

Sygn. akt I ACa 516/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Roman Diczek

Sędziowie: Beata Byszewska (spr)

Dorota Markiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Klubu (...) z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego (...) W.

przeciwko Klubowi (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego wzajemnego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 sierpnia 2020 r., sygn. akt I C 182/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od Klubu (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 8 100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Byszewska Roman Diczek Dorota Markiewicz

Sygn. akt I ACa 516/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2013 r. Klub (...) z siedzibą w W. (dalej również jako: „Klub”) domagał się zasądzenia od (...) W. kwoty 5 287 659 zł wraz z ustawowymi odsetkami od liczonych: od kwoty 12 078,20 zł od dnia 1 kwietnia 1994 r. do dnia zapłaty; od kwoty 6 078,20 zł od dnia 28 lipca 1994 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 000,00 zł od dnia 4 października 1994 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 000,00 zł od dnia 13 grudnia 1994 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 019,60 zł od dnia 19 kwietnia 1995 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 010,60 zł od dnia 22 czerwca 1995 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 010,60 zł od dnia 13 października 1995 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 010,60 zł od dnia 30 listopada 1995 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 887,60 zł od dnia 19 kwietnia 1996 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 687,80 zł od dnia 28 czerwca 1996 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 887,80 zł od dnia 26 września 1996 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 887,80

zł od dnia 13 listopada 1996 r. do dnia zapłaty; od kwoty 11 759,40 zł od dnia 1 sierpnia 1997 r. do dnia zapłaty; od kwoty 11 550,70 zł od dnia 17 lipca 1998 r. do dnia zapłaty; od kwoty 10 085,02 zł od dnia 29 października 1999 r. do dnia zapłaty; od kwoty 10 000,00 zł od dnia 26 maja 2000 r. do dnia zapłaty; od kwoty 170 515,52 zł od dnia 30 marca 2001 r. do dnia zapłaty; od kwoty 29 919,00 zł od dnia 26 czerwca 2002 r. do dnia zapłaty; od kwoty 14 522,40 zł od dnia 3 września 2003 r. do dnia zapłaty; od kwoty 25 000,00 zł od dnia 1 marca 2004 r. do dnia zapłaty; od kwoty 422 085,60 zł od dnia 31 marca 2004 r. do dnia zapłaty; od kwoty 103 053,57 zł od dnia 13 maja 2005 r. do dnia zapłaty; od kwoty 203 246,00 zł od dnia 18 maja 2005 r. do dnia zapłaty; od kwoty 230 000,00 zł od dnia 19 maja 2005 r. do dnia zapłaty; od kwoty 572 150,33 zł od dnia 31 maja 2005 r. do dnia zapłaty; od kwoty 798 309,00 zł od dnia 4 listopada 2005 r. do dnia zapłaty; od kwoty 6 524,50 zł od dnia 24 marca 2006 r. do dnia zapłaty; od kwoty 510 037,80 zł od dnia 27 marca 2006 r. do dnia zapłaty; od kwoty 553 714,00 zł od dnia 19 grudnia 2006 r. do dnia zapłaty; od kwoty 196 844,68 zł od dnia 27 grudnia 2006 r. do dnia zapłaty; od kwoty 50 000,00 zł od dnia 12 czerwca 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 30_000,00 zł od dnia 30 października 2008 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 834,98 zł od dnia 19 lutego 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 2 830,62 zł od dnia 2 marca 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 1 186,25 zł od dnia 4 marca 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 5 579,23 zł od dnia 23 marca 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 78 200,91 zł od dnia 29 maja 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 481 753,96 zł od dnia 4 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 599 958,65 zł od dnia 17 listopada 2009 r. do dnia zapłaty; od kwoty 90 706,70 zł od dnia 19 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; od kwoty 136,80 zł od dnia 26 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; od kwoty 13 767,28 zł od dnia 26 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; od kwoty 3 600,00 zł od dnia 26 marca 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz Klubu (...) z siedzibą w W. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Równocześnie pozwany wniósł powództwo wzajemne o zasądzenie od Klubu (...) na rzecz (...) W. kwoty 7 841 865,89 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 6 259 058,39 zł od 1 maja 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 1 582 807,50 zł od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego wzajemnie – powoda na rzecz powoda wzajemnego – pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew wzajemny Klub (...) podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie oraz wniósł o odrzucenie pozwu wzajemnego w całości lub części, po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, dotyczącego zawiśnięcia i zakresu wniesionego przez (...) W. powództwa o zapłatę przez Klub (...) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej powództwem wzajemnym, jakie miało miejsce w sprawie przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXIV Wydział Cywilny w sprawach o sygn. akt: XXIV C 283/09 i XXIV C 360/09, a w przypadku ustalenia, że pozew wzajemny w całości lub chociażby w części może być przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie – wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości wraz z zasądzeniem kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wywołanych wniesieniem powództwa wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) W. na rzecz Klubu (...) z siedzibą w W. kwotę 4 673 358,36 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 24 sierpnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (punkt pierwszy orzeczenia) i oddalił powództwo w pozostałej części (punkt drugi orzeczenia). Nadto, zasądził od (...) W. na rzecz Klubu (...) z siedzibą w W. kwotę 14 286,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa głównego (punkt trzeci orzeczenia) oraz nakazał Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie pobrać od (...) W. kwotę 79 200 zł oraz ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz Klubu (...) z siedzibą w W. kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu części opłaty od pozwu głównego, od której uiszczenia powód został zwolniony (punkt czwarty orzeczenia). Rozstrzygając w przedmiocie powództwa wzajemnego Sąd Okręgowy zasądził od Klubu (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 319 622,32 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 1 grudnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz w wysokości ustawowej za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (punkt piąty orzeczenia) i oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części (punkt szósty orzeczenia). Jednocześnie zasądził od (...) W. na rzecz Klubu (...) z siedzibą w W. kwotę 12 395,78 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego, w tym kwotę 7 200

zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt siódmy orzeczenia) i nakazał Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie pobrać od (...) W. kwotę 14 018,50 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (punkt ósmy orzeczenia).

Z ustaleń faktycznych leżących u podstaw orzeczenia Sądu Okręgowego wynika, że decyzją nr (...) z 10 lutego 1971 r., wydaną na podstawie ustawy z 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Prezydium Rady Narodowej (...) W. – Wydział (...), postanowiło ustanowić na rzecz Spółdzielczego Klubu (...) wieczyste użytkowanie na lat 40 terenu położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 182.005 m⁽²⁾. Prawo użytkowania wieczystego ustanowione w oparciu o ww. decyzję nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

W dniu 16 stycznia 1990 r. Klub (...) wystąpił z wnioskiem o zmianę decyzji Nr (...) z dnia 10 lutego 1971 r. poprzez zmianę – na lat 99 – okresu trwania użytkowania wieczystego. Po rozpatrzeniu powyższego wniosku Kierownik Wydziału (...) W. M. wydał, w dniu 7 marca 1990 r., decyzję nr (...), na mocy której uchylił decyzję Nr (...) i orzekł o oddaniu „przedmiotowego” gruntu w użytkowanie wieczyste na rzecz Klubu na lat 99. W punkcie 4 tej decyzji postanowiono, że „decyzja niniejsza stanowi podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”. Sąd Okręgowy odnotował, że decyzja Nr (...) została zmieniona decyzją nr (...) (znak (...)) z dnia 26 listopada 1992 r., wydaną przez Burmistrza Dzielnicy – Gminy (...). Zmiana dotyczyła oznaczenia granic i powierzchni gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste. Powierzchnia gruntu objętego decyzją Nr (...) wyniosła 170.135 m⁽²⁾ i składała się z działek: opisanej w księdze wieczystej nr (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na mapie nr (...) z dnia 21 sierpnia 1992 r. o powierzchni 7.084 m⁽²⁾ oraz opisanej w księdze wieczystej nr (...), o powierzchni 163.051 m⁽²⁾. Grunty te określono jako przeznaczone na cele rekreacyjno – sportowe i turystyczno – wypoczynkowe. Z decyzji ponadto wynikało, że znajdujące się na gruncie obiekty budowlane zostały wzniesione ze środków własnych Klubu, jak również, że Rada Dzielnicy Gminy (...) podjęła w dniu 16 października 1992 r. uchwałę Nr (...) o zbyciu na rzecz Klubu (...), w drodze bezprzetargowej, prawa użytkowania wieczystego gruntu przyległego o powierzchni 0,1014 ha. Cenę gruntu ustalono na kwotę 66 999 zł za m⁽²⁾, opłatę roczną na 1% ceny gruntu, ze względu na przeznaczenie gruntu na cele rekreacyjno – sportowe.

W dalszej kolejności, jak odnotował Sąd pierwszej instancji, dniu 17 grudnia 1992 r. pomiędzy Klubem (...) a (...) W. zawarta została umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat, tj. do dnia 17 grudnia 2091 r. Przedmiotem umowy była nieruchomość zabudowana położona w W. przy ul. (...) o powierzchni 164 065 m⁽²⁾, oznaczona nr ew. (...), objęta księgą wieczystą nr KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie (obecnie KW nr (...)) oraz nieruchomość niezabudowana położona w W. przy ul. (...) o powierzchni 7.084 m⁽²⁾, oznaczona nr ew. (...), (...), (...) i (...), objęta księgą wieczystą nr KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie (obecnie KW nr (...)). Opłatę roczną ustalono na 1% ceny gruntu, do momentu rozpoczęcia działalności gospodarczej przez użytkownika wieczystego. Oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ujawniono wpisem w księdze wieczystej (...) dokonany w dniu 20 stycznia 1993 r.

W sprawie ustalono, że nieruchomość objęta księgą wieczystą KW nr (...) była przedmiotem podziałów geodezyjnych. Początkowo w jej skład wchodziła m.in. działka ewidencyjna (...) o powierzchni 152.402 m⁽²⁾. Działka ta w 1995 r. uległa podziałowi na działki (...) i (...) o powierzchni 144.963 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 7.493 m⁽²⁾. Użytkowanie wieczyste działki (...) zostało na podstawie umowy z dnia 3 października 1995 r. przeniesione na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., tytułem pokrycia przez Klub udziałów w spółce wkładem niepieniężnym. W 1996 r. w skład nieruchomości objętej wyżej wymienioną księgą wieczystą wchodziły działki o nr ew. (...) z obrębem (...) o powierzchni 1.623 m⁽²⁾, (...) z obrębem (...) o powierzchni 144.963 m⁽²⁾, (...) z obrębem (...) o powierzchni 6.277 m⁽²⁾ oraz (...) z obrębem (...) o powierzchni 3.788 m⁽²⁾. Decyzją z dnia 23 maja 1996 r. Prezydent (...) W. zatwierdził podział działki (...) na działki ewidencyjne (...) o powierzchni 17.673 m⁽²⁾ i (...) o powierzchni 128.473 m⁽²⁾. Od października 2010 r. w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...) wchodziła jedynie działka o nr ew. (...)

Zgodnie z postanowieniami umowy z 17 grudnia 1992 r. Klub wnosił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Według ustaleń Sądu Okręgowego w latach 1994 – 2008 wpłaty z tego tytułu wyniosły łącznie 5 287 658,90 zł, z czego 3 434 343,36 zł zostało wpłacone z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu pierwotnie oznaczonego numerem ewidencyjnym (...) zaś 1 239 015 zł uiszczono (wyegzekwowano i zaliczono) na poczet odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste tego gruntu. Łącznie wpłaty z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) wyniosły 4 673 358,36 zł. Jak odnotowano, w umowie z 17 grudnia 1992 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste strony nie zawarły zapisu dotyczącego sprzedaży na rzecz Klubu obiektów znajdujących się na działce oznaczonej nr (...), mimo że grunt ten – jak wynikało to decyzji nr (...) z 26 listopada 1992 r. – był gruntem zabudowanym. Pismem z dnia 10 lutego 1997 r. Klub zwrócił się do (...) W. z prośbą o uzupełnienie umowy o „wyszczególnienie obiektów znajdujących się na terenie”. W piśmie zwrócono uwagę na fakt, że w złożonych w umowie oświadczeniach „brakuje informacji o budynkach znajdujących się na terenie obiektów”.

W dniu 9 grudnia 1996 r. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza M. M. Gmina (...) oraz Klub ustanowiły Fundację pod nazwą (...). Do majątku założycielskiego fundacji Klub wniósł prawo użytkowania wieczystego działki numer (...). Umową z dnia 3 września 1997 r. zawartą formie aktu notarialnego Klub przeniósł na rzecz fundacji prawo użytkowania wieczystego wymienione w akcie założycielskim.

Sąd Okręgowy ustalił, że wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) była wypowiedziana m. in. ze skutkiem na dzień 1 stycznia 1997 r., 1 stycznia 2000 r. i 1 stycznia 2006 r. Pismem z dnia 23 czerwca 2008 r. Klub był wzywany przez (...) W. do uiszczenia opłaty rocznej za nieruchomość za lata 2007 i 2008 zaś w lutym 2009 r. informowany o wysokości opłaty rocznej za ten rok. Pozwem z dnia 18 marca 2004 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od Klubu (...) kwoty 2 018 702,88 zł stanowiącej opłaty roczne m.in. za nieruchomość objętą księgą wieczystą (...) za lata 2000 - 2003. W postępowaniu Klub nie kwestionował zasadności żądania, powoływał się na złą sytuację finansową i wnosił o rozłożenie opłaty na raty. Prezydent Miasta nie wyraził zgody na rozłożenie wierzytelności Miasta wobec Klubu z tytułu opłat rocznych na raty.

W dniu 16 grudnia 2008 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od Klubu (...) kwoty 495 700,68 zł tytułem należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) za 2007 r. W tym samym dniu miasto wytoczyło przeciwko Klubowi powództwo o zapłatę kwoty 462 671,51 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za 2008 r. W toku postępowań (...) W. dokonało zmiany przedmiotowej powództwa domagając się kwot należnych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Sprawy o zapłatę odszkodowania zostały wyłączone do odrębnego rozpoznania, a wobec nieuzupełnienia w nich braków formalnych w postaci braku opłaty od pozwu – pozwy zostały zwrócone zarządzeniami przewodniczącego. Powództwa o zapłatę opłat rocznych za lata 2007 i 2008 zostały oddalone, wobec stwierdzenia nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Pozwem z dnia 29 września 2008 r., skierowanym przeciwko Klubowi (...) w W., (...) W. wniosło o ustalenie, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta w formie aktu notarialnego 17 grudnia 1992 r. (repertorium (...)) przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. i (...) w W., pomiędzy Gminą (...) a Klubem (...) jest nieważna. Pozew został doręczony Klubowi w dniu 19 listopada 2008 r. Wyrokiem z 10 września 2009 r., wydanym w sprawie o sygn. akt XXIV C 1674/08, Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że w części dotyczącej nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...) i ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 16 ha 40 a 65 m kw., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) - jest nieważna oraz umorzył postępowanie w pozostałym zakresie wobec cofnięcia powództwa. Wyrokiem z 5 listopada 2010 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie pod sygn. akt I ACa 582/10 oddalił apelację pozwanego od tego wyroku. Kolejno, jak odnotował Sąd Okręgowy, wpisem dokonany w dniu 17 maja 2011 r. w oparciu o wyżej wymieniony prawomocny wyrok Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie wykreślił z księgi wieczystej (...) Klub jako użytkownika wieczystego oraz wszystkie wpisy dotyczące tego prawa.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że postanowieniem z 28 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt XXIV Co 85/10 zabezpieczył roszczenie Klubu (...) z siedzibą w W. o zobowiązanie (...) W. do zawarcia

umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W., wchodzącego w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz umowy sprzedaży budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że: zakazał (...) W. zbywania własności działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), zakazał (...) W. ustanawiania na własności działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) prawa użytkowania wieczystego na rzecz osób trzecich, zakazał (...) W. obciążania własności działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) na rzecz osób trzecich jakimikolwiek prawami rzeczowymi lub obligacyjnymi oraz nakazał wpisać ostrzeżenia obejmujące zakazy wymienione w treści postanowienia w dziale III księgi wieczystej numer (...), jak również wyznaczył Klubowi (...)z siedzibą w W. dwutygodniowy termin na wniesienie pozwu o zobowiązanie (...) W. do zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu położonego w W., wchodzącego w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) oraz umowy sprzedaży budynków i budowli znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości – pod rygorem upadku zabezpieczenia. Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2011 r. oddalił zażalenie (...) W. na to postanowienie. W dniu 11 lutego 2011 r. Klub (...)wniósł pozew do Sądu Okręgowego w Warszawie o zobowiązanie (...) W. do złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie oddanie Klubowi przez miasto nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (obecnie nr (...)) w użytkowanie wieczyste na 99 lat. Postępowanie zostało zarejestrowane pod sygn. akt I C 195/11. Postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania wniosków o przyznanie własności czasowej złożonych na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...).

Wnioskiem z dnia 26 kwietnia 2011 r. Klub wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie o zawezwanie miasta do próby ugodowej, na mocy której miasto zapłaciłoby na rzecz Klubu kwotę 15 000 000 zł z tytułu bezpodstawnie zapłaconych opłat za użytkowanie wieczyste za okres od dnia 17 grudnia 1992 r. do dnia zawarcia ugody. Na posiedzeniu sądu w dniu 9 sierpnia 2011 r. do zawarcia ugody nie doszło.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji odnotował, że w dniu 28 września 2005 r. (...) W. i Klub (...) zawarły umowę dzierżawy zarejestrowaną pod numerem (...), obejmującą nieruchomość położoną w W., stanowiącą działki o numerach ewidencyjnych (...) (księga wieczysta nr (...)) i (...) o łącznej powierzchni 664 m⁽²⁾. Okres dzierżawy ustalony został od dnia 1 września 2005 r. do 31 sierpnia 2008 r. Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 54,54 zł miesięcznie.

(...) W. pismem doręczonym Klubowi w dniu 7 marca 2012 r. – powołując się na wygaśnięcie z dniem 31 sierpnia 2008 r. umowy dzierżawy oraz w związku z ustaleniem w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z 10 września 2009 r., sygn. akt XXIV C 1674/08 nieważności umowy z 17 grudnia 1992 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę o aktualnym numerze ewidencyjnym (...) (księga wieczysta Nr (...)) o powierzchni 128.473 m² - zaproponowało zawarcie umowy dzierżawy tego gruntu, za czynsz w kwocie 2,04zł/m²/miesięcznie + VAT, ustalony zgodnie z zasadami wydzierżawiania nieruchomości do 3 lat opisanymi w Zarządzeniu Prezydent (...) W. nr (...) z dnia 25.02.2010 r. Jednocześnie (...) W. wezwało Klub do zapłaty w terminie do dnia 30 kwietnia 2012 r. łącznej kwoty 9 693 401,76 zł tytułem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1993 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 9 października 2012 r. Burmistrz Dzielnicy M. (...) W. złożył Klubowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) przysługującego (...) W. Dzielnica M. w stosunku do Klubu (...) w łącznej wysokości 10 025 428,31 zł, w tym dla: działki ew. nr (...) z obrębu (...)objętej księgą wieczystą nr (...) w okresie od dnia 1 stycznia 1993 r. do dnia 5 listopada 2010 r, w wysokości 5 164 133,56 zł; tej samej działki w okresie od dnia 6 listopada 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r. w wysokości 4 524 215,24 zł; działek ew. nr (...) i (...) z obrębu (...), objętych księgą wieczystą nr (...) działki ew. nr (...) z obrębu (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta w okresie od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r. w wysokości 5072,96 zł oraz odsetek za opóźnienie w zapłacie w/w należności w łącznej kwocie 332_006,55 zł liczonych od 1 maja 2012 r. do dnia 26 września 2012 r. z wierzytelnością, jaką ma Klub (...) wobec (...) W. w łącznej

wysokości 3 434 343,36 zł powstała w wyniku stwierdzenia przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXIV Wydział Cywilny wyrokiem XXIV C 1674/08 z dnia 10 września 2009 r. nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu z 17 grudnia 1992 r.

Kolejno Sąd Okręgowy odnotował, że decyzją z 6 sierpnia 2012 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. i art 158 § 1 k.p.a. w związku z dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz.U. Nr 50, poz. 279) stwierdziło nieważność decyzji nr (...) wydanej przez Kierownika Wydziału (...) (...) (...) W. z dnia 7 marca 1990 r. oraz zmieniającej ją decyzji Burmistrza Dzielnicy – Gminy (...) nr (...) z dnia 26 listopada 1992 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego – w części odnoszącej się do gruntu nieruchomości (...) oznaczonej nr hip. (...), (...), (...), (...) i (...).

W dniu 17 grudnia 2013 r. Klub (...) wniósł o stwierdzenie, że z dniem 28 maja 2005 r. nabył przez zasiedzenie w złej wierze własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...) o powierzchni 12,8473 ha, stanowiącej obecnie własność (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Sprawa prowadzona była przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie pod sygn. akt XVI Ns 1546/13. Postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, sygn. akt XVI Ns 1546/13 oddalił powyższy wniosek. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 26 lutego 2016 r., sygn. akt V Ca 1283/15 oddalił apelację wnioskodawcy Klubu (...)

W dniu 29 maja 2018 r. pomiędzy (...) W. a (...) – Centrum (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarta została umowa dzierżawy gruntu o powierzchni 19.991 m⁽²⁾, stanowiącego własność (...) W., położonego w W. w Dzielnicy Ś. przy ulicy (...), stanowiącego część działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o pow. 59 m⁽²⁾ i część działki ewidencyjnej oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o pow. 19.932 m⁽²⁾ z obrębu (...), dla których to działek Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Okres dzierżawy ustalono na 30 lat, zaś miesięczny czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 1,51 zł/m⁽²⁾ netto – łącznie 37 129,28 zł brutto miesięcznie.

W dniu 18 lipca 2011 r. pomiędzy (...) W. a Stowarzyszeniem Klub (...) z siedzibą w W. zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), identyfikator obrębu - (...), o powierzchni 3,6161 ha. Okres dzierżawy ustalono na 25 lat, zaś czynsz dzierżawny na kwotę 0,07 zł/m⁽²⁾ netto miesięcznie – łącznie 3.552,44 zł brutto miesięcznie.

Wśród ustaleń Sąd Okręgowy uwzględnił, że w okresie od 1993 r. do 2003 r. grunt objęty działkami o numerach (...) był położony w strefie opisanej w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego jako strefa ochrony systemu przyrodniczego miasta, oznaczonej symbolem (...), na (...) na terenach eksponowanych w krajobrazie miasta, częściowo w strefie wymiany i regeneracji powietrza. Wysokość obiektów i urządzeń nie powinna być przekraczać 10 m nad poziomem terenu. Wysokość obiektów kubaturowych wymagała potwierdzenia przez władze lotnicze.

W dniu 8 kwietnia 2001 r. dla gruntu stanowiącego działki ewidencyjne (...) Burmistrz Gminy W. – C. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu inwestycji budowlanej, polegającej na rozbudowie i przebudowie kompleksu sportowego oraz budowie nowych obiektów (...). Decyzja przewidywała rozbudowę i przebudowę stadionu wraz z zapleczem, budowę boiska treningowego oraz przebudowę urządzeń terenowych, budowę wielofunkcyjnej hali sportowej – krytych boisk do gier zespołowych oraz funkcji towarzyszących, tj. gastronomii, handlu, zespołu (...) i kręgielni, (...) sportowego Centrum (...) – zespołu krytych kortów oraz zespołu kortów odkrytych z częściową przebudową istniejących urządzeń terenowych, budowę hotelu – obiektu użyteczności publicznej na 400 miejsc, z częścią biurowo – konferencyjną – handlową, z programem umożliwiającym zakwaterowanie grup sportowych, budowę budynku klubowo – pensjonatowego, o funkcji hotelowej dla młodzieży z programem klubowym i gastronomią, budowę parkingu dwupoziomowego na 100 miejsc przy zbiegu projektowanej ulicy (...). Decyzja była ważna dwa lata od jej podpisania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w okresie pomiędzy 1 stycznia 2004 r. a 16 października 2014 r. na obszarze działek (...) nie obowiązywał żaden plan miejscowy. Zgodnie natomiast z uchwałą nr (...) Rady (...) W. z dnia 9 lipca 2001 r. zatwierdzającą plan zagospodarowania (...) W. z określeniem ustaleń wiążących gminy (...) przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pełniącego, stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju (...) W. funkcję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (...) W. w rozumieniu przepisów ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym teren ten położony był w strefie przyrodniczej (...), na obszarze rekreacyjno – wypoczynkowym, częściowo w zasięgu terenów tworzących system wymiany powietrza oraz na obszarze bezpośredniej ochrony (...). Dla strefy tej plan ustalał funkcje ochrony i kształtowania zasobów przyrodniczych oraz historycznych elementów krajobrazu kulturowo – przyrodniczego. W strefie rekreacyjno – wypoczynkowej plan ustalał realizację wyłącznie obiektów i urządzeń związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową, przy zachowaniu min. 60% powierzchni biologicznie czynnej dla każdej działki inwestycyjnej, a także inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych, wynikających z ustaleń wiążących.

Stosownie do Studium (...) W. zatwierdzonego uchwałą Rady (...) W. z dnia 10 października 2006 r. nr (...) nieruchomości położona jest w strefie (...) – tereny sportu i rekreacji. Priorytetem dla tego terenu jest lokalizacja obiektów i urządzeń sportowych, w tym sportu kwalifikowanego, sportu dzieci i młodzieży, osób niepełnosprawnych oraz obiektów i urządzeń dla rekreacji i rehabilitacji ruchowej. Na terenie tym dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających związanych z podstawową funkcją terenu, w tym usług z zakresu administracji, centrów kongresowych, wystawienniczych, hoteli, gastronomii, handlu i turystyki. Grunt znajduje się w zasięgu Systemu Przyrodniczego W., w granicach obszarów wyróżnionych jako korytarze wymiany powietrza na terenie (...) Krajobrazu. Strefa (...) stanowi tereny o wysokości zabudowy nie przekraczającej 12 m. Średni wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 1,5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla obszaru wynosi 60%, przy czym nie wlicza się do niej powierzchni tarasów lub stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki.

Według ustaleń Sądu Okręgowego, zgodnie z uchwałą nr (...) Rady (...) W. z dnia 16 października 2014 r. na obszarze (...) dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających w zakresie usług z zakresu kultury i edukacji. Ponadto przedmiotowy grunt objęty został zmianą nr (...) studium. Zmiana dotyczy oznaczenia na rysunku studium symbolem (...), który ustanawia przedmiotowy teren obszarem problemowym o szczególnych uwarunkowaniach zgodnie z rozdziałem (...) studium, dla którego należy zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wynoszącą 30%, w związku z uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi.

Na podstawie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. W. S. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość czynszu, który byłby należny z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...), stanowiącej działki ewidencyjną numer (...) z obrębem (...) o powierzchni 12,8473 ha, stanowiącej obecnie własność (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą KW nr (...) oraz stanowiące działki ewidencyjne o numerach (...) za okres od dnia 1 maja 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r. przy uwzględnieniu charakteru działalności dzierżawcy jako stowarzyszenia non-profit, prowadzącego działalność sportową wynosiła 0,08 zł za metr kwadratowy za miesiąc

Przywołany stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz znajdujących się w aktach dołączonej sprawy o zasiedzenie nieruchomości – prowadzonej przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie pod sygn. akt XVI Ns 1546/13, a także na podstawie opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości A. G. i W. S.. Ponieważ powód nie zakwestionował przedstawionych przez pozwanego rozliczeń dotyczących wpływów w latach 1993 – 2008 z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, przedstawionych wraz z pismem pozwanego z dnia 30 października 2013 r., Sąd Okręgowy rozliczenie to potraktował jako miarodajne dla określenia wartości wpłat z tytułu opłaty rocznej oraz należności ubocznych. Pomiął zatem wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu rozliczenia tych wpłat, jako dotyczący okoliczności bezspornych. Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, wartość przepływów pieniężnych, których podstawą miałyby być opłata roczna za użytkowanie wieczyste nie należy do faktów, których stwierdzenie wymagałoby wiedzy specjalistycznej. Sąd pierwszej instancji uznał, że w istocie powód usiłował substytuować brak dowodów przelewów lub pokwitowań uiszczenia opłat

żądaniem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który miałby zrewidować księgi rachunkowe pozwanego, a tak sformułowany wniosek był sprzeczny z treścią art. 278 k.p.c.

Rozważania merytoryczne Sąd Okręgowy rozpoczął od stwierdzenia, że nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przesądzona w sposób wiążący prawomocnym wyrokiem (art. 365 § 1 k.p.c.) i znajdująca odzwierciedlenie w wykreśleniu prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej (art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 ze zm.), uzasadniała żądanie o zapłatę kwot uiszczonych przez powoda tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste, w wykonaniu nieważnej umowy. Sąd Okręgowy stwierdził, że niewątpliwe i bezsporne uiszczanie przez powoda opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w odniesieniu do której umowa ta okazała się nieważna stanowiło świadczenie w rozumieniu art. 410 § 1 k.c., którego przyczynę i podstawę prawną stanowiła ta właśnie umowa. Bezwzględna nieważność umowy czyniła to świadczenie ab initio nienależnym.

Zważywszy na akcesoryjność roszczenia odsetkowego względem roszczenia głównego, a także fakt, że roszczenie z art. 410 § 1 i 2 k.c. obejmuje nie tylko świadczenie główne spełnione na podstawie umowy, ale również świadczenia, których powstanie było kauzalnie związane z tym świadczeniem głównym, choćby bezpośrednią podstawę prawną przesunięcia stanowił przepis ustawy (w tym przypadku art. 481 § 1 k.c.), Sąd pierwszej instancji uznał, że powód mógł się również domagać zapłaty z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego w postaci odsetek uiszczonych tytułem opóźnienia w spełnieniu świadczenia głównego.

Nadto, zdaniem Sądu Okręgowego, również koncepcja mocy wiążącej wyroku zasądzającego świadczenie z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nie stoi na przeszkodzie odwróceniu skutków przesunięcia majątkowego polegającego na uiszczeniu tej opłaty w wykonaniu umowy, która okazała się nieważna. Według rozważań Sądu Okręgowego zobowiązanie do świadczenia wynika z samego prawa – relacji prawnej istniejącej między stronami. Orzeczenie sądowe zasądzające świadczenie pieniężne w oparciu o określony stan prawny ma charakter deklaracyjny, konkretyzuje normę prawną między stronami, stwierdza istnienie określonego obowiązku oraz stanowi środek do wymuszenia jego spełnienia za pomocą przymusu państwowego. Upadek podstawy prawnej świadczenia, stanowiącej uprzednio przyczynę wydania określonego rozstrzygnięcia, usuwa rację prawną tego rozstrzygnięcia oraz rację prawną przesunięcia majątkowego dokonanego na jego podstawie. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że jedną z przesłanek przełamujących moc wiążącej wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.) jest zaistnienie nowych faktów, powstałych po wydaniu orzeczenia zasądzającego.

Powyższe uwagi doprowadziły Sąd pierwszej instancji do wniosku, że roszczenie powoda głównego znajdowało uzasadnienie w treści art. 410 § 2 k.c. w odniesieniu do kwot spełnionych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu pierwotnie oznaczonego numerem (...) oraz odsetek za opóźnienie od tych świadczeń. Łącznie uiszczone w okresie od 1 stycznia 1993 r. do końca 2008 r. z tych tytułów kwoty opiewały na sumę 4 673 358,36 zł (3 434 343,36 + 75_840,20+1 163 174,80).

O zasadności tak określonego roszczenia decydował zakres skuteczności zarzutu potrącenia. Żądanie to dotyczyło wynagrodzenia za korzystanie z działki o numerze ewidencyjnym (...) w okresie od 19 lipca 2007 r. do 30 listopada 2012 r. oraz z działek o numerach (...), przy czym w odniesieniu do tych ostatnich, o czym niżej, wyłącznie w okresie od 1 maja 2011 r. Podstawy tego żądania powód wzajemny upatrywał w treści art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

W tym miejscu Sąd Okręgowy zważył, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, tworząc podstawę prawną do władania gruntem, wyznaczała granice sposobu wykonywania prawa przez pozwanego wzajemnego na nieruchomości. Poddający się tym ograniczeniom pozwany wzajemny, a w sprawie brak podstaw do ustalenia, że tak nie było, w stosunku do powoda wzajemnego występował jako posiadacz zależny. Według interpretacji Sądu Okręgowego, żadna ze stron, przez lata poddających się rygorom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie mogła po upadku tej umowy wywodzić z fikcji jej nieistnienia stanu władania samoistnego. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda wzajemnego winno być rozpatrywane przez pryzmat treści art. 230 k.c. Przyjął tym samym w konkluzji, że wobec braku przepisów regulujących rozliczenia właściciela i posiadacza

w zakresie użytkowania wieczystego, w razie wystąpienia nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zastosowanie w tym zakresie znajdują art. 224 § 2 i 225 k.c., stosowane odpowiednio (art. 230 k.c.) do charakteru posiadania wykonywanego przez posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego (tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 20 czerwca 2013 r., VI ACa 1591/12).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany wzajemny nieskutecznie bronił się zarzutem dobrej wiary towarzyszącej posiadaniu nieruchomości. Sąd pierwszej instancji zauważył, że dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego, oznaczająca usprawiedliwione okolicznościami przekonanie o przysługiwaniu prawa, pociągać winna za sobą, co do zasady, uiszczanie opłat rocznych. Zatem dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego nie powinna prowadzić do zwolnienia go z obowiązku świadczenia na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, takie zastosowanie art. 224 § 1 k.c. nie znajduje uzasadnienia w jego celu i funkcji. Przepis ten chroni posiadacza samoistnego w dobrej wierze przed obowiązkiem zapłaty, lecz ze względu na jego usprawiedliwione okolicznościami przekonanie o słuszności przypisywania sobie miana właściciela nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy przyjął, w ślad za orzecznictwem Sądu Najwyższego, że skoro nieważna umowa nie może stanowić tytułu prawnego do zatrzymania tej opłaty, a dobra wiara posiadacza nie uzasadnia braku wynagrodzenia właściciela za korzystanie z nieruchomości w okresie wykonywania umowy w dobrej wierze, to jedyną podstawę ekwiwalentu pieniężnego świadczenia właściciela w postaci udostępnienia nieruchomości (art. 405 in fine k.c.) mogą stanowić wyłącznie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 669/11). Jednocześnie granicę tego wzbogacenia po stronie posiadacza stanowią opłaty w wysokości należnej na podstawie umowy, która okazała się nieważna. Sąd Okręgowy założył przy tym, że funkcję ochronną nieodpłatności z art. 224 § 1 k.c. w stosunku do posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego przejmuje treść tej umowy, której stosowanie w dobrej wierze ogranicza zakres roszczenia właściciela w stosunku do posiadacza gruntu. Tym samym, Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że co do zasady skuteczność zarzutu potrącenia zgłoszonego przez powoda wzajemnego, w zakresie istnienia potrącanej wierzytelności, nie zależała od postaci wiary pozwanego wzajemnego. Postać ta decydowała o wysokości potrącanej i dochodzonej pozwem wzajemnym wierzytelności.

Zważywszy, że stan dobrej wiary powinien istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości, gdyż z brzmienia art. 224 k.c. i 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę, Sąd Okręgowy odrzucił prezentowany przez pozwanego wzajemnego pogląd, że miarodajnym w tym względzie był jedynie moment wejścia w posiadanie nieruchomości. Przyjął, że do zmiany w tym względzie może dojść wskutek ujawnienia takich okoliczności, z których wynika, że posiadaczowi nie przysługuje prawo do korzystania z gruntu w dotychczasowym zakresie. Jednocześnie za bezzasadną uznał argumentację powoda wzajemnego, który złą wiarę Klubu wywodził z oświadczeń składanych w toku postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. W sprawie tej rzeczywiście pozwany wzajemny mienił się być posiadaczem w złej wierze, niemniej oświadczenia te dotyczyły posiadania samoistnego.

Sąd pierwszej instancji odnotował, że podstawą nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste była kwestia braku przeniesienia własności budynków znajdujących się na gruncie, a wybudowanych przez Klub, w drodze ich sprzedaży, zaś istnienie tej wadliwości umowy było dostrzegalne dla Klubu posiadającego zaplecze kadrowe zdolne do oceny sytuacji prawnej nieruchomości, czego wyrazem było pismo skierowane do miasta w lutym 1997 r. W piśmie tym Klub jednoznacznie dał wyraz swojej wiedzy o wadliwości konstrukcji umowy, zwracając się o „uzupełnienie” umowy o wyszczególnienie obiektów znajdujących się na terenie oddanym w użytkowanie wieczyste.

Niemniej, w swych rozważaniach Sąd Okręgowy miał również na względzie, że stan nieistnienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie był incydentalny w relacjach stron, a w zasadzie był regułą, trwał bowiem od lat 60, w których pozwany wzajemny objął w posiadanie nieruchomości. Znalazło to swój wyraz w decyzji z 1971 r. oddającej grunt Klubowi w użytkowanie wieczyste. Pomimo braku zawarcia umowy strony honorowały istniejący stan faktyczny, zakładając niejako w przyszłości zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Stan ten został potwierdzony decyzją z 1992 r. zmieniającą decyzję z 1971 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i zawarciem

umowy nieprzewidującej przeniesienia istniejących w terenie budynków na własność Klubu. Pomimo dostrzegalnych przez obie strony wątpliwości, co do legalności porozumienia, obie strony honorowały je jako wiążącą relację prawną – powód wzajemny wypowiadając wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste i dochodząc jej przed sądem, pozwany wzajemny – częściowo dobrowolnie wykonując obowiązek zapłaty. Niekwestionowany przez strony był ponadto cel oddania gruntu w użytkowanie wieczyste pozwanemu wzajemnemu oraz znane powodowi wzajemnemu i częściowo czynnie wspierane (utworzenie Fundacji (...) i wyposażenie jej w prawo użytkowania wieczystego części działki (...) przy współpracy Miasta, podówczas Dzielnicy – Gminy, i Klubu) akty częściowego rozporządzenia tym prawem przez Klub. Okoliczności te pozwoliły Sądowi Okręgowemu na przyjęcie, że posiadanie nieruchomości przez pozwanego wzajemnego w zakresie użytkowania wieczystego do momentu wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności umowy oddającej grunt w to użytkowanie miało charakter posiadania w dobrej wierze, albowiem znajdowało odzwierciedlenie w niekwestionowanej do tego momentu przez strony relacji, mającej oparcie w decyzjach i umowie. Uznał, że akceptowane przez właściciela władanie nieruchomością przez posiadacza zależnego, wykonywane na podstawie umowy, co do której istnieje znana stronom okoliczność stanowiąca przesłankę jej nieważności, samo w sobie tworzy stan porozumienia, istniejącego niejako obok umowy, z którego wypływający obowiązek lojalności nakazuje uznać posiadającego za będącego w dobrej wierze. Do momentu zatem dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa w sprawie XXIV C 1674/08, a więc do momentu, w którym pozwany dowiedział się o zamiarze podważenia przez powoda wzajemnego umowy w oparciu o przesłankę braku przeniesienia własności budynków położonych na gruncie, zdaniem Sądu Okręgowego pozwany wzajemny winien być traktowany jako posiadacz nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze. Ten moment przypadał na dzień 19 listopada 2008 r.

Jednocześnie, zdaniem Sądu Okręgowego, bezpodstawnie pozwany wzajemny swojej dobrej wiary w tym okresie upatrywał w istnieniu decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Wprawdzie decyzja ta stanowiła podstawę roszczenia o zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 87 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, t. j. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.), to jednak również jej istnienie było częściowo podważane, co znalazło wyraz w decyzji SKO z dnia 6 sierpnia 2012 r.

Powyższe rozważania doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że żądanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający dowiedzenie się przez pozwanego wzajemnego o wytoczeniu powództwa w sprawie XXIV C 1674/08 ograniczało się do wartości przyjętej przez strony opłaty rocznej określonej w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, podwyższonej niekwestionowanymi przez pozwanego wzajemnego oświadczeniami Miasta począwszy od początku 2000 i 2006 r. Ubocznie tylko Sąd Okręgowy zauważył, że wniosek ten pośrednio wynika z działań samego Miasta, które wartość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w granicach działki (...) w okresie od 1 stycznia 1993 r. do 5 listopada 2010 r. określiło na kwotę 5 164 133,56 zł a więc wartość zbliżoną rzędem do wartości opłat rocznych należnych w tym okresie za tę właśnie działkę.

Ponadto na zakres potrącenia wpływał zarzut przedawnienia potrącaniej przez powoda wzajemnego wierzytelności. W tym kontekście Sąd Okręgowy odnotował, że wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1993 r. do 30 kwietnia 2012 r. zostało złożone pozwanemu wzajemnemu 7 marca 2012 r., zaś termin do spełnienia tego świadczenia został mu wyznaczony do 30 kwietnia 2012 r., oświadczenie o potrąceniu zostało złożone pozwanemu wzajemnemu w dniu 9 października 2012 r., powództwo zaś o zapłatę zostało zgłoszone w dniu 8 maja 2013 r. Bezspornie do tego dnia nie doszło do wydania nieruchomości objętej pozwem. Nie rozpoczął zatem biegu termin określony w art. 229 § 1 k.c. Nadto Sąd Okręgowy stwierdził, że art. 229 § 1 k.c. nie normuje kwestii wymagalności roszczeń uzupełniających, tj. nie określa początku biegu ich przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.), a jedynie skraca wynikające z art. 118 k.c. ogólne terminy przedawnienia. W tym kontekście przepis art. 229 § 1 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych według zasad ogólnych, natomiast swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia nie przedawnione w dacie zwrotu rzeczy.

Jednocześnie, odwołując się do koncepcji prezentowanej w orzecznictwie, Sąd Okręgowy uznał, że (...) W. względem nieruchomości, z której pozwany wzajemny bezumownie korzysta, podejmuje czynności prowadzone w sposób zorganizowany, ciągły, zarobkowy oraz poddany zasadom racjonalnego gospodarowania. Do przedmiotu niniejszego procesu zastosowanie znajduje zatem art. 118 in fine k.c., co oznacza, że roszczenie powoda wzajemnego o

wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości., jako związane z działalnością gospodarczą przedawniało się w terminie 3 lat (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., sygn. akt IV CK 105/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r., sygn. akt III CSK 72/10).

W konsekwencji, zdaniem Sądu Okręgowego, po pierwsze powód wzajemny mógł dochodzić zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie obejmującym trzy lata przed wytoczeniem powództwa o zapłatę – tj. w okresie od dnia 8 maja 2010 r. Po drugie – oświadczenie o potrąceniu własnej należności przysługującej z tytułu korzystania z nieruchomości złożone w dniu 9 października 2012 r. mogło obejmować roszczenia powoda wzajemnego powstałe od dnia 9 października 2009 r. a w okresie dawniejszym – tylko przy zastosowaniu art. 502 k.c.

Jeżeli chodzi o wierzytelność powoda wzajemnego, to – jak zważył Sąd Okręgowy - powstawała ona w związku z trwającym stanem korzystania przez pozwanego wzajemnego z nieruchomości. Natomiast wierzytelność pozwanego wzajemnego, jako wynikająca z nienależnego świadczenia opartego o *condictio sine causa*, powstawała już z chwilą spełnienia świadczenia nie mającego umocowania w tytule prawnym. Bezpodstawne wzbogacenie w postaci nienależnego świadczenia występuje od samego początku bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, czyli działania bez podstawy prawnej przewidzianego również w art. 410 § 2 k.c. Zatem żądanie zwrotu przysporzenia wynika z nieważnej bezwzględnie czynności prawnej. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia *sine causa*) stało się wymagalne od chwili spełnienia świadczenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r. V CKN 769/00, OSNC 2001, nr 11, poz. 166 oraz z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 625/08).

Wierzytelność ta, jak wyżej wskazano, powstając w związku z korzystaniem z nieruchomości przez podmiot nieuprawniony z tytułu prawa własności, jest wierzytelnością, której termin spełnienia nie jest określony. W konsekwencji stan wymagalności tego roszczenia określa czynność wierzyciela przedsięwzięta na podstawie art. 455 k.c. Wierzytelność jest wymagalna w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. w terminie wynikającym z art. 455 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 76/14). Przed podjęciem tej czynności stan wymagalności, a konsekwencji również możliwość potrącenia wierzytelności, nie istnieją.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy skonstatował, że wierzytelność powoda wzajemnego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dla uzyskania zdatności do potrącenia w rozumieniu art. 498 § 1 k.c., wymagała wezwania pozwanego wzajemnego do zapłaty w wyznaczonym, odpowiednim dla charakteru i wysokości roszczenia terminie. Wezwanie to zostało dokonane w dniu 7 marca 2012 r., a powód wzajemny oznaczył termin spełnienia świadczenia na dzień 30 kwietnia 2012 r. Stan potrącalności w stosunku do tego roszczenia powstał w dniu 1 maja 2012 r., z tym bowiem dniem wierzytelność stała się wymagalna. Prowadzi to Sąd pierwszej instancji do wniosku, że oświadczenie o potrąceniu złożone pozwanemu wzajemnemu w dniu 9 października 2012 r. mogło objąć roszczenie powoda wzajemnego za trzy lata wstecz od daty 1 maja 2012 r., tj. należne w okresie od dnia 1 maja 2009 r. do dnia 1 maja 2012 r.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Ustalenia w sprawie wskazują, że pierwszą czynnością zmierzającą do postawienia dochodzonej pozvem wierzytelności w stan wymagalności było zawiadanie pozwanego do próby ugodowej wnioskiem złożonym przez Klub w dniu 26 kwietnia 2011 r. W aktach sprawy brak jest dowodu wskazującego na moment doręczenia tego wniosku. Jakkolwiek doszło do niego przed terminem posiedzenia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie w dniu 9 sierpnia 2011_r. w sprawie I Co 1320/11, to ustalenia w sprawie nie pozwalają na ocenę, czy okres czasu, który upłynął od daty doręczenia wniosku do daty posiedzenia był odpowiedni w rozumieniu art. 455 k.c., tak, że już w dniu 9 sierpnia 2011 r. miał miejsce stan opóźnienia. Wychodząc z tego założenia Sąd Okręgowy przyjął, że niezwłoczny termin do spełnienia świadczenia rozpoczął bieg w dniu 9 sierpnia 2011 r. i upłynął po dwóch tygodniach od tej daty, tj. 23 sierpnia 2011 r. Od 24 sierpnia 2011 r. pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia, sankcjonowanym obowiązkiem uiszczenia odsetek ustawowych a od 1 stycznia 2016 r. ustawowych za opóźnienie.

Na wstępie rozważań dotyczących roszczenia pozwu wzajemnego Sąd Okręgowy ponownie stwierdził, że uległo przedawnieniu za okres przed dniem 8 maja 2010 r., tj. wcześniej niż trzy lata wstecz przed dniem wytoczenia powództwa wzajemnego. Podkreślił przy tym, że wsteczna skuteczność potrącenia i wynikająca z niej dopuszczalność potrącenia wierzytelności przedawnionej nie jest równoznaczna z możliwością dochodzenia takiej wierzytelności. Powód wzajemny przerwał bieg terminu jej przedawnienia dopiero w dniu 8 maja 2013 r., co oznaczało, że należności za okres wcześniejszy o niż trzy lata przed tym dniem były objęte przedawnieniem. Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda wzajemnego za okres od dnia 8 maja 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r. są co do zasady usprawiedliwione, w oparciu o treść art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego podstawą ustalenia wartości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Sąd pierwszej instancji zważył, iż stosunku do nieruchomości miejskich stawki określone zarządzeniem pełnią funkcję ujednolicającą gospodarowanie miejskim zasobem nieruchomości, wiążąc miasto w relacjach z podmiotami trzecimi. Miasto, zarówno jako oferent jak i oblat, winno przyjmować za punkt wyjścia stawki określone zarządzeniem Prezydenta. Odstępstwo od tych stawek, tak w kierunku podwyższenia jak i obniżenia, wymaga indywidualnego aktu zarządczego, uzasadnionego okolicznościami danej sprawy. Regułą jest natomiast – jak uznał Sąd Okręgowy – normotwórczy charakter stawek, wobec czego zasadnym jest przyjęcie, że gdyby nieruchomość miała zostać oddana w używanie pozwanemu wzajemnemu za wynagrodzeniem, to podstawą określenia wartości czynszu byłaby właśnie stawka określona zarządzeniem. Stawki rynkowe, tj. wolne od ograniczeń narzuconych zarządzeniem, nie miałyby w tym przypadku zastosowania, istotą bowiem zarządzenia, jako aktu zarządczego z zakresu gospodarowania mieniem nieruchomym W., jest oderwanie określenia wartości czynszów od zsubiektywizowanych i podatnych na arbitralność decyzji podejmowanych na niższych szczeblach zarządczych, i ich uniformizacja. Kosztem by może niższej efektywności cenowej osiąga się w ten sposób przewidywalność dochodów z tego rodzaju mienia oraz przejrzystość w relacjach z potencjalnymi kontrahentami. Jeżeli zatem hipotetyczne wynagrodzenie ma dążyć do odtworzenia relacji, jaka nawiązałaby się między posiadaczem a właścicielem na podstawie stosunku prawnego, to w odniesieniu do nieruchomości miejskich stawki rynkowe należałoby traktować właśnie jako kryterium abstrakcyjne, którego prawdopodobieństwo zastosowania w danej relacji byłoby znikome. Jako podstawową należałoby natomiast traktować wartość przyjętą na podstawie stawki określonej w zarządzeniu prezydenta (...) W. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Powyższe stanowisko Sąd Okręgowy poparł również rozważaniami dotyczącymi uwarunkowań fizycznych głównej z kompleksu działek, tj. działki nr (...). Sąd pierwszej instancji zauważył, że nieruchomość stanowiąca tę działkę jest specyficzna pod względem wielkości, położenia, rozkładu, przeznaczenia planistycznego i związanych z nim ograniczeń w jej zagospodarowaniu. Cechy fizyczne oraz rola w systemie klimatyczno - przyrodniczym (...) W. predestynują ją do ograniczonego zagospodarowania, na cele sportowo – rekreacyjno – turystyczne. Tymczasem popieranie kultury fizycznej jest jednym z zadań władz publicznych określonym w art. 68 ust. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Sport jest zaś jednym z przejawów kultury fizycznej (art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o sporcie, t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1133), której upowszechnianie należy uznać za cel publiczny działalności władz publicznych. W tym kontekście Sąd Okręgowy ocenił, że gospodarowanie przedmiotową nieruchomością na zasadach rynkowych, biorąc pod uwagę formę prawną podmiotów organizujących powszechną działalność sportową i rekreacyjną, możliwości finansowe takich podmiotów, opierające się w realiach funkcjonowania polskiej gospodarki w znacznej mierze na środkach publicznych oraz liczbę podmiotów zdolnych do zagospodarowania takiej nieruchomości na rynku (...), była w znacznym stopniu ograniczona. W warunkach konkurencji niedoskonałej, przy zachowaniu integralności nieruchomości, jej przeznaczenia, celów i funkcji w ocenie Sądu pierwszej instancji możliwość uzyskania przez miasto wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w stawce przewyższającej stawki określone w rozporządzeniach Prezydenta (...) W. były znikome.

Konstatacja powyższa determinowała pominięcie przy określeniu wartości należności powoda wzajemnego wynagrodzenia określonego w opinii biegłej A. G.. Opinia ta bowiem, jak odnotował Sąd Okręgowy, bazowała na zastosowaniu dwóch metod wyceny w podejściu porównawczym, odnoszących się do wartości czynszów dzierżawnych

oraz stopy kapitalizacji w relacji do wartości nieruchomości, opierała się na selekcji stawek czynszów i cen sprzedaży na rynku, bez uwzględnienia specyficznej sytuacji nieruchomości miejskich, objętych stawkami uregulowanymi Zarządzeniem Prezydenta miasta.

Tymczasem opinia biegłego W. S. była wielowariantowa, określała wartość dochodu czerpanego z oddania nieruchomości do użytkowania na cele sportowe i rekreacyjne – niekomercyjne, przewidywała oddanie nieruchomości na te funkcje w celach komercyjnych oraz oddanie nieruchomości na cele sportowe w oparciu o stawki stosowane w umowach z innymi klubami sportowymi: (...), (...) i (...) Towarzystwem (...). Zdaniem Sądu pierwszej instancji biegły ustosunkował się w sposób wyczerpujący, logiczny i spójny w obrębie każdego z prezentowanych wariantów opinii, przez co opinia ujmowana jako całość stanowiła wartościowy dowód.

Za nieuprawniony Sąd Okręgowy uznał zarzut podnoszony przez pozwanego wzajemnego o nieuwzględnieniu faktu znacznej powierzchni nieruchomości, położenia nieruchomości w obrębie (...) istnienia na nieruchomości ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych oraz uwarunkowań zagospodarowania terenu – konieczności zachowania znacznego procentu substancji biologicznie czynnej. Jak argumentował biegły, a Sąd pierwszej instancji rozważania te podzielił, niektóre spośród tych czynników – jak występowanie ciągów komunikacyjnych – nie występują na nieruchomości, a pozostałe bądź to zostały uwzględnione przy ocenie możliwego czynszu z tytułu dzierżawy, bądź też pozostają irrelevantne dla oceny dokonanej przez biegłego, także w odniesieniu do wariantu, w którym obliczony został czynsz, jaki pozwany mógłby uzyskiwać na warunkach czysto komercyjnych.

Sąd Okręgowy wskazał, że grunt podlegał oszacowaniu jako całość, inne podejście wypaczałoby pojęcie stanu nieruchomości, użyte w art. 4 pkt 17 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.). Okoliczność, że pozwany wzajemny nie wykorzystywał określonych części gruntu na przestrzeni okresu objętego rozstrzeżeniem w sposób maksymalnie efektywny, zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma znaczenia dla określenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości. Sposób postępowania posiadacza z rzeczą, w szczególności optymalizacja sposobu korzystania z niej, uzależniona wyłącznie od działań posiadacza pozostaje bez wpływu na określenie potencjalnej możliwej do uzyskania korzyści właściciela z rozporządzenia nieruchomością. Czym innym jest natomiast kwestia cech nieruchomości, wpływających na ocenę co do możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości przez właściciela, gdyby wykonywał pełnię władzy nad nieruchomością.

Wyłączenie spod szacowania wartości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości obszaru, który z uwagi na swoje cechy fizyczne i planistyczne nie mógł być wykorzystany przez posiadacza nieruchomości Sąd Okręgowy uznał za postulat niesłuszny. Istniejący sposób zagospodarowania terenu objętego sporem nie stanowi cechy mającej znaczenie z punktu widzenia planistycznego, lecz ewentualny problem możliwości inwestycyjnych nieruchomości, w granicach istniejącego przeznaczenia planistycznego. Stwierdzając, że dążenie do odtworzenia hipotetycznej, najbardziej prawdopodobnej relacji prawnej, łączącej powoda i pozwanego wzajemnego, zakładać winno, że przedmiotem stosunku umownego byłaby nieruchomość jako całość, za sprzeczne z tymi założeniami Sąd Okręgowy uznał postulaty fragmentaryzacji działki, jej podział na tereny objęte stosunkiem umownym i tereny stosunkiem takim nieobjęte, względnie podział zakładający odrębność umów umożliwiających pozwanemu wzajemnemu korzystanie z nieruchomości. Podział taki nie odpowiadałby rzeczywistemu zakresowi władania pozwanego wzajemnego, rozciągającego się na całość nieruchomości, nie zaś wyłącznie na jej poszczególne części. Żądanie takie Sąd Okręgowy ocenił jako niezgodne z treścią art. 4 u.g.n. oraz art. 225 k.c., w zakresie, w jakim z normy tej wywodzi się sposób określenia wartości wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości.

W odniesieniu do zastrzeżeń, jakie względem opinii biegłego formułował pozwany, Sąd Okręgowy zauważył, że w wariantach założeń określenia wynagrodzenia opartego na stawkach określonych w zarządzeniach organu wykonawczego miasta, na plan pierwszy wybijała się opozycja pomiędzy wartością czynszu możliwego do uzyskania przy oddaniu gruntu na cele sportowe i rekreacyjne niekomercyjne i komercyjne. Z daniem Sądu pierwszej instancji z tych dwóch wariantów jako właściwy dla określenia korzyści możliwej do uzyskania przez powoda w latach 2010 - 2012 należało uwzględnić wariant niekomercyjny. W ocenie Sądu Okręgowego przeznaczenie takie

odpowiadało charakterowi nieruchomości (wielkości, rozległości, ukształtowaniu terenu), możliwemu z niej użytkowi (brak możliwości wznoszenia dużych obiektów sportowych) oraz brakowi podmiotów zainteresowanych możliwością wykorzystania terenu przeznaczonego na funkcje sportowe i rekreacyjne w celach komercyjnych, przy takich warunkach jego zagospodarowania. Potrzeby jedynego takiego podmiotu funkcjonującego na skalę odpowiednią do wyzwań, które stawiała nieruchomość, tj. (...) były zaspokojone poprzez wzniesienie stadionu piłkarskiego przy ul. (...). Nie istniał na rynku (...) w analizowanym czasie żaden inny podmiot, którego możliwości finansowe i organizacyjne predysponowały do komercyjnego wykorzystania wielofunkcyjnego potencjalnie terenu zajmowanego przez Klub (...). Sąd Okręgowy uznał, że oczekiwania Miasta, że teren zajmowany przez Klub, w okresie od 2010 do 2012 r. oczekiwania miasta, jakby mogłoby ono wynajmować nieruchomość za stawkę właściwą dla podmiotu zamierzającego realizować cele komercyjne było niemożliwe do zrealizowania. Oczekiwania takie wymagałyby zmiany przeznaczenia terenu, poprzez dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej lub użytkowej. Prowadziłoby to jednak do diametralnej zmiany przedmiotu szacowania, nie mówiąc już o uszczerbku w krajobrazie sportowym i przyrodniczym miasta

W konkluzji Sąd Okręgowy przyjął, że wartością czynszu możliwego do uzyskania miesięcznie za okres od maja 2010 r. do listopada 2012 r. była kwota 0,08 zł za m² w odniesieniu do wszystkich czterech działek podlegających wycenie. W konsekwencji wartość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) wynosiła 318.613,04 zł (0,08x128.473x31).

W odniesieniu do działek o numerach (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że powód wzajemny dochodził wynagrodzenia za korzystanie z nich za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 30 listopada 2012 r. Roszczenie pozwu oparte zostało o operację matematyczną, w której suma roszczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętej działką (...) za okresy od 1 stycznia 1993 r. do 5 listopada 2010 r., od 6 listopada 2010 r. do 30 kwietnia 2012 r., z nieruchomości objętej działkami (...) za okres od dnia 1 maja 2011 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r. wynosząca 5 072,96 zł – łącznie 9 693.421,76 zł została skompensowana z kwotą 3 434 343,36. Następnie do różnicy wynoszącej 6 259 078,40 zł powód wzajemny dodał kwotę 1 582 807,50 zł wynikającą z bezumownego korzystania ze wszystkich czterech działek w okresie od 1 maja do 30 listopada 2012 r. W sumie należność wyniosła 7 841 885,90 zł, zaś powód dochodził kwoty o 2 zł niższej wynikającej najpewniej z omyłki rachunkowej. W każdym razie z przytoczonego rozliczenia wynika, że powód wzajemny dochodził od pozwanego wzajemnego w zakresie korzystania z nieruchomości stanowiącej działki (...) wynagrodzenia za okres od dnia 1 maja 2011 r. do 30 listopada 2012 r., dłuższy zaś okres dotyczył tylko działki (...). W konsekwencji – skoro roszczenie powoda za ten okres w odniesieniu do wszystkich trzech działek było zasadne na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., bowiem po wygaśnięciu stosunku dzierżawy Klubowi nie przysługiwało prawo do korzystania z nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał, że wartość wynagrodzenia za powierzchnię wynoszącą łącznie 664 m² wyniosła za ten okres 1 009,28 zł (664x 0,08 x 19).

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadnie pozwany wzajemnie kwestionował sposób, w jaki biegły uwzględnił wskaźnik zmiany cen jako wskaźnik waloryzacji należnego czynszu. Wskazać należało, iż przy dokonaniu obliczenia czynszu możliwego do uzyskania za dany okres przyjmowanie założonych wartości czynszu jako początkowych dla całego opiniowanego okresu i następnie podwyższanie ich za kolejne lata było nieuprawnione. Racjonalnym byłoby założenie, że wartości czynszu ustalone na podstawie powyżej wskazanych zasad stanowią wartości bazowe dla danego okresu, w jakim występowały lub mogły wystąpić, a następnie dokonywanie stosownego zwiększenia i zmniejszenia wartości czynszu w oparciu o wskaźnik inflacji. Sąd pierwszej instancji przychylił się jednakże przy tym do wniosku biegłego sformułowanego w ustnej opinii uzupełniającej, iż w niektórych przypadkach dokonywanie zmniejszenia wartości czynszu wyłącznie w oparciu o wskaźnik inflacji byłoby niezasadne wówczas, gdyby otrzymana w ten sposób wartość miałaby stanowić kwotę niższą niż kilka groszy za metr kwadratowy powierzchni przedmiotu dzierżawy. Przyjęcie założenia, iż czynsz dzierżawny za dany okres może odpowiadać ułamkom najmniejszej wartości obrachunkowej przeczyłoby zasadom doświadczenia życiowego i logicznego myślenia.

W konsekwencji na rzecz powoda wzajemnego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego wzajemnego kwotę 319 622,32 zł.

Co do odsetek – żądanie pozwu wzajemnego opiewało na nie od dat 1 maja 2012 r. i 1 listopada 2012 r., czyli od dat poprzedzających ostateczne określenie wartości wynagrodzenia. Pomimo tego Sąd Okręgowy uznał, że nie można przyjąć, by pozwany wzajemny nie popadł, na podstawie wezwania do zapłaty w opóźnieniu w uiszczeniu tej kwoty, skoro na chwilę miarodajną dla ustalenia wartości należności wiedział już, że powód wzajemny kwoty tej od niego się domaga. Nie jest jednak możliwym zasądzenie odsetek zanim nie doszło do ukształtowania się ostatecznej wartości należności, tj. przed dniem 30 listopada 2012 r. Wobec powyższego Sąd Okręgowy założył, że pozwany wzajemny pozostawał w opóźnieniu w jej zapłacie od dnia 1 grudnia 2012 r.

O kosztach postępowań z pozwu głównego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Postępowanie z pozwu głównego powód wygrał w 88 %. Na poniesione przez strony koszty składały się opłata od pozwu w kwocie 10000 zł, wynagrodzenie pełnomocników w stawkach określonych w § 6 pkt 7 rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) oraz w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) – 7 200 zł, 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od udzielonego przez powoda pełnomocnictwa. Łącznie koszty te wyniosły 24 417 zł, z czego pozwany winien był ponieść 88%, tj. 21 486,96 zł. Skoro poniósł 7 200 zł, to powinien był zwrócić powodowi 14 286,96 zł. Kwotę tę zasądzono na rzecz powoda od pozwanego.

Jednocześnie Sąd Okręgowy przyjął, że powód wzajemny wygrał ten proces w 4%, co kwalifikuje rozmiar jego zwycięstwa do pomijalnych na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. i uzasadnia obciążenia powoda wzajemnego całością kosztów procesu z tego powództwa. Wartość tych kosztów po stronie pozwanego wzajemnego wyniosła 7 200 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika. Ponadto do kosztów tych Sąd Okręgowy zaliczył poniesione przez pozwanego koszty na opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, której konieczność wywołania powstała w związku z roszczeniem pozwu wzajemnego. Koszty te po stronie pozwanego wzajemnego wyniosły 5 115,58 zł oraz 80 zł z tytułu skarg na orzeczenia referendarza. Łącznie koszty te wyniosły 12 395,78 zł.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że opłata od pozwu głównego wyniosła 100 000 zł, a powód został od niej zwolniony w zakresie 90 000 zł. Kwota ta podlegała rozliczeniu stosownie do wyników postępowania z pozwu głównego, tj. pozwany winien był uiścić Skarbowi Państwa 88% tej kwoty (79 200 zł), pozostała zaś jej część (10 800 zł) winna zostać ściągnięta z roszczenia zasądzonego na rzecz powoda (art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 755 ze zm.).

Poniesione przez Skarb Państwa tymczasowo łączne wydatki na opinie biegłych wyniosły 14 018,50 zł. Ich poniesienie, o czym była wyżej mowa, wiązało się z wytoczeniem powództwa wzajemnego i oceną zgłoszonego w nim roszczenia. Zdaniem Sądu Okręgowego, wydatki te w całości winien zwrócić Skarbowi Państwa powód wzajemny (art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c.).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód – pozwany wzajemny, zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w jego punkcie piątym, w całości. We wniesionej apelacji skarżący podniósł zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 7 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. w zakresie powództwa wzajemnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że posiadanie nieruchomości w dobrej wierze przez Klub przekształciło się od dnia 19 listopada 2008 r. w posiadanie nieruchomości w złej wierze z uwagi na dowiedzenie się przez Klub o wytoczeniu przez (...) W. powództwa w sprawie XXIV C 1674/08 o ustalenie nieważności umowy ustanowienia prawa użytkownika wieczystego – w sytuacji gdy Klub po tej dacie kontynuował w całym okresie objętym powództwem posiadanie nieruchomości w dobrej wierze z uwagi na funkcjonowanie w obrocie prawnym ostatecznej decyzji nr (...) z dnia 7 marca 1990 r. Kierownika Wydziału (...), zmienionej decyzją nr (...) z dnia 26 listopada 1992 r., w przedmiocie oddania nieruchomości na rzecz Klubu w użytkowanie wieczyste na 99 lat oraz z uwagi na odmowę (...) W. zawarcia umowy w wykonaniu wskazanej decyzji, bądź w sytuacji gdy dobra wiara w posiadaniu nieruchomości powinna być

przypisywana Klubowi przynajmniej do daty doręczenia mu w dniu 11 lutego 2011 r. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie sygn. akt I ACa 582/10 w przedmiocie oddalenia apelacji Klubu od wyroku ustalającego nieważność Umowy ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, tj. przynajmniej do daty dowiedzenia się przez Klub o nieważności Umowy w oparciu o prawomocny wyrok sądowy,

b) art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 w zw. z art. 7 k.c. w zakresie powództwa wzajemnego poprzez bezpodstawne zasądzenie na rzecz (...) W. wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez Klub z nieruchomości w okresie od dnia 8 maja 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r., w sytuacji gdy posiadanie nieruchomości przez Klub w tym okresie nosiło cechy posiadania w dobrej wierze i jako takie zwalniało Klub z obowiązku do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy,

c) art. 5 k.c. w zakresie powództwa wzajemnego poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie na rzecz (...) W. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w sytuacji, gdy dochodzenie przez (...) W. przedmiotowego roszczenia w okolicznościach faktycznych sprawy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą lojalności i nienadużywania swojego prawa podmiotowego, jak również z zasadą prawną związaną decyzją administracyjną, wobec odmowy (...) W. wykonania ostatecznych Decyzji o oddanie Nieruchomości w użytkowanie wieczyste celem „generowania” w sposób niedopuszczalny roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości kosztem Klubu.

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w jego punkcie piątym poprzez oddalenie powództwa wzajemnego (...) W. w całości, ewentualnie - uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie. W każdym zaś przypadku skarżąc wniósł o zasądzenie od (...) W. na rzecz Klubu kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego zarówno w zakresie powództwa głównego, jak i powództwa wzajemnego.

Powód wzajemny wniósł o oddalenie apelacji pozwanego wzajemnego oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona, co skutkowało jej oddaleniem.

Na wstępie zaznaczyć wypada, że apelacja została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym w oparciu o art. 374 k.p.c.

W świetle uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Należy ponadto wskazać, że art. 382 k.p.c. uprawnia sąd odwoławczy do dokonania własnej oceny wyników postępowania dowodowego, i czynienia własnych ustaleń, także w sytuacji, w której nie przeprowadza nowych dowodów lub nie ponawia dowodów przeprowadzonych przed sądem pierwszej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2006 r., III CSK 128/05, OSNC 2006/11/191).

W tej sprawie pozwany wzajemny zgłosił jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. niewłaściwego zastosowania w ustalonych w sprawie okolicznościach art. 7 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. i przyjęcie braku dobrej wiary pozwanego wzajemnego oraz w efekcie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za wskazany okres, jak również naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w tej sprawie, podczas gdy dochodzenie roszczenia przez powoda wzajemnego jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą lojalności i nienadużywania swego prawa podmiotowego.

Zarzuty te okazały się nieuzasadnione.

Podkreślenia wymaga, że Sąd Apelacyjny w całości akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, więc nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania.

Ustalenia poczynione zatem przez Sąd Okręgowy stały się podstawą ocen prawnych dokonywanych przez sąd odwoławczy w kontekście zarzutów apelacji.

Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że dobra wiara w zakresie użytkowania wieczystego oznacza usprawiedliwione okolicznościami przekonanie posiadacza o przysługiwaniu mu tego prawa. Słusznie także Sąd ten wskazał, że skoro użytkowanie wieczyste powstać może wyłącznie w wyniku zawarcia umowy, to trudno wywodzić dobrą wiarę posiadacza z innego faktu niż zawarcie umowy (w tej sprawie umowy z dnia 17 grudnia 1992 r.). W szczególności właśnie dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego nie może wynikać z pozostawania w obrocie decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Decyzja taka nie determinuje powstania tego prawa, konieczny jest konstytutywny wpis do księgi wieczystej po zawarciu umowy, nie może ona także uprawniać jej adresata do korzystania z nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego i to w dobrej wierze, jeśli umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste okazała się nieważna.

Wobec zarzutów naruszenia art. 7 k.c. w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. należy przede wszystkim przypomnieć ponownie, że dobra wiara to taki stan świadomości, gdy dany podmiot ma błędne, ale usprawiedliwione okolicznościami przekonanie o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego, zatem chodzi o zbadanie stanu świadomości w odniesieniu do konkretnego zdarzenia prawnego. Art. 7 k.c. statuuje domniemanie dobrej wiary i dopiero wykazanie złej wiary to domniemanie obala. Należało więc ocenić, czy w tej sprawie powód wzajemny wykazał, że pozwany wzajemny był w złej wierze i jeśli tak to, w jakim okresie, albowiem to dopiero przesądzało o przysługiwaniu powodowi wzajemnemu roszczenia z tytułu bezumownego korzystania co do zasady, okresu i ostatecznie wysokości. Rozstrzygnięcie tej kwestii przez Sąd Okręgowy nie budzi zastrzeżeń, ponieważ prawo pozwanego wzajemnego do posiadania nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego było uzależnione od zawarcia umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji dobrą wiarę można wiązać z umową zawartą w tym zakresie.

Bez znaczenia dla oceny dobrej wiary pozwanego wzajemnego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, co również zasadnie przyjął Sąd pierwszej instancji było pozostawanie w obrocie decyzji nr (...) z dnia 7 marca 1990 r. (następnie zmienionej), ponieważ decyzja ta nie wpływała na powstanie prawa, w zakresie którego posiadaczem był pozwany wzajemny. Nadto niesporne jest, że również w części została stwierdzona jej nieważność.

Do trafnych wywodów Sądu Okręgowego, że decyzja ta była jedynie „aktem zapowiadającym” zawarcie umowy, dodać należy, że istotne jest samo powstanie użytkowania wieczystego, które czyniło legalnym posiadanie pozwanego wzajemnego. Należało zatem rozważyć, jakie jest umiejscowienie decyzji administracyjnej o oddaniu w użytkowanie wieczyste nieruchomości w zdarzeniu prawnym jakim jest czynność prawna decydująca o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego. Zwrócić należy uwagę na występujące w doktrynie dwa rozumienia czynności prawnej - szerokie i wąskie. Szerokie ujęcie wskazuje, że w stanie faktycznym musi znaleźć się oświadczenie woli, ale mogą (lub muszą) znaleźć się inne elementy łącznie stanowiące o wywołaniu określonego skutku prawnego, który zamierzały osiągnąć strony, zaś do tych elementów można zaliczyć m.in. poprzedzającą umowę decyzję administracyjną, jeśli istniał obowiązek jej uzyskania w obowiązujących procedurach. Według wąskiego rozumienia pojęcia czynności prawnej jej istotą jest oświadczenie woli (stron lub jednej strony), czyli wyrażenie woli o powstaniu, zmianie lub ustaniu stosunku prawnego lub prawa, a inne zdarzenia są obok samej czynności prawnej, nie decydując ani o jej dokonaniu ani ważności ani skuteczności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego opowiedzieć się należy za wąskim rozumieniem pojęcia czynności prawnej i ujmować ją jedynie w płaszczyźnie relacji stron, bowiem dla osiągnięcia skutku czynności prawnej najistotniejsze jest oświadczenie woli będące zarazem jedynym koniecznym składnikiem każdej czynności prawnej, gdyż nie ma czynności prawnej bez oświadczenia woli. Czynności prawna stanowi podstawowy instrument służący realizacji autonomii woli

podmiotów prawa cywilnego, czego wyrazem jest oświadczenie i cechy, które musi spełniać, ażeby mogło być za takie uznane. Jedyne strony czynności prawnej decydują o jej kształcie, a w konsekwencji o skutkach jakie wywoła ich oświadczenie woli. Brak jest zatem podstaw, aby do elementów czynności prawnej, na mocy której powstaje użytkowanie wieczyste zgodnie z wolą stron tej czynności, wplatać odrębne zdarzenie prawne pochodzące od organu władzy, leżące w istocie poza wolą stron, wydawane według ściśle określonych procedur, tj. decyzję administracyjną o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste. Decyzja taka nie stanowi elementu czynności prawnej ustanawiającej wolą stron użytkowanie wieczyste i jako takie zdarzenie ze sfery publicznoprawnej nie daje podstaw do przypisania posiadaczowi nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego dobrej wiary w okresie jej obowiązywania, czy też od momentu jej wydania, nie tworząc jego uprawnień do posiadania nieruchomości, bowiem takie uprawnienie daje dopiero umowa cywilnoprawna. Niewątpliwie zaś decyzja ta mogła dawać jej adresatowi roszczenie wobec właściciela nieruchomości o zawarcie umowy. Natomiast sama w sobie nie tworzyła stanu faktycznego uprawniającego do posiadania nieruchomości bez zawartej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W konsekwencji pozostawanie w obrocie decyzji administracyjnej nr (...) nie może przesądzać o pozostawaniu przez pozwanego wzajemnego w dobrej wierze w całym okresie posiadania lub co najmniej do doręczenia wyroku Sądu Apelacyjnego, którym oddalono apelację od wyroku stwierdzającego nieważność umowy z dnia 17 grudnia 1992 r. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Z tych przyczyn koncepcja pozwanego wzajemnego jakoby istnienie decyzji administracyjnej skutkowało dobrą wiarą co do zasady była chybiona.

Tym niemniej zwrócić należy uwagę, że Sąd Okręgowy kierując się właśnie zasadą lojalności kontraktowej, w ramach badania zasad współżycia społecznego, poniekąd koncepcję tę częściowo uwzględnił, rozważając dobrą wiarę pozwanego wzajemnego, w tym oczywiście w kontekście domniemania płynącego z art. 7 k.c. Sąd pierwszej instancji, pomimo oczywistego skutku ex tunc związanego z ustaleniem nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie przyjął wcześniejszego okresu pozostawania Klubu w złej wierze niż data dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy, tj. 19 listopada 2008 r. (data ta nie był sporna między stronami).

Nie było wszak sporne pomiędzy stronami, że już w niedługim czasie po zawarciu umowy z 17 grudnia 1992 r. strony, w tym pozwany wzajemny miały świadomość wady prawnej tej umowy (brak przeniesienia własności budynków). Skutkowało to wystąpieniem przez pozwanego wzajemnego z pismem z dnia 10 lutego 1997 r., na które wskazał Sąd Okręgowy. W takiej sytuacji należałoby przyjąć, że już co najmniej w tym czasie pozwany wzajemny miał świadomość nieprawidłowości w oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, a w konsekwencji obiektywny ogląd sytuacji powinien dawać mu asumpt do powzięcia wątpliwości co do legalności posiadania nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego, skoro umowa dotknięta była wadą prawną. W ocenie Sądu Apelacyjnego już w tym momencie pozwany wzajemny powinien mieć świadomość, że nie jest użytkownikiem wieczystym, skoro wiedział, że umowa zawiera tak istotny brak. Tym niemniej podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że posiadanie przez pozwanego wzajemnego do czasu wytoczenia wspomnianego wyżej powództwa o ustalenie nieważności umowy, a ściślej momentu, w którym pozwany wzajemny się o tym dowiedział, było w dobrej wierze, skoro powód wzajemny nie podjął działań zmierzających do podważenia umowy już w tamtym czasie, a nadto mimo dostrzeganych przez strony wątpliwości co do legalności porozumienia, strony akceptowały ten stan rzeczy jako istniejący stosunek prawny i go wykonywały. Zasadnie więc Sąd pierwszej instancji uznał, że powód wzajemny obalił dobrą wiarę pozwanego wzajemnego dopiero poprzez wykazanie, że powziął on wiedzę o wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste właśnie 19 listopada 2008 r.

Do przekształcenia dobrej wiary w złą wiarę może dojść poprzez wytoczenie przez właściciela powództwa windykacyjnego, ale także wskutek ujawnienia się innych okoliczności, które u przeciętnego obserwatora stosunków społecznych powinny wzbudzić poważne wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie i na dotychczasowej podstawie prawnej (np. wyroki Sadu Najwyższego z 3 kwietnia 2009 r., II CSK 400/08, Legalis czy z dnia 4 grudnia 2009 r., III CSK 54/09, Legalis). Zła wiara wiąże

się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie ocenione powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne z prawem (wyrok Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 2008 r., I CSK 642/10, Legalis).

W okolicznościach ustalonych w sprawie i nie kwestionowanych przez skarżącego z całą pewnością za chwilę, w której dobra wiara pozwanego wzajemnego przekształciła się w złą wiarę należało uznać moment dowiedzenia się o wytoczeniu przez właściciela powództwa podważającego tytuł prawny użytkownika wieczystego do władania nieruchomością. Szczególnie w obliczu tego, że już wcześniej pozwany wzajemny wiedział o wadliwości umowy, zwracał się o usunięcie uchybień tej umowy i jego postulaty nie osiągnęły akceptacji właściciela nieruchomości. W takiej sytuacji przyjmowanie, że dopiero doręczenie prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 5 listopada 2010 r. jako momentu przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę nie byłoby uzasadnione. Niewątpliwie od momentu wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawartej przez strony, obiektywnie oceniając zespół okoliczności, należało uznać, że posiadanie przez pozwanego wzajemnego winno być postrzegane przez niego samego jako nielegalne. Pozwany wzajemny winien mieć więc od tego momentu świadomość braku tytułu do władania nieruchomością, skoro właściciel ten tytuł zakwestionował, zaś już wcześniej strony umowy wiedziały o tym, że jest dotknięta wadą prawną oraz nie osiągnęły porozumienia co do usunięcia tej wady.

Przyjęcie więc przez Sąd Okręgowy wskazanej wyżej daty jako momentu, od którego pozwany wzajemny był w złej wierze, było słuszne, a co więcej wyważało odpowiednio interesy obu stron w ustalonych w sprawie okolicznościach.

Powyższe czyni niezasadnymi nie tylko zarzuty naruszenia art. 7 k.c., 224 § 2 k.c., art. 225 k.c. i 230 k.c., ale także art. 5 k.c.

Wbrew bowiem stanowisku pozwanego wzajemnego zakres uwzględnienia powództwa wzajemnego był także zdeterminowany uwzględnieniem zasady lojalności, do której Sąd Okręgowy wprost się odwołał oceniając dobrą wiarę pozwanego wzajemnego, a do której nawiązuje też zarzut apelacyjny skarżącego. Nie można też uznać, że wytoczenie powództwa przez (...) W. o zapłatę za bezumowne korzystanie stanowi nadużycie prawa podmiotowego, a odmowa wykonania decyzji administracyjnej prowadziła do generowania roszczenia.

Korzystanie przez określoną osobę z przysługującego jej prawa podmiotowego, np. wytoczenie procesu przez właściciela przeciwko posiadaczowi, objęte jest domniemaniem zgodności z zasadami współżycia społecznego, dlatego to domniemanie musi być obalone przez wykazanie szczególnych, konkretnych okoliczności przemawiających za sprzecznością postępowania tej osoby z dobrymi obyczajami (np. wyrok Sądu Najwyższego z 26 lutego 2020 r., I CKN 305/01, Lex nr 53924 czy z 22 listopada 2000 r., II CKN 1354/00, Lex nr 51966). Ciężar dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających zarzut naruszenia art. 5 k.c. spoczywa na tym, kto taki zarzut podnosi. Jakkolwiek uznanie, że w danej sprawie z uwagi na całokształt okoliczności faktycznych wniesione powództwo stanowi nadużycie prawa podmiotowego ma charakter ocenny i jest przejawem dyskrecjonalnej władzy sądu meriti, to nie może być wynikiem dowolnej oceny, lecz winno wynikać z wykazania okoliczności faktycznych występujących w sprawie uzasadniających jego zastosowanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2015 r., II CSK 236/16, Lex nr 2242151). Konieczna jest ocena całokształtu okoliczności rozpatrywanego przypadku, a powołujący się na naruszenie zasad współżycia społecznego powinien wykazać szczególne okoliczności, ponieważ odmowa udzielenia ochrony prawnej z uwagi na zasady współżycia społecznego lub korzystanie z prawa podmiotowego w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem stanowi odstępstwo od zasady ochrony praw podmiotowych. Dlatego też stosowanie tej konstrukcji ograniczone jest do przypadków szczególnych, nietypowych, w których nie istnieje inna możliwość obrony przed uprawnieniem, a uwzględnienie żądania prowadziłoby do poważnie niesprawiedliwych skutków (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., I PK 29/13, Lex nr 1511012 czy z 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, Lex nr 1341662).

Sąd Apelacyjny uznaje, że pozwany wzajemny nie wykazał wyjątkowych okoliczności umożliwiających skorzystanie z art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia powództwa wzajemnego. Jednocześnie ocenia, że w szczególnych okolicznościach tej sprawy, wystąpienie przez powoda wzajemnego z roszczeniem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości

nie stanowiło nadużycia prawa. Zwrócić trzeba uwagę na całokształt stosunków pomiędzy stronami, w tym na działania obu stron, które doprowadziły do zawarcia nieważnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, wykonywanie tej nieważnej umowy pomimo świadomości obu stron co do wady prawnej umowy, wieloletnie posiadanie nieruchomości przez pozwanego wzajemnego bez podstawy prawnej i korzystanie z niej do własnych celów. Ostatecznie także uwzględnić należy wytoczenie przez pozwanego wzajemnego skutecznego powództwa o zwrot opłat uiszczanych z tytułu nieważnie ustanowionego użytkowania wieczystego. Te wszystkie okoliczności dają podstawę do przyjęcia, że skoro pozwany wzajemny zażądał zwrotu opłat za użytkowanie wieczyste i nie stanowiło to nadużycia prawa podmiotowego, a szczególnie sam pozwany wzajemny tak nie postrzegał swoich czynności, to również wytoczenie przez powoda wzajemnego roszczenia o zapłatę za bezumowne korzystanie- bowiem niewątpliwie miało ono miejsce, nie może być poczytane za nadużycie prawa podmiotowego przez powoda wzajemnego, a uwzględnienie, zresztą jedynie w części, tego powództwa nie może być ocenione jako poważnie niesprawiedliwe.

Nie może ostać się wreszcie zarzut, że powód wzajemny w sposób nieuprawniony generował roszczenie z tytułu bezumownego korzystania, skoro już w 1997 r. pozwany wzajemny miał świadomość wady zawartej umowy, a z całą pewnością od 19 listopada 2008 r. wiedział o zakwestionowaniu jego tytułu do władania nieruchomością. Jeśli więc, w ocenie pozwanego wzajemnego istniała skuteczna podstawa do domagania się zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego, tj. pozostająca w obrocie prawnym decyzja nr (...) (później zmieniona), winien on wcześniej występować o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, co mogłoby zapobiec zarzucanemu „generowaniu” roszczenia.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się z powyższych przyczyn naruszenia przez powoda wzajemnego prawa podmiotowego poprzez wytoczenie powództwa wzajemnego, a w konsekwencji naruszenia art. 5 k.c. w zaskarżonym wyroku.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się nieuzasadnione

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Beata Byszewska Roman Diczek Dorota Markiewicz