

Sygn. akt I C 182/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **Sędzia (del.) Andrzej Vertun**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 21 sierpnia 2020 roku w W.

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

przeciwko (...) W.

o zapłatę

oraz

sprawy z powództwa wzajemnego (...) W.

przeciwko (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

- zasądza od (...) W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 4.673.358,36 (cztery miliony sześćset siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt osiem 36/100) złotych 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;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od (...) W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 14.286,96 (czternaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt sześć 96/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa głównego;
- nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie pobrać od (...) W. kwotę 79.200 (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście) złotych oraz ściągnąć z roszczenia zasądzonego na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych – tytułem zwrotu części opłaty od pozwu głównego, od której uiszczenia powód został zwolniony;
- zasądza od (...) z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 319.622,32 (trzysta dziewiętnaście tysięcy sześćset dwadzieścia dwa 32/100) złote 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;
- oddala powództwo wzajemne w pozostałej części;
- zasądza od (...) W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 12.395,78 (dwanaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć 78/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego, w tym kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie pobrać od (...) W. kwotę 14.018,50 (czternaście tysięcy osiemnaście 50/100) złotych tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2013 roku (...) z siedzibą w W. (dalej m.in. Klub) domagał się zasądzenia od (...) W. kwoty 5.287.659 zł wraz z ustawowymi odsetkami od liczonymi: 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 (...) W. na rzecz Klubu Sportowego „ (...)” z siedzibą w W. kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa w uzasadnieniu pozwu wskazała, iż dochodzona kwota stanowi nienależne świadczenie Klubu na rzecz (...) W. w postaci wpłat opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 164.065 m², oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą nr KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. (obecnie KW nr (...)) oraz nieruchomości niezabudowanej położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 7.084 m², oznaczonej numerami ewidencyjnymi (...), objętej księgą wieczystą nr KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. (obecnie KW nr (...)).

W latach 1994-2008 Klub uiścił z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów na wskazany przez (...) W. rachunek bankowy kwotę w łącznej wysokości 5.287.658,90 zł. Powód podawał, że w wyniku ustalenia przez Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 10 września 2009 roku, że umowa z dnia 17 grudnia 1992 roku, oddająca przedmiotową nieruchomość w użytkowanie wieczyste Klubowi jest nieważna, płatności świadczone na rzecz właściciela gruntu z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste były świadczeniami nienależnymi i podlegały zwrotowi z odsetkami ustawowymi od dat płatności poszczególnych świadczeń spełnionych przez Klub do dnia zapłaty.

(pozew – k. 2-10)

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 wniosł powództwo wzajemne o zasądzenie od Klubu Sportowego „ (...)” 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 roku do dnia zapłaty i od kwoty 1.582.807,50 zł od dnia 1 listopada 2012 roku 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 uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, iż stwierdzenie nieważności umowy użytkowania wieczystego dotyczyło wyłącznie części nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste powodowi. Strona powodowa nie wykazała, w jakiej części opłaty przez nią ponoszone odnosiły się do części nieruchomości, w stosunku do których stwierdzono nieważność umowy, a w jakiej stanowiły opłaty należne za pozostałe części nieruchomości – nadal pozostające w użytkowaniu wieczystym powoda.

Równocześnie pozwany-powód wzajemny wskazał, że po uznaniu przez Sąd Okręgowy w Warszawie umowy użytkowania wieczystego z 17 grudnia 1992 roku (...) W. zaproponowało klubowi zawarcie umowy dzierżawy ww. nieruchomości oraz wezwało do zapłaty 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. Pozwany-powód wzajemny podniósł przy tym, że Burmistrz Dzielnicy M. (...) W. 28 września 2012 r. złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności - odebrane przez KS „ (...)” w dniu 9 października 2012 r. Z treści tego oświadczenia wynika m.in., że potrącona została wierzytelność przysługująca (...) W. w łącznej wysokości 10.025.428,31 zł z tytułu bezumownego korzystania przez Klub z w/w nieruchomości w okresie od 1 stycznia 1993 r. do 30 kwietnia 2012 r. wraz z odsetkami za opóźnienie, z wierzytelnością jaką ma Klub wobec (...) W. w wysokości 3.434.343,36 zł, powstałą w wyniku stwierdzenia przez Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 10 września 2009 r., sygn. akt XXIV C 1674/08, nieważności ww. umowy z dnia 17 grudnia 1992 r. Z uwagi na dokonanie potrącenia łączna kwota objęta żądaniem głównym pozwu wzajemnego wynosi 7.841.865,89 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Klub w okresie od dnia 19 lipca 2007 r. do dnia 30 listopada 2012 r. z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne o numerach (...) z obrębu (...) o łącznej powierzchni 129.137 m⁽²⁾. Pozwany-powód wzajemny wskazał przy tym, że wytaczając powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste Klub miał świadomość bycia posiadaczem nieruchomości w złej wierze, co uzasadnia żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie.

(odpowiedź na pozew wraz z pozwem wzajemnym – k. 112-120)

W odpowiedzi na pozew wzajemny Klub Sportowy „ (...)” podtrzymał stanowisko wyrażone w pozwie oraz wniosł 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 niniejszym 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, wniosł o oddalenie powództwa wzajemnego w całości wraz z zasądzeniem kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wywołanych wniesieniem powództwa wzajemnego.

Powód-pozwany wzajemnie wskazał, że nieważność umowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 17 grudnia 1992 r. została ustalona jedynie w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) (obecnie nr (...)). Nieruchomość niezabudowana, co do której nieważności nie ustalono (oznaczona nr (...), (...), (...) oraz (...)), stanowi jedynie nieco ponad 4 % łącznej powierzchni obydwu oddanych Klubowi w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Stąd opłaty, do których uiszczenia Klub był zobowiązany z tytułu korzystania z tej nieruchomości pozostają w podobnym stosunku do wszystkich opłat rocznych uiszczonych przez Klub na rzecz Miasta z tytułu użytkowania wieczystego obydwu nieruchomości.

W odniesieniu do kwestii żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie i potrącenia wierzytelności (...) W. z wierzytelnością Klubu powód-pozwany wzajemnie podniósł, że pozwanemu-powodowi wzajemnemu nie przysługiwało roszczenie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Zdaniem powoda-pozwanego wzajemnie strona przeciwna nie obaliła wynikającego z art. 7 k.c. domniemania istnienia dobrej wiary po stronie Klubu. Klub, na podstawie umowy z 17 grudnia 1992 roku uiszczał opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, a Miasto nie kierowało względem Klubu żadnych roszczeń zmierzających do zachowania uprawnień właścicielskich, toteż co najmniej do chwili wytoczenia przez Miasto przeciwko Klubowi powództwa o ustalenie nieważności umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, tj. do dnia 29 września 2008 r., usprawiedliwione było przeświadczenie Klubu, że jego posiadanie było do tego czasu zgodne z prawem, a zatem Klub był posiadaczem w dobrej wierze. W odniesieniu do okresu po dacie wytoczenia powództwa o ustalenie, powód-pozwany wzajemnie wskazywał na treść art. 224 § 2 k.c., zgodnie z którym obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powstaje po stronie samoistnego posiadacza w dobrej wierze z chwilą, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, a nie jakiegokolwiek powództwa wytoczonego przez właściciela rzeczy, te bowiem uzasadniają uruchomienia roszczeń uzupełniających adresowanych przeciwko posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze. W tym kontekście powód wskazywał, że omawiana umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste została wydana w wykonaniu decyzji nr (...) z dnia 7 marca 1990 r. Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. M. zmienionej następnie decyzją nr (...) z dnia 26 listopada 1992 r. Burmistrza Dzielnicy-Gminy W. M.. Materialnoprawną podstawą wydania ww. decyzji był art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, który w ocenie powoda-pozwanego wzajemnie kreował roszczenie o charakterze cywilnoprawnym o zawarcie umowy, którego to roszczenia powód-pozwany wzajemnie dochodzi w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt I C 195/11.

Niezależnie od powyższego powód-pozwany wzajemnie zakwestionował kwotę dochodzonego roszczenia, bowiem jego wysokość została obliczona w oderwaniu od charakteru nieruchomości pozostającej w posiadaniu powoda-pozwanego wzajemnie, a także rodzaju prowadzonej przez niego działalności non-profit, w której całość uzyskiwanych przez Klub dochodów przeznaczona jest na realizację celów statutowych.

(pismo, k. 158)

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2013 r. powód podniósł ponadto zarzut przedawnienia roszczeń pozwanego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Klub z nieruchomości oznaczonej jako działka (...) (obecnie (...)), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w części dotyczącej okresu od dnia 1 stycznia 1993 r. do dnia 8 maja 2003 r.

(pismo, k. 208)

W piśmie z dnia 19 grudnia 2019 r. powód podniósł zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nieograniczony terminami.

(pismo, k. 1096)

Strony podtrzymały swoje stanowiska do zamknięcia rozprawy.

Sąd uznał za ustalone następujące fakty.

Decyzją nr (...) z 10 lutego 1971 roku, wydaną na podstawie ustawy z 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, Prezydium Rady Narodowej (...) W. - Wydział Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej postanowiło ustanowić na rzecz Spółdzielczego (...) wieczyste użytkowanie na lat 40 terenu położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 182.005 m².

(dowód: decyzja Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. M. – k. 426-428)

Prawo użytkowania wieczystego ustanowione w oparciu o ww. decyzję nie zostało ujawnione w księdze wieczystej.

(dowód: uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 września 2009 r., k. 34)

W dniu 16 stycznia 1990 roku Klub Sportowy „ (...)” wystąpił z wnioskiem o zmianę decyzji Nr (...) z dnia 10 lutego 1971 roku poprzez zmianę - na lat 99 - okresu trwania użytkowania wieczystego. Po rozpatrzeniu powyższego wniosku Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W. M. wydał, w dniu 7 marca 1990 roku, 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”

(dowód: decyzja Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W. M. – k. 426-428)

Decyzja Nr (...) została zmieniona decyzją nr (...) (znak (...)) z dnia 26 listopada 1992 roku, wydaną przez Burmistrza Dzielnicy-Gminy W.-M.. 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 W.-M. podjęła w dniu 16 października 1992 roku uchwałę Nr (...) o zbyciu na rzecz Klubu Sportowego „ (...)”, 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.

(dowód: decyzja nr (...) Burmistrza Dzielnicy-Gminy W.-M. z 26 listopada 1992 roku – k. 429-431)

W dniu 17 grudnia 1992 r. pomiędzy Klubem Sportowym „ (...)” 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 W. (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 W. (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.

(dowód: umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 17 grudnia 1992 roku – k. 17-19; wydruk treści księgi wieczystej, k. 21 - 25)

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 powierzchni 144.963 m⁽²⁾ i 4/6 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 roku w skład nieruchomości objętej wyżej wymienioną księgą wieczystą wchodziły działki o nr ew. (...) z obrębem (...) o powierzchni 1.623 m⁽²⁾, 4/5 z obrębem (...) o powierzchni 144.963 m⁽²⁾, 11/3 z obrębem (...) o powierzchni 6.277 m⁽²⁾ oraz 12 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. (...).

(dowód: wydruk treści księgi wieczystej nr (...) – k. 21-30, decyzja Burmistrza Dzielnicy-Gminy W.-M. z 23 maja 1996 roku nr (...) – k. 217-218; zaświadczenie, k. 670; umowa, k. 390 – 392 akt sprawy XVI Ns 1546/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie)

Zgodnie z postanowieniami umowy z 17 grudnia 1992 roku Klub wносił opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. 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 (wygzekwowano 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.

(dowód: pismo Urzędu (...) W. z 8 kwietnia 2011 roku – k. 242 - 243)

W umowie z 17 grudnia 1992 roku 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 roku - był gruntem zabudowanym. Pismem z dnia 10 lutego 1997 r. Klub zwrócił się do Miasta 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”.

(dowód: umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 17 grudnia 1992 roku – k. 17-19, decyzja nr (...) z 26 listopada 1992 roku – k. 429-431, wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, XXIV Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt XXIV C 1674/08 z 10 września 2009 roku – k. 32-41; pismo, k. 393 akt XVI Ns 1546/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie)

W dniu 9 grudnia 1996 r. aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza M. G. (...) 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.

(dowód: umowa, k. 386 – 388 akt XVI Ns 1546/13)

Wysokość opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) była wypowiedana 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 Miasto do uiszczenia opłaty rocznej za nieruchomość za lata 2007 i 2008 zaś w lutym 2009 r. informowany o wysokości opłaty rocznej za ten rok.

(dowód: uchwała, oświadczenie i wezwania, k. 432 i 530 - 532 akt sprawy XVI Ns 1546/13 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W.)

Pozwem z dnia 18 marca 2004 r. (...) W. wniosło o zasądzenie od (...) 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 wносił o rozłożenie opłaty na raty. Prezydent Miasta nie wyraził zgody na rozłożenie wierzytelności Miasta wobec Klubu z tytułu opłat rocznych na raty.

(dowód: pozew, sprzeciw, pismo k. 428 – 448 akt sprawy XVI Ns 1546/13 SR dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie)

W dniu 16 grudnia 2008 roku (...) W. wniosło o zasądzenie od (...) kwoty 495.700,68 zł tytułem należnej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) za rok 2007. W tym samym dniu Miasto

wytoczyło przeciwko Klubowi powództwo o zapłatę kwoty 462.671,51 zł tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości za rok 2008. 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.

(dowód: wyroki Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie sygn. akt: XXIV C 283/09 i XXIV C 360/09 – k. 163 - 170, zarządzenie z 23 listopada 2012 roku – k. 184, zarządzenie z 16 stycznia 2013 roku – k. 188)

Pozwem z 29 września 2008 roku, skierowanym przeciwko Klubowi Sportowemu „ (...)” w W., (...) W. wniosło o ustalenie, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste zawarta w formie aktu notarialnego 17 grudnia 1992 roku (repertorium A nr (...)) przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. i (...) w W., pomiędzy G. W. M. a Klubem Sportowym „ (...)” jest nieważna. Pozew został doręczony Klubowi w dniu 19 listopada 2008 r.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 10 września 2009 roku, sygn. akt XXIV C 1674/08 wraz z uzasadnieniem – k. 32-41; zwrotne potwierdzenie doręczenia odpisu pozwu, k. 58 akt XXIV C 1674/08)

Wyrokiem z 10 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt XXIV C 1674/08 Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił, że zawarta 17 grudnia 1992 roku w formie aktu notarialnego repertorium A nr (...), przed notariuszem P. S. w kancelarii notarialnej przy ul. (...) w W., umowa pomiędzy G. W. M. i Klubem Sportowym „ (...)” w W. o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste 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.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 10 września 2009 roku, sygn. akt XXIV C 1674/08 wraz z uzasadnieniem – k. 32-41)

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.

(dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 listopada 2010 roku, sygn. akt I ACa 582/10 wraz z uzasadnieniem – k. 42-57)

Wpisem dokonany w dniu 17 maja 2011 r. w oparciu o wyżej wymieniony prawomocny wyrok Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy dla Warszawy – M. w W. wykreślił z księgi wieczystej (...) Klub jako użytkownika wieczystego oraz wszystkie wpisy dotyczące tego prawa.

(dowód: treść wydruk treści księgi wieczystej, k. 21 – 30)

Postanowieniem z 28 stycznia 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt XXIV Co 85/10 zabezpieczył roszczenie Klubu Sportowego ‘ (...)’ 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 Sportowemu „ (...)” 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.

(dowód: postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z 28 stycznia 2011 roku, sygn. akt XXIV Co 85/10 – k. 59-62)

Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 19 kwietnia 2011 roku oddalił zażalenie (...) W. na to postanowienie.

(dowód: postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I ACz 434/11 – k. 173-176)

W dniu 11 lutego 2011 Klub Sportowy „ (...)” 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 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W..

(dowód: pozew z 11 lutego 2011 roku – k. 63-70)

Wnioskiem z dnia 26 kwietnia 2011 r. Klub wystąpił do Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie o zawiązanie 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.

(bezsporne, protokół, k. 58)

W dniu 28 września 2005 roku (...) W. i Klub Sportowy „ (...)” 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.

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) z 28 września 2005 roku – k. 123-123v)

(...) 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 roku, 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 roku. 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.

(dowód: wezwanie z 5 marca 2012 roku – k. 137-137v)

W dniu 9 października 2012 roku Burmistrz Dzielnicy M. (...) W. złożył Klubowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) przysługującego (...) W. D. M. w stosunku do Klubu Sportowego „ (...)” 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

obrębny (...), dla której nie jest prowadzona księga wieczysta w okresie od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku 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 roku do dnia 26 września 2012 roku z wierzytelnością, jaką ma Klub Sportowy „ (...)” 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 roku nieważności umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu z 17 grudnia 1992 roku.

(dowód: oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z 28 września 2012 roku – k. 148-148v)

Decyzją z 6 sierpnia 2012 roku 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 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279) stwierdziło nieważność decyzji nr (...) wydanej przez Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy W. M. (...) W. z dnia 7 marca 1990 roku oraz zmieniającej ją decyzji Burmistrza Dzielnicy – Gminy W. M. nr (...) z dnia 26 listopada 1992 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego - w części odnoszącej się do gruntu nieruchomości (...) oznaczonej nr hip. (...), (...), (...), (...) i (...).

(dowód: decyzja, k. 432)

W dniu 17 grudnia 2013 roku Klub Sportowy „ (...)” 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 obrębny (...) o powierzchni 12,8473 ha, stanowiącej obecnie własność (...) W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę Wieczystą KW nr (...). Sprawa prowadzona była przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w W. pod sygn. akt XVI Ns 1546/13.

(dowód: odpis wniosku o stwierdzenie zasiedzenia – k. 417-424, oryginał w aktach dołączonych XVI Ns 1546/13)

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., sygn. akt XVI Ns 1546/13 oddalił powyższy wniosek. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 26 lutego 2016 roku, sygn. akt V Ca 1283/15 oddalił apelację wnioskodawcy Klubu Sportowego „ (...)”

(dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 28 listopada 2014 roku, sygn. akt XVI Ns 1546/13 – k. 778 akt dołączonych XVI Ns 1546/13, postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 26 lutego 2016 roku, sygn. akt V Ca 1283/15 – k. 982 akt dołączonych XVI Ns 1546/13)

W dniu 29 maja 2018 roku 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 obrębny 5-06-10, dla których to działek Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w W., 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.

(dowód: umowa dzierżawy z 29 maja 2018 roku, Rep. A nr (...) – k. 883-895)

W dniu 18 lipca 2011 roku pomiędzy (...) W. a Stowarzyszeniem Klub Sportowy (...) z siedzibą w W. zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), identyfikator (...), o powierzchni 3,6161 ha. Okres dzierżawy ustalono na 25 lat, zaś czynsz dzierżawny na kwotę 0,07 zł/m² netto miesięcznie – łącznie 3.552,44 zł brutto miesięcznie.

(dowód: umowa dzierżawy z 18 lipca 2011 roku, Rep. A nr (...) – k. 899-905)

W okresie od 1993 r. do 2003 r. grunt objęty działkami o numerach (...) był położony w strefie opisanej w Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego jak strefa ochrony systemu przyrodniczego miasta, oznaczonej symbolem (...), na S., na terenach eksponowanych w krajobrazie miasta, częściowo w strefie wymiany i regeneracji powietrza. Wysokość obiektów i urządzeń nie powinna była 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. – Centrum 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 – konferencyjno – 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.

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 XXXVIII/492/2001 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 O, na obszarze rekreacyjno – wypoczynkowym, częściowo w zasięgu terenów tworzących system wymiany powietrza oraz na obszarze bezpośredniej ochrony S.. 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 US.12 – 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 (...) O. Chronionego Krajobrazu. (...) (...) 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.

Zgodnie z uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady (...) W. z dnia 16 października 2014 r. na obszarze US.12 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 XXIII studium, dla którego należy zachować minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wynoszącą 30%, w związku z uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi.

(dowód: opinia biegłego A. G., k. 604- 614)

Wartość czynszu, który byłby należny z tytułu dzierżawy nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), ul. (...) oraz ul. (...), stanowiącej działki 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 (...) 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

(dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. W. S. – k. 253-277, opinie uzupełniające biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. W. S. – k. 331-342, 404-407, 510-521, 823-837, 924-929, 934-974, 1036-1084, ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. W. S. – k. 409-411, 553-554v, 1007-1008)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych do akt niniejszej 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, oraz na podstawie opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości A. G. i W. S..

Dokumenty uznał Sąd w całości za dowody wiarygodne i na podstawie ich treści dokonał ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Wskazać należało, iż przeważającą większość spośród nich stanowiły dokumenty urzędowe – wyroki sądów wraz z uzasadnieniami, decyzje administracyjne, bądź pisma kierowane do powoda przez pozwanego jako organ administracji samorządowej. Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości treści przedstawionych w złożonych do akt dokumentach, nie podawała także w wątpliwość ich autentyczności, toteż mogły one stanowić dowód tego, co zostało w nich zawarte.

W szczególności zauważyć należało, że 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. (k. 242 – 243). Rozliczenie to należało zatem potraktować jako miarodajne dla określenia wartości wpłat z tytułu opłaty rocznej oraz należności ubocznych. Wobec tego pominięciu podlegał wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu rozliczenia tych wpłat (punkt 5. pisma powoda z dnia 12 czerwca 2013 r., k. 158) jako dotyczący okoliczności bezspornych. Ponadto przeprowadzenie tego dowodu stało w sprzeczności z charakterem okoliczności, które miały zostać dowiedzione za jego pośrednictwem. Wartość przepływów pieniężnych, których podstawą miałyby opłata roczna za użytkowanie wieczyste nie należy do faktów, których stwierdzenie wymagałoby wiedzy specjalistycznej. W istocie powód usiłował substytuować brak dowodów przelewów lub pokwitowań uiszczenia opłat żądaniem dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, który miałby zrewidować księgi rachunkowe pozwanego. Tak sformułowany wniosek był sprzeczny z treścią art. 278 k.p.c.

Kluczowy dla sprawy problem natury faktycznej dotyczył oszacowania wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym celu Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych W. S. i A. G.. Rezultat tych opinii w istotny sposób różnił się od siebie. Okoliczność ta była pokłosiem przyjęcia, w odniesieniu do poszczególnych opinii głównych i uzupełniających, diametralnie różnych założeń metodologicznych, obrazujących złożoność problemu wyceny tego typu gruntu. Ocena miarodajności opinii nie może zatem abstrahować od tych założeń. Dopiero odnalezienie właściwej metodologii wyceny, w skład której wchodzi takie założenia cząstkowe jak problem miernika wartości (kształtowane przez rynek bądź określone zarządzeniem Prezydenta (...) W.) i problem sposobu wykorzystania gruntu, pozwala na wytyczenie właściwego pola do stosowania metod wyceny przez biegłych i oceny rezultatu ich pracy. Założenia te, stanowią jednocześnie elementy kwalifikacji prawnej wpływającej na wysokość roszczenia, stąd ich omówienie, a w konsekwencji ocena opinii, przedstawione zostaną w części obejmującej ocenę zasadności roszczenia powoda wzajemnego. Na użytek oceny dowodów jedynie należy wskazać, że wszystkie sporządzone w sprawie opinie biegłych rzeczoznawców majątkowych odpowiadały kryteriom użyteczności tego rodzaju dowodu w postępowaniu cywilnym, tj. oparte były na całości materiału dowodowego zgromadzonego w

sprawie, odpowiadały całości zagadnienia postawionego przed biegłymi przez Sąd, były klarowne, jednoznaczne, zawierały uzasadnienie podlegające weryfikacji w konfrontacji ze wskazaniami wiedzy powszechnej.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo główne oparte było na założeniu, że wobec nieważności umowy o oddanie gruntu Klubowi w użytkowanie wieczyste wszystkie opłaty zaliczone na poczet użytkowania wieczystego gruntu obejmującego pierwotnie działkę (...), a następnie, po przekształceniach prawnych i geodezyjnych, działkę (...), były świadczeniem nienależnym. Jako takie miały podlegać zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 in fine k.c.

Temu, niewątpliwie słusznemu, założeniu pozwany w zasadzie nie sprzeciwił się, wskazując, że nie wszystkie uiszczone w trakcie wykonywania umowy kwoty tytułem opłaty za użytkowanie wieczyste dotyczyły powyższej nieruchomości. Kwoty zaś należne tytułem nienależnego świadczenia miały ulec umorzeniu na skutek oświadczenia o potrąceniu złożonego powodowi w dniu 9 października 2012 r. To właśnie oświadczenie o potrąceniu legło u podstaw konieczności zbadania wartości wynagrodzenia należnego za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie poprzedzającym okres, którego dotyczyło roszczenie pozwu wzajemnego, tj. od 1 stycznia 1993 do 19 lipca 2007 r. Ocena skuteczności tego zarzutu wymagała, co do zasady, również sięgnięcia do okresu poprzedzającego datę graniczne opisujące treść roszczenia procesowego pozwu wzajemnego. Stąd wynikała bezpodstawność zastrzeżeń powoda, co do konieczności sięgania wstecz do początku trwania stosunku użytkowania wieczystego, celem oszacowania wartości wynagrodzenia. Nie oznacza to jednocześnie, że zarzut potrącenia był skuteczny. Kwestia zasadności tego zarzutu, wpływająca na zakres ewentualnego umorzenia roszczenia powoda, była jednak rezultatem oceny innych zdarzeń prawnych, w szczególności wpływu czasu prowadzącego do przedawnienia. Problem ten, jako należący w istocie do kwestii rozważań dotyczących zasadności roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zostanie rozważony w dalszej części uzasadnienia.

Na potrzeby oceny roszczenia pozwu głównego należy natomiast wskazać, że nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, przesądzona w sposób wiążący Sąd 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. Niewątpliwe i bezsporne uiszczenie 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.

Bezpodstawność świadczenia głównego promieniuje na bezpodstawność świadczenia ubocznego względem tego świadczenia głównego. Jeżeli zatem opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości pierwotnie objętej działką ewidencyjną o numerze (...) była, ze względu na nieważność umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, w całości nienależna, a jej uiszczenie następowało z opóźnieniem generującym, zgodnie z treścią nieważnego stosunku prawnego, obowiązek uiszczenia odsetek za opóźnienie, stanowiący sankcję ustawową za nienależyte wykonanie zobowiązania, to również te odsetki należało uznać za świadczenie nienależne. Cechą dystynktywną roszczenia kondykcijnego opartego o treść art. 410 § 1 i 2 k.c. określonego jako *condictio sine causa* jest jego bezpośredni związek z sankcją nieważności czynności prawnej, w wykonaniu której następowało spełnienie świadczenia. Nieważność tej czynności pozbawia świadczenie uzasadnienia prawnego i stanowi wystarczającą przyczynę do żądania zwrotu tego, co w wykonaniu tej czynności było świadczone. Celem przepisu jest zniwelowanie wszelkich następstw przesunięć majątkowych dokonanych na podstawie nieważnej umowy. Oznacza to, że roszczenie kondykcyjne 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.). Koncepcja ta znajduje uzasadnienie również na gruncie ścisłej akcesoryjności odsetek za opóźnienie względem świadczenia głównego, którego opóźnienie w spełnieniu stanowi podstawę prawną ich powstania (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2005 r. w sprawie III CZP 42/04). W kontekście świadczenia nienależnego sam stan opóźnienia w spełnieniu świadczenia z nieważnej umowy nie może

stanowić wystarczającego prawnego uzasadnienia dla utrzymania tego świadczenia pomimo nieważności umowy, a zatem bezpodstawności świadczenia głównego. Sprawia to, że odsetki takie nie mogą samodzielnie „przetrwąć” tej nieważności i ostać się jako świadczenie, którego spełnienie pozostało uzasadnione prawnie. Oznacza to, że powód mógł się również domagać zapłaty z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego w postaci odsetek uiszczonych tytułem opóźnienia w spełnieniu świadczenia głównego.

Pozostaje do wyjaśnienia jeszcze kwestia zasadności żądania zwrotu nienależnego świadczenia w kontekście istnienia w obrocie prawnym rozstrzygnięć sądów wcześniej zasądzających to świadczenie, jako należne na podstawie umownego stosunku prawnego. Wątpliwości dotyczą tego, czy powód mógł żądać zwrotu świadczeń spełnionych w wykonaniu nieważnej umowy, jeżeli ich spełnienie nastąpiło w wykonaniu orzeczenia sądu. W ocenie Sądu problem ten należy rozstrzygnąć na korzyść powoda. 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. Samo orzeczenie nie stanowi zatem źródła i podstawy świadczenia, jest natomiast autorytatywną wypowiedzią o obowiązku jego spełnienia, wyposażoną w sankcję na wypadek niedostosowania się do jego treści przez oporną stronę. Upadek podstawy prawnej świadczenia, stanowiącej uprzednio przyczynę wydania określonego rozstrzygnięcia, usuwa rację prawną tego rozstrzygnięcia oraz rację prawną przesunięcia majątkowego dokonanego na jego podstawie. Z perspektywy przesłanek roszczenia o zwrot świadczenia spełnionego w wykonaniu nieważnej umowy, fakt dokonania tego przesunięcia przy użyciu instrumentu w postaci orzeczenia sądowego traci na znaczeniu. Orzeczenie to bowiem nie odnosi się do elementów konstytuujących podstawę roszczenia kondykcijnego. Wprawdzie uchylene lub zmiana orzeczenia, w oparciu o które zostało wykonane świadczenie stanowi odrębną przesłankę kondykcijną (*condictio causa finita*) to odrębność ta nie znosi i nie wyłącza możliwości stosowania do stosunku prawnego, na tle którego zapadło orzeczenie *condictio sine causa*. W świetle deklaracyjnego charakteru orzeczeń zasądzających nie ma podstaw do przyjęcia, że zniweczenie zasady, w oparciu o którą to rozstrzygnięcie zapadło, ustąpić musi mocy tego orzeczenia, jako samoistnej podstawy do spełnienia świadczenia. Oznaczałoby to, że w odniesieniu do świadczeń spełnionych na podstawie orzeczeń deklaracyjnych wyłączną przesłanką zwrotu jest *condictio sine causa*. Wnioskowanie takie należy zakwestionować w oparciu o treść art. 411 pkt 1 k.c., który zwrot świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej czynności prawnej poddaje szczególnej ochronie, równorzędnej z ochroną przyznaną świadczeniu spełnionemu w celu uniknięcia przymusu. Na przeszkodzie bronionej w tym miejscu koncepcji nie stoi formalna konstrukcja mocy wiążącej wyroku (art. 365 § 1 k.p.c.), w rozumieniu szerszym, obejmującym przesłanki rozstrzygnięcia. Pamiętać należy, że jedną z przesłanek przelamujących tę moc jest zaistnienie nowych faktów, powstałych po wydaniu orzeczenia zasądzającego. Do tego typu zdarzeń należy zaliczyć wyrok stwierdzający upadek umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej. Do momentu bowiem wykreślenia sąd zobowiązany jest traktować prawo użytkowania wieczystego jako istniejące i jest związany wpisem tego prawa, bez możliwości obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.i.h. (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r. w sprawie III CZP 123/10). W konsekwencji 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.

Powyższe uwagi prowadzą 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 w całości decydował zakres skuteczności zarzutu potrącenia. Już w tym miejscu należy jednak zauważyć, że potrąceniem wpływającym na ewentualne umorzenie objęta została wyłącznie kwota 3.434.343,36 zł. Oznacza to, że pozwany nie doprowadził do umorzenia przez potrącenia kwoty 1.239.015 zł i roszczenie o zapłatę tej sumy było zasadne bez konieczności analizy skuteczności zarzutu potrącenia. W

pozostałym zakresie analiza ta była wprost zależna od oceny zasadności roszczenia pozwanego wyrażonego w pozwie wzajemnym. W konsekwencji ostateczna ocena zakresu zasadności roszczenia pozwu głównego wymaga uprzedniej oceny zasadności roszczenia pozwu wzajemnego.

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. Pamiętać należy wszakże, że podstawą władania przez pozwanego wzajemnego gruntem stanowiącym działkę numer (...) była umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Upadek tej umowy ze skutkiem *ex tunc* prowadził do utraty podstawy prawnej władania w całym okresie objętym żądaniem pozwu i oświadczeniem o potrąceniu, ale nie mógł prowadzić do zniweczenia wszystkich skutków tej umowy, w szczególności tych rozciągających się na zakres władania nieruchomością i promieniujących na ocenę charakteru posiadania. Przywołane wyżej przepisy regulują roszczenia powstające na tle relacji właściciela i posiadacza samoistnego. 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. Przypomnieć należy, że właśnie taka kwalifikacja posiadania pozwanego wzajemnego stanowiła zasadniczą przesłankę prawomocnego oddalenia wniosku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Obie strony, poddając się przez lata rygorom umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie mogły, po upadku tej umowy, wywodzić z fikcji jej nieistnienia stanu władania samoistnego. Dotyczy to również powoda wzajemnego, który nie mógł obecnie twierdzić, że władanie nieruchomością przez Klub miało charakter władania samoistnego. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że użytkownik wieczysty jest posiadaczem zależnym, w zakresie treści przysługującego mu prawa (art. 336 i 337 k.c., por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2008 r., III CZP 68/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 109, z dnia 28 marca 2014 r., III CZP 8/14, z dnia 9 grudnia 2016 r., III CZP 57/16 oraz z dnia 17 kwietnia 2018 r., III CZP 100/17 a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 1973 r., III CRN 154/73, OSNCP 1974, nr 6, poz. 111, i z dnia 17 kwietnia 1997 r., I CKU 32/97, nie publ.). Jakkolwiek samo prawo jest traktowane jako pośrednie pomiędzy prawem własności a ograniczonym prawem rzeczowym, to nadal jest ono prawem na rzeczy cudzej, co oznacza, że w relacji z prawem własności pozostaje w stosunku podrzędności (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018 r., III CZP 115/17; z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14; z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06). Ta relacja reflektuje na stan faktyczny odzwierciedlający prawo – posiadanie. W stosunku do właściciela, który przez wiele lat akceptował władanie gruntem na podstawie wadliwie skonstruowanej umowy oraz pobierał z tego tytułu opłatę roczną, Klub nie mógł występować jako posiadacz samoistny. Jego posiadanie manifestowało się faktycznym wykonywaniem władztwa nad nieruchomością z wolą posiadania jej jednak w granicach treści użytkowania wieczystego (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 marca 2017 r., I CSK 633/16). Konkluzja ta oznacza, że roszczenie powoda wzajemnego winno być rozpatrywane przez pryzmat treści art. 230 k.c. Z przepisu tego można wywieść dyrektywę, by ocena przesłanek roszczeń uzupełniających była dostosowana („odpowiednia”) do charakteru posiadania zależnego. W konkluzji należało przyjąć, 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).

Pozwany wzajemny bronił się zarzutem dobrej wiary towarzyszącej posiadaniu nieruchomości. Zarzut ten zmierzał do wykazania bezpodstawności roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w myśl art. 224 § 1 k.c. W tej kwestii ujawnia się swoistość posiadania w zakresie użytkowania wieczystego, nakazująca ocenę, czy przepis ten w ogóle może mieć zastosowanie do tego rodzaju posiadania. Zauważyć bowiem należy, 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. Cechą użytkowania wieczystego jest jego odpłatność. Powstaje zatem pytanie, czy dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego winna prowadzić do zwolnienia go z obowiązku świadczenia na rzecz właściciela wynagrodzenia za

korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu 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, ze względu na jego usprawiedliwione okolicznościami przekonanie o słuszności przypisywania sobie miana właściciela nieruchomości. Dobra wiara pełni w tym zakresie funkcję legitymizującą pełnię faktycznej władzy zwierzchniej, upodabniającą sytuację prawną posiadacza do sytuacji właściciela. Skoro właściciel nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu własności, to również posiadacz samoistny w dobrej wierze wynagrodzenia tego uiszczać nie musi. Dochodzi zatem w ten sposób do wykorzystania w najpełniejszym stopniu zakresu prawa, którego przynależność posiadacz sobie w sposób usprawiedliwiony przypisuje. Wyłączenie dobrej wiary oznacza natomiast, że licząc się z niepewnością swojego statusu prawnego, posiadacz samoistny może być zobowiązany do zapłaty za korzystanie z cudzej własności, tak jak winien byłby to uczynić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie zależnym. W istocie zatem postać wiary decyduje o tym, czy wobec posiadacza samoistnego właściciel będzie mógł skorzystać jeden z klasycznych elementów triady składającej się na uprawnienia właścicielskie – *ius fruendi*. W zakresie posiadania obejmującego władztwo użytkownika wieczystego racja ta nie występuje. Posiadacz gruntu (odmienność w tym względzie może dotyczyć nieruchomości budynkowej, ta jednak nie jest przedmiotem roszczenia powoda wzajemnego) w zakresie użytkowania wieczystego musi liczyć się z obowiązkiem uiszczenia opłaty rocznej właścicielowi za korzystanie z gruntu, bez względu na to, czy jest w dobrej, czy w złej wierze. Sens posiadania w zakresie użytkowania wieczystego wobec właściciela w istocie do tego się sprowadza. Dobra wiara posiadacza w zakresie tego prawa nie może zatem chronić zwierzchnich, wyłącznych uprawnień dysponenta gruntem, których ekonomicznym wyrazem w relacjach cywilnoprawnych jest brak obowiązku uiszczenia ekwiwalentu za korzystanie z rzeczy i uprawnienie do pobierania z niej pożytków. Analogiczne stanowisko zostało w orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowane na tle posiadania w zakresie innego, co do zasady odpłatnego prawa na rzeczy cudzej – służebności przesyłu. Korzystanie z cudzej nieruchomości w zakresie odpowiadającym służebności przesyłu, nawet realizowane w dobrej wierze, nie wyłącza - o ile nie uczynią tego strony - uprawnienia właściciela do żądania wynagrodzenia. Posiadanie w zakresie służebności nie jest posiadaniem samoistnym lecz zależnym, oceniane być zatem musi według reguł dotyczących prawa, któremu ten stan faktyczny odpowiada (art. 230 k.c.; tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 49/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2013 r., IV CSK 317/12). W konsekwencji należało przyjąć, że art. 224 § 1 k.c. nie mógł mieć zastosowania do relacji właściciela z posiadaczem w zakresie użytkowania wieczystego.

Stwierdzenie to daje asumpt do poszukiwania podstawy prawnej roszczenia właściciela w stosunku do posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze. Dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego z zasady winna opierać się na przesłankach skonkretyzowanych w treści porozumienia z właścicielem, zawartego przez posiadacza lub jego poprzednika prawnego. W tych relacjach prawnych, w których użytkowanie wieczyste powstać może wyłącznie w wyniku zawarcia umowy, trudno wywodzić dobrą wiarę posiadacza z innych okoliczności, niż z faktu jej zawarcia. Odnotowując różnice mogące zachodzić na tle rozumienia dobrej wiary jako przesłanki roszczeń uzupełniających oraz przesłanki zasiedzenia, również na tle tych pierwszych za aktualną należy uznać koncepcję, zgodnie z którą nie dochowanie minimalnej staranności w zakresie znajomości przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami prowadzi do istnienia złej wiary (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Do takich przepisów, w zakresie prawa użytkowania wieczystego, należy umowne źródło powstania tego prawa oraz konstytutywny charakter wpisu do księgi wieczystej (art. 27 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 ze zm.; art. 19 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, t. j. Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.; art. 11 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, t. j. Dz. U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159 ze zm.). Jeżeli zatem w relacji powoda wzajemnego z Klubem użytkowanie wieczyste mogło powstać wyłącznie na podstawie umowy, to: po pierwsze istnienie aktów zapowiadających zawarcie umowy, tj. decyzji o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nie może jeszcze samoistnie świadczyć o istnieniu dobrej wiary posiadacza nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego, a po drugie umowa taka stanowi punkt odniesienia dla oceny dobrej wiary, a w konsekwencji również zakresu uprawnień i obowiązków posiadacza nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze. Dobrą wiarę, w analizowanym zakresie, może legitymizować bowiem tylko zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do okoliczności sprawy podstawą tą miała być umowa z dnia 17 grudnia 1992 r.

Umowa ta, wobec jej nieważności, sama nie mogła jednak być podstawą roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu. Przepisy dotyczące roszczeń o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie regulują zaś obowiązków posiadacza użytkownika wieczystego w dobrej wierze w zakresie odpłatności za korzystanie z gruntu. Analogiczną sytuację braku możliwości zastosowania przepisów regulujących roszczenia uzupełniająca pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym ocenił Sąd Najwyższy w sprawie IV CSK 287/16. W uzasadnieniu wyroku wydanego w tej sprawie Sąd Ten przypomniał, że w judykaturze można również odnaleźć nurt orzeczeń, w których Sąd Najwyższy dokonywał rozliczeń między stronami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także w przypadkach, w których posiadacz obejmował szerokie (quasi-właścicielskie) władztwo nad rzeczą za zgodą właściciela, przy czym strony zakładały, że w przyszłości posiadacz nabędzie właścicielski tytuł prawny do rzeczy ("porozumienie" to nie czyniło jednak zadość ówczesnym wymaganiom umowy przedwstępnej np. ze względu na nieokreślenie w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej), do czego jednak ostatecznie nie doszło (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, Nr 12, poz. 229, i z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, Nr 3, poz. 65; por. też wyroki Sądu Najwyższego dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, OSP 1997, Nr 10, poz. 179, i z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, (...) 1999, nr 4, s. 70). Konstrukcja ta łagodziła m.in. surowe konsekwencje zakwalifikowania władztwa posiadacza nieformalnych jako posiadania (współposiadania) samoistnego w złej wierze. Rozwiązanie takie stosowane było w sytuacjach konieczności dokonania rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości przez posiadacza zależnego w okresie, który można uznać za posiadanie w dobrej wierze (posiadanie wykonywane za zgodą właściciela), a przepisy mogące wchodzić w rachubę przy ocenie w ten sposób nawiązanego stosunku prawnego nie regulowały sposobu rozliczeń z tytułu nakładów. W ocenie Sądu rozwiązanie to należałoby zastosować także w sprawie niniejszej przy ocenie roszczenia właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w stosunku do posiadacza nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze, który zgłosił roszczenie o zwrot kwot uiszczonych tytułem opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. 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 podstawą ekwiwalentu pieniężnego świadczenia właściciela w postaci udostępnienia nieruchomości (art. 405 in fine k.c.) mogą stanowić wyłącznie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 669/11). Jednocześnie granicę tego wzbogacenia po stronie posiadacza stanowić mogą opłaty w wysokości należnej na podstawie umowy, która okazała się nieważna. Funkcję ochronną nieodpłatności z art. 224 § 1 k.c. w stosunku do posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego przejmują treść tej umowy, której stosowanie w dobrej wierze ogranicza zakres roszczenia właściciela w stosunku do posiadacza gruntu. Rozwiązanie takie, jakkolwiek nieszablonowe, nie jest nietypowe dla stosunków rzeczowych współkształtowanych postacią wiary. Wystarczy wskazać na sytuację nabywcy translatywnego użytkowania wieczystego, chronionego ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych, który ze względu na dobrą wiarę nabywa użytkowanie wieczyste pomimo nieważności pierwotnej umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W odniesieniu do takiej osoby treść obowiązków względem właściciela (zakaz czynienia z gruntu użytku innego niż przewidziany w umowie, obowiązek dokonania określonych naniesień, opłata roczna) kształtuje właśnie ta umowa. Wprawdzie dobra wiara posiadacza w zakresie użytkowania wieczystego nie ma mocy sankcjonującej nieważną umowę, na podstawie której odbywało się korzystanie z gruntu, to pozwala utrzymać roszczenie w stosunku do tegoż posiadacza o ekwiwalent korzystania z nieruchomości, w granicach ciężaru z tytułu opłaty rocznej przewidzianego w tej umowie.

Wszystkie powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że co do zasady skuteczność zarzutu potrącenia zgłoszonego przez powoda wzajemnego, w zakresie istnienia potrącanego wierzytelności nie zależała od postaci wiary pozwanego wzajemnego. Postać ta decydowała o wysokości potrącanego i dochodzonego pozewem wzajemnym wierzytelności. Ponadto na zakres potrącenia wpływał zarzut przedawnienia potrącanego przez powoda wzajemnego wierzytelności.

Odnosząc się do kwestii postaci wiary posiadania w zakresie użytkowania wieczystego odrzucić należy już w tym miejscu forsowany przez Klub pogląd, że miarodajnym w tym względzie był jedynie moment wejścia w posiadanie nieruchomości. Jest wprost przeciwnie, stan dobrej wiary powinien istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości, gdyż z brzmienia art. 224 i 225 k.c. wynika możliwość przekształcenia się dobrej wiary w złą wiarę (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 481/15). Nie jest również tak, że przekształcenie wiary

następuje wyłącznie w następstwie wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości. Może do niego dojść wskutek ujawnienia takich okoliczności, z których wynika, że posiadaczowi nie przysługuje prawo do korzystania z gruntu w dotychczasowym zakresie. Jednocześnie za bezzasadną należało uznać 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, nie można jednak pomijać, że oświadczenia te dotyczyły posiadania samoistnego, a zatem istnienia podstawy do przekonania o przysługiwaniu pozwanemu wzajemnemu tytułu własności. W sprawie niniejszej zaś ocenie podlegało posiadanie w zakresie użytkowania wieczystego, stanowiące odmienną instytucję prawną od posiadania samoistnego. Kwestii tych nie można utożsamiać.

Stan dobrej wiary pozwanego wzajemnego należy ocenić przez pryzmat rozumienia tego pojęcia przyjętego w odniesieniu do roszczeń uzupełniających w orzecznictwie. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14).

W odniesieniu do stosunków ukształtowanych stanem posiadania za kryterium podstawowe dla oceny dobrej wiary przyjmuje się ujęcie obiektywizowane. Ocenę przesłanek dobrej wiary żywionej przez posiadacza winno się dokonywać z pozycji obiektywnego obserwatora, nie ograniczając się wyłącznie do zakresu świadomości posiadacza ukształtowanej przez czysto subiektywne okoliczności, np. znajomość prawa. W oparciu o tak ukształtowany wzorzec oceny Sąd Najwyższy przyjął, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (uchwała z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91). Stanowisko to jest w zasadzie jednolicie utrzymywane do chwili obecnej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 110/18). Wynika ono z przekonania o braku możliwości przypisywania dobrej wiary podmiotowi, który za podstawę swojego posiadania przyjmuje porozumienie z właścicielem, dotknięte jednak tak istotnymi brakami, że już rudymentalne akty staranności w zakresie poznania prawa pozwalałyby posiadaczowi rozpoznać bezpodstawność swego przeświadczenia o skutecznym nabyciu prawa.

Na pierwszy rzut oka pogląd ten zdaje się być adekwatnym do sprawy niniejszej, w której również zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste stanowi zasadniczą oś argumentacji pozwanego wzajemnego, co do przekonania o istnieniu dobrej wiary. Argumentacja z nieważności umowy czyniłaby w tym ujęciu stanowisko pozwanego bezzasadnym. Kwestia postaci wiary wymaga jednak bliższego rozważenia na tle szczególnych okoliczności sprawy. Do tych należą przyczyna nieważności umowy oraz cel i zakres ochrony przysługującej pozwanemu wzajemnemu w związku z jego ewentualną dobrą wiarą.

Obiektywizacja dobrej wiary w wyżej przedstawionym ujęciu nie wyklucza jej relatywizacji do szczególnej przyczyny nieważności umowy. 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. Istnienie tej wadliwości umowy było dostrzegalne dla Klubu, będącego jednostką organizacyjną i posiadającego zaplecze kadrowe zdolne do oceny sytuacji prawnej nieruchomości kluczowej z punktu widzenia funkcjonowania Klubu, 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. W świetle obiektywizowanej wykładni pojęcia dobrej wiary w zasadzie konstatacja ta wystarczałaby do jej obalenia.

W relacji ukształtowanej na tle posiadania zależnego w zakresie użytkowania wieczystego w realiach sprawy odwołanie się do powyższej okoliczności nie jest jednak wystarczające. Pamiętać należy, że na tle roszczeń uzupełniających istnieje tendencja do zliberalizowanego rozumienia dobrej wiary, zmierzająca do zrównoważenia interesów posiadacza i właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2019 r., III CZP 81/18). Jest to w pewnej mierze uzasadnione celem instytucji, której omawiana przesłanka jest elementem. Jeżeli w relacji ukształtowanej posiadaniem mającym prowadzić do zasiedzenia chodzi o ochronę samej istoty prawa właściciela (co uzasadnia rygorystyczne podejście do przesłanki dobrej wiary), to już gdy chodzi o roszczenia uzupełniające kolizja interesów posiadacza i właściciela dotycząca zakresu wykonywanych uprawnień właściciela oraz ochrony sytuacji prawnej posiadacza nie jest tak wyraźna. Tym większej rozważki wymaga ocena relacji posiadacza zależnego w zakresie użytkowania wieczystego oraz właściciela nieruchomości, w sytuacji gdy stosunek posiadania jest odpłatny. W szczególności akceptowanie przez właściciela władania gruntem za odpłatnością przez posiadacza zależnego zbliża stosunki stron do relacji zobowiązaniowej. W tej mierze dobra wiara wyznacza nie tyle podstawę, ile zakres roszczeń majątkowych przysługujących właścicielowi wobec takiego posiadacza. Zakres ten, nawet przy braku istnienia ważnego porozumienia stanowiącego trwałą podstawę prawną do korzystania z nieruchomości, może być kształtowany porozumieniem stron, którego wykonywanie w dobrej wierze tworzy niepodważalną na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c. relację określającą granice roszczeń właściciela.

W tym zakresie należy zauważyć, że stan nieistnienia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie był incydentalny w relacjach stron ukształtowanych korzystaniem przez pozwanego wzajemnego z nieruchomości. Stan ten 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 pozwalają 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. Pamiętać należy, 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, pozwany wzajemny winien być traktowany jako posiadacz nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze. Ten moment przypadał na dzień 19 listopada 2008 r.

Późniejszy okres korzystania z nieruchomości przez pozwanego wzajemnego nie był już objęty ochroną udzielaną na podstawie słusznego przekonania o trwałości porozumienia o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. 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. Istnienie tej decyzji nie oznaczało również, że istniał tytuł do korzystania z nieruchomości, a tylko słuszne przekonanie o tym tytule mogło prowadzić do uznania dobrej wiary po stronie pozwanego wzajemnego. Pozwany wzajemny nie mógł zatem w sposób usprawiedliwiony liczyć na zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na dotychczasowych warunkach. Nie mógł być zatem uznany za posiadacza gruntu w zakresie użytkowania wieczystego w dobrej wierze.

Powyższe uwagi prowadziły 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 należy zauważyć, 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.

Przyjmując tę wartość za podstawę rozstrzygnięcia co do zasadności zarzutu potrącenia należało w konsekwencji ocenić zarzut przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zmierzający do zniweczenia potrącanego roszczenia, ze skutkiem w postaci ochrony wierzytelności pozwanego wzajemnego o zwrot sum pieniężnych świadczonych nienależnie na podstawie nieważnej umowy. Zarzut ten pozwany wzajemny zgłosił pierwotnie co do części okresu korzystania z nieruchomości, tj. czasu pomiędzy 1 stycznia 1993 r. a 8 maja 2003 r., by następnie go powtórzyć już bez ograniczeń jakimikolwiek terminami. Przypomnieć należy, 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. Bezsposornie do tego dnia nie doszło do wydania nieruchomości objętej pozwem. Nie rozpoczął zatem biegu termin określony w art. 229 § 1 k.c.

Roszczenia uzupełniające, choć są ściśle związane z samym posiadaniem i powstają tylko w stosunkach pomiędzy właścicielem a posiadaczem, mogą być w zasadzie dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu - tylko w stosunkowo krótkim terminie, określonym w art. 229 § 1 k.c. Generalnie rzecz ujmując, trzeba więc stwierdzić, że art. 229 § 1 k.c. nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, 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. W judykaturze wyrażono zapatrywanie, że w okresie oznaczonym w art. 229 § 1 k.c. właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118 k.c., czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02; por. również wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171 i z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2-3, poz. 44). Ponadto wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie jest świadczeniem okresowym, stanowi jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy nieopartego na tytule prawnym. Powstaje od chwili objęcia rzeczy w posiadanie przez posiadacza, a po powstaniu uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie o charakterze obligacyjnym i może być dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 1 kwietnia 2019 r., VI ACa 104/19).

W tym miejscu pojawia się kwestia terminu przedawnienia roszczenia należnego Miastu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Działalność gminy polegająca na zaspokajaniu potrzeb wspólnoty poprzez wykonywanie zadań własnych w rozumieniu art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) może mieć charakter działalności gospodarczej. Nie oznacza to jednak, że każdy przejaw funkcjonowania gminy w sferze wykonywania zadań własnych stanowi jej działalność gospodarczą. W orzecznictwie wskazuje się, że dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może być ono czynnością prawną, czynem

niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy - decydujący jest związek roszczenia z działalnościami gospodarczą (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r. III CZP 21/02, wyrokach z 16 lipca 2003 r. V CK 24/02, z 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, z 5 stycznia 2011 III CSK 72/10). Niemniej jednak działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, jakkolwiek nie musi być nastawiona na zysk (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r. III CSK 72/10, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1996 r. III CZP 84/96 i z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 43/13). Przejawem takiej działalności może być zawieranie przez gminę różnego rodzaju umów dotyczących korzystania z nieruchomości komunalnych przez inne podmioty, zarządzania takimi nieruchomościami, inwestowania w nie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 stycznia 2018 r., I AGa 44/18).

Charakter powiązania roszczenia gminy z prowadzeniem działalności gospodarczej w kontekście terminu przedawnienia na tle roszczeń uzupełniających był przedmiotem oceny Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 22 września 2005 r. (IV CK 105/05) oceniając żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy Sąd Najwyższy uznał, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówił zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. stanowiącemu zasadniczą podstawę kasacji gminy. W wyroku z dnia 5 stycznia 2011 r. (III CSK 72/10) Sąd ten przyjął, że wszczęta przez gminę sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. in fine. Koncepcję tę należy podzielić. (...) 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.

W konsekwencji: 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.

Dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a – w związku z treścią art. 502 k.c. – także wskazania, kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Rozstrzygające znaczenie w rozumieniu tego przepisu ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa jeszcze przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia. Możliwość ta następuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki, jakie wymienia art. 498 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 314/11, LEX nr 1130158). Jeżeli chodzi o wierzytelność powoda wzajemnego, to powstawała ona w związku z trwającym stanem korzystania przez pozwanego wzajemnego z nieruchomości. Wierzytelność natomiast 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. Skoro zaś tak, to 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).

Dla oceny zaistnienia stanu potrącalności, miarodajnego dla oceny dopuszczalności potrącenia przedawnionej wierzytelności oraz dla wystąpienia skutku potrącenia, istotna jest w zasadzie wyłącznie wymagalność roszczenia strony składającej oświadczenie o potrąceniu. Wystarczy, że ta wierzytelność jest wymagalna i zaskarżalna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 41/18). Punktem odniesienia w rozważanej kwestii była zatem w sprawie wierzytelność powoda wzajemnego. 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 wierzytelność powoda wzajemnego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dla uzyskania zdadności 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 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.

Z powyższych uwag wynika, że tylko okres od 1 maja 2009 r. mógł mieć znaczenie dla zasadności roszczenia powoda wzajemnego, tak w zakresie potrącenia, jak i w zakresie roszczenia dochodzonego pozwem wzajemnym ponad potrącaną kwotę. W związku z tym założeniem przypomnieć należy, że, zgodnie z treścią żądania pozwu wzajemnego, należności za ten okres dochodzone były pozwem, albowiem skutek potrącenia miało dojść do umorzenia wierzytelności pozwanego wzajemnego za okres wcześniejszy, do dnia 18 lipca 2007 r. Skoro zatem za ten okres roszczenie przedstawione do potrącenia uległo w całości przedawnieniu jeszcze zanim potrącenie stało się możliwe, a pozwany wzajemny podniósł zarzut przedawnienia tego roszczenia, to potrącenie okazało się w całości bezskuteczne. W konsekwencji roszczenie pozwu głównego, w zakresie sumy głównej, było uzasadnione do kwoty 4.673.358,36 zł, stanowiących sumę opłat rocznych uiszczonych przez powoda w okresie od 1 stycznia 1993 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz odsetek od tych opłat. Kwotę tę należało zasądzić na rzecz powoda głównego od pozwanego na podstawie art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. W pozostałym zakresie żądanie pozwu głównego podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia jest bezterminowe. Popadnięcie pozwanego w stan opóźnienia sankcjonowany odsetkami wymagało zatem wezwania go do spełnienia świadczenia oraz upływu terminu niezbędego do spełnienia świadczenia. Ustalenia w sprawie wskazują, że pierwszą czynnością zmierzającą do postawienia dochodzonej pozwem 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 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.

Przechodząc do oceny roszczenia pozwu wzajemnego należało zauważyć, stosownie do poczynionych wyżej uwag, że roszczenie powoda wzajemnego uległo przedawnieniu za okres przed dniem 8 maja 2010, tj. wcześniej niż trzy lata wstecz przed dniem wytoczenia powództwa wzajemnego. Wsteczna skuteczność potrącenia i wynikająca z niej dopuszczalność potrącenia wierzytelności przedawnionej nie jest bowiem równoznaczna z możliwością dochodzenia

takiej wiarygodności. 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.

Poczynione wyżej rozważania pozwalają przyjąć, 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. Ocena przesłanek postaci wiary pozwanego wzajemnego została przedstawiona wyżej. Kwestią do rozstrzygnięcia pozostała natomiast wysokość roszczenia. Zasadnicze znaczenie w tym względzie miało określenie metody podejścia do ustalenia wynagrodzenia należnego miastu za korzystanie z nieruchomości objętych pozwem, tj. działek (...).

Podstawowym zagadnieniem spornym, w odniesieniu do wskazanego wyżej okresu, było stosowanie do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dyrektywy odpowiedniości tego wynagrodzenia do wartości możliwych do uzyskania na rynku, a więc ukształtowanej swobodną relacją sił popytu i podaży. Z urzędowego charakteru stawek określonych zarządzeniem prezydenta (...) W., wydanym na podstawie art. 25 u.g.n. w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), wyprowadzany był zaś wniosek o braku ich relewantności, jako czynnika nieukształtowanego w sposób rynkowy. O ile wnioskowanie to jest uzasadnione w odniesieniu do nieruchomości niebędących własnością (...) W., o tyle argumentacja ta powinna zostać poddana rewizji w odniesieniu do nieruchomości miejskich. Podstawą ustalenia wartości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. W stosunku do nieruchomości miejskich stawki określone zarządzeniem pełnią funkcję ujednociającą 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 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Postąpienie takie jest uzasadnione w realiach sprawy cechami charakterystycznymi nieruchomości, jej położeniem i planistycznym przeznaczeniem. Dominujące dla oceny tych cech znaczenie ma działka o numerze (...), której powierzchnia znacząco przewyższa sumę powierzchni pozostałych objętych sporem działek. Położenie działek (...) wskazuje, że mają one jedynie ułatwiać korzystanie z nieruchomości głównej i w marginalnym stopniu wpływają na ocenę cech nieruchomości głównej, za którą należy uznać działkę (...). 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. Popieranie kultury fizycznej jest jednym z zadań władz publicznych określonym w art. 68 ust. 5 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. (...) 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 należy uznać, 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 możliwość uzyskania przez miasto wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w stawce przewyższającej stawkę określone w rozporządzeniach Prezydenta (...) W. były znikome.

Konstatacja powyższa pozwala na pominięcie przy określeniu wartości należności powoda wzajemnego wynagrodzenia określonego w opinii biegłej A. G.. Opinia ta, bazująca 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. Wobec odrzucenia tego sposobu określenia wartości nieruchomości oszacowania dokonane przez biegłą nie mogło stanowić podstawy określenia wartości wynagrodzenia należnego miastu za korzystanie z nieruchomości.

Spośród wariantów opracowania problemu przez biegłego W. S. można wyróżnić następujące: określenie wartości dochodu czerpanego z oddania nieruchomości do używania na cele sportowe i rekreacyjne – niekomercyjne (opinia podstawowa z dnia 17 grudnia 2013 r., k. 253 – 277, skorygowana wyliczeniem zawartym w pierwszej opinii uzupełniającej z dnia 20 marca 2014 r., k. 331 i wyjaśniona dwoma pisemnymi opiniami uzupełniającymi z dnia 22 lipca 2014 r., k. 404 i n. oraz z dnia 17 listopada 2016 r., k. 510 i n. oraz ustnie na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2017 r., k. 553 - 554); oddania nieruchomości na te funkcje w celach komercyjnych (opinia z dnia 23 lipca 2018 r., k. 822 – 840, wyjaśniona pisemnie opinią z dnia 10 grudnia 2018 r., k. 925 – 933 a także ustnie na rozprawie w dniu 27 czerwca 2019 r., k. 1007); oddania nieruchomości na cele sportowe w oparciu o stawki stosowane w umowach z innymi klubami sportowymi: (...), D. W. i (...) Towarzystwem (...) (opinia z dnia 10 grudnia 2018 r., k. 934 – 974, skorygowana opinią uzupełniającą pisemną z dnia 14 listopada 2019 r., k. 1035 – 1087). Sąd miał na względzie, iż ostateczny kształt opinii biegłego był rezultatem szeregu wniosków oraz zarzutów formułowanych przez obydwie strony. 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. Wielowariantowość opinii nie była przy tym wyłącznie wyrazem bezrefleksyjnego udzielania odpowiedzi na wątpliwości każdej ze stron, które pojawiały się w toku niniejszego postępowania. Wskazać tu w szczególności należy na zarzut pozwanego-powoda wzajemnego o nieuprawnionym odniesieniu wysokości należnego czynszu do charakteru działalności powoda-pozwanego wzajemnie jako organizacji non-profit.

Nieuprawniony był zarzut podnoszony wielokrotnie przez stronę powodową-pozwaną wzajemnie względem opinii biegłego o nieuwzględnieniu faktu znacznej powierzchni nieruchomości, położenia nieruchomości w obrębie S., istnienia na nieruchomości ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych oraz uwarunkowań zagospodarowania terenu – konieczności zachowania znacznego procentu substancji biologicznie czynnej. Jak argumentował biegły, a Sąd rozważania te podziela i przyjmuje za własne, 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.

Założeniem, na którym biegły obowiązany był się oprzeć było przyjęcie jako przedmiotu szacowania całej nieruchomości, taką jaka ona była w dacie relewantnej dla wyceny. Grunt podlegał zatem 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 rozszczeniem w sposób maksymalnie efektywny 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 było postulatem niesłusznym. W kontekście jednolitości obszaru pod względem przeznaczenia planistycznego nie sposób dociec, jakie różnicowanie planistyczne pozwany wzajemny miał na myśli. Odniesienie do skarpy, istniejących ciągów pieszych, terenów zielonych, sugerowało, że w istocie pozwanemu wzajemnemu chodziło o istniejący sposób zagospodarowania terenu objętego sporem. Nie jest to jednak cecha mająca znaczenie z punktu widzenia planistycznego, lecz ewentualny problem możliwości inwestycyjnych nieruchomości, w granicach istniejącego przeznaczenia planistycznego. Wracając do omawianego w tym miejscu problemu przedmiotu wyceny należy wskazać, że szacowanie obejmuje nieruchomość jako całość, nie zaś poszczególne jej fragmenty. Wycena obejmuje w zasadniczej części działkę numer (...) stanowiącą pod względem prawnym całość, jej stan prawny określony jest bowiem w jednej księdze wieczystej. Nieruchomość będąca przedmiotem sporu pozostaje w przestrzeni miejskiej zwartym, jednolitym pod względem rozłogu terenem, o spójnym i jednolitym zamierzonym przeznaczeniu planistycznym. Dążenie do odtworzenia hipotetycznej, najbardziej prawdopodobnej relacji prawnej, łączącej powoda i pozwanego wzajemnego, zakładać winno, że przedmiotem stosunku umownego byłaby nieruchomość jako całość. Sprzeczne z tymi założeniami byłaby fragmentaryzacja 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. W konsekwencji omawiany w tym miejscu postulat należało ocenić jako niezgodny 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. Nie oznacza to oczywiście, że wzmiankowane przez pozwanego wzajemnego cechy nieruchomości nie powinny znaleźć odzwierciedlenia w przyjętych kryteriach wyceny. Jest to jednak problem odnalezienia adekwatnego wzorca dla oszacowania, stanowiący zasadniczy problem prawny w sprawie. Jego rozstrzygnięcie nie powinno jednak opierać się na stosowaniu sztucznego zabiegu parcelacji nieruchomości dla celów oszacowania wynagrodzenia możliwego do uzyskania przez powoda wzajemnego.

W konsekwencji należało uznać, że zarzuty powoda co do treści opinii biegłego S. były niesłuszne. Zarzuty pozwanego zaś, w okresie relewantnym dla opinii, tj. w okresie do od dnia 1 maja 2010 r. sprowadzały się do wyboru wariantu szacowania, a więc dotyczyły samych materialnoprawnych założeń opinii, nie zaś procesu szacowania jako takiego.

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. Tę dwumianowość potwierdzały poniekąd badania empiryczne. Wartość stawki czynszu dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) oddanej (...) – Centrum (...) Sp. z o.o. wynosiła, przy założeniu docelowego korzystania z nieruchomości, 1,51 zł za m², zaś wartość czynszu dzierżawy nieruchomości Stowarzyszeniu (...) oraz Stowarzyszeniu (...) wyniosła odpowiednio 0,07 i 0,10 zł za m². Rozziew między tymi wartościami odpowiada, biorąc pod uwagę różnicę w położeniu nieruchomości oddanych w dzierżawę tym podmiotom, różnicy pomiędzy wartością czynszu nieruchomości na cele sportowe i rekreacyjne niekomercyjne i komercyjne w II strefie dzielnicy M.. Umowy te potwierdzają ponadto, że oddanie gruntów na te cele podmiotom zajmującym się prowadzeniem działalności w obszarze kultury fizycznej i sportu następowało przy zastosowaniu stawki podstawowej określonej w zarządzeniu Prezydenta Miasta, co potwierdza trafność kierunku wyboru tych stawek jako relewantnych dla procesu szacowania wartości nieruchomości.

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 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 jedyne takiego podmiotu funkcjonującego na skalę odpowiednią do wyzwań, które stawiała nieruchomości, 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 (...). Instruktywny jest w tym względzie przykład gruntu stanowiącego niegdyś miejsce funkcjonowania klubu sportowego (...). Teren tego klubu, mniejszy, dogodniej pod względem ukształtowania terenu położony, lepiej zagospodarowany (istniejący stadion) popadł w ruinę, brak było bowiem podmiotu zainteresowanego wykorzystaniem gruntu na cele sportowe, tj. takie do których był przeznaczony. W takim kontekście oczekiwanie Miasta, że teren zajmowany przez Klub, w okresie od 2010 do 2012 r. mogłoby wynajmować za stawkę właściwą dla podmiotu zamierzającego realizować cele komercyjne nie było możliwe do zrealizowania. Oczekiwania takie wymagałaby 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 należało przyjąć, 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).

Jeżeli chodzi o działki o numerach (...) to bliższa analiza treści roszczenia prowadzi do wniosku, 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., albowiem po wygaśnięciu stosunku dzierżawy Klubowi nie przysługiwało prawo do korzystania z nieruchomości, należało, w oparciu o wyżej wskazane założeniu uznać, że wartość wynagrodzenia za powierzchnię wynoszącą łącznie 664 m² wyniosła za ten okres 1.009,28 zł (664x 0,08 x 19).

Zasadnie strona powodowa-pozwana wzajemnie kwestionowała 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, czy to w oparciu o inne, przedłożone umowy dzierżawy, czy na podstawie ceny określonej w stosownym zarządzeniu Prezydenta (...) W., czy wreszcie w oparciu o ceny rynkowe obliczone przez biegłego, 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 przychyliła 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 należało zasądzić 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 nie można przyjąć, że pozwany wzajemny nie popadł, na podstawie wezwania do zapłaty w opóźnienie 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. Skoro tak to należało przyjąć, że pozwany wzajemny pozostawał w opóźnieniu w jej zapłacie od dnia 1 grudnia 2012 r.

O kosztach postępowania z pozwu głównego Sąd 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 10.000 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 należało zasądzić na rzecz powoda od pozwanego.

Jeżeli chodzi o pozew wzajemny to 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 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 (k. 283, 328) oraz 80 zł z tytułu skarg na orzeczenia referendarza (k. 292v i 701). Łącznie koszty te wyniosły 12.395,78 zł.

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 uiszczyć 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 (344, 439, 471, 522, 555, 685, 768, 792, 841, 983, 1018, 1089). Ich poniesienie, o czym była wyżej mowa, wiązało się z wytoczenie powództwa wzajemnego i oceną zgłoszonego w nim roszczenia. 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.).

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.