokim pojęciem bezprawności. Groźba ma charakter bezprawny wówczas, gdy następuje wkroczenie w cudzą sferę prawną w sposób naruszający element wolności składania oświadczeń woli. Przekroczenie dozwolonej granicy zachodzi, jeżeli groźący - stawiając alternatywę oświadczenia woli albo realizacja groźby - wyklucza praktycznie możliwość wzięcia pod uwagę interesów zagrożonego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2012 r., sygn. akt I BP 9/11). W judykaturze podkreśla się, że przez bezprawność groźby należy rozumieć przede wszystkim zachowanie się sprzeczne z prawem (ustawą lub zasadami współżycia społecznego), ale także zachowanie formalnie zgodne z prawem, które jednakże zmierza do wymuszenia złożenia oświadczenia woli (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 4 lutego 1957 r., 3 CR 834/55, Nowe Prawo 1957, nr 7-8, s. 187, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 stycznia 1997 r., I CKN 375/97, z dnia 2 marca 2012 r., I PK 109/11, OSNP 2013/3-4/27, z dnia 19 marca 2002 r., I CKN 1134/99, OSNC 2003 nr 3, poz. 36, z dnia 17 lutego 2004 r., I PK 253/03). W literaturze prawniczej z kolei groźbę określa się jako "przymus psychiczny" (*vis compulsiva*). Polega ona na tym, że oświadczenie woli zostaje złożone pod wpływem stanu obawy, który wywołany jest przez drugą stronę lub przez osobę trzecią w następstwie zastosowania groźby bezprawnej. Zaistniały stan obawy - w świetle art. 87 k.c. - musi dotyczyć poważnego niebezpieczeństwa osobistego lub majątkowego dla składającego oświadczenie woli albo dla innej osoby. Wynika on z zapowiedzi spowodowania "owego zła" przez autora groźby, która stwarza dla zagrożonego sytuację przymusową w tym sensie, że staje on przed alternatywą, albo dokona żądanej czynności prawnej, albo narazi się na realizację stanu rzeczy określonego w groźbie. Zagrożony nie jest zatem pozbawiony możliwości wyboru, lecz rzeczywistość, w której ta możliwość jest realizowana, zostaje w następstwie groźby zakłócona. Co istotne z punktu widzenia rozpoznania niniejszej sprawy, bezprawność ma charakter obiektywny, a w konsekwencji niekoniecznie musi jej towarzyszyć wina w znaczeniu subiektywnym, a zwłaszcza świadomość naruszenia reguł postępowania lub wola wyrządzenia zła. Natomiast nie ma cechy groźby bezprawnej ostrzeżenie zapowiadające zastosowanie prawem przewidzianych środków w celu skłonienia kogoś do złożenia oświadczenia woli. Ta ogólna dyrektywa, zawiera wszakże znaczny element ocenny. Trzeba bowiem rozstrzygnąć, jakie środki przewiduje prawo dla przymuszenia kogoś do złożenia oświadczenia woli, a w konsekwencji jakie powiązania powinny występować między sankcjami prawnymi a niezłożeniem oświadczenia

woli. W doktrynie podnosi się, że pomiędzy granicznymi przypadkami, w których występuje albo nie występuje związek pomiędzy sankcjami prawnymi, a niezłożeniem oświadczenia woli leży "szara strefa" niejednoznacznie zdelimitowana wspomnianą ogólną dyrektywą, w oparciu o którą można wyrazić pogląd, że raczej dominuje tendencja, która dopuszcza luźniejszy związek sankcji prawnych z oświadczeniem woli, a w konsekwencji ogranicza zakres pojęcia bezprawności i tym samym zastosowania art. 87 k.c.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że pozwana uzasadniając swój zarzut wskazywała, że w wyniku działań powodów polegających na uszkadzaniu linii energetycznej relacji (...) - W. na działce nr (...) w K., zagrożona została realizacja inwestycji Farmy Wiatrowej (...). Pozwana wskazała, że zawarcie z powodami spornej umowy było wynikiem jej uzasadnionych obaw, że w przypadku gdy nie uwzględni roszczeń powodów będą oni nadal podejmować działania uniemożliwiające zrealizowanie tej inwestycji, co w szczególności narazi na straty majątkowe powiązaną z nią kapitałowo spółkę (...) Ltd. Tak zdefiniowane faktycznie stanowisko pozwanej określało granice oceny zarzutu zawarcia przedmiotowej umowy pod wpływem groźby.

Sąd Apelacyjny zwrócił zatem w pierwszej kolejności uwagę na to, a co okazało się kluczowe dla rozstrzygnięcia w kwestii prawidłowości orzeczenia Sądu I instancji i w konsekwencji oddalenia apelacji, że pozwana nie wykazała, iż wskazywane przez nią ewentualne zagrożenie dla realizacji omawianej inwestycji ze strony powodów miało jakiegokolwiek bezpośredni wpływ na interesy majątkowe czy to pozwanej, czy też powiązanego z nią kapitałowo innego podmiotu. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że pozwana uzasadniając swoje zarzuty w tym zakresie powołała się na swoje powiązania kapitałowe ze spółką (...) Ltd., która była właścicielem spółki (...) sp. z o.o. posiadającej prawo do realizacji inwestycji, polegającej na budowie parku elektrowni wiatrowych, złożonych z 41 wolnostojących elektrowni o całkowitej mocy 82 MW na terenie gminy P. w powiecie S. tzw. Farmy Wiatrowej (...). Sąd odwoławczy rozstrzygając sprawę uwzględnił jednak (ustalony co prawda przez Sąd Okręgowy jednak niedostatecznie oceniony prawnie) fakt, że niespornym w sprawie było, że spółka (...) Ltd., jako właściciel spółki (...) sp. z o.o. zbyła udziały w wyżej wymienionej spółce w dniu 15 grudnia 2010 roku na rzecz spółki (...) sp. z o.o. Ani pozwana, ani powiązana z nią kapitałowo spółka (...) Ltd. w dacie zawierania spornej umowy nie były powiązane, czy to kapitałowo, czy też osobowo ze spółką (...) sp. z o.o. Nie może być zatem mowy o bezpośredniej groźbie majątkowej dla pozwanej, czy też dla powiązanej z nią kapitałowo spółki (...) Ltd. polegającej - jak wskazuje pozwana - na zagrożeniu realizacji inwestycji Farmy Wiatrowej (...) w wyniku podejmowanych przez powodów działań, bowiem ani pozwana, ani (...) Ltd. w momencie kiedy doszło do zawarcia spornej umowy nie były inwestorami (choćby pośrednimi) tej inwestycji. W tej sytuacji brak jest podstaw do uznania za obiektywną groźbę dla pozwanej faktu ewentualnego utrudniania przez powodów realizacji tejże inwestycji, czy to poprzez odmowę ustanowienia służebności przesyłu, czy też poprzez dokonywanie uszkodzenia linii energetycznych związanych z tą inwestycją przebiegających przez należącą do nich nieruchomość. Spółka ta nie miała bowiem już żadnego bezpośredniego, a nawet pośredniego interesu w powstaniu tej farmy wiatrowej. Nie ona realizowała bowiem ten projekt. Na własnych rachunek Projektu nie realizowała również spółka (...) Ltd. powiązana z pozwaną kapitałowo. Interes w powodzeniu inwestycji miała wyłącznie spółka (...) sp. z o.o., która nabyła w 2010 r. od spółki (...) Ltd. udziały w spółce spółki (...) sp. z o.o. posiadającej prawo do realizacji tejże inwestycji. Ani pozwana, ani powiązana z nią kapitałowo spółka nie ponosiły żadnego ryzyka związanego z ewentualną niemożliwością zrealizowania inwestycji, która miała powstać między innymi na nieruchomości należącej do powodów (na co nie wyrażali oni zgody), gdyż takie ryzyko ponosiła - nie powiązana w żaden sposób z pozwaną - spółka (...) sp. z o.o. w związku z nabyciem udziałów w spółce będącej inwestorem.

Tym samym nawet ewentualne istnienie zagrożenia powodzenia tej inwestycji w wyniku czy to braku zgody powodów na ustanowienie służebności na należącej do nich nieruchomości, przez którą przebiegać miała linia elektroenergetyczna związana z tą farmą, czy też w wyniku uszkadzania linii elektroenergetycznych przebiegających przez należącą do nich nieruchomość nie miało bezpośredniego znaczenia tak dla pozwanej, jak i dla powiązanej z nią kapitałowo spółki (...) Ltd. W dacie zawierania spornej umowy ani pozwana, ani powiązana z nią kapitałowo spółka (...) Ltd. nie były bowiem w żaden sposób powiązane z inwestycją, której realizacji miało zagrażać omawiane działanie powodów.



Zdaniem Sądu Apelacyjnego związek pozwanej spółki z inwestycją Farma Wiatrowa (...) ograniczony był wyłącznie do wspierania interesu ekonomicznego powiązanej z nią spółki (sprzedawcy udziałów (...)) wynikającego nie bezpośrednio z samej budowy tej farmy, lecz zawiązanego z ewentualnymi grążącymi tej spółce karami przewidzianymi w umowie przeniesienia przez tą spółkę własności udziałów w spółce posiadającej prawa do realizacji tej inwestycji spółce (...), a związanymi z niedotrzymaniem warunków tejże umowy. Potwierdza to pośrednio argumentacja samej pozwanej zawarta w odpowiedzi na pozew. Pozwana powołując się na stan groźby wskazała bowiem, że obawiała się, że powiązanej z pozwaną spółce (...) Ltd. może grozić poważna szkoda majątkowa. Sąd Apelacyjny zwrócił zatem uwagę, że grożąca spółce (...) Ltd. szkoda miała charakter majątkowy wyłącznie z uwagi na warunki umowy sprzedaży udziałów zawartej przez tą spółkę ze spółką (...) w 2010 r. Jak już bowiem wyżej wskazano, w związku ze sprzedażą udziałów w spółce będącej inwestorem na rzecz spółki (...), spółka (...) na dzień zawarcia kwestionowanej przez pozwaną w niniejszym procesie umowy nie ponosiła żadnego ryzyka związanego z ewentualną niemożliwością zrealizowania inwestycji, która miała powstać między innymi na nieruchomości należącej do powodów. Jedyne ryzyko materialne jakie groziło spółce (...) wiązało się z ewentualnym skutkami niedotrzymania przez nią warunków umowy sprzedaży udziałów w podmiocie mającym prawa do realizacji (...) spółce (...) w 2010 r. W umowie tej zawarto bowiem zastrzeżenie odpowiedzialności sprzedającego wobec spółki (...) w przypadku nieprawdziwości zapewnień sprzedającego co do tego, że ma prawa do dysponowania wszystkimi nieruchomościami niezbędnymi do realizacji Farmy Wiatrowej (...). Z ustaleń faktycznych wynikało przy tym jednoznacznie, że spółka (...) nie miała prawa do dysponowania jedną z nieruchomości należących do powodów, na której rozpoczęto realizację inwestycji Farma Wiatrowa (...). W konsekwencji spółka ta w spornym okresie, w którym doszło do zawarcia kwestionowanej przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży, niewątpliwie dążyła do zawarcia porozumienia z powodami w celu wywiązania się z zapewnień udzielonych spółce (...).

W tej sytuacji wyłącznie racjonalnym jest twierdzenie, że negocjacje z powodami, których ostatecznym skutkiem było zawarcie kwestionowanej obecnie przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży oznaczonych nieruchomości, zostały podjęte wyłącznie w celu uniknięcia przez powiązaną z pozwaną spółkę (...) Ltd. odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z niedotrzymaniem przez tą spółkę warunków umowy zawartej ze spółką (...) w 2010 roku. Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę że w odpowiedzi na pozew pozwana wprost wskazała, że negocjacje z powodami, jak również innymi właścicielami nieruchomości przez które miały przebiegać linie elektroenergetyczne, prowadzone były właśnie w celu zabezpieczenia praw do gruntów, w związku z treścią umowy sprzedaży udziałów przez spółkę (...) Ltd. w będącej jej własnością spółce (...) sp. z o.o. na rzecz spółki (...) sp. z o.o. w dniu 15 grudnia 2010 roku. Pozwana podała, że w związku z tą umową przedstawiciele sprzedającego zabiegali o pełne zabezpieczenie gruntów, przez które przebiegać miały linie energetyczne dla projektowanej Farmy Wiatrowej (...) czego skutkiem było między innymi zawieranie umów ustanowienia służebności przesyłu z właścicielami gruntów, przez które przebiegać miała linia. Jednym z takich właścicieli, z którymi pozwana podjęła rozmowy ma ten temat byli powodowie, którzy jednak nie zgodzili się na warunki proponowane przez pozwaną, a przedstawili własną propozycję, której przedmiotem było właśnie nabycie od pozwanej nieruchomości wskazanych w kwestionowanej aktualnie umowie.

Sąd Apelacyjny dalej zwrócił uwagę, że twierdzeniom pozwanej odnośnie motywów zawarcia spornej umowy jako wyniku groźby ze strony powodów, przeczy sama treść tejże umowy. Na stronie 10 kwestionowanej obecnie przez pozwaną przedwstępnej umowy sprzedaży z 17 maja 2013 r. M. K. (1) działający jako pełnomocnik pozwanej spółki oświadczył, że zgromadzenie wspólników pozwanej podjęło uchwałę nr 1 o wyrażeniu zgody na zbycie przez spółkę na rzecz powodów wskazanych nieruchomości w dniu 27 listopada 2012 r. Podjęcie tej uchwały miało zatem miejsce jeszcze przed dopuszczeniem się przez powodów zachowań polegających na uszkadzaniu linii energetycznej relacji (...) - W. na działce nr (...) w K.. Czynów tych powodowie dopuścili się bowiem dopiero w styczniu i lutym 2013 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, skoro uchwała o wyrażeniu zgody na zbycie przez spółkę wskazanych nieruchomości została podjęta przed dopuszczeniem się przez powodów czynów ze stycznia i lutego 2013 r., a które polegały na uszkodzeniu linii, oczywistym jest, że to nie te zachowania implikowały wolę pozwanej zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży wskazanych nieruchomości; miała je przecież zamiar zbyć już wcześniej, o czym jednoznacznie świadczy

fakt podjęcia jeszcze w listopadzie 2012 r. przez zgromadzenie wspólników pozwanej uchwały o wyrażeniu zgody na zbycie tych nieruchomości.

Również w odpowiedzi na pozew pozwana wprost przyznała, że negocjacje z powodami, które miały na celu ostateczne zabezpieczenie gruntów przeznaczonych pod realizację Farmy Wiatrowej (...) rozpoczęto pod koniec 2012 roku, a zatem jeszcze przed dopuszczeniem się przez nich czynów polegających na uszkodzeniu linii energetycznych na działce nr (...) w K.. Z treści dołączonej przez powodów korespondencji mailowej wynika przy tym wprost, że już w tym okresie przedmiotem negocjacji było nie tylko wyrażenie zgody przez powodów na budowę farmy wiatrowej (...) oraz ustanowienie służebności przesyłu, ale także sprzedaż nieruchomości na rzecz powodów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność prowadzenia wspomnianych negocjacji oraz wyrażenia jeszcze w listopadzie 2012 r. zgody przez zgromadzenie wspólników na zbycie nieruchomości objętych kwestionowaną obecnie umową – którą to okoliczność pozwana w apelacji całkowicie pomija – przeczy jej aktualnym twierdzeniom o zawarciu spornej umowy pod wpływem groźby ze strony powodów, którą pozwana wiąże wyłącznie ze zdarzeniami ze stycznia i lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny zwrócił dalej uwagę, że kwestionowana przez pozwaną w niniejszym procesie umowa nie została zawarta bezpośrednio po dokonaniu przez powodów czynów polegających na uszkodzeniu linii elektroenergetycznych, lecz w zupełnie innych uwarunkowaniach faktycznych, co także zupełnie pomija apelująca. Do uszkodzenia przez powodów linii energetycznych, na które powołuje się pozwana doszło w styczniu i na początku lutego 2013 r., natomiast sporną umowę strony zawarły dopiero w maju 2013. Co istotne, w międzyczasie w dniu 25 stycznia 2013 roku powodowie wnieśli pozew do Sądu Rejonowego w Słupsku przeciwko (...) sp. z o.o., w którym domagali się zobowiązania (...) sp. z o.o. przywrócenia do stanu zgodnego z prawem poprzez rozebranie i usunięcie z nieruchomości powodów, działka nr (...) w K. urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej oraz do zaprzestania dalszych naruszeń prawa własności powodów w przyszłości. Wnieśli nadto o zabezpieczenie roszczenia poprzez zobowiązanie pozwanego do niedokonywania żadnych dalszych naruszeń własności powodów poprzez czynności związane z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń na przedmiotowym gruncie. Postanowieniem z dnia 5 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Słupsku w sprawie o sygn. akt IX C 60/13, zabezpieczył roszczenie powodów w ten sposób, że zobowiązał (...) sp. z o.o. do niedokonywania żadnych czynności związanych z budową, rozbudową lub podłączeniem do sieci urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położoną w K. (KW nr (...)), do czasu prawomocnego zakończenia postępowania. Powodowie w dniu 17 stycznia 2013r. złożyli nadto wniosek do Starostwa Powiatowego w S. o wznowienie postępowania w sprawie wydania ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwolenia na budowę urządzeń linii elektroenergetycznych. Z ustaleń faktycznych – niekwestionowanych w tym zakresie przez pozwaną - wynikało nadto, że w kwietniu 2013 r. doszło do spotkania powoda i jego syna z przedstawicielami firmy (...), którzy dążyli do zawarcia porozumienia między stronami. Po tym spotkaniu w maju 2013 r. strony postępowania, reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników procesowych wznowiły negocjacje dotyczące warunków udostępnienia nieruchomości stanowiącej własność powodów celem wykonania prac budowlanych związanych z budową farmy wiatrowej. Ostatecznym wynikiem tych negocjacji było zawarcie w dniu 17 maja 2013 r. spornej przedwstępnej umowy sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przy uwzględnieniu powyższej chronologii zdarzeń w pełni uprawnione jest twierdzenie, że zawarcie spornej umowy miało na celu wyłącznie zabezpieczenie interesów ekonomicznych powiązanej z pozwaną kapitałowo innej spółki ( (...) Ltd.) związanych z wcześniejszymi zobowiązaniami tej spółki wobec podmiotu niezwiązanego w żaden sposób z pozwaną ( spółki (...)). Pozwana nie przedstawia żadnych logicznych argumentów uzasadniających jej racje i podważających tą konkluzję wynikającą z ustalonych okoliczności faktycznych, w których doszło do zawarcia spornej umowy. Skarżąca w apelacji nie przedstawiła argumentacji przemawiającej za wadliwością ustaleń w tym względzie ograniczając się jedynie do polemicznego wskazania, że wadliwe było ustalenie Sądu I instancji, że do zawarcia kwestionowanej obecnie umowy doprowadziły naciski spółki (...) i groźba zapłaty odszkodowania przez pozostającą z pozwaną w powiązaniu kapitałowym spółkę w związku z niedotrzymaniem warunków łączącej ją ze spółką (...) umowy, w której zapewniała że posiada prawa do wszystkich nieruchomości, na

których ma powstać inwestycja, a nie zachowania powodów polegające na niszczeniu linii energetycznych na będącej ich własnością nieruchomości.

Zauważyć należy, że pozwana, poza odwołaniem się do sytuacji ze stycznia i lutego 2013 r. nie przedstawiła żadnych konkretnych argumentów wskazujących, że również w dacie zawarcia kwestionowanej umowy w maju 2013 r. istniała uzasadniona, realna obawa, że powodowie powrócą do działań polegających na fizycznej ingerencji w budowę. Wydaje się to przy tym w wysokim stopniu wątpliwie, skoro dysponowali oni wówczas postanowieniem sądu nakazującym wstrzymanie wszystkich prac związanych z tą inwestycją na ich nieruchomości, a zatem uzyskali pełną (choć tymczasową) ochronę prawną swoich interesów. Co więcej, w tym miejscu ponownie podkreślić należy, że ewentualna groźba kolejnej fizycznej ingerencji powodów w budowę Farmy Wiatrowej (...) de facto nie może być uznana za bezpośrednią groźbę godzącą w interesy pozwanej, czy spółki z nią związanej. Jak już wyżej wskazano, ani pozwana ani spółka z nią związana w tym czasie nie ponosiły żadnego ryzyka gospodarczego związanego bezpośrednio z samą realizacją tego projektu. Jedyne ryzyko jakie występowało po stronie pozwanej miało związek z odpowiedzialnością odszkodowawczą powiązanej z nią spółki wobec spółki (...) realizującej projekt Farmy Wiatrowej (...) w związku z poświadczeniem w umowie o zawartej ze spółką (...) w 2010 r. nieprawdy przez powiązaną z pozwaną spółką o dysponowaniu prawami do wszystkich nieruchomości, na których miała powstać ta inwestycja. Pozwana ani w toku procesu przed Sądem I instancji, ani w apelacji, nie wskazuje na jakiegokolwiek inne zachowania powodów, mające w szczególności miejsce w dacie zawarcia umowy lub bezpośrednio zawarcie tej umowy poprzedzające, które można by zakwalifikować jako bezprawną groźbę związaną z inwestycją Farma Wiatrowa (...) i godzącą bezpośrednio w interesy samej pozwanej lub podmiotu z nią powiązanego kapitałowo.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nadawanie niszczeniu przez powodów linii energetycznych na należącej do nich działce w styczniu i lutym 2013 r. takiego znaczenia, jak czyni to aktualnie pozwana, zostało dokonane wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego pozwana usiłuje wykorzystać te zachowania dla uzasadnienia tezy o groźbie, pomijając zasadnicze, opisane wyżej uwarunkowania, w których doszło do zawarcia przedmiotowej umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w analizowanym przypadku w pełni uprawnione jest zatem twierdzenie Sądu I instancji, że to nie działania powodów polegające na uszkodzeniu linii energetycznych stanowiły bezpośrednią przyczynę zawarcia przez pozwaną spornej umowy, lecz potrzeba zabezpieczenia interesów majątkowych spółki powiązanej, w ramach jej stosunku prawnego z (...) spółką z o.o.

W tym miejscu ponownie podkreślenia wymaga, że groźba, by mogła stanowić podstawę do uchylenia się od skutków złożenia oświadczenia woli, musi być bezprawna, o czym wprost stanowi art. 87 § 1 k.c., a więc mieć charakter sprzeczny z porządkiem prawnym lub istotnie naruszający zasady współżycia społecznego. Ponadto groźba jest tylko zapowiedź wywołania negatywnych skutków w zakresie sytuacji faktycznej bądź prawnej sformułowana przez określoną osobę. Żadna z tych przesłanek nie zaistniała w niniejszej sprawie. Niewątpliwie powodowie wykorzystali sytuację pozwanej związaną z koniecznością zapewnienia przez powiązaną z nią kapitałowo inną spółką praw do nieruchomości, przez którą miała przebiegać linia elektroenergetyczna Farmy Wiatrowej (...), tym niemniej w tym miejscu wyjaśnić należy, iż okoliczność, że pozwana znalazła się w takiej sytuacji nie wynikała z jakiegokolwiek bezprawnych działań powodów. Nastąpiło to bowiem dlatego, że powiązanej z nią kapitałowo spółce groziła odpowiedzialność odszkodowawcza w związku z poświadczeniem nieprawdy w zakresie dysponowania prawem do wszystkich nieruchomości, na których miała być realizowana inwestycja Farma Wiatrowa (...), w umowie łączącej tę spółkę ze spółką (...). Nie występuje groźba bezprawna w sytuacji, gdy osoba składająca oświadczenie woli znajduje się w innej niż działanie *vis compulsiva* (przymus psychiczny) sytuacji przymusowej, którą druga strona czynności prawnej wykorzystuje. W takiej sytuacji można mówić ewentualnie o wyzysku, a nie o groźbie.

W tym miejscu wskazać dodatkowo należy, że pozwana, biorąc pod uwagę charakter inwestycji, musiała się liczyć z tym, że niektórzy właściciele nieruchomości, na których miała być realizowana inwestycja Farma Wiatrowa (...) mogą nie zgodzić się na warunki przez nią proponowane i udzielenie zgody na korzystanie z ich nieruchomości uzależnić od spełnienia przez pozwaną ich warunków, jak to uczynili powodowie. Podobnie zresztą, jak liczył się z taką okolicznością inwestor – spółka (...), który nabywając udziały w spółce realizującej tą inwestycją zabezpieczając własne

interesy w umowie zastrzegł, że jeżeli okaże się, że sprzedający nie dysponuje prawami do wszystkich nieruchomości na których ma powstać inwestycja będzie ponosił on wobec tej spółki odpowiedzialność odszkodowawczą. Postawienie przez powodów warunku, że udzielią zgody na wykorzystanie ich nieruchomości na realizację inwestycji Farma Wiatrowa (...) jeżeli pozwana sprzeda im określone nieruchomości nie może zostać zakwalifikowane jako groźba, o której stanowi art. 87 k.c., albowiem nie sposób temu działaniu przypisać cechy bezprawności. Odmienny od wyobrażanego przez pozwaną przebieg negocjacji i niewyrażenie przez powodów zgody na ustanowienie służebności przesyłu na zaproponowanych przez pozwaną warunkach nie świadczy o tym, że doszło do złożenia oświadczenia woli pod wpływem bezprawnej groźby. Nieodłącznym elementem negocjacji jest stawianie przez obie strony pewnych warunków i dążenie do zawarcia porozumienia na maksymalnie korzystnych dla siebie warunkach.

Sąd Apelacyjny w tym miejscu zwrócił przy tym uwagę, że z ustaleń faktycznych wynika, iż zawarcie spornej umowy nie było efektem naglej, czy chwilowej decyzji. Z dowodów wynika bowiem, że jej zawarcie było przedmiotem negocjacji, analizy, co najmniej od jesieni 2012 r., a tym samym było przygotowywane przez dłuższy czas. Każda więc ze stron miała możliwość wyważenia swoich racji, oceny własnej sytuacji. Sąd Apelacyjny zwraca przy tym uwagę, że strony w czasie negocjacji, które miały miejsce w maju 2013 r. zakończonych ostatecznie zawarciem spornej umowy reprezentowane były przez zawodowych pełnomocników. Pełnomocnicy mieli możliwość jasnej, obiektywnej oceny propozycji obu stron, mieli możliwość dokonania swobodnej analizy i kalkulacji pod kątem interesów każdej ze stron umowy i w konsekwencji wypracowania kompromisu satysfakcjonującego tak powodów, jak i pozwaną. W tym miejscu podkreślenia nadto wymaga, że wprawdzie pozwana zgodziła się na zawarcie spornej umowy w związku z nieprzejednanym stanowiskiem powodów co do wyrażenia przez nich zgody na ustanowienie służebności przesyłu wyłącznie w przypadku jednoczesnego sprzedania im wskazanych w umowie nieruchomości, ale jednocześnie należy mieć na uwadze, że w wyniku tej umowy pozwana odniosła wymierną korzyść. Na skutek tej umowy doprowadziła bowiem do rozwiązania podstawowego i w istocie rzeczy jedyne ówczasnie istniejącego dla niej problemu tj. uniknięcia przez powiązaną z nią kapitałowo inną spółkę ewentualnej konieczności uiszczenia wielomilionowego odszkodowania za niedotrzymanie warunków umowy łączącej tą spółkę ze spółką (...), w której to umowie zapewniała ona, że posiada prawa do dysponowania wszystkimi nieruchomościami na potrzeby inwestycji, co okazało się jednak nieprawdą, gdyż takiej zgody nie posiadała w przypadku jednej z nieruchomości należącej do powodów.

Odnośnie zarzutów związanych z kolejną inwestycją Farmą Wiatrową (...) Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że pozwana swój zarzut dotyczący groźby ze strony powodów oparła na twierdzeniu, że obawiała się tego, iż również w przypadku tej inwestycji, podobnie jak w przypadku Farmy Wiatrowej (...) powodowie będą utrudniali jej realizację ze szkodą dla powiązanych z pozwaną podmiotów.

Sąd Apelacyjny zwrócił zatem w pierwszej kolejności uwagę, że tak definiowany stan obawy ustał w dniu 12 marca 2014 r. kiedy to powiązana z pozwaną spółka (...) sprzedała swoje aktywa w tej inwestycji na rzecz spółki (...). Po tej dacie ani pozwana, ani powiązana z nią spółka nie ponosiła żadnego ryzyka związanego z ewentualnym niepowodzeniem tej inwestycji, czy z ewentualnymi utrudnieniami w realizacji tej inwestycji ze strony powodów. W tej sytuacji uznać należało, że ewentualne uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli wobec występowania ewentualnej obawy wystąpienia szkody majątkowej polegającej na utrudnianiu prowadzenia inwestycji Farmy Wiatrowej (...) przez powiązaną z pozwaną kapitałowo inną spółkę nastąpiło po upływie terminu przewidzianego w 88 k.c. Zgodnie z treścią art. 88 § 1 k.c., uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Zgodnie natomiast z paragrafem drugim tego artykułu, uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu - z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby - z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał. Należy wskazać, że określony w tym przepisie termin do wykonania uprawnienia do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli ma charakter zawity, a tym samym nie podlega ani przerwie, ani zawieszeniu, nie stosuje się do niego przepisów o przedawnieniu. Uprawnienie to po upływie terminu z art. 88 § 2 k.c. wygasa, albowiem groźba nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACA 16/14). Inaczej rzecz ujmując, jest to termin prawa materialnego, którego upływ wywołuje inne skutki niż upływ terminu przedawnienia powodując utratę uprawnienia, a nie możliwość uchylenia się od spełnienia świadczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20 maja

2015 r., I ACa 163/15). W przypadku inwestycji Farmy Wiatrowej (...) i ewentualnej groźby dotyczącej możliwości wystąpienia szkody majątkowej dla powiązanej z pozwaną spółką polegającej na niemożliwości realizacji tej inwestycji stan obawy z tym związany ustał w dniu 12 marca 2014 r. kiedy to powiązana z pozwaną spółką (...) sprzedała swoje aktywa w tej inwestycji na rzecz spółki (...). Złożone przez pozwaną w dniu 2 czerwca 2016r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli zostało zatem złożone po upływie roku od dnia ustania obawy, co czyni faktycznie błędnym odnośnienie się do wypełnienia przesłanek stosowania art. 87 k.c.

Pozwana sformułowała zarzuty naruszenia art. 87 k.c., także w odniesieniu do inwestycji pn. Farma Wiatrowa (...). Wskazać w tej materii należy, że w kwestionowanej obecnie przez pozwaną umowie powodowie faktycznie zobowiązali się do nie podejmowania działań mających zakłócić realizację inwestycji Farmy Wiatrowej (...), co mogłoby sugerować istnienie groźby podejmowania przez nich takich działań. Sąd Apelacyjny zwrócił jednak uwagę, że w dacie zawierania tej umowy inwestycja Farma Wiatrowa (...) nie była jeszcze realizowana. Tym samym ewentualna szkoda dla spółki powiązanej z pozwaną (inwestora tej budowy) miała charakter przyszły i niepewny.

Ewentualna grożąca powiązanej z pozwaną spółce szkoda, która mogłaby być ewentualnie rozważana, jest ograniczona do sankcji zastrzeżonych w umowie sprzedaży udziałów z 12 marca 2014 r zawartej ze spółką (...) w przypadku niedotrzymania warunków tej umowy polegających na zapewnieniu prawa do korzystania z gruntów, na których prowadzona będzie inwestycja. Nie jest to zatem szkoda w samej inwestycji, o jakiej można było i to jedynie hipotetycznie mówić w roku 2013 r. , kiedy strony zawarły kwestionowaną obecnie przez pozwaną umowę.

Sąd Apelacyjny w tym miejscu wskazuje przy tym, że całkowicie nielogicznym jest twierdzenie, że w sytuacji gdyby faktycznie – jak twierdzi pozwana – do zawarcia umowy, która zagwarantowała powiązanej z pozwaną spółce prawo prowadzenia inwestycji bez zakłóceń ze strony powodów doszło na skutek groźby, a zatem w warunkach względnej nieważności tej umowy, powiązana z pozwaną spółką (...) złożyłaby oświadczenie ten stan groźby sankcjonujące i dodatkowo nakładające na tą spółkę ewentualnie przyszłe negatywne konsekwencje finansowe za niezgodność zapewnienia o posiadaniu tytułu prawnego do gruntów, który to tytuł wynikał ze spornej umowy. Trudno tego rodzaju działania uznać za logiczne, wewnętrznym spójne. Gdyby przyjąć, że faktycznie umowa przedwstępna została zawarta pod wpływem groźby, to jednocześnie uznać by należało, że zawarcie przez powiązaną z pozwaną spółkę w 2014 r. umowy przeniesienia udziałów na spółkę (...), w której to umowie zagwarantowała ona, że dysponuje prawami do gruntów, na których będzie prowadzona inwestycja, w sytuacji gdy jednocześnie pozwana pozostawała w przeświadczeniu, że umowa, gwarantująca te prawa do gruntów została zawarta w warunkach o których mowa w art. 87 k.c. i skorzysta ona w tej sytuacji z prawa do uchylenia się od skutków tejże umowy (z argumentacji samej apelacji wynika, że pozwana ze złożeniem stosownego oświadczenia oczekiwała do momentu zakończenia inwestycji) stanowi przejaw skrajnie relatywnego, instrumentalnego korzystania przez pozwaną z przysługujących jej praw. Nie sposób bowiem inaczej kwalifikować tak diametralnie odmiennej oceny tej samej sytuacji prawnej w zależności od tego, jaki jest aktualny interes ekonomiczny pozwanej lub powiązanych z nią spółek.

W konsekwencji powyższych argumentów, ostatecznie bez wpływu na rozstrzygnięcie pozostawała przeważająca część zarzutów apelacyjnych. W szczególności straciły znaczenie dla rozstrzygnięcia zarzuty naruszenia prawa procesowego, które pozwana wiązała z nieprawidłowym w jej ocenie ustaleniem przez Sąd I instancji daty, w której ustał dla pozwanej stan obawy przed groźbami powodów. W analizowanym przypadku nie zostało bowiem wykazane, że do zawarcia spornej umowy doszło na skutek bezprawnej groźby ze strony powodów, a dodatkowo – co do Farmy Wiatrowej (...) – złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w tej umowie, nastąpiło z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 88 § 1 k.c. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, że sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu wyłącznie takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają już one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., sygn. IV CSK 373/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., sygn. II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758).

W opisanych wyżej uwarunkowaniach, za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy uznać należało uzupełnienie postępowania dowodowego w kierunku postulowanym w apelacji. W szczególności dotyczyło to dowodów z zeznań świadków A. B. i K. G., które w istocie rzeczy zmierzać miały do potwierdzenia odpowiedzialności powodów za podjęcie decyzji o uszkodzeniu budowanych linii energetycznych, a więc okoliczności ustalonej przez Sąd I instancji zgodnie z twierdzeniami pozwanej. Godzi się przy tym ponownie podkreślić, że zdarzenia te – a tylko takich dopuścili się wedle twierdzeń samego pozwanego powodowie - nie mogło stanowić groźby w rozumieniu art. 87 k.c. Co się zaś dotyczy twierdzenia apelacji, jakoby w oparciu o te zeznania, w szczególności świadka B. możliwe byłoby ustalenie, jakimi osobami są powodowie i jakich czynności potrafili się dopuszczać, a nadto, że świadek ten posiadał wiedzę na temat działań powodów, Sąd Apelacyjny wskazuje, że przedmiotem dowodu jest ustalenie faktu istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Jego przeprowadzenie wymaga zatem uprzedniego twierdzenia strony, wnioskującej o przeprowadzenie dowodu, o istnieniu określonego faktu. Tymczasem tak sformułowany wniosek dowodowy nie zawierał jakiegokolwiek twierdzenia w tym przedmiocie, a – jak się wydaje - dopiero w oparciu o treść zeznań pozwany zamierzał – ewentualnie – formułować tego rodzaju twierdzenia. Jako pozostający poza zakresem znaczeniowym dyspozycji art. 227 k.p.c. podlegał on zatem pominięciu.

Wobec ustalenia braku przesłanek do uchylenia się przez pozwaną od skutków zawartej z powodami umowy zbędne było również przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność porównania nieruchomości, znajdujących się w zestawieniach KOWR w K. i P. oraz aktach notarialnych sprzedaży nieruchomości, złożonych do niniejszej sprawy przez stronę powodową i pozwaną oraz nieruchomości pozwanej, której dotyczy niniejsze postępowanie, przy uwzględnieniu następujących czynników: klasa gruntów, ich lokalizacja (ukształtowanie terenu, stan dróg dojazdowych, inne czynniki), powierzchnia i rozłóg, stan zagospodarowania, a następnie ustaleniu które z nieruchomości, objętych w/w zestawieniami KOWR i aktami notarialnymi są podobne do nieruchomości pozwanej, a w konsekwencji na okoliczność wartości spornych nieruchomości w dacie podpisania umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny w tym miejscu na marginesie wskazuje, że nawet przy przyjęciu, że wartość rynkowa sprzedanych powodom nieruchomości była większa, nie można tracić z pola widzenia tego, że dzięki zawarciu tej umowy pozwana uzyskała wymierną korzyść. Zawarcie tej umowy spowodowało, że powiązana z pozwaną kapitałowo inna spółka uniknęła ewentualnej konieczności uiszczenia odszkodowania za niedotrzymanie warunków umowy łączącej tą spółkę ze spółką (...). Nie jest zatem tak, jak na użytek apelacji sugeruje pozwana, jakoby jej szeroko rozumiany interes ekonomiczny wynikający z przedmiotowej umowy, ograniczał się wyłącznie do ceny, jaką z tytułu sprzedaży nieruchomości miała uzyskać.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację pozwanej za pozbawioną podstaw faktycznych i prawnych, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, tożsamych z kosztami zastępstwa procesowego powodów w tym postępowaniu, Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ustalając wysokość tych kosztów stawce minimalnej, stosownie do treści § 2 pkt 7 w zw. § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski Leon Miroszewski