

***Sygn. akt I ACa 1026/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Sadowski (spr.)

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO (del.) Joanna Staszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia - (...) z siedzibą w W., (...) spółki z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko (...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 kwietnia 2013 r. sygn. akt II C 795/09

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i obciąża powodów kosztami procesu w częściach równych, szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu;***
- 2. zasądza od Stowarzyszenia - (...) z siedzibą w (...) spółki z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) W. kwoty po 52 700 (pięćdziesiąt dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.***

Sygn. akt I ACa 1026/13

## UZASADNIENIE

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. i (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. pozwem złożonym w dniu 25 września 2009 r. wnieśli o zobowiązanie pozwanego (...) W. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...) W. niniejszym przedłuża okres wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach (...) oraz (...) o całkowitej powierzchni 204.029 m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...) o lat 99, tj. do dnia 29 stycznia 2113 r.”. Ewentualnie na wypadek odmowy uwzględnienia przez sąd powyższego roszczenia, powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „(...) W. niniejszym przedłuża okres wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działek gruntu o numerach (...) oraz (...) o całkowitej powierzchni

204.029 m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...) o lat 40, tj. do dnia 29 stycznia 2054 r.". Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu.

Pozwane (...) W. wniosło o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwany w szczególności podniósł, że nieruchomość znajdująca się w użytkowaniu wieczystym powodów jest zaniedbana, zaś pobudowane na niej baseny i inne urządzenia nie nadają się do użytku zgodnie z przeznaczeniem, a nadto zagrażają życiu i zdrowiu mieszkańców W., którym miały służyć. Strona powodowa prowadzi zaś na nieruchomości działalność gospodarczą niezwiązaną ze sportem - na nieruchomości położonej przy ul. (...) i ul. (...) znajduje się m.in. wulkanizacja, komis samochodowy, ośrodek szkolenia kierowców, parking strzeżony. Tym samym wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego na kolejny okres w sytuacji, gdy współużytkownicy nie wywiązują się z dotychczasowych zobowiązań i otwierają deklarując chęć pobudowania obiektów, które zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie mogą być wzniesione w tym miejscu, jest niezasadny.

Wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo i zobowiązał (...) W. do złożenia oświadczenia woli, że jako właściciel nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...) z obrębu (...), o całkowitej powierzchni 204.029 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), przedłuża prawo użytkowania wieczystego do tej nieruchomości, wynikające z umowy zawartej w dniu 29 stycznia 1974 r. (Rep A (...)), o 99 lat, to jest do dnia 29 stycznia 2113 r. – na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, to jest (...) Klubu Sportowego (...) – stowarzyszenia z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w udziałach dotychczas im przysługujących, a (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przyjmują to oświadczenie i wyrażają na nie zgodę. Kosztami procesu obciążył pozwanego.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne sądu I instancji.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), o całkowitej powierzchni 204.029 m<sup>(2)</sup>, dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...). Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o łącznej powierzchni 219.272 m<sup>(2)</sup> zostało pierwotnie ustanowione na rzecz Budowlanego Klubu Sportowego (...) z siedzibą w W. (później: (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W.) umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 29 stycznia 1974 r. na 40 lat. Zgodnie więc z umową wygasa z dniem 29 stycznia 2014 r. Nieruchomość objęta prawem użytkowania wieczystego jest położona w dzielnicy O.(...) W. przy Al. (...) oraz ul. (...). Ograniczenie od południa stanowi ulica (...). Aleja (...), przebiegająca od strony zachodniej stanowi ważną dwupasmową arterię, łączącą centrum miasta z lotniskiem O.. Ograniczającą przedmiotową nieruchomość od północy ulica (...), to zachodni odcinek (...)- jednej z najważniejszych i najbardziej obciążonych ruchem kołowym (...) trasy mostowej. Połączenie z Al. (...) zapewnia dwupasmowa ulica (...), tworząca wraz z ulicą (...) przy zbiegu z ul. (...) podwójny węzeł komunikacyjny. Obecny wjazd na teren całej nieruchomości odbywa się od strony ulicy (...). Obszar przedmiotowej nieruchomości z racji sąsiedztwa z urządzoną częścią P. M. jest eksponowany w krajobrazie i zalecane jest wykluczenie prowizorycznych form zagospodarowania i użytkowania terenu. W najbliższym otoczeniu nie ma zakładów przemysłowych, nie występują istotne zanieczyszczenia powietrza, występuje duży udział intensywnie rozwiniętej zieleni. Prowadzony przez (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. klub sportowy jest instytucją o dużych zasługach dla polskiego sportu. Został założony w 1921 r. i w szybkim tempie osiągnął istotną pozycję wśród (...) klubów sportowych. Przed II Wojną Światową Klub (...) zajmował tereny przy ul. (...). W czasie wojny teren i zabudowania klubu zostały całkowicie zniszczone. W tej sytuacji Biuro Odbudowy Stolicy zaproponowało władzom Stowarzyszenia teren omawianej nieruchomości jako swoistą rekompensatę za utracone tereny przedwojenne, która to oferta została przez Stowarzyszenie przyjęta. W ten sposób doszło do ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości. W okresie powojennym zawodnicy Klubu (...) święcili liczne sukcesy sportowe. Jednakże po 1989 r. działalność klubu sportowego zaczęła się zmniejszać, a Stowarzyszenie popadło w długie. W konsekwencji obecnie Stowarzyszenie prowadzi jedynie dwie sekcje - lekkoatletyczną i rugby, w których trenuje łącznie ponad 200 zawodników. Pomimo stosunkowo niedużej liczby zawodników, Klub (...) odnosi znaczące

sukcesy. Urządzenia, budynki i obiekty sportowe znajdujące się na nieruchomości są częściowo w dalszym ciągu wykorzystywane do prowadzenia działalności sportowej, a Stowarzyszenie prowadzi ciągły nabór zawodników.

W dniu 15 grudnia 1998 r. (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. sprzedało prawo użytkowania wieczystego części gruntu (działki oznaczonej numerem (...)) o łącznej powierzchni 10.449 m<sup>2</sup> na rzecz Fundacji (...) z siedzibą w W.. W dniu 22 grudnia 2000 r. (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. sprzedało udział (120.000 ze 208.823) w prawie użytkowania wieczystego (działek ewidencyjnych o numerach (...)) na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. W dniu 26 lipca 2006 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. sprzedała na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przysługujący jej udział w działkach numer (...), a także w działkach numer (...). W 2006 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. spłaciła długi RKS (...) przekraczające 20 mln złotych.

W dniu 27 lutego 2008 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) Klub Sportowy (...) – stowarzyszenie z siedzibą w W. złożyli (...) W. wniosek o przedłużenie użytkowania wieczystego na dalszy okres 99 lat. We wniosku (...) sp. z o.o. i RKS (...) przedstawili okoliczności uzasadniające skorzystanie przez nich z możliwości wcześniejszego wystąpienia z żądaniem przedłużenia użytkowania wieczystego, w tym wskazali okres amortyzacji planowanych na nieruchomości nakładów. Natomiast w dniu 30 grudnia 2008 r. (...) W. złożyło do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko (...) Klubowi Sportowemu (...) z siedzibą w (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania. Sprawa nadal toczy się przed sądem pierwszej instancji. Pismem z dnia 4 marca 2009 r. (...) W. odmówiło uwzględnienia wniosku z dnia 27 lutego 2008 r. o przedłużenie użytkowania wieczystego. W dniu 8 kwietnia 2009 r. (...) sp. z o.o. i RKS (...) wystąpili z ponownym wnioskiem o przedłużenie okresu użytkowania wieczystego o 99 lat, to jest do dnia 29 stycznia 2113 r.

Jak wskazał sąd okręgowy, (...) sp. z o.o. i RKS (...) podejmowali próby zmierzające do rewitalizacji strefy basenów na nieruchomości. W okresie przed uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, (...) sp. z o.o. występowała do (...) W. z wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, których przedmiotem miały być między innymi przebudowa i modernizacja istniejącego zespołu basenów kąpielowych oraz przebudowa powiązanych z nim budynków (szatni, baru, kawiarni, trybun, parkingu, infrastruktury technicznej i sportowej). Jednakże (...) W. zawiesiło wszystkie postępowania w tym przedmiocie. Jako podstawą zawieszenia postępowań wskazywane było prowadzenie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Postanowienia Prezydenta (...) W. na skutek ich zaskarżenia uchylane były przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W.. Pismem z dnia 30 kwietnia 2009 r. (...) W. ponownie odmówiło przedłużenia użytkowania wieczystego.

W dniu 18 czerwca 2009 r. (...) W. uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego P. M. - obszaru, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość. Z planu tego wynika, że podstawowe przeznaczenie terenu to sport i rekreacja. Zgodnie z mapą załączoną do planu w skład nieruchomości wchodzi: tereny usług sportu i zieleni urządzonej oraz zieleni parkowej. Zabudowa mieszkaniowa jest niedopuszczalna na całym terenie P. M..

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianej nieruchomości, (...) sp. z o.o. podjęła współpracę z firmą (...) w celu wypracowania koncepcji zagospodarowania terenu przedmiotowej nieruchomości w zgodzie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego P. M..

Jak wskazał sąd okręgowy, obecny stan techniczny, funkcjonalny i użytkowy całej nieruchomości – zarówno terenów zielonych, jak i budynków i budowli jest zły. Na nieruchomości znajduje się stadion sportowy lekkoatletyczny, wybudowany przez Stowarzyszenie w latach 1968-74, stadion do rozgrywek rugby, stanowisko do rzutu młotem, golfowy range. Część nieruchomości jest przeznaczona na komunikację (drogi, parkingi), znaczna część stanowi nieużytki zielone, gdzie rośnie trawa, drzewa, krzewy. Część nieruchomości jest wykorzystywana na cele komercyjne - jest wynajmowana przez Stowarzyszenie, a dochód jest przeznaczany na działalność sportową. Globalne zużycie stadionu (trybun, płyty stadionu oraz urządzeń wyposażenia i zaopatrzenia technicznego) wynosi około 58%. Płyta lekkoatletyczna stadionu głównego jest wizualnie w dobrym stanie technicznym i użytkowym. Płyta stadionu wraz z miejscami uprawiania różnych dyscyplin lekkoatletycznych jest dosyć dobrze utrzymana i konserwowana. Bieżnia jest w dobrym stanie technicznym i użytkowym. Widoczne są znamiona niedawnych napraw nawierzchni bieżni. Płyta

wraz z bieżnią mogą służyć do treningów, ale jako podstawowy element stadionu nie mogą być wykorzystywane do przeprowadzania zawodów, zwłaszcza klasy krajowej lub międzynarodowej, ze względu na brak nadających się do użytkowania trybun. Trybuny wokół bieżni są w bardzo złym stanie technicznym i użytkowym. Na skutek penetracji wody deszczowej po nasypach nastąpiło podmywanie betonowych podłoży ławek. Mury oporowe są popękane i zniszczone. Ławki-siedziska są zniszczone, częściowo zdewastowane i nie nadają się do użytkowania. Trybuny nie były na bieżąco prawidłowo i gruntownie naprawiane. Obudowa zewnętrzna trybun stadionu to obiekty 3-kondygnacyjne, obecnie tylko częściowo wykorzystywane na cele sportowe i związane ze sportem. Obudowa w części wschodniej była przebudowana i wykorzystywana na (...) (obecnie muzeum jest poza terenem nieruchomości). Potencjalne możliwości sportowego i rekreacyjnego wykorzystania obiektu ma obecnie tylko hala sportowa z zapleczem sanitarnym oraz siłownia. Pozostałe liczne pomieszczenia obiektu były lub są w różnym stopniu wykorzystywane (wynajmowane) na cele usługowe pozasportowe oraz quasi sportowe (np. strzelnica laserowa). Obiekt od co najmniej 20 lat nie przeszedł generalnego remontu, nie były prowadzone przeglądy roczne i pięcioletnie oraz nie jest prowadzona książka obiektu. Trybuny nie nadają się do bezpiecznego użytkowania, a kubaturowy obiekt obudowy trybun jest technicznie zużyty w 55%. Stopień zużycia obiektów dodatkowych, pomocniczych, treningowych, boiska gier zespołowych i rzutów wraz z obiektami towarzyszącymi (szatnie toalety, magazynki) wynosi od 50% do 87%. Boiska są trawiaste, usytuowane w lekkim zagłębieniu terenu i nie wymagają znaczących czynności i nakładów konserwacyjnych. Boiska mogą być w obecnym stanie wykorzystywane do celów sportowych treningowych lub rekreacyjnych, natomiast brak jest informacji co do częstotliwości i zakresu ich wykorzystywania. Korty tenisowe zostały przykryte namiotem i służą jako skatepark. Boisko do siatkówki praktycznie nie istnieje. Budynek sportowy z dawną kawiarnią nie jest użytkowany, brak jest oznak konserwacji i nosi oznaki postępującego zniszczenia. Jego stan i obecna bezużyteczność wynika z braku stałego wykorzystania sąsiednich obiektów sportowych, którym miał służyć. Boisko małych gier wraz z budynkiem szatni, po próbach komercyjnej reaktywacji na początku lat 2000 są opuszczone i niewykorzystywane. Budynek szatni, zwłaszcza w związku z brakiem użytkowania i konserwacji oraz usytuowaniem częściowo poniżej terenu, jest poddany silnej naturalnej destrukcji. Strefa basenów wraz przynależnymi budynkami i urządzeniami jest zużyta w 100% i kwalifikuje się jedynie do całkowitej odbudowy przy znacznym nakładzie inwestycyjnym. Taki stan obiektów wynika z zastosowania przestarzałych technologii w ich wybudowaniu oraz z niewystarczających napraw bieżących i braku remontów kapitalnych. Jest to obszar zabudowany zespołem basenów rekreacyjnych z przynależnymi budynkami obsługi. Zespół tworzą trzy baseny i brodzik, które wraz z budynkami szatni, kawiarni i filtrowni były wykorzystywane sezonowo. Obecnie wszystkie wymienione obiekty są od wielu lat nieczynne, zniszczone i zdewastowane. Większość budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń wynajmowana jest na cele pozasportowe (warsztat samochodowy, przedsiębiorstwo handlowe, magazyn gastronomiczny, działalność klubowa i gastronomiczna, zakład wulkanizacyjny, garaż, magazyn, miejsce do gry w paintball, wynajem sprzętu nagłaśniającego, skład materiałów budowlanych, sklep z akcesoriami samochodowymi, biuro handlowe, klub muzyczny, pub, komis samochodowy, parking samochodowy) lub w ogóle nie jest wykorzystywana. Powierzchnia nieruchomości wykorzystywana na cele pozasportowe wynosi około 63% całej nieruchomości. Jedynie niewielka część budynków wykorzystywana jest na cele sportowe jako zaplecze ośrodka rzutów długich i szatnia dla zawodników rugby.

Na ogrodzeniu nieruchomości od strony ul. (...) umieszczona została wielkopowierzchniowa reklama, której wymiary przekraczają dozwolone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego P. M. wielkości reklam. Dochody z wynajmu powierzchni reklamowej miały być przeznaczone na modernizację obiektów znajdujących się na nieruchomości.

W latach 2009 - 2011 (...) sp. z o.o. RKS (...) przeprowadzili remont bieżni lekkoatletycznej oraz prowadzą bieżącą konserwację części obiektów znajdujących się na nieruchomości. We wrześniu 2012 r. (...) sp. z o.o. podjęło współpracę z biurem (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zmierzającą do rewitalizacji terenu (...), na której ustanowione jest prawo użytkowania wieczystego zgodnie z postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt koncepcyjny zakłada utworzenie na części nieruchomości nowoczesnego kompleksu sportowo-rekreacyjnego. We wspomnianym kompleksie znalazłyby się między innymi: kryty basen, sala gimnastyczna, siłownia, klub fitness oraz boiska do tenisa i squasha. Oprócz budynku sportowo-rekreacyjnego, planowana inwestycja obejmuje również budynek biurowy.

(...) W. obecnie ma plany dotyczące rewitalizacji terenów P. M.. Istnieje możliwość w trybie przetargowym ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz podmiotów, które specjalizują się w zagospodarowaniu przestrzeni na cele sportowe. (...) W. przyjęło założenie, że przedmiotowa nieruchomość będzie oddana w użytkowanie wieczyste w formie przetargu operatorom z doświadczeniem w branży sportowej i organizacji terenów publicznych pod rekreację sportową.

W świetle powyższych okoliczności sąd okręgowy uznał wniesione w tej sprawie powództwo za zasadne. Jak wskazał, zgodnie z art. 236 § 1 k.c. użytkownik wieczysty może, zgodnie z art. 236 § 1 k.c., żądać przedłużenia swojego prawa na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat i żądanie to ma charakter roszczenia cywilnoprawnego. Natomiast zgodnie z art. 236 § 2 k.c. odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny. Istnienie ważnego interesu społecznego jest więc wyłączną podstawą dla odmowy uwzględnienia wniosku o przedłużenie prawa użytkowania wieczystego. Ciężar dowodu istnienia ważnego interesu społecznego spoczywa w całości na właścicielu gruntu.

W ocenie sądu okręgowego pozwana gmina nie wykazała istnienia ważnego interesu społecznego, który by uzasadniał odmowę przedłużenia powodom prawa użytkowania wieczystego. Sąd okręgowy podkreślił przy tym, że nieprzedłużenie prawa użytkowania wieczystego jest sytuacją zupełnie wyjątkową, przede wszystkim z uwagi na fakt, że narusza w sposób zasadniczy prawa użytkowników wieczystych, zaś prawo użytkowania wieczystego jest prawem bardzo zbliżonym do prawa własności i korzysta z takiej samej ochrony jak prawo własności. Szczególny wymiar ma przy tym prawo użytkowania wieczystego w W., gdyż z powodu działania dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...), na terenie W. (w jej przedwojennych granicach), z nielicznymi wyjątkami, nie przysługuje prawo własności innym podmiotom niż (...). W. i Skarb Państwa. Również ceny użytkowania wieczystego nieruchomości w W. są takie same lub prawie takie same jak prawa własności. Odmowa przedłużenia prawa użytkowania wieczystego oznacza w praktyce pozbawienie tego prawa. Stąd odmowa przedłużenia prawa użytkowania wieczystego może nastąpić tylko w wyjątkowych sytuacjach. Taka wyjątkowa sytuacja nie miała zaś, zdaniem sądu okręgowego, miejsca w tej sprawie.

Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego i poglądy doktryny, sąd okręgowy wskazał, że przykładem istnienia ważnego interesu społecznego jest sytuacja, w której następuje zmiana w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia gruntu, z uwagi na ważny interes społeczny, którego nie da się zrealizować w wypadku przedłużenia użytkowania wieczystego. W ocenie sądu okręgowego taki wypadek nie zachodzi w tej sprawie. Przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego nie uległo zasadniczej zmianie. Nieruchomość miała i ma podstawowe przeznaczenie rekreacyjno – sportowe. Pewnej zmianie uległa jedynie możliwość zagospodarowania nieruchomości odnośnie celów związanych z działalnością rekreacyjno – sportową lub działalnością podobną. Nie można zatem uznać, że przeznaczenie w planie jest ważnym interesem społecznym przemawiającym za odmową przedłużenia powodom prawa użytkowania wieczystego, gdyż przeznaczenie nieruchomości jest podobne do tego, jak obecnie jest wykorzystywana nieruchomość, czyli głównie na cele sportowe i rekreacyjne. Pozwany nie wykazał także, żeby nieruchomość była potrzebna na cele publiczne czy społeczne ani nie wykazał, żeby miasto miało przeznaczyć jakieś środki na zagospodarowanie nieruchomości. Wręcz przeciwnie, zostało wykazane, że miasto nie ma zaplanowanych żadnych środków związanych z zagospodarowaniem przedmiotowej nieruchomości. Z materiału dowodowego wynika, że pozwany zamierza ustanowić na rzecz jakiegoś innego podmiotu, tak zwanego operatora, prawo użytkowania wieczystego, z którym podjęłoby taką samą współpracę, jakiej nie chce podjąć z powodową spółką i powodowym stowarzyszeniem. Wskazać należy, że powodowa spółka występowała do miasta o pozwolenie na budowę między innymi aquaparku, ale postępowanie było zawieszane i dopiero Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. uchyliło postanowienie o zawieszeniu, ale wówczas nastąpiła już zmiana planu zagospodarowania przestrzennego i koniecznym było nowe opracowanie, co w powiązaniu z odmową przedłużenia prawa użytkowania wieczystego zostało wstrzymane przez stronę powodową. Ponadto, jak wskazał sąd okręgowy, ewentualna niezgodność z umową korzystania przez powodów z nieruchomości stanowi samoistną przesłankę uzasadniającą rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, o której mowa w art. 240 k.c. Przesłanki te są przedmiotem badania w odrębnej sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

Sąd okręgowy stwierdził, że stan nieruchomości, stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego jest zły, jednakże nie uzasadnia to odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego. Aktualny stan nieruchomości jest wynikiem wieloletniego zaniedbania nieruchomości przez powodów, ale także przemian ustrojowo – politycznych, zmian rynkowych, braku publicznego dofinansowania powodowego Stowarzyszenia i – jak wskazał sąd okręgowy – być może również wielu innych czynników niezawinionych przez żadną ze stron.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając wydany wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od każdego z powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W apelacji zawarte zostały zarzuty naruszenia:

1. przepisu prawa materialnego, to jest art. 236 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż w sprawie nie występuje ważny interes społeczny przemawiający za odmową przedłużenia powodom prawa użytkowania wieczystego;

2. przepisu prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenia faktyczne polegające na:

a) nieuwzględnieniu faktu zadłużenia powodów wynikającego z opłat z tytułu podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co zostało wskazane w piśmie pozwanego z 19 kwietnia 2013 r., a czemu powodowie nie zaprzeczyli;

b) nieuwzględnienia faktu zorganizowania przez A. N. (1) wystawy pt. (...) w Galerii (...) w styczniu i lutym w 2012 r. oraz komentarza do tej wystawy przedstawionego w artykule „Stadion – cmentarzysko. Czy (...) da się uratować?” opublikowanym w Gazecie (...), a w konsekwencji pominięcia faktu negatywnego odbioru społecznego stanu zagospodarowania nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja strony pozwanej jest zasadna, aczkolwiek nie wszystkie zawarte w niej zarzuty zasługują na uwzględnienie.

Niezasadne są podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie przez sąd pierwszej instancji dowodów wskazujących na zadłużenie powodów z tytułu opłat za podatek od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste, a także dowodów wskazujących na fakt zorganizowania przez A. N. (1) wystawy pt. (...) w Galerii (...) w styczniu i lutym w 2012 r. oraz komentarza do tej wystawy przedstawionego w artykule „Stadion – cmentarzysko. Czy (...) da się uratować?” opublikowanym w Gazecie (...). Okoliczności te nie mają bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Sam fakt istnienia zaległości podatkowych po stronie użytkownika wieczystego, czy też zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego wiarygodności nie ma wpływu na ocenę zasadności odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego w świetle art. 236 § 2 k.p.c. W szczególności nie należy utożsamiać klauzuli ważnego interesu społecznego, o której mowa w art. 236 § 2 k.c., z interesem fiskalnym organów państwa związanych z poborem należności podatkowych, czy też interesem majątkowym pozwanego związanym z realizacją wiarygodności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Z tych samych względów sąd apelacyjny oddalił zgłoszony w toku rozprawy apelacyjnej wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentu wykazującego zaległości powodów w opłatach podatku od nieruchomości i opłatach za użytkowanie wieczyste. Analogicznie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy ma fakt zorganizowania przez A. N. (2) wystawy oraz fakt skomentowania tej wystawy przez Gazetę (...). Wskazane fakty medialne nie dają w szczególności podstaw do wnioskowania o negatywnym odbiorze społecznym stanu zagospodarowania nieruchomości zajmowanych przez powodów. Z tych względów trafnie te dowody zostały pominięte przez sąd pierwszej instancji.

W ocenie sądu apelacyjnego sąd okręgowy prawidłowo ustalił w tej sprawie okoliczności faktyczne stanowiące podstawę wydanego rozstrzygnięcia. Okoliczności te zostały przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd okręgowy szczegółowo wskazał na materiał dowodowy stanowiący podstawę ustaleń faktycznych, wyczerpująco również wyjaśnił podstawy dla których uznał ten materiał dowodowy za wystarczający. Sąd apelacyjny w pełni te ustalenia podziela i przyjmuje za podstawę dalszych rozważań w tej sprawie.

Zasadnie natomiast skarżący kwestionuje ocenę prawną dokonaną w tej sprawie przez sąd pierwszej instancji, w tym zwłaszcza przyjętą przez sąd okręgowy wykładnię art. 236 § 2 k.p.c. W tym zakresie sąd apelacyjny nie podziela stanowiska sądu pierwszej instancji.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy ma wykładnia pojęcia ważnego interesu społecznego jako podstawy uzasadniającej odmowę przedłużenia umowy użytkowania wieczystego.

W doktrynie, odwołując się przede wszystkim do poglądu J. Winiarza (System prawa cywilnego, t. II, Ossolineum 1977, s. 584) wskazuje się, że treść pojęcia ważnego interesu społecznego determinują „istotne potrzeby państwowe i społeczne”. Podkreśla się, że pojęcie to zawiera w sobie elementy uznaniowości, jednakże to właściciel nieruchomości musi wykazać, jaki ważny interes społeczny (który musi być traktowany w kategoriach obiektywnych) przemawia przeciwko przedłużeniu czasu trwania użytkowania wieczystego. Uznając, że ostateczne określenie tego pojęcia powinno być dokonywane w konkretnych okolicznościach danej sprawy wskazuje się, że istnienie ważnego interesu społecznego, jako podstawa uzasadniająca odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego może wystąpić, jeżeli nieruchomość będąca przedmiotem użytkowania wieczystego okaże się niezbędna dla realizacji celu zezwalającego na wywłaszczenie nieruchomości, a w szczególności celu publicznego w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Wskazuje się również, że odmowa przedłużenia użytkowania wieczystego może okazać się zasadna także w przypadku innej inwestycji realizowanej przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, jeżeli jej celem jest zaspokajanie potrzeb społecznych w ramach nałożonych na te podmioty ustawowych obowiązków. Podkreśla się przy tym, że zwrot „w interesie społecznym” powinien być rozumiany szerzej niż zwrot „cel publiczny” (zob. m.in. Z. Truskiewicz, w: System Prawa Prywatnego. Tom 4. Prawo rzeczowe, red. E. Gniewek, Warszawa 2012, s. 55; A. Cisek/K. Górka, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2013, uwaga 7 do art. 236; A. Zbiegień – Turzańska, w: Kodeks cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2013; J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki, Kodeks cywilny. Komentarz. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2013).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego pojęcie ważnego interesu społecznego jako podstawy odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego było przedmiotem analizy przede wszystkim w uchwale z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 94/11, w której Sąd Najwyższy, rozpoznając zagadnienie prawne przedstawione przez sąd powszechny wskazał, że zawarcie umowy o przedłużenie użytkowania wieczystego na żądanie zgłoszone w terminie określonym w art. 236 § 2 k.c. może nastąpić także po upływie okresu, na jakie prawo to zostało ustanowione. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy odniósł się jednak również do pojęcia ważnego interesu społecznego wskazując, że pojęcie to należy łączyć z pojęciem niezbędności nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego do realizacji celu publicznego w świetle art. 6 u.g.n. pozwalającego na wywłaszczenie nieruchomości, zgodnie z art. 112 ust. 3 u.g.n. albo z niezbędnością tej nieruchomości do realizacji innej, wykonywanej w ramach zadań ustawowych inwestycji państwowej lub samorządowej, służącej zaspokojeniu potrzeb społecznych. Zarazem Sąd Najwyższy podkreślił wyjątkowość wypadków, które uzasadniają odmowę przedłużenia użytkowania wieczystego.

Wskazać należy ponadto na stanowisko zajęte w tym przedmiocie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 stycznia 2013 r., I ACa 1147/10. W orzeczeniu tym sąd apelacyjny opowiedział się za szerszą wykładnią na gruncie art. 236 § 2 k.c. pojęcia „ważnego interesu społecznego” uznając, że brak jest podstaw do utożsamiania tego pojęcia z pojęciem „celu publicznego” określonym w art. 6 u.g.n. Jak wskazał sąd apelacyjny, zakres klauzuli ogólnej zawartej w art. 236 § 2 k.c. powinien obejmować ochronę również innych ważnych interesów społecznych, które wykraczają poza przeznaczenie nieruchomości. W szczególności może ona znaleźć zastosowanie w sytuacji, gdy dalsze trwanie użytkowania wieczystego uniemożliwia realizację innego, ważnego z punktu widzenia społecznego celu. W

rozpoznawanej przez sąd apelacyjny sprawie I ACa 1147/10 cel taki polegał na realizacji uprawnień majątkowych byłych właścicieli, mających swoje źródło w ustawie o gospodarce nieruchomościami i przepisach dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)

Sąd apelacyjny w rozpoznawanej sprawie podziela powyższe stanowisko, zgodnie z którym ogólne pojęcie ważnego interesu społecznego pozostawia sądowi wykładnię tego pojęcia w świetle konkretnych okoliczności sprawy i tym samym umożliwia zastosowanie tego przepisu celem udzielenia ochrony wartościom społecznie istotnym. W szczególności zgodzić należy się z poglądem Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wyrażonym w przywołanym wyroku z dnia 16 stycznia 2013 r., że pojęcie ważnego interesu społecznego nie powinno być utożsamiane z pojęciem „celu publicznego” i zakresem jego stosowania przyjętym w kontekście postępowania wywłaszczającego. Pojęcie „ważnego interesu publicznego” na gruncie art. 236 § 2 k.c. jest pojęciem szerszym, co umożliwia jego bardziej elastyczne stosowanie.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że ważny interes społeczny, którego istnienie stanowi podstawę odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego, określony powinien być w kontekście obowiązku władzy publicznej, w ramach jej ustawowych zadań, do stworzenia mieszkańcom aglomeracji (...) warunków i możliwości do aktywnego wypoczynku na terenach miejskich, w tym uprawiania sportu i rekreacji. Aktywny wypoczynek i rekreacja mieszkańców W. stanowią istotną potrzebę społeczną, zaś zaspokojenie tej potrzeby stanowi realizację ważnego interesu społecznego w świetle art. 236 § 2 k.c.

Jak wynika z prawidłowych ustaleń poczynionych w tej sprawie przez sąd okręgowy, sporne tereny, stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego wykonywanego przez stronę powodową, od wielu lat przeznaczone są na potrzeby realizacji tak określonego ważnego interesu społecznego (publicznego). Potwierdzają to ustalenia aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego w roku 2009 r. przez Radę (...) W.. Zgodnie z tymi ustaleniami, podstawowe przeznaczenie terenu, na którym położona jest nieruchomość będąca do tej pory w użytkowaniu wieczystym powodów, to sport i rekreacja. W skład tej nieruchomości wchodzi: tereny usług sportu i zieleni urządzonej oraz zieleni parkowej. Podkreślić przy tym należy, co również trafnie zauważył sąd pierwszej instancji, że sama nieruchomość położona w dzielnicy O. (...) W. przy Al. (...) oraz ul. (...) sąsiadują z urządzoną częścią P. M. i jest eksponowanym elementem w krajobrazie (...) W..

Z dalszych ustaleń faktycznych poczynionych w tej sprawie przez sąd okręgowy wynika, że dotychczasowy sposób wykonywania użytkowania wieczystego przez powodów nie realizuje określonego powyżej ważnego interesu społecznego związanego z prawidłowym wykorzystywaniem tej nieruchomości. Nieruchomość ta bowiem, pomimo przyjętych założeń, nie zaspokaja bowiem potrzeb mieszkańców aglomeracji stołecznej związanych z uprawianiem sportu i rekreacji. Jak ustalił to sąd okręgowy, prawidłowo w tym zakresie uznając za wiarygodne i miarodajne opinie biegłych sporządzone w tej sprawie, obecny stan techniczny, funkcjonalny i użytkowy całej nieruchomości – zarówno terenów zielonych, jak i budynków i budowli jest zdecydowanie zły.

Globalne zużycie stadionu sportowego posadowionego na tym terenie (trybun, płyty stadionu oraz urządzeń wyposażenia i zaopatrzenia technicznego) wynosi około 58%. Stadion nie nadaje się do przeprowadzania na nim jakichkolwiek zawodów sportowych z udziałem publiczności. Trybuny stadionu są w bardzo złym stanie technicznym i użytkowym, nie nadają się do bezpiecznego użytkowania. Mury oporowe są popękane i zniszczone. Ławki-siedziska są zniszczone, częściowo zdewastowane i nie nadają się do użytkowania. Jak wynika to z opinii biegłych, stan taki spowodowany jest brakiem napraw i bieżącej konserwacji. Potencjalne możliwości sportowego i rekreacyjnego wykorzystania obiektu ma obecnie tylko hala sportowa z zapleczem sanitarnym oraz siłownia. Pozostałe liczne pomieszczenia obiektu były lub są w różnym stopniu wykorzystywane (wynajmowane) na cele usługowe pozasportowe oraz quasi sportowe (np. strzelnica laserowa). Obiekt od co najmniej 20 lat nie przeszedł generalnego remontu, nie były prowadzone przeglądy roczne i pięcioletnie, nie jest prowadzona książka obiektu. Stopień zużycia obiektów dodatkowych, pomocniczych, treningowych, boiska gier zespołowych i rzutów wraz z obiektami towarzyszącymi (szatnie toalety, magazynki) wynosi od 50% do 87%. Korty tenisowe zostały przykryte namiotem i służą jako skatepark. Boisko do siatkówki praktycznie nie istnieje. Budynek sportowy z dawną kawiarnią nie jest użytkowany, brak jest



oznak konserwacji i nosi znamiona postępującego zniszczenia i dewastacji. Boisko małych gier wraz z budynkiem szatni są opuszczone i niewykorzystywane. Strefa basenów wraz przynależnymi budynkami i urządzeniami jest zużyta w 100% i kwalifikuje się jedynie do całkowitej odbudowy przy znacznym nakładzie inwestycyjnym. Taki stan obiektów wynika z zastosowania przestarzałych technologii w ich wybudowaniu oraz z niewystarczających napraw bieżących i braku remontów kapitalnych. Wszystkie obiekty basenowe są od wielu lat nieczynne, zniszczone i zdewastowane. Większość budynków i znajdujących się w nich pomieszczeń wynajmowana jest na cele pozasportowe (warsztat samochodowy, przedsiębiorstwo handlowe, magazyn gastronomiczny, działalność klubowa i gastronomiczna, zakład wulkanizacyjny, garaż, magazyn, miejsce do gry w paintball, wynajem sprzętu nagłaśniającego, skład materiałów budowlanych, sklep z akcesoriami samochodowymi, biuro handlowe, klub muzyczny, pub, komis samochodowy, parking samochodowy) lub w ogóle nie jest wykorzystywana. Jak wynika z ustaleń sądu pierwszej instancji, powierzchnia nieruchomości, która wykorzystywana jest na cele pozasportowe wynosi około 63% całej nieruchomości. Jedynie niewielka część budynków wykorzystywana jest na cele sportowe jako zaplecze ośrodka rzutów długich i szatnia dla zawodników rugby.

Jak wynika z powyższych ustaleń, obecny sposób wykonywania prawa użytkowania wieczystego przez powodów nie realizuje istotnych społecznie celów i potrzeb związanych z uprawianiem sportu i rekreacją na terenie objętym użytkowaniem wieczystym. Co więcej z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, w szczególności opinii biegłych, wynika, że ruina obiektów sportowych i rekreacyjnych (stadion, boiska, baseny) spowodowana została dotychczasowym sposobem wykonywania prawa użytkowania wieczystego, w szczególności brakiem koniecznych napraw, remontów i konserwacji. Obiekty sportowe znajdujące się na tym terenie są opuszczone i w znacznym stopniu zdewastowane. Przedłużenie użytkowania wieczystego oznacza w sposób oczywisty kontynuację istniejącego stanu rzeczy. Kontynuacja istniejącego stanu rzeczy pozostaje natomiast w sprzeczności ze wskazanym powyżej ważnym interesem społecznym, który przedmiotowa nieruchomość, z uwagi na sposób korzystania z niej, powinna realizować. Tym samym podzielić należy stanowisko skarżącego, że przedłużenie użytkowania wieczystego podmiotom, które poprzez wykonywanie przysługującego im prawa użytkowania wieczystego doprowadziły do obecnej sytuacji, pozostaje w sprzeczności z tak rozumianym interesem społecznym. Istnieje więc w świetle art. 236 § 2 k.c. podstawa do odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego na dotychczasowych warunkach.

Sąd okręgowy dostrzegając powyższe okoliczności uznał, że niezgodność z umową sposobu korzystania przez powodów z nieruchomości nie może stanowić podstawy odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego, a co najwyżej przesłankę uzasadniającą rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego w trybie określonym w art. 240 k.c. Zasadniczo ze stanowiskiem tym należy się zgodzić. W świetle art. 240 k.c., umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste może ulec rozwiązaniu przed upływem określonego w niej terminu, jeżeli wieczysty użytkownik korzysta z gruntu w sposób oczywiście sprzeczny z jego przeznaczeniem określonym w umowie. Tym samym sama niezgodność pomiędzy sposobem korzystania z nieruchomości i przeznaczeniem nieruchomości stanowi podstawę do rozwiązania umowy. Jeżeli jednak owa niezgodność skutkuje zarazem powstaniem stanu rzeczy sprzecznym z obiektywnie istniejącym interesem społecznym związanym z zakładanym użytkowaniem dane nieruchomości, tak jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie, wzgląd na potrzebę realizacji interesu społecznego może uzasadniać odmowę przedłużenia istniejącej umowy. Ponadto wskazać należy, że obydwie instytucje prawne (rozwiązanie umowy, odmowa jej przedłużenia) dotyczą takich okoliczności, w których nie jest zasadne i celowe dalsze trwanie użytkowania wieczystego w dotychczasowym kształcie. Wydaje się więc, że zakresy obu instytucji nie tyle wyłączają się wzajemnie, co raczej uzupełniają.

Z tych wszystkich względów sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Zmiana rozstrzygnięcia o przedmiocie powództwa implikowała również zmianę akcesoryjnego rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.), nakładając na współuczestników obowiązek zwrotu po połowie należnych skarżącemu kosztów (art. 105 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Na koszty należne skarżącemu składają się opłata uiszczona od apelacji oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone według stawki minimalnej, zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września

2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.