

Sygn. akt V ACa 232/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz

Sędziowie: SA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

SA Marcin Strobel

Protokolant: sekr. sądowy Dorota Jędrak

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Klubowi Sportowemu (...) W. im. J. P. z siedzibą w W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 25 maja 2016 r., sygn. akt II C 1042/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Klubu Sportowego (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Aleksandra Kempczyńska Marzena Miąskiewicz Marcin Strobel

Sygn. akt V ACa 232/17

## UZASADNIENIE

Powód (...) W. wnosił o nakazanie pozwanemu Klubowi Sportowemu (...) W. im. J. P. z siedzibą w W., aby wydał powodowi nieruchomość gruntową położoną w W. przy ulicach (...), składającą się z działek ewidencyjnych :

- (...) z obrębu (...) o powierzchni 4,1792 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,3965 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2,5803 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),

a nadto o zasądzenie od pozwanego Klubu Sportowego (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Klub Sportowy (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda (...) W. na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 5 grudnia 2014 roku pozwany podniósł zarzut zatrzymania spornej nieruchomości, w związku z nakładami pozwanego, poczynionymi na nieruchomość, w kwocie 38.804.080 złotych.

Wyrokiem z dnia 25 maja 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie:

I. nakazał pozwanemu Klubowi Sportowemu (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. wydanie powodowi (...) W. nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), oznaczonej jako działki ewidencyjne o nr:

- (...) z obrębu (...) o pow. 4,1792 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),
- (...) z obrębu (...) o pow. 0,3965 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),
- nr (...) z obrębu (...) o pow. 2,5803 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr (...),

II. zasądził od pozwanego Klubu Sportowego (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. na rzecz powoda (...) W. kwotę 22.121 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicach (...) składającej się z działek ewidencyjnych :

- (...) z obrębu (...) o powierzchni 4,1792 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),
- (...) z obrębu (...) o powierzchni 0,3965 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...),
- nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 2,5803 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

Pozwany Klub Sportowy (...) W. im. J. P. z siedzibą w W. figuruje w Rejestrze przedsiębiorców i Rejestrze stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej KRS pod numerem (...), jako stowarzyszenie kultury fizycznej.

Postanowieniem z dnia 15 maja 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt II Ns 1214/08 oddalił wniosek pozwanego o nabycie własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Apelacja pozwanego od postanowienia z dnia 15 maja 2013 roku została oddalona postanowieniem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy z dnia 5 czerwca 2014 roku w sprawie o sygn. akt IV Ca 1340/13. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2015 roku odmówił przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego od postanowienia z dnia 5 czerwca 2014 roku (sygn. akt I CSK 1011/14).

Przed tutejszym Sądem toczy się sprawa z powództwa pozwanego przeciwko powodowi o zobowiązanie powoda do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz Klubu Sportowego (...) prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości (sygn. akt II C 1092/14). Sprawa znajduje się na etapie postępowania rozpoznawczego.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo podlegało uwzględnieniu, albowiem było zasadne.

Stosownie do treści art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Wskazane roszczenie windykacyjne znajduje zastosowanie w razie trwałego wkroczenia przez osobę nieuprawnioną w sferę cudzej własności. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest posiadanie przez osobę uprawnioną statusu właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 23 stycznia 2013 roku, I CSK 295/2012 (LexisNexis nr 5165365) w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że przesłanką roszczenia windykacyjnego jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności, to jest obiektywnego faktu wkroczenia w sferę cudzego prawa własności, przy czym bez znaczenia dla powstania tych roszczeń pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też jej zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb.

Okolicznością bezsporną w sprawie było, że właścicielem spornej nieruchomości gruntowej jest powód, to jest (...) W.. Bezspornym było także, że pozwany Klub Sportowy (...) nie rości sobie prawa własności do spornej nieruchomości. Pozwany na przestrzeni wielu lat, co wynika z akt sprawy i uzasadnienia postanowienia w sprawie II Ns 1214/08, podejmował szereg czynności prawnych, mających na celu uzyskanie tytułu prawnego do spornej nieruchomości. Pozwany bezskutecznie wnosił do powoda o ustanowienie na jego rzecz prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Z uwagi na brak spełnienia przesłanek z art. 207 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pozwany nie nabył prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Następnie, również bezskutecznie, podejmował kroki celem nabycia własności spornej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Wniosek pozwanego został prawomocnie oddalony, z uwagi na brak istnienia po stronie pozwanego stanu samoistnego posiadania nieruchomości przy uznaniu, że pozwany był posiadaczem zależnym nieruchomości. W dalszym ciągu pozwany rości sobie prawa do nieruchomości, bowiem wytoczył przed Sądem Okręgowym powództwo, którego przedmiotem jest zobowiązanie (...) W. do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego spornej nieruchomości na rzecz pozwanego. Zdaniem Sądu nie zmienia to jednak oceny, że obecnie pozwany nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do władania sporną nieruchomością. Ewentualne pozytywne rozstrzygnięcie w sprawie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli nie stanowi prejudykatu do niniejszego orzeczenia i wydanie spornej nieruchomości powodowi nie zniweczy skutków ewentualnego przyszłego rozstrzygnięcia i ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanego. Takie rozstrzygnięcie wywoływałoby dopiero skutki na przyszłość. W związku z powyższym pozwany nie nabył dotychczas żadnego tytułu prawnego do spornej nieruchomości.

Bezspornym w sprawie było także, że powód nie włada obecnie sporną nieruchomością, albowiem wszelkie czynności mające za przedmiot nieruchomość dokonuje pozwany. Dotyczy to zarówno czynności związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości, jak i czynionych inwestycji. Środki, jakie pozwany otrzymywał na modernizację kompleksu sportowego, pochodziły w przeważającej części ze środków powoda, nie zaś środków własnych pozwanego. Pozwany dokonuje czynności zarządczych w stosunku do spornej nieruchomości za zgodą i wiedzą powoda, jako właściciela.

Sąd wskazał, że pozwany powoływał się w sprawie także na prawo zatrzymania nieruchomości. Zgodnie z art. 461 § 1 k.c., zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej. Zasadniczym celem prawa zatrzymania jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności, przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy, wobec żądającego takiego wydania. U podstaw omawianej instytucji tkwi założenie, że dłużnikowi zobowiązanemu do wydania rzeczy należy - ze względów słusznościowych, jako że jego wzajemne wierzytelności są związane z podlegającą wydaniu rzeczą - zwiększyć szansę zaspokojenia przysługujących mu wierzytelności. Tym samym można też uznać, że pośrednim celem prawa zatrzymania jest realizacja roszczenia. Podmiot powołujący się na prawo zatrzymania występuje więc w podwójnej roli: dłużnika i wierzyciela. Dodatkowo prawo zatrzymania może być realizowane jedynie przy istnieniu przesłanek wskazanych przez podmiot, który jest posiadaczem rzeczy. Bez znaczenia dla realizacji przedmiotowego prawa pozostaje okoliczność pozostawiania posiadacza w dobrej lub złej wierze. Prawo zatrzymania jest zatem niezależne od kwalifikacji posiadania i istnieje tak długo, jak długo zobowiązany jest faktycznym posiadaczem rzeczy.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie jest posiadaczem spornej nieruchomości (ani w dobrej, ani w złej wierze), stąd podstawowa przesłanka z art. 461 § 1 k.c. nie została spełniona. Pozwanemu nie przysługuje więc co do zasady prawo zatrzymania spornej nieruchomości. Wobec tego Sąd nie badał kwestii związanych z nakładami, w szczególności czy czynił je pozwany i na jakie kwoty. Marginalnie Sąd wskazał, że z dokumentów przedłożonych do akt sprawy wynika, że zdecydowana większość środków na sporną nieruchomość pochodziła z dotacji od powoda, co znalazło też wyraz w uzasadnieniu postanowienia w sprawie II Ns 1214/08.

Wobec powyższych okoliczności Sąd uznał, że powodowi przysługuje skuteczne względem pozwanego powództwo windykacyjne określone w art. 222 § 1 k.c.

O zasadzie zwrotu kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., albowiem powód przegrał proces w całości i stąd należało obciążyć go kwotą 3.600 złotych stanowiącą wysokość stawki minimalnej wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tj.:

- art. 461 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwanemu nie przysługuje prawo zatrzymania nieruchomości, ponieważ „pozwany nie jest posiadaczem spornej nieruchomości (ani w dobrej, ani w złej wierze)”, podczas gdy posiadanie samoistne nieruchomości tak w dobrej jak i w złej wierze, nie stanowi przesłanki zatrzymania w rozumieniu art. 461 § 1 k.c.
- art. 5 k.c. poprzez uwzględnienie w całości roszczenia powoda, które w warunkach niniejszej sprawy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie winno być pozbawione ochrony prawnej.

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy:

1. nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. poprzez:

zaniechanie merytorycznego rozpoznania zgłoszonego przez pozwanego zarzutu zatrzymania nieruchomości wskutek błędnego przyjęcia przez Sąd na wstępnym etapie postępowania, że pozwanemu co do zasady prawo zatrzymania nie przysługuje,

brak ustalenia charakteru podstawy prawnej wykonywanego przez pozwanego władztwa nad nieruchomością i brak powołania się na dowody, na podstawie których Sąd by ustalenia tego dokonał.

2. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku (w zakresie charaku władania nieruchomością przez pozwanego, a także dokonanych przez pozwanego na nieruchomość nakładów i zasad ich finansowania) w sposób lakoniczny, a ponadto wewnętrznie sprzeczny, uniemożliwiający stronie dokonanie wykładni, które fakty Sąd uznał za udowodnione, na jakich dowodach się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

Wskazując na powyższe podstawy pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Wprawdzie uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zostało sporządzone lakonicznie, cechuje je brak precyzji w części obejmującej ocenę dowodów, brak w istocie odniesienia się przez Sąd I instancji do zarzutu pozwanego zgłoszonego w toku postępowania w zakresie procesowego zarzutu zatrzymania nieruchomości, niemniej jednak możliwa jest ocena toku rozumowania Sądu, który doprowadził do określonego rozstrzygnięcia. Przez poczynienie przez Sąd Apelacyjny własnych ustaleń, w części odmiennych od ustaleń Sądu Okręgowego, popartych własną oceną zebranego materiału dowodowego mankamenty uzasadnienia zaskarżonego wyroku, z którymi skarżący wiąże zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zostały usunięte.

Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy kwestia związana z wykonywaniem przez pozwanego prawa zatrzymania ma wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Niewątpliwie bowiem zasadne są zarzuty apelującego, iż Sąd błędnie przyjął, że pozwanemu nie przysługuje prawo zatrzymania nieruchomości, ponieważ „pozwany nie jest posiadaczem spornej nieruchomości (ani w dobrej, ani w złej wierze)”. Z materiału dowodowego wynika niewątpliwie, że pozwany jest posiadaczem zależnym nieruchomości, pozwanemu przekazano bowiem nieruchomość w zarząd i użytkowanie. Przy czym bez znaczenia dla realizacji przedmiotowego prawa pozostaje okoliczność pozostawania posiadacza w dobrej lub złej wierze. Prawo zatrzymania jest niezależne od kwalifikacji posiadania i istnieje tak długo, jak długo zobowiązany jest faktycznym posiadaczem rzeczy. Powyższe ustalenie nie może jednakże prowadzić do zmiany zapadłego rozstrzygnięcia.

Należy zwrócić uwagę, iż zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Prawo zatrzymania ustanowione w powołanym przepisie jest skuteczne tylko wtedy, gdy pozwany ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów. Kodeks cywilny w art. 461 § 1 używa pojęcia „nakłady” w takim samym znaczeniu jak w art. 226 k.c. Do wykładni art. 461 § 1 należy zatem stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających. Przez nakłady w rozumieniu art. 226 k.c. należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy), bez względu na jego wolę (wyrok SN z 13 maja 2001 r., I CKN 354/2000, Lexis.pl nr 350958). Zdaniem Sądu Apelacyjnego takiego charakteru nie mają dotacje celowe udzielane pozwanemu, między innymi przez powoda.

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się, że wspólną cechą dla wszystkich rodzajów dotacji jest to, że stanowią one wydatek budżetu państwa bądź gminy, bieżący lub majątkowy, o ścisłym przeznaczeniu i wysokości, na finansowanie lub dofinansowanie konkretnego zadania budżetowego realizowanego przez dotowane jednostki. Dotację wyróżnia to, że jest związana z finansowaniem konkretnego zadania, tak jakby zadanie to miało być realizowane z budżetu państwa bądź gminy. Podmiot administracyjny na podstawie takiej umowy rezygnuje z bezpośredniego wykonywania zadania publicznego, nie rezygnuje jednak z odpowiedzialności za jego wykonanie i nie skutkuje to ostatecznym uwolnieniem się od wszelkiej odpowiedzialności. Z kolei źródłem odpowiedzialności podmiotu prywatnego wykonującego zadania publiczne staje się umowa zawarta z podmiotem administracyjnym. Odpowiedzialność takiego podmiotu ma charakter cywilnoprawny, ale wynika też z przepisów prawa administracyjnego i polega na odpowiedzialności względem podmiotu administracyjnego za wywiązanie się z zaciągniętych w umowie zobowiązań oraz warunków ich wykonywania, wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących. Strony w takiej umowie zwykle określają zasady i tryb kontroli realizacji zadań publicznych z zastrzeżeniem rozstrzygnięcia sporów dla właściwości rzeczowej sądów powszechnych. Silniejsza pozycja podmiotu publicznego w takiej relacji wynika z zapewnienia uprawnień o charakterze koordynacyjnym, nadzorującym i kontrolnym. Ma on bowiem prawo zaproponować w umowie np. szczegółowe warunki zgodnego z przeznaczeniem wykorzystania dotacji poprzez dokładny opis zadania i cel, na jaki udziela dotacji, określić sposób i tryb dokonywania kontroli wykorzystania dotacji i wykonania zadania, czy też wreszcie określić termin wykonania zadania i rozliczenia dotacji, w tym zwrotu części niewykorzystanych środków.

Zaznaczyć należy, że takie postanowienia zawierają umowy zawarte przez Klub Sportowy (...) podmiotami publicznymi, w tym z Gminą W. – Centrum, czy Urzędem Kultury Fizycznej i Turystyki. Dla przykładu wskazać należy umowę nr (...) zawartą z Gminą (...) na udzielenie dotacji na kontynuację remontu i modernizację stadionu lekkoatletycznego z wyposażeniem w sprzęt i urządzenia sportowe, znajdującego się przy ul. (...) w W.. W paragrafie 9 podpunkt b umowy wskazano, że Klub (...) zobowiązuje się do zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji na rachunek Urzędu Gminy (...), zaś w paragrafie 8 ustęp 1 postanowiono, że w przypadku naruszenia któregokolwiek z warunków umowy O. na żądanie Gminy zobowiązany jest w ciągu 14 dni od daty otrzymania żądania zwrócić otrzymaną dotację w całości (k. 229). Także umowa z dnia 4 sierpnia 1997 r. zawarta z Gminą (...) na dofinansowanie prac modernizacyjnych stadionu lekkoatletycznego zawiera w paragrafie 7 punkt b obowiązek zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji na rachunek Gminy (k. 246). Podobne postanowienia zawiera porozumienie zawarte w dniu 25 maja 1994 roku pomiędzy Klubem (...) a Związkiem (...) – (...) W. na wykonanie prac remontowo – adaptacyjnych obiektu przy ul. (...), dostosowujące obiekt dla osób niepełnosprawnych. W paragrafie 4 porozumienia wskazano, że O. zobowiązuje się do złożenia rozliczenia z otrzymanych środków finansowych w terminie do dnia 15 listopada 1994 r. W przypadku wykorzystania ich niezgodnie z celem środki podlegają zwrotowi na rachunek Związku. Związek zastrzegł sobie prawo zlecenia kontroli finansowej, dotyczącej celowości i zasadności wydatkowania przyznanych kwot (k. 266). W ocenie Sądu Apelacyjnego budżetowe pochodzenie środków dotacji, postanowienia umowne, które przewidują konieczność rozliczenia się przez Klub z otrzymanych pieniędzy i ich zwrot w razie niewłaściwego wykorzystania, nie pozwalają przyjąć, że środki te stanowiły własność pozwanego oraz że dokonał na nieruchomości wielomilionowych nakładów. Wręcz przeciwnie Klub wydatkował środki pieniężne przeznaczone na modernizację obiektu w imieniu i na rachunek właściciela nieruchomości, który był inwestorem. Zagospodarowanie środków pochodzących z dotacji na cel wskazany w umowie nie jest nakładem pozwanego na nieruchomość, lecz wykonaniem zobowiązania z umowy o udzielenie dotacji.

W apelacji pozwany podnosi, iż posiadał i inwestował w nieruchomość także własne środki finansowe, pochodzące ze składek członkowskich, a także uzyskane z prowadzonej działalności gospodarczej. Pozwany nie udowodnił jednakże, czy, a jeżeli tak to jaką kwotę wyłożył na nieruchomość z własnych środków, co jest warunkiem skuteczności zarzutu opartego na prawie zatrzymania. W umowach o dofinansowanie niekiedy był przewidziany niewielki udział własny wnioskodawcy, jednakże z powodu braku środków Klub występował o dofinansowanie udziału własnego przez inne podmioty. Przykładem może być umowa nr (...) o dofinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjnego ze środków Urzędu Kultury Fizycznej i Turystyki z dnia 3 czerwca 1998 r. Inwestycja na łączną kwotę 3.316.000 zł pokryta miała być częściowo ze środków własnych Klubu w wysokości 166.000 zł. Ze złożonej dokumentacji wynika, że w dniu 24 maja 1999 roku pozwany Klub złożył wniosek do Prezydenta (...) W. z prośbą o dofinansowanie w wysokości 166.000 zł z przeznaczeniem tych środków na kontynuowanie prac modernizacyjnych stadionu lekkoatletycznego, które w 95 % są finansowane przez Urząd Kultury Fizycznej i Turystyki (k. 303). Ostatecznie na podstawie umowy nr (...) Gmina postanowiła przeznaczyć środki w wysokości 166.000 zł na kontynuację remontu i modernizację stadionu (k. 228). Z powyższego wynika, że Klub Sportowy ostatecznie nie wyłożył na opisaną inwestycję żadnych własnych środków finansowych.

Dodatkowo wskazać należy, że niewątpliwie prawo zatrzymania przysługuje niezależnie od tego, jak kształtuje się relacja między wartością zatrzymanej rzeczy a wysokością zabezpieczanej wierzytelności. Wobec tego można i należy wyrazić przekonanie, że im większa na korzyść retencjonisty jest dysproporcja między tymi wielkościami, tym skuteczniejsze powinno okazać się prawo zatrzymania, jako że dłużnik będzie bardziej skłonny do zaspokojenia lub zabezpieczenia wierzytelności retencjonisty. W uzasadnionych wypadkach możliwe jest jednakże uznanie, że wykonywanie prawa zatrzymania stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Może to mieć miejsce w sytuacji, gdy wysokość zabezpieczanej wierzytelności w postaci własnych nakładów na rzecz jest niewielka w porównaniu do wartości zatrzymanej rzeczy. Z taką sytuacją mamy do czynienia w sprawie niniejszej, w której ewentualne własne nakłady pozwanego na nieruchomość są niewielkie nie tylko w porównaniu do wartości nieruchomości, ale także w porównaniu do środków zainwestowanych w nieruchomość przez właściciela.

Dodatkowo wskazać należy, że skuteczne podniesienie zarzutu wykonywania prawa zatrzymania wymaga udowodnienia, iż wykonującemu służą roszczenia o zwrot nakładów, a nie jak zdaje się to upatrywać apelujący, iż wykonujący poniósł nakłady. W realiach faktycznych sprawy niniejszej kwestia ta jest o tyle wątpliwa, iż pozwany nie wykazał, że wydatkował środki własne, a ponadto zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. W niniejszej sprawie chodzi o zwrot nakładów w postaci wybudowanego na nieruchomości i następnie modernizowanego stadionu lekkoatletycznego wraz z zapleczem sportowym i magazynowym, w którym prowadzona była działalność sportowa Klubu. Tego rodzaju nakład nie jest jednakże nakładem koniecznym, podlegającym zwrotowi.

Należy dodatkowo podkreślić, że czym innym jest wartość dokonanych nakładów, a czym innym wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanej inwestycji. Pojęcia te nie są równoważne. Niewielkim nakładem majątkowym można zwiększyć wartość całej nieruchomości w sposób znaczący i odwrotnie, znaczne wydatki remontowe mogą jedynie minimalnie zwiększyć wartość nieruchomości (tak też Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 10 stycznia 2013 r. I ACa 730/12, Lex 1289573). Odnosząc ten pogląd do realiów rozpoznawanej sprawy, należy wskazać, że pozwany nie udowodnił, w jakim zakresie wzrosła wartość nieruchomości na skutek dokonanych nakładów, w tym wzniesienia na niej stadionu sportowego, która uzasadniałaby zastosowanie art. 226 § 2 k.c. Pozwany wniósł jedynie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego na okoliczność czyją własność stanowiły środki pochodzące z dotacji. Dowód taki nie był przydatny do rozstrzygnięcia sporu, dodatkowo okoliczności wskazane w tezie dowodowej stanowią przedmiot oceny prawnej, dokonywanej przez Sąd. Z tych przyczyn zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego nie mogły odnieść skutku, a zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 5 k.c., który zdaniem skarżącego winien stanowić podstawę oddalenia powództwa. Po pierwsze wskazać należy, że jeżeli powództwo o wydanie rzeczy jest uzasadnione, a zarazem uzasadniony jest zarzut prawa zatrzymania, należy zobowiązać pozwanego do wydania rzeczy z jednoczesnym wykonaniem przez powoda należnego świadczenia. Uwzględnienie zarzutu prawa zatrzymania nie może zatem prowadzić do oddalenia powództwa, a jedynie do ograniczenia prawa powoda przez zobowiązanie go do wykonania określonego świadczenia (wyrok SA w Poznaniu z 29 lutego 1996 r., I ACr 769/95, LexisNexis nr 314240, OSA 1997, nr 9, poz. 54). Dodatkowo w ocenie Sądu Apelacyjnego trudny do przyjęcia z punktu widzenia zasad współżycia społecznego byłby stan, w którym właściciel nieruchomości dokonywał przez lata wielomilionowych nakładów na grunt i zabudowania tylko po to, aby następnie nieodpłatnie i bez wyraźnego aktu woli pozostawić nieruchomość we władaniu pozwanemu klubowi. Zarzutu naruszenia art. 5 k.c. nie uzasadnia także wskazywana w apelacji historia nieruchomości, użytkowanej przez Klub (...). Pozwany nie przedstawił żadnych dokumentów, wskazujących na to, by w okresie przedwojennym własność nieruchomości przy ul. (...) przysługiwała ówczesnie działającemu klubowi, po drugie w latach powojennych, zgodnie z dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) wszelkie grunty przeszły na własność (...) W.. Nie można zatem uznać, by względem na przepis art. 5 k.c. mógł prowadzić do oddalenia zgłoszonego w sprawie żądania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 7 w zw. z § 7 ust. 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 października 2016 roku.

Aleksandra Kempczyńska Marzena Miąskiewicz Marcin Strobel