

Sygn. akt **IC 511/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie** I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Rafał Wagner
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Skolimowska

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa **M. K.**

przeciwko (...) **W.**

z udziałem **Prokuratora Okręgowego w Warszawie**

**o zapłatę kwoty 9.220.236 zł**

I. oddała powództwo główne i ewentualne;

II. zasądza od M. K. na rzecz (...) W. kwotę 14.400 (czternaście tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 511/16

## UZASADNIENIE

M. K. pozwem złożonym 6 maja 2016 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz 9.220.236 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku (w niesprzedanej części) posadowionego na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), w okresie od 6 maja 2005 r. do 6 maja 2015 r. Jako ewentualną podstawę swojego żądania powódka wskazała zwrot pobranych pożytków cywilnych w postaci czynszu najmu lokali i wartości pożytków zużytych przez pozwanego wraz z wartością pożytków, których pozwany z powodu złej gospodarki nie uzyskał w okresie bezumownego korzystania z budynku przy ul. (...) (pozew – k. 2-3).

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosło m.in. zarzut braku legitymacji czynnej powódki, wskazując, że umowa na podstawie której powódka 11 lutego 2016 r. miała nabyć od (...). D. i W. (...) sp. z o.o. (dalej: (...)) jest nieważna z uwagi na niewykazanie przez powódkę ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej (odpowiedź na pozew – k. 84-91).

Prokurator Okręgowy w Warszawie, który przystąpił do niniejszego postępowania również wniósł o oddalenie powództwa (protokół rozprawy z 26 stycznia 2017 r. – k. 404).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Do dnia wejścia w życie dekretu z 21 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. stanowiła własność (...). Z dniem wejścia w życie dekretu (...) wszystkie

nieruchomości gruntowe położone w granicach administracyjnych (...) W., w tym przedmiotowa nieruchomość przeszły na własność Gminy (...) W., a z chwilą likwidacji gmin w 1950 r. na własność Skarbu Państwa. Po przywróceniu samorządu w 1990 r. nieruchomość stała się własnością gminy (obecnie (...) W.).

Zgodnie z art. 7 dekretu (...) dotychczasowy właściciel gruntu mógł w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy za czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną. Warunkiem uwzględnienia wniosku było to, że korzystanie z gruntu przez dotychczasowego właściciela dało się pogodzić z jego przeznaczeniem według planu zabudowania, a jeżeli chodzi o osoby prawne, nadto gdy użytkowanie gruntu zgodnie z jego przeznaczeniem w myśl planu zabudowania nie pozostaje w sprzeczności z zadaniami ustawowymi lub statutowymi tej osoby prawnej.

(...) w określonym terminie, 20 stycznia 1948 r. złożyło wniosek o przyznanie prawa wieczystej dzierżawy za czynszem symbolicznym. Prezydium Rady Narodowej w (...) W. orzeczeniem z 25 września 1950 r. odmówiło dawnemu właścicielowi nieruchomości przyznania prawa własności czasowej. Skutkowało to przejściem na własność Skarbu Państwa budynków posadowionych na przedmiotowym gruncie. W uzasadnieniu wskazano, że zgodnie z opracowanym planem zagospodarowania przestrzennego teren nieruchomości (...) przy ul. (...) przeznaczony jest pod zabudowę użyteczności publicznej i przydzielony do zagospodarowania inwestorowi publicznemu jako wykonawcy Narodowego Planu Gospodarczego.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 28 maja 2002 r. po rozpatrzeniu odwołania (...) od orzeczenia administracyjnego z 25 września 1950 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w części gruntu stanowiącego własność komunalną i w tym zakresie przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji. Wyrokiem z 25 kwietnia 2005 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. uchylił decyzję z 28 maja 2002 r. Ponownie rozpoznając sprawę Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. ostateczną decyzją z 20 lipca 2006 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w części gruntu stanowiącego własność komunalną i w tym zakresie przekazało sprawę do ponownego rozpoznania organowi I instancji.

Ostateczną decyzją z 29 października 2013 r. Prezydent (...) W. ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,6290 części do zabudowanego gruntu przy ul. (...). Natomiast decyzją z 3 lutego 2014 r. Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził nieważność decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) z 7 czerwca 1994 r. (z wyłączeniem 20 lokali sprzedanych) w zakresie obejmującym niesprzedaną część budynku mieszkalnego.

6 maja 2015 r. na podstawie protokołu przekazania – przejęcia dokonano fizycznego zwrotu (...) budynku przy ul. (...). W konsekwencji (...) przejęło jako właściciel część budynku obejmującą 32 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 2202,76 m<sup>2</sup> oraz 5 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 215,05 m<sup>2</sup>. Z przejętych lokali (...) to były pustostany (w tym jeden lokal użytkowy). Z dniem 6 maja 2015 r. (...) przejęło prawa i obowiązki wynikające z zawartych umów najmu (protokół przekazania – przejęcia – k. 53-55).

Powódka swoje prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (do żądania zwrotu pobranych pożytków) w stosunku do (...) W. wywodzi z umowy zawartej 11 lutego 2016 r. przed notariuszem P. S.. Umowa sprzedaży praw i roszczeń została zawarta pomiędzy (...) reprezentowaną przez adw. R. N. a M. K., prywatnie siostrą R. N.. R. N. działał na podstawie pełnomocnictwa z 20 lutego 2014 r. (pełnomocnictwo – k. 309-311). Na podstawie umowy z 11 lutego 2016 r. (...) sprzedała M. K. (Kupującej) za cenę 30.000 zł roszczenia związane z nieruchomością przy ul. (...) przysługujące (...) na podstawie art. 224 i następnego Kodeksu cywilnego, w szczególności roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres do daty wydania nieruchomości czyli 6 maja 2015 r. (§ 5 umowy – k. 301). Przy czym strony umowy, pouczone przez notariusza o skutkach karno-skarbowych zatajenia lub podania niezgodnie z rzeczywistością danych mogących mieć wpływ na ustalenie podatku i jego wysokości oświadczyły, że cena sprzedaży praw określona w umowie odpowiada ich wartości rynkowej (§ 8 ust. 3 i § 10 umowy – k. 302).

Uzgodniona pomiędzy stronami cena – 30.000 zł miała zostać zapłacona na każde wezwanie (...) w ciągu 7 dni od otrzymania wezwania, przelewem na rachunek (...) wskazany w wezwaniu, ale nie później niż do 31 grudnia 2016 r. (§ 6 umowy – k. 301). Cena ta nigdy nie została zapłacona.

Pomiędzy (...) (reprezentowaną przez R. N.) a M. K. zostało także zawarte w zwykłej formie pisemnej porozumienie. Na jego podstawie, powołując się na umowę z 11 lutego 2016 r., strony ustaliły, że w przypadku wystąpienia przez M. K. z roszczeniem o zapłatę na drogę sądową oraz uzyskania, na podstawie nabytego roszczenia, prawomocnego i niezaskarżonego skargą kasacyjną wyroku zasądzającego kwotę powyżej 1.000.000 zł (...) przysługuje dopłata do ceny sprzedaży stanowiąca różnicę pomiędzy zasądzoną i wyegzekwowaną na rzecz M. K. kwotą, a kwotą 1.000.000 zł powiększoną o uiszczone przez M. K. koszty postępowania o zapłatę (opłaty oraz wydatki) oraz uiszczone przez nią koszty związane z udzieleniem zlecenia radcom prawnym i adwokatom w sprawie dochodzenia roszczenia o zapłatę, wszelkie koszty publicznoprawne do których w związku z realizacją zlecenia obowiązana będzie M. K. oraz wszelkie inne wydatki związane ze zleceniami udzielonymi przez nią specjalistom jak geodeci, rzeczoznawcy majątkowi, urbaniści, celem roszczenia.

Dodatkowo strony zastrzegły, że uzyskanie przez M. K. prawomocnego wyroku sądu oddalającego roszczenie o zapłatę w całości, bądź też zasądzenie kwoty niższej niż 1.000.000 zł, nie stanowi podstawy do roszczeń M. K. względem (...) w odniesieniu do przedmiotu nabytych przez nią praw i roszczeń (porozumienie – k. 278-279).

14 października 2016 r. pomiędzy (...) (reprezentowaną przez R. N.) a M. K. została zawarta przed notariuszem P. S. umowa o rozwiązaniu umowy sprzedaży praw i roszczeń oraz składającego się na ten stosunek prawny porozumienia. Na podstawie tej umowy M. K. oświadczyła, że zwrotnie przenosi na spółkę (...) wszystkie nabyte umową z 11 lutego 2016 r. prawa i roszczenia (§ 3 ust. 1 umowy – k. 306). Jednocześnie strony umowy oświadczyły, że umówiona pomiędzy stronami cena 30.000 zł nie została zapłacona z przyczyn leżących po stronie (...) (§ 2 ust. 2 umowy – k. 306). Ponadto (...) zobowiązała się do zwrotu M. K. wszelkich poniesionych przez nią kosztów związanych z prowadzeniem niniejszej sprawy, w tym kwoty 100.000 zł w terminie 14 dni od dnia w którym orzeczenie kończące postępowanie stanie się prawomocne. W zakresie zapłaty kwoty 100.000 zł (...) poddało się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c. wprost z aktu notarialnego z 14 października 2016 r. W umowie tej nie zawarto analogicznego do wcześniejszego porozumienia zastrzeżenia, że w przypadku przegrania niniejszej sprawy M. K. nie będą przysługiwały roszczenia w stosunku do (...) związane z kosztami postępowania. W konsekwencji ryzyko związane z prowadzeniem sprawy w całości przeszło na (...) (umowa z 14 października 2016 r. – k. 304-308).

Jedyną osobą uprawnioną do reprezentowania (...), jako członek zarządu, jest przeszło 84-letnia Z. H.-Z.. Jest ona spadkobierczynią w 79% przedwojennych właścicieli (...) (jako spadkobierca ojca, który odziedziczył prawa po swojej żonie). W okresie od końca kwietnia do końca października 2016 r. przebywała ona poza W. w okolicach S.. O zawartych umowach z lutego i października 2016 r. oraz o porozumieniu dowiedziała się od R. N. po powrocie do W., natomiast o powiązaniach rodzinnych R. N. i M. K. z prasy. Nie czuje się ona pokrzywdzona działaniami R. N. i M. K., gdyż umowy zostały anulowane, a gdyby nie zostały anulowane to i tak, jej zdaniem byłyby korzystne, gdyż wszystko ponad 1.000.000 zł wróciłoby do (...). Nie wie dlaczego umowy zostały anulowane, dlaczego (...) nie przyjęła 30.000 zł. Ma bardzo ogólną wiedzę na temat funkcjonowania (...). Nie potrafiła m.in. wskazać nawet w przybliżeniu ile mieszkań zostało odzyskanych przez (...). Twierdzi, czemu R. N. zaprzeczył, iż pierwszy przychód (...) z czynszów, po jej zwrocie przez (...) W. w kwocie 30.000 zł znajduje się na koncie kancelarii (...).

Z. H.-Z. ma pełne zaufanie do R. N.. Wynika ono z tego, że doprowadził on po wielu latach do reaktywowania (...). Działa nieodpłatnie, a jedynie zgodnie z umową w przypadku odzyskania jakiś roszczeń będzie mu przysługiwało wynagrodzenie w wysokości 24%. Potwierdziła ona zarówno ustnie w trakcie zeznań złożonych 10 stycznia 2017 r. jak i w formie aktu notarialnego z 25 stycznia 2017 r. czynności pełnomocnika (...), w tym umowy z 11 lutego i 14 października 2016 r. oraz porozumienie w przedmiocie dopłaty do ceny sprzedaży (protokół z przesłuchania świadka – k. 387-389v, akt notarialny – k. 395-397).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie niekwestionowanych przez strony umów i oświadczeń zawartych w formie aktów notarialnych, a także zeznań świadka Z. H.-Z.. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. N. w części w jakiej twierdził on, że porozumienie pomiędzy (...) i M. K. zostało zawarte w kancelarii notariusza P. S. w dacie wskazanej w tym porozumieniu, tj. jednocześnie przy podpisywaniu umowy z 11 lutego 2016 r. Przeciwno zeznaniom R. N. przemawiają następujące okoliczności. O zawarciu porozumienia nie wiedział notariusz P. S., chociaż miało ono być zawierane w jego kancelarii. Jest to o tyle zrozumiałe, że gdyby wiedział o porozumieniu, to mogłoby stanowić ono dla niego podstawę do podważenia wiarygodności oświadczenia stron umowy o rynkowej wartości roszczeń zbywanych za 30.000 zł. W niniejszej sprawie R. N. zeznał bardzo ogólnie, że wydaje mu się, iż notariusz mógł wiedzieć o porozumieniu (e-protokół rozprawy z 26 stycznia 2017 r. 00:41:00-00:41:45). Sam notariusz w sprawie I C 724/16 (dołączonej w związku z przesłuchaniem Z. H.-Z.) zeznał, że o porozumieniu nie wiedział, a dowiedział się dopiero przy podpisywaniu umowy z 14 października 2016 r. (protokół rozprawy w sprawie I C 724/16 z 22 grudnia 2016 r. 01:43:15).

Samo porozumienie datowane na 11 lutego 2016 r. zostało zawarte w formie pisemnej. W jego § 1 znalazł się numer repertorium („Rep A Nr (...)”), pod którym zarejestrowana została umowa z 11 lutego 2016 r. Numer ten jest nadawany w momencie podpisywania umowy, zgodnie z kolejnością wpisów w repertorium. Biorąc pod uwagę, że w kancelarii notariusza P. S. w pierwszych 40 dniach kalendarzowych 2016 r. zostało zarejestrowanych ponad 1100 pozycji, z całą pewnością dopiero w chwili podpisywania umowy można było ustalić dokładny numer umowy. Skoro natomiast notariusz nie wiedział o porozumieniu, to nie można przyjąć, że zostało ono wydrukowane w jego kancelarii, a zatem nie mogło być też w tej kancelarii 11 lutego 2016 r. podpisane. Powyższej oceny nie zmienia oczywisty błąd w roku (2013 zamiast 2016). Ponadto wbrew zeznaniom R. N., Z. H.-Z. nie dowiedziała się o umowie i porozumieniu z 11 lutego 2016 r. w marcu 2016 r. R. N. zeznał, że przy okazji podejmowania uchwały u notariusza w marcu 2016 r. poinformował ją o umowie i porozumieniu oraz o tym, że pozwy zostały złożone i opłata za pozwą została wniesiona (zeznania świadka z 26 stycznia 2017 r. e-protokół 00:18:38 – 00:20:20). Z. H.-Z. zeznała, że o umowach dowiedziała się po powrocie z działki, a zatem na przełomie października i listopada 2016 r. Nie mogła przy tym zostać poinformowaną o umowie i złożeniu pozwu w marcu 2016 r., gdyż pozew w niniejszej sprawie napisany został dopiero 27 kwietnia 2016 r., a złożony 6 maja 2016 r. W drugiej sprawie, o której zeznawał świadek – I C 724/16 pozew został wniesiony jeszcze później, gdyż dopiero w lipcu 2016 r. Zatem uzasadnione jest przyjęcie, że o porozumieniu Z. H.-Z. dowiedziała się dopiero kilka tygodni po podpisaniu umowy z 14 października 2016 r.

Pierwsza informacja o podpisaniu jakiegokolwiek porozumienia, które miałyby towarzyszyć umowie z 11 lutego 2016 r. pojawiła się dopiero w piśmie procesowym adw. R. N. z 29 lipca 2016 r. W piśmie tym pełnomocnik powódki polemizował z zarzutem nieważności umowy z 11 lutego 2016 r. wskazując, że „zawarte zostało stosowne porozumienie pomiędzy stronami umowy, zgodnie z treścią którego Powódka M. K. zwróci sprzedającej spółce z ewentualnie zasądanego odszkodowania kwotę 1.000.000,00 zł” (k. 251). Jednak do pisma samo porozumienie nie zostało dołączone. Co więcej, treść porozumienia datowanego na 11 lutego 2016 r. a złożonego do akt sprawy dopiero 4 października 2016 r. jest zupełnie inna od tego, co napisał w piśmie z 29 lipca 2016 r. adw. R. N.. W trakcie zeznań, różnicę tłumaczył oczywistą omyłką (zeznania z 26 stycznia 2017 r. – 00:21:30 – 00:22:50).

Podsumowując, z uwagi na to, że (1) notariusz u którego porozumienie miało być podpisane nie wiedział o nim, (2) jego treść wskazuje na to, że zostało wydrukowane już po podpisaniu (nadaniu numeru w repertorium) umowy z 11 lutego 2016 r., co nie mogło mieć miejsca w kancelarii notariusza, (3) bezpośrednio zainteresowana porozumieniem Z. H.-Z. dowiedziała się o jego istnieniu dopiero na przełomie października i listopada 2016 r., (4) nie ma obiektywnych dowodów na to by ktokolwiek o porozumieniu przed lipcem 2016 r. wiedział, a (5) jego treść jeszcze w piśmie z 29 lipca 2016 r. była relacjonowana odmiennie do jego faktycznych zapisów, Sąd ustalił, że porozumienie datowane na 11 lutego 2016 r. podpisane zostało w okresie pomiędzy 29 lipca a 3 października 2016 r.

**Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności, jako najdalej idący rozważenia wymaga zarzut dotyczący nieważności umowy z 11 lutego 2016 r., a przez to zarzut braku legitymacji czynnej powódki M. K..

Analizując ważność umowy odwołać należy się do art. 58 k.c., zgodnie z którym „czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna...” (§ 1). „Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego” (§ 2).

W pierwszej kolejności odpowiedzieć należy na pytanie jaki był faktyczny zamiar stron zawierających umowę z 11 lutego 2016 r. Uwzględniając przy tej analizie również umowę „anulującą” z 14 października 2016 r. można byłoby założyć, jak czyni to Z. H.-Z., że celem stron było uzyskanie przez (...) środków na opłatę od pozwu w kwocie 100.000 zł. Jest to wersja w dużym uproszczeniu przedstawiona jej przez pełnomocnika (...) R. N. po zawarciu umowy „anulującej”. Zatem umowa miałaby charakter jedynie pozorny. Zmierzałaby do czasowego przeniesienia na inną osobę roszczeń tylko po to, by ta osoba wszczęła postępowanie sądowe. Ocena ta jest jednak nieuzasadniona. Takie czasowe przeniesienie roszczeń mogłoby mieć sens, gdyby nabywca miał szansę ubiegania się o zwolnienie od kosztów sądowych – opłaty od pozwu. O to jednak M. K. inicjując postępowanie nie wnosiła.

Wbrew twierdzeniom strony powodowej również niewiarygodne jest uzasadnienie polegające na pozyskaniu przez (...) środków na prowadzenie postępowania za wynagrodzeniem przewidzianym w porozumieniu. Koncepcja porozumienia sprowadza się do tego, że M. K. za z góry określonym wynagrodzeniem 1.000.000 zł powiększonym o wszelkie poniesione przez nią koszty ma przeprowadzić postępowanie sądowe. Aby uzyskać taki cel wystarczające byłoby podpisanie umowy bez przenoszenia na powódkę M. K. roszczeń. Skoro zarówno (...) jak i M. K. korzystają z tego samego pełnomocnika nie ma żadnego uzasadnienia do zawierania porozumienia o treści złożonej do akt sprawy.

Sposób skonstruowania umowy z 11 lutego 2016 r., zdaniem Sądu, wskazuje na inny zamiar stron. Celem stron było przeniesienie roszczeń na M. K.. To ona miała być faktycznym beneficjentem tej umowy. Być może koszt nabycia roszczeń miał wynieść ostatecznie 1.000.000 zł (jak to wskazał adw. R. N. w piśmie z 29 lipca 2016 r.), być może 30.000 zł (jak to zapisano w umowie), a być może roszczenia miały przejść bez jakiegokolwiek rekompensaty dla (...), skoro nawet znalazły się „zawinione” przez (...) okoliczności, które uniemożliwiły przez ponad 8 miesięcy zapłacić spółce 30.000 zł. Zważywszy iż umowa z 11 lutego 2016 r. została zawarta faktycznie pomiędzy rodzeństwem, należy jej ważność rozważyć w kontekście zgodności z zasadami współzycia społecznego. Przy czym, co istotne, ważność umowy nie może być rozpatrywana w kontekście później zawartego porozumienia i umowy z 14 października 2016 r. Nieważność bezwzględna umowy oznacza, że nie wywołuje ona żadnych konsekwencji w sferze cywilnoprawnej. Zatem nie może być konwalidowana późniejszymi czynnościami prawnymi. Skoro, jak wskazano powyżej, umowie nie towarzyszyło porozumienie datowane na 11 lutego 2016 r., ocena dotyczyć musi samej umowy z tej daty.

Każda umowa, także ta zgodna z prawem, podlega ocenie z punktu widzenia art. 58 § 2 k.c., którą to ocenę należy zawsze odnieść do okoliczności każdego indywidualnie rozpatrywanego przypadku. Przytoczony przepis stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego. Zasady współzycia społecznego to podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, a odwołanie się do nich oznacza nawiązanie do idei słuszności w prawie i do powszechnie akceptowanych w społeczeństwie wartości i zasad moralnych. Spełniają one doniosłą rolę, ponieważ umożliwiają dostosowanie ogólnych norm prawa do konkretnego stanu faktycznego przy uwzględnieniu systemu ocen lub zasad postępowania o charakterze pozaprawnym. Zasady współzycia społecznego, określane także mianem zasad słuszności, mają charakter klauzuli generalnej. Istotą i funkcją wszelkich klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą być oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy, w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r. I CK 550/03, nie publ.).

Na gruncie art. 58 § 2 k.c. przyjmuje się, że wprawdzie przepis ten nie stanowi wprost o sprzeczności celu czynności prawnej z zasadami współzycia społecznego (dobrymi obyczajami), ale te same argumenty, które przemawiają za uwzględnieniem celu czynności prawnej sprzecznej z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) przemawiają także na rzecz negatywnej oceny czynności prawnej ze względu na jej cel sprzeczny z zasadami współzycia społecznego na podstawie art. 58

§ 2 k.c. Celem tym jest także nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2004 r. II CK 34/03, nie publ.). W orzecznictwie wskazuje się także, że za oceną nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego muszą przemawiać szczególne okoliczności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. II CSK 101/05, nie publ.). Przy dokonywaniu kontroli czynności prawnych na podstawie art. 58 § 2 k.c., należy mieć na uwadze jej podwójny aspekt. Z jednej strony wynik tej analizy może powodować pewną nieprzewidywalność funkcjonowania systemu prawnego, ale z drugiej strony prowadzi do rekompensującego ją, sprawiedliwego rezultatu stosowania prawa. Z konieczności zachowania równowagi między tymi elementami wynika postulat stosowania klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego w przypadkach wyjątkowych, w których ma ono mocne uzasadnienie aksjologiczne. Kierując się tymi względami, należy postrzegać i analizować treść, cel i skutki umowy z 11 lutego 2016 r. Niezbędne jest uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych i prawnych towarzyszących jej zawarciu. Roszczenie objęte tą umową dotyczy wynagrodzenia za korzystanie przez (...) W. bez tytułu prawnego z budynku objętego dekretem (...), następnie odzyskanego przez reaktywowaną spółkę dzięki zmienionym realiom ustrojowym, społecznym i gospodarczym. Jak wskazywał Sąd Najwyższy (wyrok z 17 grudnia 2015 r., I CSK 1033/14, publ. LEGALIS nr 1522499) roszczenie to ma służyć naprawieniu krzywd dziejowych. Nie jest więc obojętne, kto z tych roszczeń korzysta, a także komu i na jakich zasadach przypadają ostatecznie należności z tego tytułu, obciążające fundusze publiczne.

Należy, zdaniem Sadu, przyznać rację pozwanemu (...) W., że analizując przedstawiony wyżej problem zgodności umowy z 11 lutego 2016 r. z zasadami współżycia społecznego w kontekście art. 58 § 2 k.c., niezbędne jest dokonanie oceny, czy z punktu widzenia ogółu ludzi uczciwych i rozumnych, jest zgodna z elementarnymi zasadami uczciwości i przyzwoitości umowa, na mocy której obrotna i przedsiębiorcza osoba, znakomicie obeznana z zagadnieniami dotyczącymi nieruchomości objętych dekretem (...), kupuje wierzytelność za 30.000 zł, za pośrednictwem osoby bliskiej, w sytuacji, w której nabywca tej wierzytelności doskonale zdaje sobie sprawę, że wierzytelność ta przedstawia kilkusetkrotnie wyższą wartość. Tak duża dysproporcja pomiędzy ceną za wierzytelność a jej faktyczną wartością powoduje oczywiste naruszenie tzw. ekwiwalentności obiektywnej świadczenia.

Zdaniem Sądu nie jest moralne, aby osoba, która nie tylko nigdy nie została pokrzywdzona działaniem dekretu (...), ale która roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, nabyła od podmiotu uprawnionego za znikomy ułamek faktycznej wartości, odniosła korzyści z tego tytułu, kosztem środków publicznych, czyniąc z tego rodzaju działalności źródło znacznych przychodów, nieadekwatnych do zainwestowanych środków.

W tym miejscu rozważyć należy argument podnoszony przez stronę powodową odwołujący się do tego, że skutkiem uznania umowy z 11 lutego 2016 r. za nieważną z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, będzie stwierdzenie, że roszczenie przysługuje bezpośrednio (...). Jednak spółka ta nie będzie mogła go skutecznie dochodzić z uwagi na roczny termin przedawnienia wynikający z art. 229 k.c. Zdaniem Sądu nie można zgodzić się z tym zarzutem z następujących względów.

Po pierwsze, ewentualne podniesienie zarzutu przedawnienia podlega ocenie sądu rozpoznającego sprawę w kontekście art. 5 k.c. i zasad współżycia społecznego, zatem nie jest tak, że zawsze będzie on podniesiony.

Po drugie, rozważenia wymaga, czy stwierdzenie, że na skutek działań określonych osób doszło do zawarcia nieważnej umowy, nie rodzi roszczeń (...) w stosunku do tych osób.

Po trzecie, ważne jest także określenie charakteru żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w przypadku odzyskania nieruchomości przez przedwojennego właściciela. W orzecznictwie przeważa pogląd, iż właścicielowi nieruchomości (...) przysługują względem posiadacza roszczenia wynikające z art. 224 k.c. Sporne jest czy roszczenia te winny być skierowane w stosunku do posiadacza samoistnego ((...) W.) czy posiadaczy zależnych (najemców poszczególnych lokali). Zdarza się jednak ujęcie problemu tego rodzaju roszczeń w szerszym kontekście obejmującym również odszkodowania wynikające z art. 160 k.p.a.

Jak przesądził Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 31 marca 2011 roku, wydanej w sprawie III CZP 112/10 samodzielnie i wyłączną podstawę roszczeń odszkodowawczych za szkodę spowodowaną ciężką wadliwością decyzji administracyjnych wydanych przed 1 września 2004 roku stanowi przepis art. 160 k.p.a. Odpowiedzialność ta jest ograniczona do szkody nazwanej „rzeczywistą”, co oznacza odpowiedzialność jedynie za poniesiony przez poszkodowanego uszczerbek majątkowy, jego stratę materialną (*damnum emergens*). Roszczeniem tym powinny być więc objęte wszelkie straty, których powstanie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym - w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. - z decyzjami administracyjnymi, dotkniętymi wadą nieważności, wykluczone jest natomiast roszczenie o utracone korzyści. W sytuacji, w której roszczenia przedwojennych właścicieli nieruchomości (...) sprowadzają się do naprawienia szkody rzeczywistej, domaganie się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości może być oceniane jako pozbawione słuszności poszukiwanie innych podstaw prawnych dla roszczeń wychodzących poza tę granicę. W rozpatrywanej sprawie pierwotnym i jedynym źródłem dochodzenia jakichkolwiek roszczeń związanych z nieruchomością położoną przy ul. (...) w W. było wydanie wadliwej decyzji administracyjnej odmawiającej przyznania prawa własności czasowej do gruntu. Stwierdzenie w postępowaniu nadzorczym nieważności tej decyzji skutkowało przyjęciem fikcji prawnej sprowadzającej się do przyjęcia, iż taka wadliwa decyzja nigdy nie została wydana (skutek *ex tunc*). Roszczenie wywodzone jest z fikcji prawnej, która miałaby trwać przez ponad 60 lat. Fikcja prawna w żaden sposób nie odnosi się do sytuacji faktycznej nieruchomości. Przez prawie cały okres objęty pozwem (do 3 lutego 2014 r.) sytuację tę wyznaczał przysługujący pozwanej gminie na podstawie decyzji komunalizacyjnej tytuł prawny i związane z nim władztwo w postaci samoistnego posiadania. (...) niewątpliwie była pozbawiona władztwa faktycznego, jednakże z drugiej strony – jeśliby zgodnie z przyjętą fikcją prawną traktować ją jako właściciela nieruchomości budynkowej – to należałoby konsekwentnie przyjąć, że w okresie ponad 60 lat winny ciążyć na niej obowiązki publicznoprawne związane z wykonywaniem prawa własności (podatki, utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym itp.), a także ewentualne ubezpieczenie budynku. W przypadku rozpatrywania zasadności tego rodzaju roszczenia, sądowi rozpatrującemu sprawę winna towarzyszyć refleksja, czy zgłoszenie tego żądania nie stanowi próby obejścia art. 160 k.p.a., który nie dopuszcza możliwości naprawienia szkody w postaci utraconych korzyści. Należy przy tym mieć na względzie, że początek wytaczania powództw o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości „dekretowych” miał miejsce dopiero po definitywnym rozstrzygnięciu przez Sąd Najwyższy w przywołanej wyżej uchwale z dnia 31 marca 2011 r., III CZP 112/10 sporu o możliwość dochodzenia utraconych korzyści na podstawie art. 160 k.p.a. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje przecież swoim zakresem korzyści (utracone), jakie mógłby uzyskać właściciel, gdyby rzecz była w jego posiadaniu.

Reasumując, nawet gdyby uznanie umowy za nieważną doprowadzić miało do pozbawienia (...) możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń na podstawie art. 224 k.c., to w sytuacji, gdy spółka ta odzyskała nieruchomość w samym centrum W. z 37 lokalami, dysponuje dalszym wielomilionowym roszczeniem wynikającym z tego, że budynek nie został odzyskany w całości, z uwagi na to, że pozostała część lokali została sprzedana, to sąd rozpoznający sprawę z powództwa (...) będzie musiał odpowiedzieć na pytanie, czy niezbędne jest do naprawienia krzywd dziejowych skuteczne wyegzekwowanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

Wobec powyższego, w związku z uznaniem na podstawie art. 58 § 2 k.c. umowy z 11 lutego 2016 r. za nieważną, Sąd stwierdził, iż powódce nie przysługuje legitymacja czynna w niniejszym postępowaniu, gdyż ta nadal należy do (...) (zarówno w zakresie powództwa głównego jak i ewentualnego). Skutkowało to oddaleniem powództwa. Stwierdzenie braku legitymacji czynnej zwalniało Sąd z obowiązku badania wysokości dochodzonego roszczenia, stąd wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego podlegał oddaleniu.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pozwanego ustalona została na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z 22 października 2015 r. (w brzmieniu obowiązującym w dacie wytaczania powództwa) w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804).