

Sygn. akt I ACa 1182/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Dorota Markiewicz (spr.)

Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SO (del.) Ewa Harasimiuk

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta(...) W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., P. F. i W. F.

o wydanie

oraz z powództwa wzajemnego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta(...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda – pozwanego wzajemnego oraz pozwanej – powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 marca 2013 r., sygn. akt II C 822/10

1. ***oddala obie apelacje;***

2. ***zasądza od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta (...) W. na rzecz P. F. i W. F. kwoty po 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;***

3. ***zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 1182/13

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - Prezydent(...) W. wniósł o nakazanie pozwanym: (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., W. F. i P. F. opróżnienia i wydania powodowi części budynku położonego przy ul. (...) o łącznej powierzchni 1.800 m², składającej się z hali na parterze, piwnicy oraz pomieszczenia po byłej drukarni na II piętrze.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Nadto pozwana (...) sp. z o.o. złożyła pozew wzajemny, w którym wniosła o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kwoty 3.267.497 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kwoty w wysokości 2.490.874 zł z tytułu zwrotu zwaloryzowanego nadpłaconego czynszu i kwoty w wysokości 776.623 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy.

Skarb Państwa – Prezydent (...) W. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanym opróżnienie i wydanie powodowi części budynku przy ul. (...) w W. o łącznej powierzchni 1.800 m^(2), składającej się z hali na parterze, piwnicy oraz pomieszczenia po byłej drukarni na II piętrze. W pkt II wyroku zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W., zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W pkt III opłatę od pozwu o eksmisję przejął na rachunek Skarbu Państwa, w pkt IV oddalił w całości powództwo wzajemne, zaś w pkt V zasądził od powódki wzajemnej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz pozwanego wzajemnego Skarbu Państwa – Prezydenta (...)W. zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W pkt VI wyroku Sąd Okręgowy opłatę od pozwu wzajemnego przejął na rachunek Skarbu Państwa. W uzasadnieniu stwierdził, iż pozwana (...) Muzyczna korzystała z części nieruchomości przy ul. (...) w W. jako przedmiotu dzierżawy w sposób niezgodny z przepisami prawa, § 5 umowy oraz § 12 ust. 1 lit. d umowy, a w szczególności nie przestrzegała przepisów przeciwpożarowych i dotyczących eksploatacji przedmiotu umowy. Nadto wskazał, iż pozwani legitymują się prawomocnym wyrokiem sądu przywracającym im posiadanie przedmiotowej nieruchomości, dlatego też powództwo w kwestii orzeczenia eksmisji jest zasadne. Powołując się na przepis art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 25 września 1981r. o przedsiębiorstwach państwowych w brzmieniu obowiązującym od dnia 15 stycznia 2003 r., wskazał, iż nie stanowi on podstawy prawnej do przejścia przez Skarb Państwa zobowiązań po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym, w związku z czym w pkt IV oddalił powództwo wzajemne. Z kolei w zakresie żądania zapłaty przez pozwaną kwoty 776.623 zł z tytułu nakładów powództwo podlegało oddaleniu, jako nieudowodnione.

W wyniku apelacji pozwanych wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok w punktach I, II, III, V, VI – w całości oraz w punkcie IV, co do kwoty 2.490.874 zł i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania wobec nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd I instancji. W zaleceniach wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd winien ustalić, jaki jest zakres aktualnego na datę orzekania faktycznego władania nieruchomością przez pozwanych, na jakiej podstawie pozwana spółka i pozwani właściciele spółki cywilnej władają poszczególnymi częściami nieruchomości oraz jeśli podstawą tą w stosunku do skarżącej spółki jest załączona do pozwu umowa dzierżawy, to czy doszło do jej ważnego i skutecznego wypowiedzenia, a także, na jakiej podstawie faktycznej i prawnej oraz jakie były tego następstwa dla stosunku prawnego uzasadniającego władanie nieruchomością przez właścicieli spółki cywilnej. Jednocześnie wskazał, że Sąd Okręgowy winien w swoich rozważaniach odwołać się do powtórzenia przesłanek z art. 471 k.c., które przy ponownym rozpoznaniu sprawy wymagają jednoznacznych ustaleń. Powyższe oznacza bowiem konieczność stwierdzenia, czy doszło do wystąpienia szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., która pozostawałaby w normalnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanego wzajemnego uchybiającym obowiązkom umownym.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy powód podtrzymał powództwo, wnosząc o orzeczenie eksmisji względem pozwanych, uzasadniając to istnieniem prawomocnego wyroku przywracającego posiadanie pozwanym. Odnośnie pozwu wzajemnego wniósł o oddalenie powództwa.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa o eksmisję, motywując swoje stanowisko tym, iż nie władają przedmiotową nieruchomością.

Powódka wzajemna (...) sp. z o.o. w W. wносиła o zasądzenie na jej rzecz od Skarbu Państwa kwoty 2.490.874 zł z tytułu zwaloryzowanego nadpłaconego czynszu, zaś pozwany wzajemny Skarb Państwa wnosił o oddalenie powództwa wzajemnego.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie z powództwa głównego powództwo oddalił i obciążył powoda zwrotem kosztów procesu na rzecz pozwanych, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. W sprawie z powództwa wzajemnego (...) sp. z o.o. w W. przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi (...) W. powództwo oddalił i obciążył powoda wzajemnego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz Skarbu Państwa – Prezydentowi(...). W., pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sąd ustalił, że nieruchomość (...) położona przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz w skład której wchodzi działka nr (...) o powierzchni 1.478 m² i budynku o powierzchni użytkowej 4.190 m² o kubaturze 17.054 m³, 5-kondygnacyjnej stanowi własność Skarbu Państwa. Obecnie przedmiotowa nieruchomość została włączona do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i organem reprezentującym właściciela jest Prezydent(...) W..

W 1996 r. nieruchomość pozostawała w użytkowaniu Komisji Likwidacyjnej Robotniczej Spółdzielni Wydawniczej (...). (...) Spółdzielnia (...) (...)” została zlikwidowana na mocy ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) (...). W imieniu (...) (...), aż do jej wykreślenia z rejestru, działała Komisja Likwidacyjna, która - na podstawie upoważnienia zawartego w art. 3 ust. 4 powołanej ustawy - wykonywała uprawnienia i obowiązki organów statutowych.

Na mocy zarządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 31 sierpnia 1991 r. doszło do utworzenia z dniem 1 września 1991 r. nowego podmiotu w postaci przedsiębiorstwa państwowego pod nazwą Krajowa Agencja (...). Nadzór nad PP (...) objął Minister Kultury i Sztuki, jako organ założycielski.

Na mocy umowy zawartej w dniu 5 maja 1993 r. pomiędzy (...) Spółdzielnią (...) (...) w likwidacji a Skarbem Państwa – Ministrem Kultury i Sztuki doszło do nieodpłatnego przekazania na rzecz Skarbu Państwa części majątku (...) (...) w postaci jednostki organizacyjnej pod nazwą Krajowa Agencja (...) z siedzibą w W., stanowiącą przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55⁽¹⁾ k.c. oraz zakład pracy w rozumieniu kodeksu pracy, samodzielnie sporządzającą odrębny bilans i posiadającą wydzielony numer statystyczny i własne rachunki bankowe. Zgodnie z § 3 powyższej umowy Minister Kultury i Sztuki wstąpił w imieniu Skarbu Państwa we wszelkie prawa i obowiązki, w tym również zobowiązania i obciążenia związane z funkcjonowaniem przejmowanego przedsiębiorstwa ze skutkami określonymi w art. 55⁽¹⁾ k.c. oraz art. 23⁽¹⁾ § 2 i 4 kodeksu pracy.

Na mocy umowy zawartej w dniu 21 marca 1996 r. Komisja Likwidacyjna (...) Spółdzielni (...) (...)przekazała przedmiotową nieruchomość w zarząd i administrację na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Kultury i Sztuki. Zgodnie z treścią powyższej umowy, Minister Kultury i Sztuki przejął na siebie wszelkie obciążenia i obowiązki związane z nieruchomością i zobowiązał się do podejmowania należytej staranności i dbałości o substancję budynków i zagospodarowanie gruntu. Minister Kultury i Sztuki przejął na siebie odpowiedzialność za wszelkie ewentualne szkody, jakie mogą nastąpić w mieniu powierzonym mu w zarząd i administrację od dnia zawarcia przedmiotowej umowy. W dniu 22 marca 1996 r. doszło do przekazania – przejęcia na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Kultury i Sztuki nieruchomości położonej w W. przy ul. (...).

W dniu 25 marca 1996 r. Minister Kultury i Sztuki przekazał wyżej wskazaną nieruchomość w zarząd i administrację Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowa Agencja (...) w W.. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, iż powyższe przekazanie następuje w wykonaniu decyzji Ministra Kultury i Sztuki K. D. z dnia 16 stycznia 1996 r. W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 26 marca 1996 r. wskazano, iż na powyższej nieruchomości usytuowany jest

pięciokondygnacyjny budynek murowany, podpiwniczony oraz wyposażony w urządzenia techniczne, składający się z pomieszczeń biurowych, produkcyjnych oraz łącznika.

W dniu 8 maja 1998 r. Przedsiębiorstwo Państwowe Krajowa Agencja (...) w W. zawarła z PPUH (...) spółką cywilną umowę najmu pomieszczeń piwnic i parteru drukarni położonej na nieruchomości przy ul. (...) w W. celem prowadzenia przez nich w tych pomieszczeniach lokalu gastronomiczno-rozrywkowego (...). W tym celu w dniu 9 czerwca 1998 r. architekt A. K. wykonał na rzecz inwestora W. F. projekt adaptacji piwnic i parteru budynku drukarni przy ul. (...) w W.. W sporządzonym projekcie została umieszczona adnotacja rzeczoznawcy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, z której wynikało, iż jest on zgodny z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej. W trakcie przygotowywania projektu A. K. dokonywał uzgodnień z odpowiednimi służbami, w tym przede wszystkim ze służbami pożarowymi. Pomimo pewnych uwag co do projektu, wynikających z nietypowości obiektu oraz konieczności dokonania jego uzupełnień, ostatecznie projekt ten został zaakceptowany. W dniu 7 października 1998 r., na mocy decyzji nr (...), spółka cywilna PPUH (...) W. F. i P. F., działając, jako inwestor przebudowy części obiektu budowlanego położonego na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W., uzyskała pozwolenie na wykonanie robót budowlanych na wyżej wskazanej nieruchomości celem przystosowania obiektu do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Po wykonaniu powyższych robót przez PPUH (...) spółkę cywilną Komenda Rejonowa Państwowej Straży Pożarnej postanowieniem Nr P.. RZ (...) zgłosiła sprzeciw wobec zamiaru użytkowania przedmiotowych pomieszczeń, jako dyskoteki, wskazując na bardzo liczne nieprawidłowości w zakresie bezpieczeństwa pożarowego obiektu. W konsekwencji decyzją Nr (...) z dnia 29 grudnia 1998 r. Prezydent (...) W. nakazał ówczesnemu zarządcy nieruchomości przy ul. (...), tj. Zarządcy Komisarycznemu P.P. (...) przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania pomieszczeń piwnic i parteru drukarni użytkowanej w wyniku samowoli budowlanej, jako lokal gastronomiczno-rozrywkowy. Prowadzone w tej sprawie postępowanie egzekucyjne nie doprowadziło do wykonania nałożonego obowiązku. Powyższa decyzja z dnia 29 grudnia 1998 r., decyzją z dnia 25 lutego 1999 r. wydaną przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. została uchylona w części dotyczącej oznaczenia terminu wykonania nałożonego obowiązku do dnia 15 lutego 1999 r. i utrzymana w mocy w pozostałym zakresie. Na powyższą decyzję Przedsiębiorstwo Państwowe Krajowa Agencja (...) w W. oraz W. F. i P. F. złożyli skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Decyzją z dnia 30 stycznia 1999 r. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej zakazała eksploatacji części podziemnej klubu muzycznego (...) przy ul. (...) w W.. W uzasadnieniu wskazała, iż w części podziemnej lokalu nie zapewniono możliwości usuwania dymów i gazów pożarowych, co jest niezgodne z § 247 ust. 2 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Stwierdziła również, iż powyższe nieprawidłowości stwarzają zagrożenie dla życia ludzi.

W dniu 9 czerwca 2000 r. w W. została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy Przedsiębiorstwem Państwowym Krajową Agencją (...) z siedzibą w W. a pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Przedmiot dzierżawy stanowiła część budynku, położonego na przedmiotowej nieruchomości obejmująca powierzchnię usytuowaną w części parterowej budynku (od podwórza) stanowiącą tzw. halę, powierzchnię na tzw. półpiętrze określoną, jako antresola oraz powierzchnię w piwnicy- tj. łącznie powierzchnię około 1.400 m², a ponadto pomieszczenie po byłej drukarni na drugim piętrze budynku o powierzchni około 400 m². Powyższa umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 12 lat, z mocą od dnia 1 maja 2000 r. Wysokość czynszu z tytułu umowy dzierżawy została określona w § 6, z którego wynikało, że w dniu podpisania umowy pozwana (...) sp. z o.o. zapłaci czynsz w kwocie brutto 900.000 zł, w dniu 31 lipca 2000 r. zapłaci czynsz w kwocie brutto 220.000 zł, w dniu 15 października 2000 r. zapłaci czynsz w kwocie brutto 832.000 zł, co w sumie dawało kwotę 1.952.000,00 zł. Z kolei zgodnie z § 10 niniejszej umowy wskazano, iż wydzierżawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w sytuacjach wskazanych w umowie, w tym m.in. w przypadku użytkowania przez dzierżawcę przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową i niezaprzestania takiego użytkowania w terminie 30 dni licząc od dnia otrzymania wezwania. Tego samego dnia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła ze spółką cywilną PPUH (...) W. F. i P. F. umowę poddzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Na mocy § 3 niniejszej umowy strony postanowiły, iż poddzierżawca będzie wykorzystywał przedmiot umowy z przeznaczeniem

na cele związane z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą. Powyższa umowa została zawarta na czas oznaczony 12 lat z mocą od dnia 1 maja 2000 r. Jednocześnie na mocy § 6 poddierzżawca zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości i w sposób przewidziany w umowie dzierżawy z dnia 9 czerwca 2000 r.

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2001 r. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie oddalił skargę Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) w W. oraz W. F. i P. F. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 25 lutego 1999 r.(...) w przedmiocie przywrócenia poprzedniego stanu użytkowania pomieszczenia budynku przy ul. (...) w W..

Decyzją z dnia 21 grudnia 2001 r. Minister Skarbu Państwa przekazał Staroście Powiatu (...) do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przedmiotową nieruchomość. W dniu 18 marca 2002 r. podpisany został protokół przejścia przedmiotowej nieruchomości z następnym zarządcą i administratorem, tj. Zarządem Mienia Skarbu Państwa.

W dniu 2 kwietnia 2002 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa wystosował pismo do pozwanej Kompanii Muzycznej, w którym zwrócił się o zaprzestanie prowadzenia działalności gastronomiczno-rozrywkowej w lokalu (...) celem realizacji zobowiązań wynikających z Tytułu Wykonawczego Nr (...)z dnia 3 stycznia 2002 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...).

W dniu 10 kwietnia 2002 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa skierował do Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) wezwanie do zapłaty kwoty 152.208 zł z tytułu bezprawnego zajmowania pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 1.585,50 m² za okres od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 31 marca 2002 r. w terminie 14 dni od otrzymania powyższego wezwania. Z kolei w dniu 29 lipca 2002 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa wystosował kolejne pismo, w którym wezwał Przedsiębiorstwo Państwowe Krajową Agencję (...) do zwrotu nienależnych pożytków w łącznej wysokości 1.377.777,64 zł z tytułu z góry pobranego czynszu najmu za okres od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r. W dniu 16 października 2002 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie pozew o eksmisję i zapłatę przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...).

W dniu 23 grudnia 2002 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) wydał postanowienie Nr (...) o wezwaniu do opróżnienia lokalu, w którym wezwał najemców: (...) sp. z o.o. ul. (...) w W. oraz P.P.U.H. (...) s.c. P. i W. F. ul. (...) w W. do natychmiastowego opróżnienia lokalu określonego w tytule wykonawczym Nr(...) z dnia 23 grudnia 2002 r., wskazując, że w razie niewykonania tego obowiązku zostanie zastosowany środek egzekucyjny w postaci opróżnienia lokalu. W uzasadnieniu powyższego postanowienia Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) wskazał, iż decyzją Nr (...) z dnia 29 grudnia 1998 r. Prezydent (...) W. nakazał ówczesnemu zarządcy nieruchomości przy ulicy (...), tj. Zarządcy Komisarycznemu Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...) przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania pomieszczeń piwnic i parteru drukarni użytkowanej w wyniku samowoli budowlanej, jako lokal gastronomiczno-rozrywkowy. Wskazał, iż prowadzone postępowanie egzekucyjne pomimo stosowania różnych środków egzekucyjnych nie doprowadziło do wykonania nałożonego obowiązku i w związku z tym jedynym skutecznym środkiem egzekucyjnym uznano opróżnienie lokalu.

W dniu 22 stycznia 2003 r. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej(...) W. stwierdził, że w obiekcie występują nieprawidłowości.

O wynikach przeprowadzonej w dniu 22 stycznia 2003 r. kontroli K. Miejska Państwowej Straży Pożarnej (...) W. poinformowała w piśmie z dnia 26 lutego 2003 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa w W., wskazując na to, iż przeprowadzone czynności kontrolno-rozpoznawcze z zakresu ochrony przeciwpożarowej w pomieszczeniach Klubu (...) pozwoliły stwierdzić istnienie szeregu nieprawidłowości związanych z bezpieczeństwem pożarowym w obiekcie.

W Klubie (...) zlecono opracowanie koncepcji projektu i wykonanie automatycznego sterowania instalacji oddymiania sali. Zainstalowane zostały czujki, które włączały się w przypadku zadymienia sali w ponad dopuszczalnej normie. W styczniu 2003 r. stworzony został projekt samoczynnego załączania instalacji oddymiającej, który dotyczył części dolnej klubu. Zamontowane urządzenia zostały uruchomione. Przy odbiorze stwierdzono, że system oddymiania jest

prawidłowy i posiada wszystkie certyfikaty. Zamontowany został sygnalizator oraz układ, który uruchamia czujki. Oprócz instalacji oddymiającej sterowanej ręcznie wykonano również instalację czujek automatycznych.

W dniu 23 stycznia 2003 r. K. S. dokonał przeglądu instalacji oddymiającej w Klubie (...) przy ul. (...) w W.. W trakcie przeglądu usunięto nieszczelności na ciągu wentylacyjnym oraz wyregulowano przepływy powietrza w poszczególnych kratkach wentylacyjnych. Dokonano też pomiaru wydajności ciągu wentylacyjnego na poszczególnych kratkach oraz prędkości przepływu powietrza. Kanały wentylacyjne zabezpieczono ognioodpornymi płytami C., dodatkowo złącza między płytami zabezpieczono ognioodporną taśmą aluminiową wzmocnianą. Na zlecenie straży pożarnej wykonano również zmiany uziemiające w trzech stopniach. Po wykonanych pracach stwierdzono prawidłowe działanie wentylacji oddymiającej zgodnie z wymogami ochrony przeciwpożarowej. W tym samym dniu S. S. zabezpieczył dekoracyjne elementy drewniane klubu (...) przy ulicy (...) w W., tj. „zastawki” na scenie oraz „maskę” w części piwnicznej, impregnatem ognioodpornym(...)

W dniu 27 stycznia 2003 r. W. F. i P. F. wspólnicy s.c. PPUH (...) z siedzibą w W. będący właścicielami Klubu (...) wystosowali do K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej (...) W. pismo, w którym poinformowali, iż w nawiązaniu do przeprowadzonych w dniu 22 stycznia 2003 r. czynności kontrolno-rozpoznawczych w zakresie ochrony przeciwpożarowej w Klubie (...) przy ul. (...) w W. wymienione w protokole nieprawidłowości zostały usunięte.

W dniu 28 lutego 2003 r. rzeczoznawca do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych kpt. mgr inż. J. T. sporządził opinię dotyczącą systemu samoczynnego załączania instalacji oddymiającej w klubie muzycznym (...) przy ul. (...) w W..

W dniu 18 marca 2003 r. W. F. i P. F. wspólnicy s.c. PPUH (...) z siedzibą w W. wystosowali do K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej (...) W. pismo, w którym przedstawili wyjaśnienia, co do stwierdzonych nieprawidłowości w piśmie z dnia 27 lutego 2003 r.

W dniu 24 kwietnia 2003 r. Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej (...) W. ponownie przeprowadziła czynności kontrolno-rozpoznawcze z zakresu ochrony przeciwpożarowej w pomieszczeniach Klubu (...) przy ul. (...) w W., w wyniku których kolejny raz stwierdziła występowanie nieprawidłowości z zakresu ochrony przeciwpożarowej, które sprecyzowała w piśmie z dnia 4 czerwca 2003 r.

W dniu 26 września 2003 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa rozwiązał w trybie natychmiastowym umowę dzierżawy zawartą w dniu 9 czerwca 2000 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. a Krajową Agencją (...). Ponadto Zarząd Mienia Skarbu Państwa zobowiązał (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. do protokolarnego przekazania opróżnionych pomieszczeń lokalu Klubu (...) w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma dotyczącego rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 26 września 2003 r. Jako przyczynę rozwiązania przedmiotowej umowy wskazał na długotrwałe i systematyczne nieprzestrzeganie przez Kompanię Muzyczną przepisów przeciwpożarowych w obrębie lokalu Klubu (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 15 października 2003 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. wezwał Dyrektora Zarządu Mienia Skarbu Państwa do natychmiastowego opróżnienia lokalu określonego w tytule wykonawczym Nr (...) z dnia 15 października 2003 r. w postaci pomieszczenia piwnic i parteru drukarni, położonych na terenie nieruchomości przy ul. (...) w W., a użytkowanych przez PPUH (...) spółkę cywilną W. F. i P. F., jako lokal gastronomiczno-rozrywkowy.

W dniu 4 sierpnia 2004 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa przejął we władanie przedmiotowy lokal przy ul. (...) w W.. Z kolei w dniach 1,4,5,13 i 22 października 2004 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. częściowo przejęła należącą do siebie, a znajdującą się w powyższym lokalu użytkowym dokumentację prawno-finansową, księgową oraz organizacyjną. W dniu 14 października 2004 r. pełnomocnicy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz W. i P. F. złożyli oświadczenie, w którym wskazali, iż w trakcie wykonywania powyższych czynności ujawniły się okoliczności wskazujące na popełnienie przestępstwa przez osoby, które od dnia 4 sierpnia 2004 r. dokonywały przejęcia przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia sygn. akt VI C 1091/04, z dnia 30 czerwca 2006 r., zostało przywrócone W. F. i P. F. - wspólnikom spółki cywilnej PPUH (...) oraz (...) sp. z o.o. w W. naruszone posiadanie

lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) w części dotyczącej półpiętra (antresoli), piętra bezpośrednio nad nim usytuowanego oraz części budynku umożliwiających dostęp do wyżej wymienionych kondygnacji, w ten sposób, że Sąd nakazał pozwanemu Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W. opróżnienie półpiętra (antresoli), piętra nad nim usytuowanego i wydanie ich powodom W. F. i P. F., współnikom spółki cywilnej PPUH (...) i (...) sp. z o.o. w W. oraz umożliwienie dostępu powodom W. F. i P. F. -współnikom spółki cywilnej PPUH (...) oraz (...) sp. z o.o. do półpiętra (antresoli) i piętra nad nim usytuowanego, a także zakazał pozwanemu Skarbowi Państwa - Prezydentowi (...) W. dokonywania dalszych naruszeń.

Przedmiotowy lokal nie został wydany pozwanym. Tytuł wykonawczy przywracający posiadanie nie został zrealizowany. Obecnie pozwani nie władają w żadnym zakresie z nieruchomości.

(...) sp. z o.o. nie odzyskała nadpłaconego czynszu wpłaconego na rzecz PP (...). Wysokość zwaloryzowanego czynszu z tytułu wykonywania umowy dzierżawy za okres od 4 sierpnia 2004 r. do maja 2012 r., gdy miała trwać umowa dzierżawy wynosi 1.866.231 zł.

Przedsiębiorstwo Państwowe Krajowa Agencja (...) zostało zlikwidowane i wykreślone z Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 26 sierpnia 2010 r., wpis się uprawomocnił w dniu 1 lutego 2011 r.

Strona powodowa zakwestionowała istnienie dokumentu w postaci wskazywanej przez pozwaną decyzji z dnia 16 stycznia 1996 r. Ministra Kultury i Sztuki. W powyższym zakresie Sąd przychylił się do twierdzeń powoda i ustalając stan faktyczny, pominął przedmiotową decyzję z uwagi na fakt, iż po pierwsze nie została ona załączona do akt niniejszej sprawy, a po drugie strona pozwana w żaden inny sposób nie wykazała jej rzeczywistego istnienia. Nadto z pisma przedłożonego przez Ministra Kultury i Sztuki wynika, że przedmiotowa decyzja nie znajduje się w archiwach tego Ministerstwa.

Zgodnie z treścią 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. Biernie legitymowana jest osoba, która faktycznie włada cudzą rzeczą bez podstawy prawnej. Okolicznością niekwestionowaną na gruncie niniejszego postępowania jest fakt, iż prawo własności przedmiotowej nieruchomości, położonej przy ulicy (...) przysługuje Skarbowi Państwa zgodnie z treścią księgi wieczystej Nr (...).

W ocenie Sądu Okręgowego nie można przyjąć, aby na mocy umowy z dnia 5 maja 1993 r. doszło do przekazania jakiegokolwiek prawa do powyższej nieruchomości na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...). O powyższym fakcie świadczy również okoliczność, iż w dniu 25 marca 1996 r. Minister Kultury i Sztuki, jako administrator i zarządca przedmiotowej nieruchomości przekazał wyżej wskazaną nieruchomość w zarząd i administrację Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...) w W.. Gdyby pierwsza z umów przenosiła na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) prawo do opisaney powyżej nieruchomości, nie doszłoby w ogóle do zawarcia umowy z dnia 25 marca 1996 r. Określone w powyższej umowie sformułowanie „zarządzanie i administracja” nieruchomością nie należy do kategorii praw podmiotowych. Zdaniem Sądu Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...) nie przysługiwał trwały zarząd nieruchomością, gdyż umowa taka nie została zawarta pomiędzy PP(...) a Skarbem Państwa. Instytucja trwałego zarządu zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (na datę 25.03.1996) mogła być stosowana jedynie wobec jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, nie zaś do przedsiębiorstw państwowych. Nadto znajdujące się w aktach niniejszej sprawy dokumenty nie wskazują, iż strony złożyły zgodne oświadczenia woli zawierające elementy przedmiotowo istotne dla umowy, na mocy której PP (...) nabyłoby prawo do przedmiotowej nieruchomości. Pismo z dnia 29 lipca 2002 r. Zarządu Mienia Skarbu Państwa wskazuje wręcz na brak uprawnień PP (...) do dysponowania przedmiotową nieruchomością.

Zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) Spółdzielni (...) (...) do składania oświadczeń woli w imieniu komisji upoważniony jest jej przewodniczący wraz z jednym z członków. Z kolei przy zawieraniu przedmiotowej umowy z 5 maja 1993 r. (...) Spółdzielnia (...) w likwidacji była reprezentowana przez jednego członka

komisji likwidacyjnej, co pozostawało w sprzeczności z przywołanym powyżej art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 1990 roku o likwidacji (...) Spółdzielni (...) „(...)”.

Na podstawie zarządzenia Ministra Kultury i Sztuki z dnia 31 sierpnia 1991 r. z dniem 1 września 1991 r. zostało utworzone Przedsiębiorstwo Państwowe Krajowa Agencja (...). Powyższe zarządzenie w § 5 nie określało składników majątkowych, w które miało zostać wyposażone nowo utworzone przedsiębiorstwo, a w szczególności nie wskazywało, iż takim składnikiem ma być prawo do nieruchomości. Zgodnie z art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych organ założycielski wyposaża przedsiębiorstwo w środki niezbędne do prowadzenia działalności określonej w akcie prawnym o jego utworzeniu. W uchwale z dnia 9 czerwca 1995 r. (III CZP 70/95) Sąd Najwyższy stwierdził, że wyposażenie przez organ założycielski tworzonego przedsiębiorstwa państwowego w takie składniki mienia jak zabudowane grunty Skarbu Państwa, może nastąpić wyłącznie na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Wyposażenie przedsiębiorstw państwowych w grunty niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej odbywało się, począwszy od wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99), na podstawie przepisów tej ustawy. Pozwalała ona na oddawanie gruntów państwowych niezbędnych przedsiębiorstwom państwowym - odpłatnie - w zarząd (art. 4 ust. 1 pkt 1). Oddawanie tych gruntów w zarząd odbywało się w trybie i na zasadach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. (Dz. U. Nr 47, poz. 240), tj. na podstawie decyzji ostatecznej terenowego organu administracji państwowej, która stwarzała pomiędzy przekazującym i przejmującym stosunek zobowiązaniowy (§ 3 i § 5 cyt. rozporządzenia). Wyposażenie nowo tworzonych przedsiębiorstw państwowych przez organ założycielski w grunty państwowe nie przenosiło więc na to przedsiębiorstwo praw rzeczowych do gruntu. Wiązało się to z wyrażoną w art. 128 k.c. zasadą jednolitej własności państwowej, której utrzymanie nie było możliwe wobec dokonujących się systemowych przemian gospodarczych i którą zniesiono w ustawie z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11).

Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464), która nadała nowe brzmienie art. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W świetle nowego brzmienia tego przepisu, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być sprzedawane osobom prawnym lub fizycznym albo oddawane tym osobom w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem. Jednocześnie ustawa z dnia 29 września 1990 r. uporządkowała dotychczasowe stosunki pomiędzy Skarbem Państwa i państwowymi osobami prawnymi, stanowiąc, że grunty będące własnością Skarbu Państwa, znajdujące się w dniu wejścia w życie ustawy, tj. w dniu 5 grudnia 1990 r., w zarządzie państwowych osób prawnych, innych niż Skarb Państwa, stają się z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego (art. 2 ust. 1). Zmiana dokonana ustawą z dnia 29 września 1990 r. spowodowała, że podstawą stosunków pomiędzy Skarbem Państwa a tworzonymi przedsiębiorstwami państwowymi nie miał być nieznaną prawu cywilnemu zarząd, lecz typowo cywilistyczne instytucje.

Przedsiębiorstwo Państwowe Krajowa Agencja (...) zostało utworzone we wrześniu 1991 r., a zatem jego wyposażenie przez organ założycielski (art. 46 ust. 1 ustawy o przedsiębiorstwach państwowych) w grunty stanowiące własność Skarbu Państwa mogło się dokonać według nowych zasad przyjętych w ustawie o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a zawartych w jednolitym tekście ustawy z 1991 r. (Dz. U. Nr 30, poz. 127 ze zm.). Treść art. 4 ust. 1 wspomnianej ustawy odnosi się generalnie do wszystkich osób prawnych i fizycznych, podczas gdy kolejne ustępy tego przepisu dotyczą szczególnego kręgu podmiotów, do których nie można byłoby zaliczyć przedsiębiorstwa utworzonego zarządzeniem Ministra Kultury i Sztuki z dnia 31 sierpnia 1991 r. W myśl art. 4 ust. 1 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, grunty Skarbu Państwa mogą być sprzedawane osobom prawnym i osobom fizycznym albo oddawane tym osobom w: użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę lub najem. Oddawanie gruntu zabudowanego w użytkowanie wieczyste następuje przy tym z równoczesną sprzedażą położonych na nim budynków i innych urządzeń (art. 20 cyt. ustawy).

Określając zasady sprzedaży i oddawania gruntu w użytkowanie wieczyste, a także sprzedaży budynków, ustawa w art. 4 ust. 8 stanowi, że następuje to w drodze przetargu organizowanego na zasadach ustalonych przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, który wydał stosowne zarządzenie w dniu 19 czerwca 1991 r. Odstępstwa

od obowiązku przeprowadzenia przetargu określają przepisy ustawy, które zostały skatalogowane w § 3 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 lipca 1991 r. w sprawie wykonania niektórych przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 72, poz. 311 ze zm.). W katalogu tym nie ma przepisu, który mógłby mieć zastosowanie przy akcji wyposażania nowo tworzonego przedsiębiorstwa państwowego w grunty będące własnością Skarbu Państwa.

Z treści art. 19 ustawy o gospodarce gruntami, przewidującej wymóg zawierania umów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, oraz z zawartego w art. 7 tej ustawy ogólnego odesłania do przepisów kodeksu cywilnego w kwestiach nieuregulowanych ustawą wynika, że obrót gruntami Skarbu Państwa odbywa się z zachowaniem zasad i norm prawa cywilnego. Dotyczy to również konieczności zachowania odpowiedniej formy prawnej, zatem przy przenoszeniu własności czy też ustanawianiu użytkowania wieczystego niezbędne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Art. 140 k.c. w zdaniu drugim stanowi, że właściciel może rozporządzać rzeczą w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego. Nie jest zatem dopuszczalne rozporządzanie przez podmioty reprezentujące Skarb Państwa prawami rzeczowymi związanymi z gruntem państwowym w sposób niezgodny z przepisami ustawy o gospodarce gruntami.

Na gruncie niniejszego postępowania brak jest jakiegokolwiek dokumentu w postaci zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a Przedsiębiorstwem Państwowym umowy cywilnoprawnej, z której wynikałaby podstawa do wyposażenia Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) w prawo do przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego takim dokumentem nie może być powołana przez stronę pozwaną decyzja z dnia 16 stycznia 1996 r, Ministra Kultury i Sztuki, która nie została załączona do akt niniejszej sprawy i nie znajduje się w archiwum Ministerstwa Kultury, nadto nie zostało udowodnione jej istnienie. Podkreślenia wymaga okoliczność, iż również pismo Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Kultury i Sztuki z dnia 25 marca 1996 r. nie zawiera oświadczenia woli Skarbu Państwa mogącego stanowić podstawę do powstania po stronie Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) prawa do nieruchomości. Nadto prawo to powinno zawierać się w katalogu określonym w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Zdaniem Sądu o fakcie braku przeniesienia na rzecz Skarbu Państwa prawa (...) do nieruchomości oraz braku wyposażenia w to prawo Przedsiębiorstwa Państwowego Krajowej Agencji (...) świadczą również podejmowane czynności - takie jak między innymi przekazanie w dniu 25 marca 1996 r. przez Ministra Kultury i Sztuki przedmiotowej nieruchomości w zarząd i administrację Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...) w W.. W ocenie Sądu czynność ta miała charakter jedynie techniczny i pozwalała zapewnić prawidłowe gospodarowanie nieruchomością do momentu jej zwrotu właścicielowi, tj. Skarbowi Państwa. Zdaniem Sądu niezależnie od przekazania przez (...) w likwidacji na mocy art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 22 marca 1990 r. o likwidacji (...) na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości, prawo do niej nie zostało nabyte przez Przedsiębiorstwo Państwowe Krajową Agencję (...). Takie nabycie mogłoby nastąpić wyłącznie w drodze czynności prawnej, która nie została jednak dokonana.

W związku z powyższym PP(...) nie miało uprawnienia do zawarcia w dniu 9 czerwca 2000 r. w imieniu Skarbu Państwa umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nie jest spełniony warunek z art. 222 § 1 k.c. w postaci faktycznego władania przez pozwanych rzeczą. Pełnomocnik Skarbu Państwa żądanie eksmisji opiera jedynie na istnieniu prawomocnego wyroku przywracającego posiadanie i z tego faktu wywodzi, iż pozwani mogą „potencjalnie” korzystać z lokalu. Jednakże na datę orzekania pozwani nie odzyskali rzeczywistego władztwa nad rzeczą. Istnienie wyroku nakazującego przywrócenie posiadania nie powoduje, iż pozwani mają potencjalną możliwość faktycznego władztwa nad rzeczą, zaś istnienie faktycznego władztwa jest przesłanką skutecznego powództwa windykacyjnego. Dlatego Sąd oddalił powództwo główne jako skierowane do osoby, niesprawującej faktycznego władztwa nad rzeczą, a tym samym niebędącej biernie legitymowaną do występowania w niniejszej sprawie.

Powódka wzajemna roszczenie o odszkodowanie za bezpodstawne rozwiązanie umowy oparła na art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zgodnie z treścią wyżej cytowanego przepisu roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu

o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Analizując roszczenie pod kątem na art. 471 k.c., Sąd wskazał, iż Skarb Państwa nie był zobowiązany wobec powoda wzajemnego z tytułu roszczeń odszkodowawczych, bo nie był stroną umowy dzierżawy. Nadto PP(...) nie zawarło w imieniu Skarbu Państwa umowy dzierżawy. PP (...) nie przysługiwało żadne prawo do spornej nieruchomości, a zatem bezzasadne jest dochodzenie przez powoda wzajemnego roszczeń związanych z czynszem dzierżawnym bądź zwrotem nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy od Skarbu Państwa. Z komparacji umowy dzierżawy zawartej w dniu 9 czerwca 2000 r. wyraźnie wynika, iż jej stronami było PP(...) oraz pozwany - powód wzajemny. Z kolei dalsze postanowienia tejże umowy nie dają podstaw do innego określenia podmiotów umowy. Zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. wynika, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Z treści wyżej cytowanego przepisu nie wynika zastrzeżenie, iż wydzierżawiający musi być właścicielem rzeczy. Pomiędzy stronami umowy dzierżawy dochodzi do skutku jedynie stosunek obligacyjny. Wystarczające jest zatem, aby wydzierżawiający mógł zapewnić używanie rzeczy i pobieranie z niej pożytków. Przy czym brak takiej możliwości nie będzie skutkowało nieważnością umowy dzierżawy, a jedynie odpowiedzialnością wydzierżawiającego na podstawie art. 664 k.c. w zw. z art. 694 k.c., bądź art. 471 k.c. W związku z powyższym Sąd uznał, że PP (...) mogło w imieniu własnym zawrzeć umowę dzierżawy, pomimo tego, że nie było właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Za uznaniem, iż PP (...) skutecznie zawarło w imieniu własnym przedmiotową umowę dzierżawy przemawia również pismo Podsekretarza Stanu Ministerstwa Skarbu Państwa z dnia 28 lutego 2000 r., z którego wynika, iż została udzielona zgoda na zawarcie tejże umowy przez PP (...). Dodatkowo zostało wskazane, iż środki uzyskane przez PP (...) w związku z zawarciem umowy zostaną przeznaczone na spłatę zobowiązań tegoż przedsiębiorstwa wobec Skarbu Państwa. Jednakże należy podkreślić, iż takiej umowy PP (...) nie mogło zawrzeć w imieniu Skarbu Państwa, ponieważ świadczenie dzierżawcy stanowiłoby w takiej sytuacji należność Skarbu Państwa, a nie należność PP (...), którą miały być pokryte zobowiązania tego podmiotu wobec Skarbu Państwa. Skarb Państwa nigdy nie otrzymał od Kompanii Muzycznej czynszu wynikającego z przedmiotowej umowy dzierżawy, z uwagi na fakt, iż w ogóle nie był stroną tej umowy. Powyższe należności były bowiem uiszczane na rzecz PP (...). W powyższym zakresie powód wzajemny mógłby zatem wystąpić z roszczeniem wyłącznie przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu Krajowej Agencji (...) z tytułu roszczeń odszkodowawczych. Zgodnie z art. 40 § 1 k.c. Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania państwowych osób prawnych, zatem nie istnieje podstawa żądania od Skarbu Państwa odszkodowania z tytułu niewykonania umowy przez PP (...).

W konsekwencji zdaniem Sądu zbędne było dalsze badanie przez Sąd przesłanek odpowiedzialności kontraktowej w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, istnienia związku przyczynowego oraz szkody.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powód Skarb Państwa – Prezydent (...) W. zaskarżył wydany wyrok w części, w jakiej zostało oddalone roszczenie Skarbu Państwa o wydanie nieruchomości oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez nakazanie pozwanym, aby wydali Skarbowi Państwa nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) w części dotyczącej piętra (antresoli) oraz piętra bezpośrednio na nim usytuowanego oraz zasądzenie na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 336 k.c.

Pozwana (powódka wzajemna) (...) sp. z o.o. w W. zaskarżyła wydany wyrok w części dotyczącej rozstrzygnięcia Sądu o powództwie wzajemnym w całości. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie powództwa wzajemnego w całości i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

W apelacji zawarty został zarzut:

1. nierozpoznania istoty sprawy, polegający na przyjęciu, że żądanie zwrotu zwaloryzowanego czynszu nie znajduje uzasadnienia, albowiem Skarb Państwa nie odpowiada za zobowiązania zlikwidowanego przedsiębiorstwa (...) i bezzasadne przyjęcie, że wobec powyższego nie zachodzi potrzeba dalszego badania przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, podczas gdy podstawą faktyczną żądania z powództwa wzajemnego, określonego jako odszkodowanie, było pozbawienie pozwanej Kampanii Muzycznej – wobec bezpodstawnego rozwiązania umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym – korzystania z przedmiotowego lokalu o 2012 r. zgodnie z zawartą umową dzierżawy oraz z góry zapłaconym czynszem za cały okres umowy w kwocie 1.952.000 zł;
2. naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. polegające na zignorowaniu przez Sąd I instancji oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania wyrażonych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 sierpnia 2010 r. o sygn. akt I ACa 232/09;
3. naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia wyroku, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia w zakresie powództwa wzajemnego.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie kosztów postępowania.

Powód – pozwany wzajemny wniósł o oddalenie apelacji pozwanej – powódki wzajemnej w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Żadna z apelacji nie zasługuje na uwzględnienie.

Podniesiony w apelacji powoda zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 336 k.c. jest całkowicie chybiony. Jedną z przesłanek możliwości dochodzenia roszczenia windykacyjnego jest fizyczne władztwo pozwanego nad rzeczą, której dotyczy spór. Okolicznością niesporną między stronami jest fakt, że pozwani w żadnym zakresie nie władają nieruchomością, w tym budynkiem przy ul. (...) w W.. Istotnie dysponują prawomocnym wyrokiem sądowym przywracającym im posiadanie części budynku, jednak wyrok ten nie został do chwili obecnej wykonany.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury ukształtowanym na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego o posiadaniu posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 k.c.) dopiero z chwilą legalnego odzyskania rzeczywistego władztwa nad rzeczą (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 listopada 1989 r., III CZP 92/89, LEX nr 78204). Powyższe stanowisko Sąd Najwyższy wyraził także w postanowieniu z dnia 11 października 2005 r., V CK 197/05 (LEX nr 186933), wskazując, że posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (art. 345 k.c.) dopiero z chwilą legalnego odzyskania rzeczywistego władztwa nad rzeczą. Takiego skutku nie wywołuje wydanie bądź uprawomocnienie się wyroku nakazującego przywrócenie posiadania, ponieważ posiadanie polega na faktycznym władztwie nad rzeczą (art. 336 k.c.) i bez władztwa nie ma posiadania. Wyrok posesoryjny umożliwia tylko legalne przywrócenie posiadania. Sąd Apelacyjny w pełni powyższe stanowisko podziela. Przepis art. 222 § 1 k.c. wymaga dla uwzględnienia powództwa windykacyjnego faktycznego władztwa nad rzeczą. Nie posługuje się wprawdzie pojęciem „posiadania”, ale definicję posiadania zawiera przepis art. 336 k.c., którego naruszenie powód zarzucił w apelacji. W myśl tej ostatniej normy prawnej posiadanie to faktyczne władztwo nad rzeczą, a jego zakres zależny jest od rodzaju posiadania. Zatem przedstawione wyżej stanowisko judykatury wskazujące, że sam wyrok uwzględniający roszczenie posesoryjne nie świadczy o posiadaniu, a jedynie stwarza możliwość jego uzyskania, zachowuje aktualność na gruncie roszczenia windykacyjnego w zakresie oceny, że istnienie w obrocie prawnym takiego orzeczenia nie stanowi o legitymacji biernej pozwanych. Skoro nie zostały podjęte żadne działania zmierzające do wykonania wyroku przywracającego posiadanie pozwanych, nie sposób przyjąć, że mogą oni choćby potencjalnie korzystać z rzeczy będącej przedmiotem sporu, a tym samym nie mają legitymacji biernej w procesie o wydanie rzeczy. Nie posiadają jej ani nie dzierżą. Apelacja powoda nie zawiera argumentów mogących podważyć ten wniosek. Przywołane w niej orzeczenie Sądu Najwyższego oraz pogląd doktryny odnośnie potencjalnej możliwości korzystania zakwalifikowanej jako posiadanie dotyczą innych stanów faktycznych. Sama wola pozwanych zatrzymania rzeczy

wyrażona w fakcie wytoczenia powództwa posesoryjnego nie wystarcza do przyjęcia, że faktycznie posiadają rzecz choćby w sposób potencjalny. O ile ową wolę można kwalifikować jako element psychiczny posiadania – animus, to brak jest jego elementu fizycznego czyli corpus – faktycznego władztwa nad rzeczą.

Podnoszona na rozprawie apelacyjnej przez pełnomocnika powoda hipotetyczna możliwość podjęcia obecnie przez pozwanych działań zmierzających do egzekucji wyroku przywracającego posiadanie, co ma skutkować wniesieniem nowego pozwu o wydanie, nie zmienia konkluzji, że obecnie nie jest spełniona przesłanka faktycznego władztwa nad rzeczą po stronie pozwanej, a względy specyficznie pojmowanej przez powoda ekonomii procesowej nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa.

Z tych względów Sąd oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c.

Odnosząc się do apelacji pozwanego, wskazać należy, że części jej zarzutów nie sposób odmówić słuszności. Jednak powyższa konstatacja nie skutkuje zmianą ani uchYLENIEM zaskarżonego orzeczenia, bowiem wyrok Sądu Okręgowego mimo pewnych niedostatków uzasadnienia odpowiada prawu. W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że istotnie strona pozwana nie wywodziła swojego roszczenia z faktu następstwa prawnego powoda po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym. Niewątpliwie rację ma Sąd Okręgowy, stwierdzając, że Skarb Państwa nie odpowiada za zobowiązania nieistniejącego przedsiębiorstwa państwowego oraz innych osób prawnych, jak również że PP(...) zawarła umowę dzierżawy wyłącznie we własnym imieniu, nie zaś w imieniu Skarbu Państwa. Strona pozwana powyższego wniosku, wywodzonego wprost z przepisów ustawy o przedsiębiorstwach państwowych i Kodeksu cywilnego oraz brzmienia umowy dzierżawy, nie zwalczała, twierdząc natomiast, że powód wszedł w miejsce wydzierżawiającego na mocy umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. o przekazaniu przedmiotowej nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Nadmienić trzeba, że umowę zawarł Minister Skarbu Państwa z Krajową Agencją (...) przedsiębiorstwem państwowym. Powyższe oznacza, że pozwany wywodzi legitymację bierną pozwanego wzajemnego z art. 678 § 1 k.c. w związku z art. 694 k.c., na co zresztą powoływał się przed Sądem Okręgowym. Po myśli pierwszej z tych norm prawnych, mającej zastosowanie również do umowy dzierżawy, w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Niewątpliwie w tym aspekcie Sąd Okręgowy nie rozważał roszczenia powoda wzajemnego, a tym samym czyni to zasadnym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Powyższe uchybienie Sądu I instancji nie uniemożliwia jednak kontroli instancyjnej, a jedynie wymaga uzupełnienia rozumowania Sądu Okręgowego o ocenę, czy umowa z dnia 21 grudnia 2001 r. stanowiła zbycie przedmiotu dzierżawy w rozumieniu cytowanego przepisu. Nie sposób też zgodzić się z powódką wzajemną, że brak analizy żądania pozwanego w kontekście art. 678 k.c. wskazuje, że Sąd I instancji nie rozpoznał w części istoty sprawy, bowiem Sąd ten ocenił uprawnienie wydzierżawiającego do nieruchomości, co miało decydujący wpływ na ewentualne wstąpienie w jego prawa przez inny podmiot. Jedynie nie wywiódł z tego stosownej konkluzji co do legitymacji biernej pozwanego wzajemnego. Nadto na mocy art. 386 § 4 k.p.c. nierozpoznanie istoty sprawy nie skutkuje obligatoryjnym uchYLENIEM zaskarżonego wyroku, lecz daje sądowi odwoławczemu jedynie taką możliwość. Przypomnieć należy, że Sąd Apelacyjny działa jako sąd meriti i brak jest przeszkód, by przedstawił dodatkowe rozważania prawne.

Przepis art. 678 k.c. odnosi się do zbycia rzeczy najętej w trakcie trwania stosunku najmu na podstawie czynności cywilnoprawnej (zob. W. Koczara, A. Brzoza, Przejście praw z umowy najmu nieruchomości w razie zbycia rzeczy najętej, *Nieruchomości* 2009, nr 2, s. 10-15; a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1966 r., I CR 151/66, OSNC 1967/2/36, z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSN 1969/12/224, z dnia 19 lutego 2004 r., IV CK 84/03, LEX nr 602082. Zbycie rzeczy najętej w znaczeniu przyjętym w art. 678 § 1 k.c. obejmuje: 1) przeniesienie własności rzeczy najętej (odpłatne albo nieodpłatne, w tym również w związku z nabyciem własności nieruchomości w drodze licytacji, a także przeniesienie użytkowania wieczystego wynajmowanej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (zob. H. Ciepła (w:) G. Bieniek, *Komentarz. Kodeks cywilny*, t. II, 2006, s. 278; Z. Radwański (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, s. 286); 2) ustanowienie na rzeczy najętej prawa rzeczowego, którego treść ograniczałaby zbywcy dalsze wykonywanie obowiązków wynajmującego (tak: K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz. Kodeks cywilny*, t. II, 2005, s. 416). Zbycie przedmiotu najmu nie stanowią natomiast: odstąpienie używania rzeczy najętej osobie trzeciej na podstawie stosunku względnego (obligacyjnego), jak również wypadki nabycia pierwotnego przedmiotu

najmu przez osobę trzecią (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 286; zob. też uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 1978 r., III CZP 49/78, OSN 1979/4/65 oraz z dnia 27 kwietnia 1994 r., III CZP 61/94, OSN 1995/4/68).

Zatem dla oceny, czy doszło do zbycia przedmiotu dzierżawy po myśli art. 678 k.c., należało w pierwszej kolejności ustalić, jakie prawo służyło wydzierżawiającemu do rzeczy dzierżawionej. Znamienne jest, że apelująca pozwana – powódka wzajemna zarówno w apelacji, jak i w toku całego postępowania unikała odpowiedzi na to pytanie. W ocenie Sądu Apelacyjnego w pełni trafny jest wniosek Sądu Okręgowego, że nie było to ani ograniczone prawo rzeczowe ani najem czy dzierżawa, ani też inne prawo obligacyjne. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje rozległą argumentację zaprezentowaną w tej materii w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia. Zasada swobody umów podlega ograniczeniom w stosunku do nieruchomości państwowych w świetle przytoczonych przez Sąd I instancji przepisów ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Art. 4 ust. 1 pierwszej z nich wymienia enumeratywnie prawa zarówno rzeczowe, jak i obligacyjne, które można nabyć w stosunku do nieruchomości państwowej. Niewątpliwie rację ma Sąd Okręgowy, iż brak jest umowy zawierającej essentialia negotii którejkolwiek z umów wymienionych w art. 4 ust. 1 i nast. tejsze ustawy, w przypadku ewentualnego ustanowienia praw rzeczowych nie została zachowana forma aktu notarialnego, a tym samym słuszny jest wniosek, że PP (...) nie zostało wyposażone w przedmiotową nieruchomość na podstawie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych i ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. W istocie usankcjonowane zostało jedynie faktyczne korzystanie przez ten podmiot z nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wskazać należy, że apelująca pozwana – powódka wzajemna nie podniosła żadnych argumentów zwalczających powyższy wywód, a ograniczyła się jedynie do przywołania umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. o przekazaniu nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. Skoro zaś wydzierżawiający nie miał prawa rzeczowego ani obligacyjnego do nieruchomości, nie mógł zbyć przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 678 k.c.

Drugim argumentem przemawiającym przeciwko możliwości zastosowania w niniejszej sprawie art. 678 k.c. jest okoliczność, że stroną umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. był właściciel nieruchomości, a więc podmiot, któremu służyła pełnia praw do niej. W tym miejscu przytoczyć należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05 (LEX nr 369413), w myśl którego art. 678 k.c. wymaga dla wstąpienia w stosunek najmu (odpowiednio także dzierżawy), aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania „w razie zbycia rzeczy”. Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco i rozciągać na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy na skutek rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w drodze wyroku sądowego wydanego na podstawie art. 240 k.c. Taka sytuacja nie mieści się bowiem w pojęciu zbycia rzeczy, którym posłużono się w tym przepisie. Podobieństwo stanu faktycznego, na gruncie którego procedował Sąd Najwyższy, do stanu w przedmiotowej sprawie, polega właśnie na tym, że na mocy umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. właściciel nieruchomości odzyskał jeden z elementów prawa własności, tj. posiadanie rzeczy. Nie doszło więc do zbycia przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 678 k.c., ponieważ dotychczasowy właściciel nieruchomości nie nabył niczego, co nie należałoby do niego zgodnie z art. 140 k.c.

Niewątpliwie Dyrektor Zarządu Mienia Skarbu Państwa wystosował do pozwanej – powódki wzajemnej oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy i początkowo powód – pozwany wzajemny bezrefleksyjnie powoływał się na owo oświadczenie, by po wniesieniu pozwu wzajemnego zakwestionować istnienie pomiędzy stronami węzła obligacyjnego. Jednak samo powołane wyżej oświadczenie oraz postawa Skarbu Państwa w początkowej fazie procesu nie stanowią podstawy – z wymienionych wyżej względów - do stwierdzenia, że Skarb Państwa przejął prawa i obowiązki wydzierżawiającego na mocy umowy z dnia 21 grudnia 2001 r. Złożenie tego oświadczenia nie jest wystarczające również do przyjęcia, że między stronami nawiązał się stosunek dzierżawy bądź innej umowy per facta concludentia, bowiem konkluzja taka wymagałaby ustalenia zgodnego zamiaru stron, co w sprawie nie miało miejsca. Przeczy jej zresztą oświadczenie o rozwiązaniu umowy, bowiem odnosi się wprost do umowy dzierżawy zawartej z PP (...).

Tym samym Skarb Państwa nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej wywodzonej z przepisów o odpowiedzialności kontraktowej. Nie zasługuje na aprobatę twierdzenie skarżącej, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 386 § 6 k.p.c., nie rozważając przesłanek odpowiedzialności pozwanego wzajemnego w świetle art. 471 k.c. Podkreślić bowiem trzeba, że Sąd Apelacyjny, uchylając poprzedni wyrok Sądu I instancji w tej sprawie, wyraźnie wskazał w pierwszej kolejności konieczność oceny skuteczności umowy dzierżawy względem Skarbu Państwa. Odpowiedzialność kontraktowa pozwanego wzajemnego wchodziłaby jedynie wówczas, gdyby Sąd Okręgowy poczynił pozytywne ustalenia co do związania Skarbu Państwa umową dzierżawy. Skoro jednak wnioski wyciągnięte przez ten Sąd i zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny są odmienne, istotnie bezprzedmiotowe jest rozważanie przesłanek odszkodowawczych z art. 471 k.c.

Stwierdzić też trzeba, że Sąd Apelacyjny poprzednio rozpoznający sprawę, wskazał na drugi reżim odpowiedzialności odszkodowawczej – odpowiedzialność deliktową, jednak już wówczas zauważył, że powódka wzajemna wyraźnie odwoływała się wyłącznie do nienależytego wykonania umowy jako źródła szkody. Apelująca stanowisko powyższe podtrzymała zresztą również w apelacji, zaś na rozprawie apelacyjnej jej pełnomocnik wyraźnie potwierdził, że roszczenie odszkodowawcze wywodzi z przepisów o odpowiedzialności kontraktowej, a zdarzeniem, które wywołało szkodę, jest bezpodstawne rozwiązanie umowy przez wydzierżawiającego i w konsekwencji pozbawienie pozwanej – powódki wzajemnej możliwości wykonywania umowy dzierżawy (korzystania z rzeczy dzierżawionej). Tym samym zakreślił podstawę faktyczną żądania po myśli art. 187 § 1 k.p.c., która z kolei wyznaczyła kierunek obrony strony przeciwnej i zakres kognicji sądów w tej sprawie. Przepisy art. 471 k.c. i art. 415 k.c. odmiennie określają przesłanki odpowiedzialności w reżimie kontraktowym i deliktowym, zaś powódka wzajemna, reprezentowana przez zawodowych pełnomocników procesowych na żadnym etapie postępowania nie podnosiła, że pozwany wzajemny dopuścił się czynu niedozwolonego na skutek złożenia oświadczenia o przedterminowym rozwiązaniu umowy dzierżawy i nie próbowała nawet wykazywać przesłanek odpowiedzialności deliktowej – przeciwnie również w apelacji jako podstawę odpowiedzialności Skarbu Państwa przywołała art. 471 k.c. Apelacja nie zawiera też zarzutów wskazujących na kierowanie roszczenia opartego na przepisach o odpowiedzialności deliktowej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych pozwanym: W. F. i P. F. weszło wynagrodzenie ich pełnomocnika procesowego obliczone stosownie do wartości przedmiotu sporu (w łącznej kwocie 2.700 zł).

Apelacje powoda – pozwanego wzajemnego, jak i pozwanej – powódki wzajemnej zostały oddalone. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. nakłada więc na każdą z tych stron obowiązek zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego stronie przeciwnej. Ponieważ wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda – pozwanego wzajemnego jest dwukrotnie wyższe (5.400 zł) niż wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej – powódki wzajemnej (2.700 zł) z uwagi na różnicę wartości przedmiotu zaskarżenia w obu apelacjach, zwrotowi na rzecz strony powodowej podlegała różnica tych kwot (2.700 zł).