

Sygn. akt VIII GC 421/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Patrycja Baranowska

Protokolant Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

o wydanie nieruchomości

I. nakazuje pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. aby wydała powódce K. B. (1) nieruchomość położoną w obrębie (...) K., gmina C., powiat (...), województwo (...) stanowiącą działkę nr (...) o obszarze 1,0700 ha (jeden hektar siedem arów) zabudowaną:

- budynkiem handlowo- usługowym (budynkiem pawilonu stacji przeznaczonym na handel i usługi) o nr (...), murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 131,45 m²,

- budynkiem handlowo- usługowym (budynkiem myjni) o nr (...), murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 102,72 m²,

- budynkiem handlowo- usługowym o nr (...), murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 120 m²,

- budynkiem handlowo- usługowym (wiatą nad dystrybutorami) o nr ewid. 303, o konstrukcji stalowej składającej się z 16 słupów, na których wsparto zadaszenie płaskie, jednospadowe o powierzchni 696 m²,

oraz składniki opisane w operacie z szacowania podejściem dochodowym z dnia 23 marca 2012 roku, a wymienione poniżej:

- utwardzenie terenu, ciągi komunikacyjne, parkingi i chodniki utwardzone kostką typu „polbruk”,

- pylon reklamowy 7000x4000,

- pylon reklamowy 8000x2000,

- przyłącze energetyczne wraz z siecią energetyczną i oświetleniem,

- sieć gazowa,

- przyłącze gazowe,

- przyłącza wodociągowe wraz z siecią wodociągową,
- sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami,
- przyłącze kanalizacji deszczowej wraz z istniejącą siecią,
- przyłącze kanalizacji technicznych,
- wał skarpa,
- separator ścieków,
- separator produktów ropopochodnych,
- zieleń izolacyjna,
- trawnik,
- zbiorniki paliw płynnych wraz z żelbetową wanną, geomembraną i orurowaniem,
- instalacja paliwowa do dystrybutorów,
- zestaw dystrybutorów 7 +1,
- zestaw komputerowy (...),
- urządzenie elektroniczne (...),
- urządzenia myjni,
- kaseton świetlny,
- wizualizacja stacji paliw,
- roleta zewnętrzna;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 18.009,43 zł (osiemnastu tysięcy dziewięciu złotych czterdziestu trzech groszy) tytułem kosztów procesu;

III. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygn. akt VIII GC 421/13

UZASADNIENIE

A. B. (1) pozwem z dnia 25 października 2012 r. wniósł o nakazanie pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. aby wydała do rąk powoda nieruchomość zabudowaną stacją paliw, budynkiem handlowo-gastronomicznym, myjnią samochodową, wiatą oraz urządzeniami technicznymi, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 1,07 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym K., gmina C., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w wyniku przetargu nieograniczonego występując jako jedyny oferent nabył opisaną w pozwie nieruchomość, zawierając w dniu 10 sierpnia 2012 r. z G. C. warunkową umowę sprzedaży oraz w dniu 25 września 2012 r. umowę przeniesienia własności. Zdaniem powoda z momentem przeniesienia własności nieruchomości na mocy art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c. wstąpił on jako wydzierżawiający do umowy

dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r. wiążącej G. C. z pozwaną. Następnie na podstawie art. 698 k.c. w zw. z § 6 umowy dzierżawy powód wypowiedział umowę spółce (...) bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pomimo wezwań do dobrowolnego wydania spółka nie wydała spornej nieruchomości. Jako podstawę prawną pozwu o wydanie nieruchomości powód wskazał art. 222 § 1 k.c. podnosząc, że jest czynnie legitymowany do wytoczenia powództwa, ponieważ jest właścicielem spornej nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej. Nieruchomością fizycznie włada pozwana spółka, która bezpodstawnie odmawia wydania przedmiotu własności powodowi mimo utraty podstawy tego władania.

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie udzielił zabezpieczenia roszczenia uprawnionego A. B. (1) wobec obowiązanej spółki (...) o wydanie nieruchomości zabudowanej stacją paliw, budynkiem handlowo-gastronomicznym, myjnią samochodową, wiatą oraz urządzeniami technicznymi, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o pow. 1,07 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym K., gm. C., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), przez dokonanie opisu wskazanej wyżej nieruchomości (z wyłączeniem czynności polegających na oszacowaniu), zgodnie z odpowiednio stosowanymi przepisami z art. 942-951 k.p.c., tj. zawartymi w rozdziale 3 „Opis i oszacowanie”, dotyczącymi prowadzenia egzekucji z nieruchomości. W oparciu o powyższy tytuł powód wszczął postępowanie zabezpieczające.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Pozwana wskazała, że podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma ocena skuteczności prawnej oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy. Pozwana podniosła szereg zarzutów zmierzających do obalenia skuteczności oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy. Pozwana podniosła zarzut złożenia oświadczenia przez osobę nieuprawnioną, nadto wskazała na ciąg nieprawidłowości, jakie wystąpiły przy organizacji i przeprowadzeniu przetargu przez G. C., prowadzących zdaniem pozwanej do nieważności umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwana podała, że w związku z powyższym złożyła pozew o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej między powodem i G. C.. Sprawa ta prowadzona jest przez Sąd Okręgowy w Szczecinie (sygn. akt VIII GC 381/12). Powołując się na toczące się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości pozwana złożyła w niniejszej sprawie wnioski o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy w Szczecinie sprawy o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, zawartej między A. B. (1) i G. C..

Postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Szczecinie zawiesił postępowanie przyjmując, że dla niniejszego postępowania znaczenie prejudycjalne ma rozstrzygnięcie w sprawie VIII GC 381/12. Niniejsza sprawa jest bowiem sprawą o wydanie nieruchomości (o eksmisję), powód wywodzi swoje roszczenie z art. 222 § 1 k.c., legitymację czynną uzasadnia zaś powołując się na fakt nabycia będącej przedmiotem sporu nieruchomości, w drodze umowy zawartej między powodem i G. C.. Rozstrzygnięcie w sprawie VIII GC 381/12 przesądzi kwestię istnienia bądź nieistnienia prawa własności A. B. (1), a tym samym przesądzi o legitymacji powoda w niniejszej sprawie.

Powód złożył zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego w przedmiocie zawieszenia postępowania. Postępowanie zażaleniowe prowadzone było w Sądzie Apelacyjnym w Szczecinie pod sygn. I ACz 388/13. Sąd Apelacyjny w Szczecinie postanowieniem z dnia 16 lipca 2013 r. zawiesił postępowanie zażaleniowe z uwagi na śmierć powoda. Następnie po zgłoszeniu się do udziału w sprawie spadkobiercy zmarłego powoda, postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie podjął zawieszony postępowanie zażaleniowe z udziałem następcy prawnego powoda K. B. (1). Postanowieniem z dnia 6 sierpnia 2013 r. sygn. I ACz 1110/13 Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 12 września 2013 r. w przedmiocie zawieszenia postępowania.

Postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Szczecinie zwiesił postępowanie w sprawie wskazując, że z uwagi na śmierć powoda A. B. (1) zawieszeniu podlega nie tylko postępowanie zażaleniowe (o czym orzekł Sąd Apelacyjny), ale również postępowanie wywołane pozwem A. B. (1).

Kolejnym postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie podjął zawieszono postępowanie z udziałem spadkobiercy zmarłego powoda A. K. B..

W piśmie procesowym z dnia 18 maja 2015 r. powódka wskazała, że w sprawie z powództwa spółki (...) przeciwko K. B. (1) i G. C. o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości w K. (sygn. akt I ACa 160/15) Sąd Apelacyjny w Szczecinie w dniu 8 maja 2015 r. wydał wyrok, zgodnie z którym stwierdził między innymi, że umowa sprzedaży nieruchomości, której zwrotu powódka domaga się w niniejszej sprawie nie jest nieważna oraz, że nakłady poczynione przez spółkę (...) na nieruchomości stanowią własność właściciela gruntu, którym jest obecnie spółka (...). Uwagi na powyższe oraz obecny stan sprawy związany z wygaśnięciem umowy dzierżawy powódka wniosła o wydanie wyroku, w którym Sąd nakaze pozwanej, aby wydała do rąk powódki nieruchomość zabudowaną stacją paliw, zgodnie z żądaniem pozwu jedynie w oparciu o dowody wskazujące na brak tytułu do nieruchomości po stronie pozwanej, istnienie legitymacji czynnej po stronie powódki. Powódka wniosła także o nadanie wyrokowi, wydanemu w niniejszej sprawie, rygoru natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu wskazała między innymi, że w przypadku uwzględnienia powództwa przysługiwać jej będzie względem pozwanej m. in. roszczenie o zwrot utraconych korzyści, którego wysokość, liczona już do chwili obecnej, przekraczać będzie na pewno dwa miliony złotych. Tym samym dalsze przedłużanie postępowania przez pozwaną, na skutek wniesienia apelacji, spowoduje znaczne zwiększenie roszczenia powódki, co w odniesieniu do obecnej sytuacji gospodarczej spółki (...) spowoduje pozbawienie możliwości skutecznej egzekucji i narazi na poniesienie niepowetowanej szkody.

W piśmie procesowym z dnia 11 czerwca 2015 r. pozwana wniosła o oddalenie wniosku powódki zawartego w piśmie z dnia 18 maja 2015 r. o ograniczenie postępowania wskazując na skomplikowany charakter sprawy i wielokrotne zmiany podstaw faktycznych i prawnych zgłoszonego w pozwie żądania. Podniosła także, że postępowanie zakończone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2015 r. nie służyło ustaleniom podmiotu, któremu przysługują uprawnienia właścicielskie do obiektów posadowionych na spornym gruncie a jedynie ważności umowy sprzedaży gruntu. Nadto zaznaczyła, że za wiążące należy uznać co najwyżej rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie ważności umów, ale nie ustalenia faktyczne czy poglądy prawne. Pozwana podkreśliła, że obecnie spór między stronami sprowadza się do kwestii własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na gruncie oraz tego co ma być faktycznie przedmiot wydania. Podsumowując swoje stanowisko pozwana zaznaczyła, że obiekty te należą do niej (pozwana we własnym zakresie zrealizowała i w całości sfinansowała inwestycję budowy stacji paliw) i stanowią one odrębny od gruntu przedmiot własności. Nie są częściami składowymi gruntu gdyż zostały z nim połączone dla przemijającego użytku. Przez połączenie z gruntem nie utraciły swojej odrębności. Pozwana zdecydowała się wybudować na dzierżawionym gruncie stację paliw, myjnię, wiatę oraz budynek handlowo-gastronomiczny wraz z pozostałą infrastrukturą techniczną w celu prowadzenia na tym gruncie działalności tak długo, jak długo obowiązywać będzie umowa dzierżawy (tak długo jak długo będzie prowadziła na gruncie gminnym swoje przedsiębiorstwo). Poprzednik prawny powódki A. B. (1) działał w złej wierze zawierając przedmiotową umowę sprzedaży (wiedział, że przedmiotem sprzedaży były budynki, budowle i urządzenia należące do pozwanej), co wyłącza możliwość nabycia obiektów należących do powódki.

Na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o nakazanie pozwanej, aby wydała powódce nieruchomość położoną w obrębie K. gmina C. powiat (...) stanowiącą działkę o numerze (...) obszarze 1.07 ha zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym (budynkiem pawilonu stacji przeznaczonym na handel i usługi) o numerze ewidencyjnym (...) murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 131,45 m², budynkiem handlowo-usługowym (budynkiem myjni) o numerze ewidencyjnym (...) murowanym jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 102,72 m², budynku handlowo-usługowym o numerze ewidencyjnym (...) murowanym, jednokondygnacyjnym, o pow. 125 m², budynkiem (wiatą nad dystrybutorem) o numerze 303 o konstrukcji stalowej składającej się z 16 słupów na których wsparto zadaszenie płaskie jednospadowe o pow. 696 m² wyposażonej we wszystkie składniki majątkowe: utwardzenie terenu, ciągi komunikacyjne, parkingi i chodniki utwardzone kostką typu polbruk, pylon reklamowy 7000x4000, pylon reklamowy 8000x2000, przyłącze energetyczne wraz z siecią energetyczną i oświetleniem, sieć gazowa, przyłącze gazowe, przyłącza wodociągowe wraz z siecią wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami, przyłącze

kanalizacji deszczowej wraz z istniejącą siecią, przyłącze kanalizacji technicznych, wał skarpa, separator ścieków, separator produktów ropopochodnych, zielen izolacyjna, trawnik, zbiorniki paliw płynnych wraz z żelbetową wanną, geomembraną i orurowaniem, instalacji paliwowej do dystrybutorów, zestaw dystrybutorów 7+1, zestaw komputerowy (...), zestaw komputerowy stacji paliw, urządzenia elektroniczne A., urządzenia myjni, wizualizacja stacji paliw, kaseton świetlny, roleta zewnętrzna. Pełnomocnik powódki cofnął jednocześnie żądanie wydania zestawu komputerowego stacji paliw, zrzekając się roszczenia w tym zakresie.

Pełnomocnik pozwanej wskazał, że oświadczenie pełnomocnika powódki stanowi nowe żądanie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 20 lutego 1995 r. G. C. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w C. umowę dzierżawy, której przedmiot - zgodnie z § 1 umowy - stanowiła działka gruntu numer (...) o powierzchni 1,07 ha położona w obrębie K., z przeznaczeniem - zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego - na cele usług komunikacyjnych i stację paliw.

W umowie wskazano, że wydzierżawiającego reprezentują: przewodniczący Zarządu Miejskiego w C. P. S. oraz członek zarządu - L. D., zaś dzierżawcę: dyrektor zarządu - M. S. i zastępca dyrektora zarządu - M. T..

W § 3 umowy ustalono, że: „Dzierżawca na dzierżawionym gruncie ma prawo wzniesć, po uzyskaniu zezwolenia na budowę: stację paliw, myjnię samochodową wraz z oczyszczalnią oraz stację diagnostyczną z zapleczem techniczno-usługowym”.

W § 10 umowy zapisano, że „nakłady poniesione w związku z przeznaczeniem terenu określonym w § 3 umowy nie podlegają zwrotowi w chwili wygaśnięcia umowy”.

W § 13 umowy ustalono, że umowa została zawarta na czas określony, tj. od dnia 20 lutego 1995 r. do dnia 20 lutego 2015 r.

W § 14 przewidziano, że umowa może zostać przedłużona na pisemny wniosek dzierżawcy, złożony na jeden miesiąc przed upływem terminu, a w przypadku przeznaczenia działki gruntu do zbycia, dzierżawcy przysługuje prawo pierwokupu.

Zgodnie z § 16 umowy wszelkie zmiany jej warunków wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Do umowy dzierżawy działki gruntu numer (...) zawierane były aneksy.

Kolejnymi aneksami oznaczonymi numerami od 1 do 13 zmieniono między innymi zapisy dotyczące czynszu dzierżawnego.

Aneksem nr (...) strony postanawiały wprowadzić zmiany umowy dodając w § 3 punkt 2 w następującym brzmieniu: „Dzierżawca przez okres, na który została zawarta umowa dzierżawy tj. do dnia 20 lutego 2015r., może wykorzystywać wydzierżawioną działkę również w części jako parking, przejście i przejazd do działki własnej Dzierżawcy, oznaczonej numerem (...) o pow.0,2562 ha położonej w obrębie K., przyległej do dzierżawionej nieruchomości. Wykonane utwardzenie i uzbrojenie terenu po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozostaje na gruncie i przechodzi na własność Wydzierżawiającego. Dzierżawca w terminie do dnia 20 lutego 2015r. uzgodni i wykona odrębny wjazd na działkę własną”.

bezsporne, nadto dowód : umowa dzierżawy – karta 46-48,

aneksy - karta 49-61,

W tym samym czasie G. C. zawarła ze spółką (...) umowę dzierżawy targowiska położonego w sąsiedztwie działki gruntu wydzierżawionej przez spółkę z przeznaczeniem na stację paliw. Z czynności przekazania targowiska sporządzono w dniu 10 marca 1995 r. protokół zdawczo - odbiorczy.

bezsporne, nadto dowód: protokół zdawczo-odbiorczy - karta 1314-1315

Decyzją z dnia 27 września 1996 r. Starostwo Powiatowe w G. udzieliło spółce (...) pozwolenia na budowę na działce nr (...) stacji paliw obejmującego swoim zakresem sieci uzbrojenia terenu, drogi na terenie stacji, zbiorniki paliw z częścią obsługową, budynek obsługi, pawilon handlowo - gospodarczy oraz sklep z artykułami przemysłowymi. Kolejną decyzją z dnia 31 sierpnia 2000 r. Starostwo Powiatowe w G. zatwierdziło projekt budowlany i wydało pozwolenie na budowę.

dowód : decyzja - karta 1147-1448,

decyzja - karta 1149-1150

W 2012 r. Burmistrz G. C. ogłosił na dzień 26 lipca 2012 r. nieograniczony przetarg ustny na sprzedaż nieruchomości zabudowanej stacją paliw, budynkiem handlowo- gastronomicznym, myjnią, wiatą oraz urządzeniami technicznymi, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 289, o powierzchni 1,07 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym K., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). W ogłoszeniu wskazano, że nieruchomość jest dzierżawiona na podstawie umowy do dnia 20 lutego 2015 r., a dzierżawca posiada prawo pierwokupu. Cena wywoławcza została określona na 10.500.000 zł.

Ogłoszenie zostało opublikowane w prasie oraz na stronie internetowej urzędu gminy.

dowód : ogłoszenie o przetargu - karta 462,

ogłoszenia - karta 463, 464, 1156

Ogłoszenie powyższe poprzedzone zostało sporządzeniem w dniu 23 marca 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie G. C. operatu szacunkowego opatrzonego tytułem „Operat z szacowania podejściem dochodowym wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami stacji paliw”. W operacie wskazano, że szacowana nieruchomość składa się z jednej działki gruntu zabudowanej obiektami stacji paliw w postaci budynku pawilonu stacji, budynku handlowo - gastronomicznego, budynku myjni, wiaty nad dystrybutorami, budowlami oraz urządzeniami technicznymi.

Przy wycenie nieruchomości i przy jej opisie uwzględniono rzeczy wymienione w punkcie 3 operatu zatytułowanym „Opis nieruchomości”, w tym :

- grunt stacji,
- budynek pawilonu stacji,
- budynek handlowo - gastronomiczny,
- budynek myjni,
- wiaty nad dystrybutorami
- budowle (utwardzenia stacji od strony wjazdu i utwardzenia ciągów komunikacyjnych), poletko tankowania,
- dystrybutory,
- stanowisko zlewczyste autocystern,

- poletko zbiorników oraz pozostałe wyposażenie tj.: kompresor, odkurzacz, oświetlenie, system monitoringu i wiata stalowa nie związana stale z gruntem.

W punkcie 3.16.3 zatytułowanym „Ocena stanu prawnego” zapisano, że umowa na dzierżawę została zawarta na czas zamknięty i jako taka nie podlega wypowiedzeniu. Nie wyklucza to zbycia całej nieruchomości, ale wtedy prawa i obowiązki przejdą na nabywcę wraz z prawem do nieruchomości. Istotny zapis w umowie wskazuje na fakt, że po wygaśnięciu umowy nakłady poniesione na budowę obiektów nie będą podlegały zwrotowi. Oznacza to praktycznie, że zabudowania stacji po tym okresie staną się własnością właściciela gruntu. Dalej zaznaczono, że w niniejszej opinii nie rozstrzyga się, czy wraz ze zbyciem własności nieruchomości umowa dzierżawy będzie nadal obowiązywała, czy też zostanie w jakiś sposób zakończona. Nie rozpatruje się w jaki sposób dzierżawca zostanie ewentualnie finansowo sponieważony z tytułu przedwczesnej utraty prawa dzierżawy. Według opinii oczywistym wnioskiem jest ten, że dotychczasowy dzierżawca nadal będzie korzystał z dotychczasowego prawa użytkowania nieruchomości i pozyskiwania pożytków. Wycenia się wartość uznając, że umowa dzierżawy nie może zostać zakończona przed terminem w niej określonym, co wpływa na wartość obniżając ją. Tym samym jednocześnie nie rozpatruje się zwrotu wartości nakładów dzierżawcy poniesionych na nieruchomość.

W punkcie 5.4.2 operatu zatytułowanym „Wycena wartości stacji paliw” określono wartość nieruchomości na kwotę 10.500.000 zł przy uwzględnieniu, że zgodnie z umową nie ma podstaw do zwrotu poniesionych przez dzierżawcę nakładów.

W punkcie 5.4.3 operatu rzeczoznawca dokonał wyliczenia wartości nakładów wskazując jednocześnie, że jest ono informacyjne, nakłady nie podlegają bowiem zwrotowi. Nakłady wyliczone metodą odtworzeniową wyceniono na kwotę 2.825.000 zł netto (3.475.000 zł brutto).

Wycenie poddano następujące nakłady :

utwardzenie terenu, ciągi komunikacyjne, parkingi i chodniki utwardzone kostką typu „polbruk”; pylon reklamowy 7000x4000; pylon reklamowy 8000x2000; przyłącze energetyczne wraz z siecią energetyczną i oświetleniem; sieć gazowa; przytacza gazowe; przyłącza wodociągowe wraz z siecią wodociągową; sieć kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami; przyłącze kanalizacji deszczowej wraz z istniejącą siecią; przyłącze kanalizacji technicznych; wał skarpa; separator ścieków; separator produktów ropopochodnych; zielen izolacyjna; trawnik; ogrodzenie budynków obsługi stacji; budynek handlowo – gastronomiczny; budynek myjni samochodowej, zbiorniki paliw płynnych wraz z żelbetową wanną, geomembraną i orurowaniem, instalacja paliwowa do dystrybutorów; instalacja paliwowa do dystrybutorów; zestaw dystrybutorów (7 + 1); zestaw komputerowy (...); zestaw komputerowy stacji paliw; urządzenie elektroniczne (...); odkurzacz stacjonarny; urządzenia myjni; wiata nad dystrybutorami; kaseton świetlny; wizualizacja stacji paliw; roleta zewnętrzna.

W punkcie 6 operatu „Analiza wyników” wskazano z kolei, że wartość dla sprzedaży przetargowej wynosi 10.500.000 zł.

dowód : operat szacunkowy z podejściem dochodowym - karta 82-100

Zarządzeniem z dnia 28 marca 2012 r. nr (...) Burmistrz G. C. ustalił cenę nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę gruntu numer (...), przeznaczoną do sprzedaży w drodze przetargu, na 10.500.000 zł

dowód : zarządzenie Burmistrza G. C. – karta 1154

W dniu 29 marca 2012 r. miało miejsce spotkanie z udziałem burmistrza A. F. oraz S. T. jako dyrektora spółki (...).

S. T. otrzymał operat szacunkowy, poinformowano go o wszczęciu procedury sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu.

dowód: notatka z 29.03.2012 r. - karta 460

W dniu 30 marca 2012 r. Burmistrz Miasta C. podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w C., wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, w którym zamieszczono działkę numer (...) o powierzchni 1,07 ha, położoną w obrębie K., określoną jako nieruchomość zabudowaną obiektami stacji paliw. Cenę nieruchomości określono na kwotę 10.500.000 zł.

niesporne, a nadto dowód: wykaz z dnia 30 marca 2012 r. – karta 461,1157

pismo z dnia 21.08.2012 r. – karta 394

Ogłoszony na dzień 26 lipca 2012 r. przetarg odbył się w terminie. Jedynym jego uczestnikiem, który wpłacił w terminie wadium był A. B. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą w P.. W protokole z tego przetargu stwierdzono, że nabywcą nieruchomości zbudowanej stacją paliw, budynkiem handlowo-gastronomicznym, myjnią, wiatą oraz urządzeniami technicznymi (zgodnie z wymienionymi w operacie szacunkowym z dnia 23 marca 2012 r.) za cenę 22.000.000 zł został A. B. (1). Ponadto w protokole stwierdzono, że stanowi on podstawę zawarcia w formie aktu notarialnego umowy warunkowej oraz umowy przeniesienia własności.

dowód: protokół z przetargu - karta 19 -20,

zaświadczenia - karta 18

W piśmie z dnia 7 sierpnia 2012 r. skierowanym do Urzędu Miejskiego w C. spółka (...) wniosła o unieważnienie przetargu na sprzedaż nieruchomości wskazując, że dokonanie sprzedaży narusza prawo spółki (...) do przedłużenia umowy na dalszy czas, a także pozbawia ją prawa do nabycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym.

W piśmie tym spółka (...) wskazała ponadto, że gmina bezprawnie zadysponowała nakładami poczynionymi na nieruchomości, podczas gdy prawo do dysponowania nimi będzie miała tylko w przypadku wygaśnięcia umowy i pozostawienia nakładów przez dzierżawcę.

dowód : pismo z 07.08.2012 r. - karta 1152-1153

W pismach z dnia 10 sierpnia 2012 r. kierowanych do Burmistrza G. C. oraz do A. B. (1) pełnomocnik spółki (...) oświadczył, że w jego ocenie przy czynnościach poprzedzających przetarg, jak również w trakcie jego przebiegu, dopuszczono się nieprawidłowości, które skutkować powinny unieważnieniem przetargu, albowiem w przyszłości przyniosą negatywne konsekwencje dla G. C., nabywcy w/w nieruchomości oraz reprezentowanej przez niego spółki. W piśmie wskazano nadto, że na podstawie umowy spółce przysługiwało prawo do wzniesienia na dzierżawionej działce stacji benzynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, a tym samym ma prawo do zabrania poniesionych w ten sposób nakładów, korzystając z prawa do nieruchomości w okresie objętym umową.

dowód : pisma z 10.08.2012 r. - karta 103-105, 398-399

W dniu 10 sierpnia 2012 r. w siedzibie kancelarii notarialnej notariusz A. G. C. zawarła z A. B. (1) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w dniu 26 lipca 2012 r. W umowie postanowiono, że G. C. sprzeda A. B. (1) opisaną w akcie nieruchomość pod warunkiem, że dzierżawca spółka (...) na podstawie § 14 umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r., w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży nie wykona prawa pierwokupu.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2012 r. Burmistrz G. C. zawiadomił spółkę (...) o treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r., w celu wykonania ewentualnego prawa pierwokupu.

dowód : warunkowa umowa sprzedaży - karta 21-28, zawiadomienia - karta 62-64,1155

W dalszych pismach kierowanych do Burmistrza G. C. oraz do A. B. (1) pełnomocnik spółki (...) w związku z doręczeniem mu umowy sprzedaży nieruchomości ponownie oświadczył, że w jego ocenie przy zawarciu umowy doszło do naruszenia procedury przetargowej, jak również w trakcie jego przebiegu, dopuszczono się nieprawidłowości, które skutkować powinny unieważnieniem przetargu, albowiem w przyszłości przyniosą one negatywne konsekwencje dla G. C. i nabywcy nieruchomości. Zarzucono błędne oszacowanie nieruchomości. Spółka (...) informowała również o przysługującym jej prawie do nakładów poczynionych na nieruchomości.

W piśmie z dnia 19 września 2012 r. pełnomocnik spółki poinformował nadto o złożeniu pozwu o ustalenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r., a w piśmie z dnia 24 września 2012 r. o ustanowieniu przez Sąd zabezpieczenia.

dowód: pisma z dnia 16.08.2012 r. - karta 106,

pismo z 16.08.2012 r. – karta 400,

pismo z 19.09.2012 t. – karta 402

płyty CD zawierającej nagranie protokołu posiedzenia z dnia 20 marca 2014 roku - karta 1516,

Spółka (...) nie skorzystała z przysługującego jej prawa pierwokupu.

bezsporne .

W dniu 25 września 2012 r. w siedzibie kancelarii notarialnej notariusza A. G. C. i A. B. (1) zawarli umowę przeniesienia własności nieruchomości, objętej warunkową umową sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r..

Zgodnie z umową strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującego nastąpi w dniu 5 października 2012 r. w stanie opisanym w umowie w formie protokołu zdawczo-odbiorczego. Nadto wskazano, że sprzedający zawiadomi dzierżawcę, tj. spółkę (...) o zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości. Sprzedający zobowiązał się w terminie do dnia 5 października 2012 r. przekazać kupującemu wszystkie dokumenty bądź ich kopie związane z przedmiotem umowy, a w szczególności pozwolenia na użytkowanie stacji paliw wraz z budynkiem obsługi stacji oraz pozwolenie na użytkowanie budynku handlowo-gastronomicznego, decyzje zezwalające na eksploatację urządzeń technicznych, świadectwa wzorcowania i legalizacji urządzeń.

dowód : umowa przeniesienia - akt notarialny - karta 29-36

W piśmie z dnia 3 października 2012 r. spółka (...) powołując się na przeniesienie prawa własności dzierżawionej przez nią nieruchomości zwróciła się do A. B. (1) o przesłanie faktury za czynsz dzierżawny z podaniem numeru rachunku bankowego w celu umożliwienia dokonania stosownych wpłat.

dowód: pismo z 03.10.2012 r. - karta 65,465,

potwierdzenia zapłaty - karta 466,

W dniu 5 października 2012 r. sporządzony został „Protokół zdawczo-odbiorczy”, w którym wskazano, że został on spisany na okoliczność przekazania nieruchomości zabudowanej stacją paliw, budynkiem handlowo-gastronomicznym, myjnią, wiatą oraz urządzeniami technicznymi.

Zgodnie z § 1 protokołu strona przekazująca - G. C. wydała stronie przejmującej - A. B. (1) nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów numerem działki (...), położoną w obrębie ewidencyjnym K., będącą przedmiotem zawartej przez strony w dniu 10 sierpnia 2012 r. warunkowej umowy sprzedaży i zawartej przez strony w dniu 25 września 2012 r. umowy przeniesienia własności.

W § 2 G. C. oświadczyła, iż częściami składowymi sprzedanej nieruchomości, opisanej w § 1, są wszystkie obiekty i urządzenia opisane w operacie z szacowania podejściem dochodowym wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami stacji paliw sporządzonym w dniu 23 marca 2012 r. na potrzeby zawartej umowy sprzedaży nieruchomości.

W § 3 G. C. oświadczyła, że przedmiot sprzedaży, w tym wszystkie budowle, obiekty i urządzenia opisane w operacie z szacowania podejściem dochodowym, będące nakładami na nieruchomość poczynionymi przez dzierżawcę spółkę (...), stanowią wyłączną własność właściciela nieruchomości, nie są obciążone żadnym prawem na rzecz osób trzecich, a dzierżawcy- spółce (...) nie przysługuje prawo do ich zatrzymania, usunięcia, czy też domagania się za nie zapłaty.

W § 4 A. B. (1) poinformował, a G. C. jako strona przekazująca przyjęła do wiadomości, iż dzierżawca wytoczył zarówno przeciwko stronie przejmującej (A. B. (1)), jak i przeciwko stronie przekazującej (G. C.) powództwo o ustalenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r., w którym między innymi kwestionuje własność części przedmiotu sprzedaży opisanego w § 1 i 2 powyżej. Dalej zapisano, że G. C. jako strona przekazująca oświadcza, iż powyższe powództwo kwestionuje w całości oraz że przedmiot sprzedaży, w tym wszystkie budowle, obiekty i urządzenia opisane w operacie z szacowania podejściem dochodowym stanowią wyłączną własność strony przejmującej.

W § 5 zapisano, że w toku przekazania nieruchomości nie odnaleziono części rzeczy objętych operatem, między innymi takich jak: pylon reklamowy, przyłączenie kanalizacji, wyposażenie i stan budynków, zbiorniki paliw płynnych, studnia zlewowa, dystrybutory, zestawy komputerowe i urządzenia (...), odkurzacz stacjonarny, urządzenia myjni, kaseton świetlny, wizualizacja stacji, roleta zewnętrzna. Zapisano również, że dzierżawca uniemożliwił wejście do obiektów, dokonanie inspekcji oraz wykonanie zdjęć.

W § 6 zaznaczono, że stan zewnętrzny obiektu został udokumentowany fotograficznie.

W związku z przedsięwzięciem czynności mających na celu przekazanie (...) spółka (...) powołując się na przysługującą jej własność składników majątkowych wniosła o zaniechanie podejmowanych działań.

dowód: protokół z dnia 05.10.2012 r. - karta 66-68,

pismo z dnia 05.10.2012 r. - karta 69-70, 404

W piśmie z dnia 12 października 2012 r. A. B. (1) złożył spółce (...) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na chwilę doręczenia oświadczenia. Jednocześnie A. B. (1) wezwał spółkę (...) do wydania przedmiotu dzierżawy w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma. Jako podstawę wypowiedzenia A. B. (1) wskazał art. 698 k.c. w zw. z § 6 umowy dzierżawy.

W odpowiedzi spółka (...) zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia umowy, negując skuteczne wstąpienie A. B. (1) w miejsce dotychczasowego wydzierżawiającego. Zaprzeczyła jednocześnie wystąpieniu podstaw do wypowiedzenia umowy podając, że nie udostępniła przedmiotu dzierżawy osobom trzecim.

W piśmie z dnia 19 października 2012 r. A. B. (1) wezwał spółkę (...) do wydania nieruchomości.

dowód: pismo z 12.10.2012 r. – karta 76,

pismo z dnia 17.10.2012 r. - karta 75,

pismo z 17.10.2012 r. – karta 117-119,

pismo z 19.10.2012 r. – karta 78-79

W okresie od grudnia 2012 r. do kwietnia 2013 r. A. (...) i spółka (...) prowadzili korespondencję dotyczącą roszczeń związanych z dzierżawą terenu pod stacją paliw.

W związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy z dniem 15 października 2012 r. A. B. (1) wzywał spółkę (...) do zapłaty odszkodowania za bezprawne korzystanie z nieruchomości zgodnie z wystawionymi na rzecz spółki notami obciążeniowymi.

W pismach kierowanych do A. B. (1), spółka (...) informowała, że nie otrzymuje faktur VAT z tytułu czynszu dzierżawnego. Spółka podała jednocześnie, że tytułem czynszu za grudzień 2012 r. oraz styczeń, luty i marzec 2013 r. uiszczala kwoty 60.552,30 zł załączając potwierdzenia wpłat. Spółka wskazała także na bezpodstawność wystawiania jakichkolwiek not obciążeniowych. Wobec pozostawania zgłoszonych w notach roszczeń w sprzeczności ze stanem faktycznym spółka odmówiła zapłaty.

A. B. (1) wskazując na brak podstaw od wystawiania faktur VAT z uwagi na wypowiedzenie umowy dzierżawy informował o zarachowaniu poszczególnych wpłat na poczet należności z tytułu odszkodowania zgodnie z wystawionymi notami księgowymi.

dowód pismo z 30.12.2012 r. - karta 608,

wezwania i potwierdzenia zapłaty - karta 595-607

noty księgowe i pisma - karta 609-615

W kwietniu 2013 r. spółka (...) pozwem złożonym przeciwko pozwanemu A. B. (1) wniosła o przywrócenie jej posiadania działki gruntu nr (...) i posadowionych na działce: stacji paliw, budynku handlowo-gastronomicznego, myjni samochodowej i wiaty, poprzez nakazanie usunięcia pozwanego oraz innych osób reprezentujących prawa pozwanego wraz z ich rzeczami z opisanej powyżej działki oraz znajdujących się na niej nieruchomości oraz oddanie ich w posiadanie, a także o nakazanie pozwanemu A. B. (1) zaniechania w przyszłości naruszania posiadania spółki. W uzasadnieniu spółka wskazała, że w nocy z dnia 20 na 21 kwietnia 2013 r. na zlecenie pozwanego oddział zamaskowanych i uzbrojonych osób wtargnął bez zgody powoda na teren nieruchomości włamał się i zajął znajdujące się w budynku pomieszczenia. Przeprowadzono nielegalną rewizję i pozyskano dane z bazy danych z komputerów powoda. Pozwany zablokował dostęp do nieruchomości oraz znajdujących się na niej budynków, ponadto przywłaszczył sobie znajdujące się na stacji paliwo, przelewając je do podstawionych przez siebie cystern.

Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w S. przywrócił na rzecz spółki (...) utracone posiadanie działki i posadowionych na niej budynków: stacji paliw, budynku handlowo- gastronomicznego, myjni samochodowej oraz wiaty nakazując usunięcie strony pozwanej oraz innych osób reprezentujących jej prawa wraz z ich rzeczami z opisanego gruntu wraz z budynkami a nadto oddanie gruntu wraz z budynkami w posiadanie spółki.

dowód : wyroku z 16.10.2013 r. wraz z uzasadnieniem - karta 619-635

W dniu 5 czerwca 2013 r. zmarł A. B. (1).

Postanowieniem z dnia z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze stwierdził, że spadek po A. B. (1) na podstawie ustawy nabyła córka K. B. (1) w całości.

dowód: akt zgonu - karta 328,

postanowienie z dnia 25.06.2013 r. - karta 335

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2013 r. pełnomocnik K. B. (1) wyłącznego spadkobiercy A. B. (1) poinformował spółkę (...), że w całości podtrzymuje oświadczenie z dnia 15 października 2012 r. w przedmiocie rozwiązania umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Dodatkowo wskazał na zaistnienie kolejnej podstawy rozwiązania umowy wynikającej z braku regulowania do kwietnia 2013 r. na rzecz właściciela nieruchomości czynszu dzierżawnego.

W dalszym piśmie z dnia 2 stycznia 2014 r. pełnomocnik złożył dodatkowe oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na zaistniałe zadłużenie nie negując podstaw i skuteczności oświadczenia z dnia 15 października 2012 r. stanowiącego główną i podstawową przyczynę rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r.

dowód: pismo z 26.08.2013 r. - karta 568,

pismo z 02.01. 2014 r. - karta 569-570,

W piśmie z dnia 5 listopada 2013 r. spółka (...) wezwała K. B. (1) do zapłaty odszkodowania w kwocie 2.737.151,52 zł z tytułu: szkody w wysokości 1.341.894,41 zł wyrządzonej spółce przez A. B. (1) w związku z bezprawnie wypompowanym i zabranym w dniach od 21 do 26 kwietnia 2013 r. paliwem, szkody w wysokości 1.079.221,60 zł w postaci zniszczenia urządzeń i obiektów spółki oraz kosztów ich usunięcia związanych z bezprawnymi działaniami A. B. (1) w okresie od 21 do 26 kwietnia 2013 r. oraz szkody w wysokości 316.035,51 zł w postaci utraconych przez spółkę dochodów.

W piśmie z dnia 6 lutego 2014 r. spółka (...) wskazując na brak zapłaty należności ujętej w powyższym wezwaniu do zapłaty oraz dotychczasowe potrącenia oświadczyła, że dokonuje potrącenia wierzytelności odszkodowawczych przysługujących spółce wysokości 2.737.151,52 zł opisanych w wezwaniu z wierzytelnościami K. B. (1) z tytułu czynszu dzierżawnego za grudzień 2013 r i styczeń 2014 r. w wysokości 122.204,50 zł. Jednocześnie oświadczyła, że zapłata czynszu w drodze niniejszego potrącenia następuje z zastrzeżeniem zwrotu świadczenia tj. zwrotu potrąconej spółce kwoty jako świadczenia nienależnego w związku z kwestionowaniem przez spółkę skutecznego wstąpienia w umowę dzierżawy poprzednika prawnego.

W kolejnych pismach z dnia 10 marca, 18 kwietnia, 6 i 31 maja, 15 lipca i 7 sierpnia 2014 r. spółka (...) złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności odszkodowawczych z wierzytelnością K. B. (1) z tytułu czynszu dzierżawnego za luty, marzec, kwiecień, maj, czerwiec i lipiec 2014 r. w wysokości po 60.832,67 zł.

dowód : pismo z dnia 06.02.2014 r. - karta 1316,

przesądowe wezwanie do zapłaty - karta 776-778, 1317-1320,

pismo z dnia 10.03.2014 r. wraz z załącznikami - karta 1321-1325,

pismo z dnia 18.04.2014 r. z załącznikami - karta 1326-1330,

pismo z dnia 06.05.2014 r. z załącznikami - karta 1336-1341,

pismo z dnia 15.03.2014 r. z załącznikami - karta 1342-1345,

pismo z dnia 31.05.2014 r. z załącznikami - karta 1346-1350,

pismo z dnia 07.08.2014 r. z załącznikami - karta 1351 -1353

W dniu 17 grudnia 2014 r. K. B. (1) zawarła ze spółką (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową w Z. umowę przeniesienia prawa własności i współwłasności nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego w celu pokrycia wkładu w spółce komandytowej. Przedmiotem umowy była między innymi działka gruntu numer (...) o powierzchni 1,07 ha położona w obrębie K..

dowód : aktu notarialnego - karta 1377-1380

Na skutek wniosku spółki (...) o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę stacji paliw wraz z infrastrukturą techniczną położonej na działce nr (...) w K., Starostwo Powiatowe w G. wszczęło stosowne postępowanie administracyjne.

W piśmie z dnia 19 stycznia 2015 r. spółka (...) wniosła o uznanie jej za stronę postępowania oraz jego zwieszenie z uwagi na toczące się spory sądowe w zakresie ustalenia prawa własności nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2015 r. Starostwo Powiatowe zawiesiło z urzędu postępowanie administracyjne o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę do czasu wydania prawomocnego rozstrzygnięcia przez sąd sporu dotyczącego własności nieruchomości zabudowanej przedmiotową stacją paliw.

dowód : postanowienia starosty (...) - karta 1241-1242,

pismo z 13.02.2015 r. - karta 1243,

zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego - karta 1263,

pisma z dnia 19 stycznia 2015 roku - karta 1373-1376,

postanowienia - karta 1381-1382,

zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego - karta 1383,1203

W piśmie z dnia 17 lutego 2015 r. spółka (...) odpowiadając na wezwania K. B. (2) odmówiła wydania nieruchomości w wyznaczonym terminie. Wskazując na brak podstaw prawnych żądania, spółka zaznaczyła, że do czasu prawomocnego zakończenia postępowań w sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży i umowy przeniesienia własności nieruchomości oraz w sprawie wydania nieruchomości nie jest wiadomym kto jest podmiotem uprawnionym do nieruchomości.

dowód : pismo z 17.02.2015 r. - karta 1386-1387

Pozwem z dnia 25 marca 2015 r. spółka (...) wniosła o zasądzenie od K. B. (1) kwoty 2.927.261,79 zł wraz z odsetkami liczonymi od 2.737.151,52 zł od dnia 15 listopada 2013 r. i od kwoty 190.110,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że roszczenie objęte przedmiotowym pozwem mające charakter odszkodowawczy oparte jest na odpowiedzialności deliktowej, której źródło stanowią bezprawne i zawinione działania poprzednika prawnego pozwanej A. B. (1), a także osób działających na jego zlecenie, jakie miały miejsce na stacji benzynowej w K. w nocy z 20 na 21 kwietnia 2013 r., kiedy to doszło do samowolnego przejęcia stacji, oraz w dniach następnych kiedy stacja znajdowała się w posiadaniu A. B. (1). Na dochodzoną pozwem należność składa się: szkoda w wysokości 896.838,91 zł wyrządzona powódce w postaci zniszczenia jej urządzeń i obiektów oraz kosztów ich usunięcia, w tym kosztów przywrócenia posiadania powódce i niezbędnej pomocy prawnej, szkoda w wysokości 1.341.894,41 zł wyrządzona powódce w związku z bezprawnie wypompowanym i zabranym w dniach 21 - 26 kwietnia 2013 r. paliwem, szkoda w wysokości 316.035,51 zł w postaci utraconych przez powódkę dochodów za czas przestoju w działalności stacji oraz szkoda w wysokości 372.492,96 zł w postaci utraconych przez powódkę dochodów z powodu utraty kontrahentów.

dowód : pozew o zapłatę - karta 1523-1548

W piśmie z dnia 12 maja 2015 r. spółka (...) poinformowała K. B. (1), że w związku z brakiem wystawienia faktur VAT z tytułu dzierżawy terenu pod stacją paliw za okres od listopada 2012 r. do lipca 2014 r. mimo zapłaty czynszu spółka poniosła szkodę w wysokości 434.2014,31 zł wynikającą z zapłaty wyższej kwoty naliczenia podatku dochodowego jak również braku możliwości odliczenia naliczonego podatku VAT.

W piśmie z dnia 26 maja 2015 r. powołując się na poniesioną stratę spółka (...) oświadczyła, że dokonuje potrącenia wierzytelności z tytułu naliczonego odszkodowania w wysokości 434.2014,31 zł z wierzytelnością przysługującą K. B. (1) z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od sierpnia 2014 r. do lutego 2015 r. w kwocie 406.565,44 zł.

dowód : pisma z 12.05. 2015 r. i 26.05.2015 r. - karta 1552-1556

Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 1,0700 ha położonej w miejscowości K. gmina C., Sąd Rejonowy w Gryfinie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Księga założona została dla nieruchomości gruntowej.

Zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej na dzień 28 sierpnia 2012 r. w dziale I-o nieruchomość jest zabudowana:

- budynkiem z przeznaczeniem na stację paliw,
- budynkiem handlowo - gastronomicznym,
- wiatą.

W dziale II księgi jako właściciel nieruchomości ujawniono G. C..

Zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej na dzień 12 grudnia 2012 r. w dziale II księgi dokonano wpisu jako (...).

W dniu 29 sierpnia 2013 r. w dziale II księgi dokonano wpisu jako (...).

W dniu 15 lutego 2015 r. w dziale II księgi dokonano wpisu jako (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową w Z..

dowód: treści księgi wieczystej na dzień 28.08.2012 r. - karta 37-45

treści księgi wieczystej - karta 216

treści księgi wieczystej z - karta 1234-1240,

treści księgi wieczystej - karta 1384-1385,

zupelny odpisu z księgi wieczystej - karta 1518-1522

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie pozwem z dnia 18 września 2012 r. skierowanym przeciwko G. C. i A. B. (1) spółka (...) wniosła o ustalenie przez Sąd za nieważną warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. zawartej pomiędzy pozwaną G. C. a pozwanym A. B. (1) przed notariuszem A. J. w C. (repertorium A nr (...)), na podstawie której pozwana G. C. sprzedała pozwanemu A. B. (1) nieruchomość w postaci działki gruntu o numerze 289, o powierzchni 1,07 ha, położoną w obrębie ewidencyjnym K. gmina C., zabudowaną stacją paliw, budynkiem handlowo – gastronomicznym, myjnią, wiatą wraz z urządzeniami technicznymi. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że swoje żądanie wywodzi z art. 189 k.p.c., w jej ocenie warunkowa umowa sprzedaży powinna zostać uznana za nieważną zarówno z tej przyczyny, że do jej zawarcia doszło wskutek sprzecznych z prawem działań pozwanej (naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa) jak i dlatego, że zawarcie warunkowej umowy sprzedaży jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 1 i 2 k.c.).

Postanowieniem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie udzielił powódce spółce (...) zabezpieczenia roszczenia na czas trwania procesu poprzez nakazanie wpisania we właściwej księdze wieczystej ostrzeżenia o wytoczeniu procesu o ustalenie nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. zawartej pomiędzy pozwaną G. C. a pozwanym A. B. (1).

W piśmie procesowym z dnia 25 października 2012 r. powódka dokonała modyfikacji pozwu domagając się ustalenia nieważności nie tylko warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r., ale także umowy przeniesienia własności nieruchomości z dnia 25 września 2012 r., na podstawie której G. C. przeniosła na A. B. (1) własność nieruchomości objętej umową warunkową z dnia 10 sierpnia 2012 r.. Powódka wyjaśniła, że informację o

zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości uzyskała już po wniesieniu pozwu, podtrzymała jednocześnie przedstawioną w pozwie argumentację dotyczącą żądania ustalenia nieważności tej umowy.

Sprawa została zarejestrowana pod sygn. VIII GC 381/12. Wyrokiem z dnia 4 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo. W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że powódka dochodziła ustalenia nieważności dwóch umów. Ze względu na wskazywane w pozwie przyczyny nieważności oraz żądanie wydania wyroku ustalającego powództwo podlegało ocenie w płaszczyźnie normy art. 189 k.p.c. oraz art. 58 § 1 i § 2 k.c. Wskazując na powyższe Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości uznając, że w sprawie powódka nie przedstawiła okoliczności uzasadniających istnienie po jej stronie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Jednocześnie Sąd przyjął, że nie przedstawiono okoliczności faktycznych wskazujących na to, że umowy objęte żądaniami pozwu są nieważne w świetle art. 58 § 1 k.c. lub art. 58 § 2 k.c.

Na skutek apelacji wniesionej przez powódkę Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 3 października 2013 r., w sprawie I ACa 426/13 uchylił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 4 marca 2013 r. (VIII GC 381/12) oraz przekazał sprawę do ponownego rozpoznania z udziałem po stronie pozwanej K. B. (1) jako następcy prawnego A. B. (1). Sąd Apelacyjny przyjął, że powództwo o ustalenie nieważności umowy przysługuje w przypadku wykazania interesu prawnego niezależnie od zaistnienia wystarczających podstaw materialnoprawnych do uwzględnienia powództwa. Sąd odwoławczy nie podzielił przy tym stanowiska Sądu Okręgowego w zakresie nie wykazania przez powódkę istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. przedstawiając argumenty przemawiające za istnieniem tego interesu.

Wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił, że nieważna jest „Warunkowa umowa sprzedaży” z dnia 10 sierpnia 2012 r. zawarta przez G. C. i A. B. (1) (repertorium A nr (...)) oraz „Umowa przeniesienia” z dnia 25 września 2012 r. zawarta przez G. C. i A. B. (1) (rep. A nr (...)).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 7 maja 2015 r., w sprawie I ACa 160/15 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny stwierdził tym samym, że nie jest nieważna warunkowa umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. oraz „Umowa przeniesienia” z dnia 25 września 2012 r. zawarta przez G. C. i A. B. (1). Sąd Apelacyjny analizując materiał dowodowy zebrany i przeprowadzony w sprawie dokonał diametralnie odmiennej jego oceny niż uczynił to Sąd Okręgowy. W następstwie postępowania dowodowego przeprowadzonego w toku całego postępowania ustalone zostały fakty tworzące podstawę faktyczną orzekania, która obejmowała dodatkowo ustalenia dotyczące wykładni umowy dzierżawy i w konsekwencji tego, czy gmina była uprawniona do rozporządzania rzeczami, jakie sprzedała oraz ustalenia dotyczące dokładnego zakresu i charakterystyki przedmiotu sprzedaży. W ramach ustaleń faktycznych i oceny prawnej powództwa z uwagi na zarzuty apelacyjne sąd rozważał kwestie własności budynków stacji paliw oraz charakteru nakładów poczynionych przez powódkę oraz konieczności ich zwrotu po zakończeniu umowy. W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny stwierdził, że nakłady poczynione przez spółkę (...) na działce nr (...) będącej przedmiotem sprzedaży stanowią własność właściciela gruntu.

dowód : pozew z 17.09.2012 r. - karta 176-183,

postanowienia z dnia 21 września 2012 r. - karta 1549- (...),

pismo z dnia 25.10. 2012 r. - karta 184-185,

wyrok z 04.03.2013 r. wraz z uzasadnieniem - karta 266-277, 434-445

wyrok z 03.10.2013 r. - karta 541-557,

wyroku z 05.08.2014 r. wraz z uzasadnieniem - karta 1215-1233, 1388-1406

wyroku z 07.05.2015 r.5 wraz z uzasadnieniem – karta 1462-1483, 1494 -1515

Obecnie spółka (...) prowadzi działalność gospodarczą wyłącznie w ramach stacji paliw objętej niniejszym postępowaniem.

Działalność gospodarczą w tożsamym zakresie (stacje paliw) pod firmą (...) prowadzi W. T..

Wobec spółki (...) Urząd Skarbowy w S. prowadzi postępowanie w sprawie popełnienia czynu zabronionego przeciwko obowiązkom podatkowym.

Spółka zaprzestała wykonywania obowiązku składania sprawozdań finansowych w Sądzie Rejestrowym. Ostatnie złożone bowiem przez tę spółkę sprawozdanie obejmowało rok obrotowy 2011.

W 2013 r. zmniejszeniu (względem 2012 r.) uległy obroty spółki ze sprzedaży wobec poszczególnych kontrahentów.

dowód : aktualnego odpisu z KRS pozwanej - karta 1440-1443,

informacji z (...) karta 1444,

pismo z dnia 27.04.2015 r. - karta 1445,

pisma procesowego z dnia 4 czerwca 2013 r. - karta 446-1452,

zestawienia sprzedaży pozwanej - karta 1453, 1454,

pisma z dnia 26.05.2015 r. - karta 1484

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

W rozpoznawanej sprawie powódka dochodziła wydania nieruchomości wskazując, iż na podstawie zawartej z G. C. umowy sprzedaży stała się właścicielką nieruchomości i budynków wraz z urządzeniami technicznymi znajdującymi się na tej nieruchomości.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Podstawami roszczenia windykacyjnego są więc własność przysługująca osobie występującej z tym roszczeniem oraz wykonywanie - bez uprawnienia skutecznego względem właściciela - faktycznego władztwa nad windykowaną rzeczą przez osobę, przeciwko której roszczenie zostało skierowane.

Dla realizacji przez powódkę zgłoszonego przezeń roszczenia windykacyjnego, konieczne było zatem ustalenie, że powódce przysługiwało prawo własności nieruchomości (jednocześnie prawo własności budynków i urządzeń technicznych posadowionych na tej nieruchomości), której wydania się domaga, a ponadto ustalenie faktu władania tą nieruchomością bez podstawy prawnej po stronie pozwanej, przeciwko której roszczenie jest skierowane.

Obowiązek wykazania powyższych okoliczności, stosownie do treści art. 6 k.c., ciążył na powódce, która powołała się dla poparcia swoich twierdzeń, przede wszystkim na dowody w postaci warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. zawartej przez G. C. i A. B. (1), umowy przeniesienia z dnia 25 września 2012 r. zawartej przez G. C. i A. B. (1) oraz umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r. zawartej przez G. C. i pozwaną spółkę (...).

Upływ czasu oraz zmiany w stanie faktycznym zaistniałe w niniejszej sprawie spowodowały, że postępowanie dowodowe mogło być przez Sąd orzekający w znacznym stopniu ograniczone. W ocenie Sądu w zakresie potrzebnym do niniejszego rozstrzygnięcia, konieczne było przeprowadzenie dowodów jedynie z dokumentów i to także w ograniczonym zakresie. Mając na uwadze powyższe Sąd pominął dowody ze źródeł osobowych, zeznań świadków i stron oraz dowody z dokumentów, w tym tych, które zmierzały do ustalenia zasadności wypowiedzenia umowy

dzierżawy. Badanie kwestii zasadności wypowiedzenia tejże umowy wobec jej wygaśnięcia okazało się zbędne. Za zbędne Sąd uznał również czynienie ustaleń dotyczących opisywanego przez pozwaną przebiegu zdarzenia związanego z „bezprawnym i zawinionym działaniem poprzednika prawnego powódki A. B. (1) polegającym na samowolnym przejęciu stacji paliw”. W konsekwencji w znacznym stopniu ograniczone zostało też postępowanie dowodowe dotyczące szczegółowych ustaleń co do wysokości szkody poniesionej przez pozwaną z tytułu przejęcia stacji paliw. Okoliczność ta nie miała bowiem wpływu na rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie, ewentualne roszczenia ze zdarzeniem tym związane nie były zaś przedmiotem rozpatrywanego sporu. Dopuszczone jako dowody dokumenty Sąd uznał za wiarygodne, jako że żadna ze stron nie kwestionowała ich treści, także Sąd nie powziął żadnych wątpliwości co do ich rzetelności i prawdziwości.

Jak znaczone powyżej podstawami roszczenia windykacyjnego wynikającymi z art. 222 k.c. są: własność przysługująca osobie występującej z tym roszczeniem oraz wykonywanie - bez uprawnienia skutecznego względem właściciela - faktycznego władztwa nad windykowaną rzeczą przez osobę, przeciwko której roszczenie zostało skierowane.

Nie ulega wątpliwości, że wraz z wygaśnięciem umowy dzierżawy, co miało miejsce zgodnie z § 13 umowy w lutym 2015 r., strona pozwana utraciła tytuł prawny do nieruchomości, której wydania domaga się powódka. Nie budziło również wątpliwości, że pomimo wygaśnięcia umowy pozwana spółka nadal faktycznie nią włada. Toczące się postępowanie wywołane pozwem spółki (...) dotyczące stwierdzenia nieważności warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. i umowy przeniesienia z dnia 25 września 2012 r. zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 7 maja 2015 r. przesądziło zaś o kwestii legitymacji powódki jako właściciela do domagania się od pozwanej wydania tego, co było przedmiotem tychże umów. Koniecznością zmiany podmiotowej po stronie powodowej nie skutkuje przy tym niekwestionowany fakt przeniesienia przez K. B. (1) własności nieruchomości na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w Z. (art. 192 pkt 3 k.p.c.).

Pozwana spółka wobec zaistniałej sytuacji prawnej i faktycznej domagając się oddalenia powództwa nie podważyła kwestii wygaśnięcia z upływem czasu umowy dzierżawy oraz przesądzenia kwestii przejścia na rzecz powódki własności nieruchomości, a więc legitymacji powódki do wystąpienia z żądaniem o wydanie nieruchomości co do zasady. Pozwana dowodziła zaś, że obecnie spór między stronami sprowadza się do kwestii własności budynków, budowli i urządzeń posadowionych na gruncie, a więc tego co ma być faktycznie przedmiotem wydania.

W świetle twierdzeń pozwanej odnieść się należy do „modyfikacji” powództwa, która została dokonana przez pełnomocnika strony powodowej na ostatniej rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. W tym miejscu wyraźnego zaznaczenia wymaga, że w pozwie strona powodowa domagała się wydania nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną. Przy tak przedstawionym żądaniu strona pozwana zarzuciła z kolei, że nie zostało ono określone w sposób precyzyjny. W związku z tym powódka zażądała wydania tego, co było przedmiotem umowy pomiędzy poprzednikiem prawnym powódki - A. B. (1) a G. C., czyli nieruchomości (działki gruntu zabudowanej obiektami), która jest wymieniona w § 1 aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2012 r. - warunkowej umowy sprzedaży oraz urządzeń technicznych (wszystkich składników stanowiących wyposażenie nieruchomości), które zostały wymienione w operacie z szacowania podejściem dochodowym wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami stacji paliw, sporządzonym w dniu 23 marca 2012 r. na potrzeby sprzedaży nieruchomości i stanowiącym załącznik do aktu notarialnego. Sformułowane w pozwie, a następnie doprecyzowane żądanie przyjęło formę jak gdyby „przetrasponowania” sformułowania w zakresie przedmiotowym z ogłoszenia o przetargu organizowanego przez G. C., na którego potrzeby sporządzony był operat szacunkowy i którego następstwem było zawarcie umowy przedwstępnej, a w dalszej kolejności umowy przenoszącej własność nieruchomości. Tożsame, do użytego przez pełnomocnika powódki, określenia wszystkich składników stanowiących wyposażenie nieruchomości zostało przedstawione w punkcie 5.4.3 operatu przy wyliczeniu wartości nakładów nie podlegających zwrotowi. Konkludując wskazać należy - co zresztą dla Sądu nie było wątpliwe i ostatecznie zdaje się dla stron również - że oczywistym jest, iż strona powodowa domagała się w niemniejszym postępowaniu wydania dokładnie tego wszystkiego, co uzyskała od G. C. w drodze umowy zawartej w wyniku przetargu. W ocenie Sądu w toku postępowania nie doszło do żadnej zmiany powództwa, zaś oświadczenie, które zostało złożone przez stronę powodową na ostatniej rozprawie, dotyczyło jedynie doprecyzowania roszczenia. Uściślenie żądania nie było więc niczym nowym dla strony pozwanej, a manifestowana

przez pozwaną niemożność ustosunkowania się do takiej zmiany żądania nie skutkuje zdaniem Sądu nieważnością postępowania i nie spowodowała w żadnej mierze pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw w tym zakresie. Jak już znaczone powyżej w ocenie Sądu oczywiste było, że w niniejszym postępowaniu, co wielokrotnie wskazywano w pismach procesowych, przedmiotem żądania strony powodowej jest to, co powódka nabyła od G. C..

Przedstawione stanowisko Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, zgodnie z którym powódka wykazała (w świetle prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego), że zawarła z G. C. ważną umowę sprzedaży i w związku z tym przysługuje jej uprawnienie do domagania się wydania tego wszystkiego co było przedmiotem umowy, skutkowało przerzuceniem ciężaru dowodzenia na stronę pozwaną i to pozwana miała obowiązek wykazania, że posiada tytuł prawny zarówno do gruntu, posadowionych na nim obiektów jak również do ruchomości które były przedmiotem żądania windykacyjnego. Brak tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości jest w ocenie Sądu oczywisty, umowa dzierżawy bowiem wygasła, a pozwana w żaden sposób nie wykazywała że jest właścicielem spornej nieruchomości, ani że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania nią.

W kontekście prawa własności czy innego prawa do obiektów stanowiących zabudowania nieruchomości - budynki, budowle i urządzenia posadowione na spornym gruncie - zaznaczenia wymaga, że Sąd Apelacyjny dokonując oceny powództwa o uznanie umowy sprzedaży za nieważną rozstrzygając zagadnienie ważności umowy rozstrzygnął niewątpliwie także o tym czego umowa dotyczyła. Ustalenia Sądu Apelacyjnego obejmowały nie tylko kwestię ważności przetargu, kwestię możliwości zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym, czy też kwestie związane ze skorzystaniem przez pozwaną lub nie z prawa pierwokupu. Dokonując ustaleń w zakresie ważności umowy przedwstępnej i przenoszącej własność, zarówno Sąd Okręgowy jako sąd I instancji jak i Sąd Apelacyjny jako sąd odwoławczy zajęli się kwestią tego co było przedmiotem umowy. Niezależnie od tego, że Sąd Apelacyjny zupełnie odmiennie ocenił materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, to materiał znacznej części postępowania dowodowego, a następnie rozważań obu sądów, była interpretacja zapisów umowy dzierżawy w kontekście ustalenia wiążących aspektów umowy sprzedaży. Ustalenie ważność umowy sprzedaży, której istotą jest przeniesienie praw, rozciągało się więc na jednoczesne ustalenie co jest przedmiotem przeniesienia oraz podmiotu, któremu przenoszone prawo przysługuje.

W ocenie Sądu orzekającego materiał dowodowy, przedstawiony do dyspozycji sądu i dotychczasowe postępowanie wykazało, że dalsze prowadzenie postępowania, a wręcz powielanie postępowania dowodowego, prowadziłoby jedynie do zbędnego przedłużenia procesu. Przesądzenie kwestii legitymacji w procesie o stwierdzenie nieważności umowy i przesądzenie, że umowa o ściśle określonej treści została ważnie zawarta, stanowiło podstawę do ustalenia, że na stronę powodową przeszła własność nieruchomości z posadowionymi na tej nieruchomości budynkami.

Dokonując wykładni umowy dzierżawy w zakresie dotyczącym § 10 umowy, regulującego kwestie dotyczące nakładów, oraz § 3 pkt 2 w brzmieniu nadanym przez aneks nr (...), przyjęć należało za Sądem Apelacyjny, że już z samego literalnego brzmienia powyższych umownych zapisów wynika, że nie będą podlegać zwrotowi żadne nakłady, a zwrot „w związku z przeznaczeniem terenu” należy odnieść literalnie do § 3 i rozumieć również jako nakłady związane z budową: stacji paliw, myjni samochodowej wraz z oczyszczalnią oraz stacją diagnostyczną z zapleczem techniczno-usługowym.

Sąd Apelacyjny przeprowadzając także wykładnię oświadczeń woli stron umowy z wykorzystaniem zarówno subiektywnego jak i obiektywnego wzorca wykładni doszedł do wniosku, że strony porozumiały się co do treści złożonego oświadczenia woli i zapis § 10 umowy dzierżawy powinien być odczytywany jako stanowiący, że wszystkie nakłady (a więc nie tylko te związane z przekształceniem terenu zalewowego w teren, na którym została zrealizowana inwestycja w postaci stacji paliw) poczynione przez spółkę (...) na dzierżawionej działce nie podlegają zwrotowi w chwili wygaśnięcia umowy - stanowią własność pozwanej G. C..

Sąd Apelacyjny stanął także na stanowisku, że przy uwzględnieniu okoliczności złożenia oświadczenia woli przez strony (kontekst sytuacyjny), nie sposób dojść do wniosku, że zgodnym zamiarem stron było, iż § 10 umowy dzierżawy dotyczył wyłącznie nakładów poniesionych przez spółkę (...), związanych z przekształceniem dzierżawionego terenu,

na którym miała być realizowana inwestycja stacji paliw - wręcz przeciwnie - z regulacji samej umowy, jak i również płaszczyzny przedmiotowej zamierzonego i zrealizowanego inwestycyjnego celu gospodarczego wynikało, że sporny § 10 dotyczy wszelkich nakładów poniesionych przez dzierżawcę, a więc w tym również nakładów polegających na wzniesieniu budynków i budowli składających się na stację paliw. W ocenie sądu odwoławczego mając dodatkowo na względzie cel umowy nie stanowisko to należy podzielić.

Sąd Apelacyjny zaznaczył również, z czym sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni się zgadza, że trudno było przyjąć, że spółka (...) będąc przedsiębiorcą, prowadzącym działalność gospodarczą w formie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, opierając ją na rachunku ekonomicznym, zawierając umowę dzierżawy uwzględniła w swojej inwestycyjnej kalkulacji, że nakłady ściśle związane z funkcjonowaniem stacji paliw, po zakończeniu umowy będą stanowiły jej własność i że będzie mogła z nimi robić, co zechce.

W odniesieniu do obowiązujących regulacji podatkowych (ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) Sąd Apelacyjny wskazał, także że nie sposób było uznać aby spółka (...) jako dzierżawca gruntu, który wybudował na nim budynki stała się następnie ich właścicielem - przez cały czas była nim bowiem wdzierżawiająca G.. Podatnik niebędący właścicielem gruntu, który realizuje budowę dla celów swojej działalności obejmując go na określony czas we władanie na podstawie np. umowy dzierżawy lub najmu, przewidującej zgodę właściciela na wybudowanie na nim budynku lub budowli to budynki (budowle), to wybudowane i wykorzystywane przez podatnika powyższe obiekty, mimo poniesienia przez niego nakładów na ich wybudowanie., nie stanowią jego własności, lecz stanowią jego środek trwałe, podlegający także amortyzacji na podstawie art. 16a ust. 2 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz art. 22a ust. 2 pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Regulacje ustawy o VAT dają natomiast możliwość podatnikowi, który ponosi nakłady inwestycyjne i buduje obiekty budowlane na cudzym gruncie do bieżącego odliczania podatku naliczonego zawartego w tych nakładach (zakupach) inwestycyjnych związanych z jego opodatkowaną działalnością.

W świetle całokształtu swoich rozważań Sąd Apelacyjny jednoznacznie wypowiedział się, nie akceptując stanowiska pozwanej(powódki w tamtym procesie), że zamiarem stron było wybudowanie budynków i wiaty na czas trwania umowy dzierżawy, a więc z myślą taką, że po ustaniu umowy dzierżawca będzie mógł rozporządzić budynkami i budowlami, a więc wyburzyć, przenieść w inne miejsce, sprzedać. Odnosząc się zaś do postanowień umowy dzierżawy, jej celu, a zwłaszcza charakteru inwestycji w postaci stacji paliw Sąd przyjął, że nakłady spółki (...), miały charakteru trwałe i determinowane były stałym połączeniem z dzierżawionym gruntem. W tym zakresie Sąd Apelacyjny słusznie i bez potrzeby powielania postępowania dowodowego, wskazał, że budynki na gruncie posadowione nie zostały postawione dla przewijającego użytku, o którym mowa w art. 47 § 3 k.c., zgodnie z którym przedmioty połączone z rzeczą dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. W konsekwencji Sąd orzekający w niniejszej sprawie nie mógł też dojść do odmiennego wniosku jakoby w sprawie nie miała zastosowania obowiązująca w polskim prawie zasada superficies solo cedit, wyrażona w art. 191 k.c. stanowiącym, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową oraz art. 47 § 1 i 2 k.c. zgodnie z którym część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Sąd orzekający miał też na uwadze, że w myśl art. 48 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. Powyższe oznacza, że połączenie przedmiotowych budynków i wiaty z gruntem w sposób fizycznie trwałe uzasadniało traktowanie ich jako części składowych gruntu, co powodowało, że ich właścicielem nie jest spółka (...) lecz G. C. a w konsekwencji skutecznej sprzedaży K. B. (1) (następca A. B. (2)).

Nie może zdaniem Sądu orzekającego dojść do takiej sytuacji, w której w obrocie prawnym znalazłyby się dwa rozstrzygnięcia, które tę samą kwestię, będące zasadniczą podstawą rozstrzygnięcia ustalałyby odmiennie. Stanowisko przeciwne godziłoby w powagę wymiaru sprawiedliwości i podważałoby zaufanie do sądów, byłoby więc sprzeczne

z podstawowymi zasadami porządku prawnego. Kwestia, że przedmiotem sprzedaży była nieruchomości wraz wzniesionymi na tej nieruchomości obiektami i urządzeniami była zaś kwestią podstawową.

W zakresie ruchomości objętych podstawą roszczenia windykacyjnego, należy mieć również na uwadze regulacje zawarte w art. 51 k.c. i 52 k.c. Powołany art. 51 k.c. zawiera definicję przynależności, stanowiąc, iż przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy, tj. rzeczy głównej, zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przynależność musi zatem pozostawać w określonym związku funkcjonalnym z rzeczą główną, być niezbędną do korzystania z rzeczy głównej albo ułatwiać korzystanie z niej (E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, s. 273). Skutki prawne czynności prawnej mającej za przedmiot rzecz główną obejmują zaś także - co do zasady - jej przynależności (W.J. Katner (w:) System prawa prywatnego, t. 1, s. 1194). Z art. 52 wynika bowiem, że czynność prawna mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności, chyba, że co innego wynika z treści czynności, albo z przypisów szczególnych. Zdaniem Sądu orzekającego w przedmiotowej sprawie ruchomości, objęte umową sprzedaży, które mają być wydane na rzecz strony powodowej stanowią przynależności potrzebne do korzystania z rzeczy głównej zgodnie z jej przeznaczeniem, a skutki prawne w postaci przeniesienia własności rzeczy głównej odnoszą więc skutek także wobec ruchomości objętych podstawą roszczenia. Mając na uwadze, że w przypadku tych rzeczy, określanych jako „wyposażenie” stacji paliw nastąpiło skuteczne ich nabycie dobra lub zła wiara pozostaje bez znaczenia.

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć koncepcję forsowaną przez stronę pozwaną, to ewentualne nakłady na nieruchomości podlegałyby rozliczeniu w procesie o zapłatę z uwagi na uprawnienie dzierżawcy do samodzielnego wyboru w zakresie pozostawienia nakładów na swoim gruncie i swobodę dysponowania tymi składnikami. Jak wskazał Sąd Apelacyjny nawet przy czysto hipotetycznym założeniu, że § 10 umowy dotyczył wyłącznie nakładów związanych z przygotowaniem terenu, to nie oznacza to, że zamiarem stron było, aby nakłady te były własnością dzierżawcy i w takiej sytuacji należałoby przyjąć, iż sprawa ta nie została w umowie uregulowana, a co za tym idzie, zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego w zakresie rozliczenia nakładów przy umowie dzierżawy (§15 umowy dzierżawy).

Wskazać należy, że w niniejszym postępowaniu podnoszone było, że sąd wiąże jedynie sentencja rozstrzygnięcia, nie zaś jego uzasadnienie. W tym względzie zgodzić się trzeba z pozwaną, że co do zasady związanie dotyczy tylko sentencji wyroku albo postanowienia wydanego w postępowaniu nieprocesowym, niemniej przy orzeczeniach oddalających powództwo lub wniosek, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia można go ustalić biorąc pod uwagę motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu. W orzecznictwie przyjmuje się, że związanie sądów orzekających w innych sprawach polega na niedopuszczalności kwestionowania ustaleń stanowiących podstawę rozstrzygnięcia we wcześniejszej sprawie, nawet jeżeli są one niewłaściwe i oparte na nietrafnej argumentacji prawnej. Chociaż w zasadzie moc wiążąca wyroku i postanowienia w postępowaniu nieprocesowym, dotyczy związania treścią ich sentencji, to szczególnie przy orzeczeniach oddalających powództwo, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia, ważne znaczenie mogą mieć także motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu, które stały się podstawą rozstrzygnięcia. Związanie prawomocnym wyrokiem dotyczy także wskazanych w uzasadnieniu ustaleń mających wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, których skutkiem było wydanie wyroku. W sytuacji związania prawomocnym orzeczeniem sądu i ustaleniami faktycznymi, które legły u jego podstaw, niedopuszczalne jest w innej sprawie o innym przedmiocie dokonywanie ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z prawomocnie osądzoną sprawą. Granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej wyznacza przedmiot rozstrzygnięcia sądu w związku z podstawą sporu. Instytucja związania sądu polega bowiem na niemożności kwestionowania poczynionych ustaleń stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, choćby wydawały się one niewłaściwe i dotyczy prawomocnego orzeczenia wydanego w innym postępowaniu. Powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na zawarte w uzasadnieniu motywy rozstrzygnięcia, które mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. (por. por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, niepubl.; z dnia 8 czerwca 2005 r. V CK 702/04, niepubl.; z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20; z dnia 21 czerwca 2007 r. IV CSK 63/67, niepubl.; z dnia 15 listopada 2007 r. II CSK 347/07, niepubl.; z dnia

13 marca 2008 r. III CSK 284/07, niepubl.; z dnia 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNP 2007 nr 5-6, poz. 71, z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 12/09, niepubl.; z dnia 23 stycznia 2015 r., V CSK 192/14, lex nr 1663143; z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 297/09, lex nr 1514746; z dnia 21 października 2005 r., III CK 125/05, lex nr 371483 oraz wyrok SA w Białymstoku z dnia 3 kwietnia 2015 r., I ACa 992/14, lex nr 1668560).

Niewątpliwym jest, że przedmiotem rozważań w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości, były rozważania dotyczące przedmiotu tej umowy. Powyższe ma istotne znaczenie w związku z podstawą niniejszego sporu. Kwestia co zostało przeniesione w ramach umowy sprzedaży i co ostatecznie ma być przedmiotem zwrotu została w ocenie Sądu prawomocnie rozstrzygnięta. W uzasadnieniu, odnosząc się do zagadnienia ceny, Sąd Apelacyjny wprost wskazał co było przedmiotem wyceny odwołując się w tym zakresie do nakładów wymienionych punkcie 5.4.3 „Operatu z szacowania podejściem dochodowym wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej obiektami stacji paliw”. Jak zaznaczono powyżej doprecyzowując żądanie pozwu pełnomocnik powódki powołał się na tożsamy zapis operatu. Te same zarzuty, w kontekście ustaleń co do przedmiotu umowy, jak w niniejszej sprawie (charakter budynków jako części składowych gruntu, zagadnienie połączenia dla przemijającego użytku) były również podnoszone w postępowaniu o stwierdzenie nieważności umów i zostały przez Sąd Apelacyjny ocenione.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności sąd orzekł jak w pkt I sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 2 k.p.c. i 770 k.p.c. oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 461), przy założeniu, że strona powodowa jest stroną wygrywającą proces w całości. Na przyznane od powódki koszty w wysokości 18.009,43 zł składała się opłata od pozwu w wysokości 9.083 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł i oraz kwota 5.309,43 zł przyzna tytułem kosztów postępowania zabezpieczającego zgodnie z wnioskiem powódki z dnia 4 lutego 2013 r. w oparciu o przedłożone wraz z wnioskiem dowody z dokumentów.

Rygor natychmiastowej wykonalności wyroku Sąd nadał na podstawie art. 333 § 3 k.p.c. przyjmując, że w sprawie zachodzą ustawowe przesłanki do uwzględnienia wniosku strony powodowej. Sąd uznał szeroko prezentowaną w tym względzie, w pismach procesowych, argumentację powódki za uzasadnioną. W szczególności Sąd wziął pod uwagę, że umowa dzierżawy faktycznie wygasła już w lutym bieżącego roku. (...) paliwowa, którą pozwana zobowiązana jest wydać, jak wskazano w toku postępowania, przynosi stałe dochody. Strona powodowa, wobec faktycznego władania stacją przez cały sporny okres przez pozwaną, dochodu tego jest pozbawiona, co niewątpliwie już tylko w tym zakresie naraża ją na szkodę. Ponadto zgodnie z twierdzeniem powódki dotyczącym możliwości płatniczych pozwanej, znajdującym potwierdzenie w informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pozwanej, pozwana nie składa sprawozdań finansowych. Zważyć zaś należy, że sprawozdania obowiązujące spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, obejmują: bilans, rachunek zysków i strat (rachunek wyników), informację dodatkową, a także sprawozdanie opisowe z działalności spółki w roku obrotowym i stanowią zasadnicze źródło informacji o kondycji spółki. Zaniechanie złożenia przez spółkę sprawozdania finansowego może świadczyć o złej sytuacji majątkowej, bądź o komplikacjach w jej działalności, wreszcie - o zamiarze spółki ukrycia jej rzeczywistej sytuacji przez innymi podmiotami, w tym wierzycielami.

Mając na uwadze powyższe, należało orzec jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)