

Sygn. akt I ACa 1081/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mirosława Gołuńska

Sędziowie: SSA Tomasz Żelazowski

SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)

Protokolant starszy sekretarz sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 roku, w Szczecinie,

na rozprawie

sprawy z powództwa K. B. (1)

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

o wydanie

wskutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 3 lipca 2015 roku wydanego w sprawie o sygnaturze akt VIII GC 421/13;

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że nadaje mu treść: nakazuje pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w C. aby wydała powódce K. B. (1) nieruchomości 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 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,

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

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

- utwardzeniem terenu, ciągami komunikacyjnymi, parkingami i chodnikami,

- przyłączem energetycznym wraz z siecią energetyczną,

- siecią gazową i przyłączem gazowym,

- przyłączem wodociągowym wraz z siecią wodociągową,
- siecią kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami,
- przyłączem kanalizacji deszczowej wraz z istniejącą siecią,
- przyłączem kanalizacji technicznych,
- wałem - skarpą, zielenią izolacyjną i trawnikiem,
- separatorem ścieków i separatorem produktów ropopochodnych,
- zbiornikami paliw płynnych wraz z żelbetową wanną, geomembraną i orurowaniem oraz instalacją paliwową do dystrybutorów.

II. oddała apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5400 zł (pięciu tysięcy czterystu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym;

Tomasz Żelazowski Mirosława Gołuńska Krzysztof Górski

I ACa 1081/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy nakazał 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 ewid. 252, murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 131,45 m²,
- budynkiem handlowo- usługowym (budynkiem myjni) o nr ewid. 253, murowanym, jednokondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 102,72 m²,
- budynkiem handlowo- usługowym o nr ewid. 255, 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,
- zielen 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.

Sąd nadto orzekł o kosztach procesu i nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd w uzasadnieniu wskazał, że powódka jest następcą prawnym zmarłego w toku procesu A. B. (1), który w pozwie z dnia 25 października 2012 r. wniósł o nakazanie pozwanej 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.

Powództwo uzasadniono twierdzeniem, że powód w wyniku przetargu nieograniczonego występując jako jedyny oferent nabył opisaną w pozwie nieruchomość, zawierając w dniu 10 sierpnia 2012 r. z Gminą 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 Gminę 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.

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 Gminę 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 Gminą 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 Gminą C..

Postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd Okręgowy w Szczecinie zawiesił postępowanie w sprawie z uwagi na śmierć powoda A. B. (1). Kolejnym postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie podjął zawieszony postępowanie z udziałem spadkobiercy zmarłego powoda A. B. (1) - K. B. (1).

W piśmie procesowym z dnia 18 maja 2015 r. powódka wskazała, że w sprawie z powództwa spółki (...) przeciwko K. B. (1) i Gminie 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 (...).

Z 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 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 przedmiotem 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.

Sąd wskazał, że 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 (...) o konstrukcji stalowej składającej się z 16 słupów na których wsparto zadaszenie płaskie jednonadobowe 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, zieleń 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 Okręgowy oparł swoje orzeczenie o następujące ustalenia faktyczne

W dniu 20 lutego 1995 r. Gmina 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. (1) i zastępca dyrektora zarządu - M. T. (1).

W § 3 umowy ustalono, że: „Dzierżawca na dzierżawionym gruncie ma prawo wznieść, 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. KK

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 Wydierżawiającego. Dzierżawca w terminie do dnia 20 lutego 2015r. uzgodni i wykona odrębny wjazd na działkę własną”.

W tym samym czasie Gmina 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.

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.

W 2012 r. Burmistrz Gminy 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 (...), 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.

Ogłoszenie powyższe poprzedzone zostało sporządzeniem w dniu 23 marca 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy 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,
- wiata 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 spłacony 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 budynek 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.

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

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.

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.

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(...) 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.

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.

W pismach z dnia 10 sierpnia 2012 r. kierowanych do Burmistrza Gminy 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 Gminy 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.

W dniu 10 sierpnia 2012 r. w siedzibie kancelarii notarialnej notariusz A. J. Gmina 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 Gmina 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 Gminy C. zawiadomił spółkę (...) o treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r., w celu wykonania ewentualnego prawa pierwokupu.

W dalszych pismach kierowanych do Burmistrza Gminy 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 Gminy 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.

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

W dniu 25 września 2012 r. w siedzibie kancelarii notarialnej notariusza A. J. Gmina 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.

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.

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 - Gmina 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 Gmina 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 Gmina 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 Gmina C. jako strona przekazująca przyjęła do wiadomości, iż dzierżawca wytoczył zarówno przeciwko stronie przejmującej (A. B. (1)), jak i przeciwko stronie przekazującej (Gmina 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 Gmina 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 nieruchomości spółka (...) powołując się na przysługującą jej własność składników majątkowych wniosła o zaniechanie podejmowanych działań.

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.

W okresie od grudnia 2012 r. do kwietnia 2013 r. A. B. (1) 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. uiszczała 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.

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.

W dniu (...) 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.

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.

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.

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..

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.

W piśmie z dnia 17 lutego 2015 r. spółka (...) odpowiadając na wezwania K. B. (1) 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.

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.

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.

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 Gminę C..

Zgodnie ze stanem ujawnionym w księdze wieczystej na dzień 12 grudnia 2012 r. w dziale II księgi dokonano wpisu jako właściciel nieruchomości A. B. (1).

W dniu 29 sierpnia 2013 r. w dziale II księgi dokonano wpisu jako właściciel nieruchomości K. B. (1).

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

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie pozwem z dnia 18 września 2012 r. skierowanym przeciwko Gminie 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 Gminą C. a pozwanym A. B. (1) przed notariuszem A. J. w C. (repertorium A nr (...)), na podstawie której pozwana Gmina C. sprzedała pozwanemu A. B. (1) nieruchomość w postaci działki gruntu o numerze (...), 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 Gminą 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 Gmina 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 Gminę C. i A. B. (1) (repertorium A nr (...)) oraz „Umowa przeniesienia” z dnia 25 września 2012 r. zawarta przez Gminę 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 umowa sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2012 r. oraz „Umowa przeniesienia” z dnia 25 września 2012 r. zawarta przez Gminę 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.

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.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd Okręgowy w pierwszym rzędzie przyjął, że powódka dochodziła wydania nieruchomości wskazując, iż na podstawie zawartej z Gminą C. umowy sprzedaży stała się właścicielką nieruchomości i budynków wraz z urządzeniami technicznymi znajdującymi się na tej nieruchomości.

W tym kontekście Sąd żądania pozwu zakwalifikował jako roszczenie windykacyjne oparte o normę art. 222 § 1 k.c.. Sąd wyjaśnił, że podstawami roszczenia windykacyjnego 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.

Sąd wskazał, że 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 Gminę C. i A. B. (1), umowy przeniesienia z dnia 25 września 2012 r. zawartej przez Gminę C. i A. B. (1) oraz umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r. zawartej przez Gminę C. i pozwaną spółkę (...).

Sąd zwrócił uwagę na to, że 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. Sąd uznał bowiem, że 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.

Odnosząc się w tym kontekście do przesłanek powództwa windykacyjnego Sąd wskazał, że 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 zdaniem Sądu o kwestii legitymacji powódki jako właściciela do domagania się od pozwanej wydania tego, co było przedmiotem tychże umów.

Jako bez znaczenia dla rozstrzygnięcia poczytał Sąd 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.).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana 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.

Sąd odniósł się do spornej między stronami kwestii oświadczenia na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 roku dotyczącego żądań pozwu. Zdaniem Sądu oświadczenie to traktować należy wyłącznie jako sprecyzowanie żądania pozwu. Sąd zaznaczył, 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 Gminą 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.

Sąd uznał, że sformułowane w pozwie, a następnie doprecyzowane żądanie przyjęło formę „jak gdyby przetransponowania sformułowania w zakresie przedmiotowym z ogłoszenia o przetargu organizowanego przez Gminę C., na którego potrzeby sporządzony był operat szacunkowy i którego następstwem było zawarcie umowy przedwstępnej, a w dalszej kolejności umowy przenoszącej własność nieruchomości”.

Sąd wyjaśnił, że 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 Gminy C. w drodze umowy zawartej w wyniku przetargu.

W rezultacie Sąd przyjął, że 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 skutkowałą zdaniem Sądu nieważnością postępowania i nie spowodowały 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 Gminy C..

Przedstawione stanowisko Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, zgodnie z którym powódka wykazała (w świetle prawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego), że zawarła z Gminą 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 nieruchomości 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.

Sąd odwołał się do rozstrzygnięcia innej sprawy między stronami o uznanie umowy sprzedaży za nieważną rozstrzygając zagadnienie ważności umowy i wskazał, że w tamtej sprawie Sąd Apelacyjny 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 ważności umowy sprzedaży, której istotą jest przeniesienie praw, rozciągało się więc na jednoczesne ustalenie co jest przedmiotem przeniesienia oraz podmiotu, któremu przenoszone prawo przysługuje.

W rezultacie Sąd Okręgowy stwierdził, że 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 (...), Sąd Okręgowy przyjął za Sądem Apelacyjnym w sprawie powołanej wyżej, 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.

Odwołał się Sąd w niniejszej sprawie do stanowiska Sądu Apelacyjnego przeprowadzającego także wykładnię oświadczeń woli stron umowy z wykorzystaniem zarówno subiektywnego jak i obiektywnego wzorca wykładni i podzielił wniosek, 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 Gminy C..

Przypomniano wreszcie, że 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 stwierdził, 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 wydzierżawiająca Gmina. 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

trwały, 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.

Sąd Okręgowy uznał za Sądem Apelacyjnym, 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 charakter trwały i determinowane były stałym połączeniem z dzierżawionym gruntem. Budynki na gruncie posadowione nie zostały postawione dla przemijającego 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.

Analizując orzeczenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy uznał, że nie mógł dojść do odmiennego wniosku jakoby w sprawie nie miała zastosowania obowiązująca w polskim prawie zasada superficies solo cedit, wyrażona w art. 191 k.c. oraz art. 47 § 1 i 2 k.c.. 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 zdaniem Sądu, że połączenie przedmiotowych budynków i wiaty z gruntem w sposób fizycznie trwały uzasadniało traktowanie ich jako części składowych gruntu, co powodowało, że ich właścicielem nie jest spółka (...) lecz Gmina C. a w konsekwencji skutecznej sprzedaży K. B. (1) (następca A. B. (1)).

Nie może zdaniem Sądu Okręgowego dojść do takiej sytuacji, w której w obrocie prawnym znalazłyby się dwa rozstrzygnięcia, które tę samą kwestię, będącą 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, Sąd miał na względzie 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. Skutki prawne czynności prawnej mającej za przedmiot rzecz główną obejmują zaś także - co do zasady - jej przynależności. 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 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 Sąd uznał, że 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. 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).

Sąd odniósł się do kwestii zakresu związania orzeczeniem w sprawie o ustalenie nieważności umowy wyjaśniając, że co do zasady związanie dotyczy tylko sentencji wyroku albo postanowienia wydanego w postępowaniu nieprocesowym, niemniej przy orzeczeniach oddalających powództwo lub wnioski, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia można go ustalić biorąc pod uwagę motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu. 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.

Zdaniem Sądu 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”. 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.

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),

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.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Wyrokowi zarzucono przede wszystkim nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt. 5 k.p.c., polegającą na uniemożliwieniu pozwanej ustosunkowania się do zmiany powództwa, dokonanej przez powódkę na posiedzeniu Sądu I Instancji, na którym zamknięto rozprawę, co spowodowało, że pozwana została pozbawiona możliwości obrony swych praw.

Nadto sformułowano zarzut nierozpoznanie istoty sprawy, a mianowicie zaniechanie przez Sąd pierwszej instancji zbadania podstawy żądania pozwu oraz niewyjaśnienie istotnych okoliczności faktycznych sprawy, a stanowiących przesłanki zastosowania odpowiednich przepisów prawa (w szczególności art. 58 kc, art. 525 kc, art. 224 kc, art. 51 § I kc, art. 47 § 1 kc, art. 65 § 1 i 2 kc, art. 169 kc, art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece) na skutek błędnego

przyjęcia przez Sąd I Instancji, że wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 160/15 przesądził kwestię własności spornej nieruchomości, budynków i innych rzeczami, w tym ruchomości, a tym samym również kwestię zasadności powództwa;

Dalej podniesiono kwestię naruszenia innych przepisów prawa procesowego mających wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj.:

a) art. 193 § 1 i 21 kpc, poprzez błędne przyjęcie, że powódka dokonała sprecyzowania powództwa, a nie jego zmiany, a w konsekwencji uznanie, że ustna zmiana powództwa była skuteczna,

b) art. 149 § 2 kpc, poprzez nieodroczenie rozprawy na wniosek pozwanej, w sytuacji dokonania przez powódkę zmiany powództwa na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r.

c) art. 316 § 2 kpc, poprzez nieotwarcie na nowo zamkniętej rozprawy, w sytuacji gdy po jej zamknięciu ujawniły się istotne okoliczności, a mianowicie pozwana przedłożyła dokumenty potwierdzające, iż nie jest we władaniu przedmiotów objętych treścią zmienionego żądania;

d) art. 321 kpc, poprzez zasądzenie ponad żądanie polegające na nakazaniu pozwanej wydania składników majątkowych nie objętych treścią żądania powództwa;

e) art. 232 kpc, poprzez brak przyjęcia, że powódka nie wykazała, iż pozwana jest we władaniu składników majątkowych objętych treścią zmienionego żądania;

f) art. 328 § 2 kpc, poprzez sporządzenie uzasadnienia w sposób sprzeczny z wymogami tego przepisu i niewskazanie motywów jakimi Sąd I instancji się kierował uznając, że składniki majątkowe, których wydania żądała powódka mają charakter przynależności.

g) art. 386 § 6 w zw. z art. 397 § 2 kpc, poprzez pominięcie przez Sąd I instancji oceny prawnej zawartej w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, I Wydział Cywilny z dnia 6 sierpnia 2013 r., sygn. akt I Acz 1110/13 dotyczącej braku prejudycjalności dla niniejszego postępowania wyroku w sprawie stwierdzenia nieważności umów sprzedaży spornej nieruchomości,

h) art. 365 kpc, poprzez błędne przyjęcie, że wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2015 r., sygn. akt I ACa 160/15 wiązał Sąd I instancji w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy;

i) art. 217 § 1 i 2 kpc oraz art. 227 kpc, poprzez oddalenie istotnych wniosków dowodowych

strony pozwanej, co doprowadziło do niewyjaśnienia wszystkich ważnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności i poczynienia przez Sąd błędnych ustaleń prawnych i faktycznych, a ostatecznie do wadliwego rozstrzygnięcia sprawy (zastrzeżenie do protokołu w trybie 162 k.p.c. zostało złożone na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r.);

Zarzucając nadto naruszenie przepisów prawa materialnego zakwestionowano poprawność zastosowania:

a) art. 222 § 1 kc, poprzez nakazanie pozwanej wydania nieokreślonych i niezindywidualizowanych składników majątkowych, jak również nakazanie pozwanej wydanie rzeczy, którymi nie władała;

c) art. 51 § 1 kc, poprzez błędne przyjęcie, że składniki majątkowe których wydanie nakazano pozwanej miały charakter przynależności;

d) art. 222 § 1 kc w zw. z art. 58 § 1 i 2 kc oraz art. 535 kc, poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że umowa przenosząca własność spornej nieruchomości przenosiła na własność na powódkę wszystkie składniki majątkowe objęte żądaniem pozwu, w szczególności obiekty, budynki oraz inne rzeczy, w tym ruchomości, znajdujące na spornej nieruchomości, a tym samym, że powództwo o wydanie nieruchomości było zasadne,

e) art. 169 kc, poprzez jego niezastosowanie i brak przyjęcia, że powódka w złej wierze nabyła rzeczy stanowiące własności pozwanej od osoby nieuprawnionej (Gminy C.) do rozporządzenia nimi,

f) art. 65 § 1 i 2 kc, poprzez brak dokonania wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 r. i brak przyjęcia, że zgodnie z tą umową, po jej zakończeniu, własność wszelkich nakładów i rzeczy na spornej nieruchomości przysługiwała pozwanej,

g) art. 47 § 3 kpc, poprzez brak przyjęcia przez Sąd I instancji, że obiekty, budowle, budynki na spornym gruncie postawione zostały dla przemijającego użytku i nie stanowią one części składowej nieruchomości gruntowej,

h) art. 49 § 1 kc, poprzez błędne uznanie, że urządzenia techniczne na spornej nieruchomości są częściami składowymi nieruchomości w sytuacji, gdy wchodziły one w skład przedsiębiorstwa,

i) art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez przyjęcie, że dla obiektów, budynków, budowli znajdujących się na spornej nieruchomości przepis ten miał zastosowanie,

j) art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 234 kpc, poprzez uniemożliwienie pozwanej obalenia domniemania wynikającego z tego przepisu, w sytuacji, gdy żaden przepis ustawy nie wyłączał możliwości obalenia tego domniemania.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania lub zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

Na podstawie art. 380 k.p.c., pozwana zaskarżyła w całości postanowienie Sądu I instancji zapadłe na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r. w przedmiocie oddalenia wniosków dowodowych zawnioskowanych przez stronę pozwaną.

Na podstawie art. 381 kpc, wniesiono o przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

a) pozwu z dnia 25 marca 2015 r., faktury VAT nr (...), faktury VAT nr (...), faktury VAT nr (...) (znajdujących się w aktach sprawy) na okoliczność, że powódka żądała wydania ruchomości nieistniejących, bowiem zniszczonych przez jej poprzednika prawnego; wydania ruchomości oznaczonych co do gatunku zakupionych przez pozwaną w trakcie niniejszego sporu i stanowiących jej własność.

b) protokołu zajęcia komornika J. P. z dnia 4 lipca 2015 r. na okoliczność nie dokładnego wskazania przez Sąd I instancji w zaskarżonym wyroku składników majątkowych, które mają zostać wydane oraz problemów z wykonaniem zaskarżonego wyroku; przymusowego odebrania spornej nieruchomości, wraz z składnikami majątkowymi stanowiących własność pozwanej na drugi dzień od wydania zaskarżonego wyroku; poniesienia szkody przez pozwaną w związku z uniemożliwieniem jej podjęcia obrony przed zmienionym powództwem;

c) postanowienia Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 14 września 2015 r. na okoliczność uchylenia czynności komornika sądowego J. P. dotyczących usunięcia pozwanej ze spornej nieruchomości; rażącego naruszenia prawa przez komornika J. P.; umożliwienie przez Sąd I instancji windykacji pozwanej na drugi dzień po wydaniu wyroku;

Potrzeba powołania dowodów wskazanych w punkcie a) wynikała z żądania powódki wydania jej szeregu rzeczy, w tym ruchomości zgłoszonym na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 r., a na którym Sąd I instancji zamknął rozprawę uniemożliwiając pozwanej podjęcie obrony. Dowody powołane w punkcie b i c są na okoliczności powstałe po wydaniu zaskarżonego wyroku.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie przedstawiając wywód sprowadzający się do afirmacji rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego i jego uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny stwierdził, że Okręgowy zasadniczo w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Trafna też i nie wymagająca uzupełnienia jest kwalifikacja prawna żądania i wywód Sądu Okręgowego dotyczący wykładni normy art. 222 §1 k.c.

Wreszcie zasadnie Sąd I instancji wskazuje na brak podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie normy art. 47 §3 k.c. i uznania, że infrastruktura, którą zabudowano nieruchomości (a więc budynki i instalacje) została połączona z gruntem jedynie do przemijającego użytku i pozwana mimo zakończenia stosunku dzierżawy ma prawo do odmowy jej wydania właścicielowi. Szczegółowe uwagi i uzupełnienia argumentacji w omawianym zakresie zostaną przedstawione w ramach odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelującego.

W pierwszej kolejności jednak rozważyć należy kwestię zarzutów skarżącego dotyczących naruszenia art. 321 k.p.c.

Spór toczony między stronami na etapie postępowania przed Sądem Apelacyjnym w pierwszej kolejności dotyczy bowiem tej właśnie kwestii ocenianej przez pryzmat dokonanej przez Sąd Okręgowy interpretacji oświadczenia pełnomocnika powódki złożonego na rozprawie poprzedzającej wydanie zaskarżonego wyroku i interpretacji zawartych w pozwie sformułowań mających opisywać petitum powództwa. W szczególności sporne jest, czy w pozwie żądano wyłącznie wydania nieruchomości, czy też równocześnie objęto powództwem ruchomości składające się na stację paliw

Rozstrzygnięcie tego zarzutu determinuje dalszą ocenę kwestii stawianych pod osąd przez apelującego zarzucających Sądowi szereg dalszych uchybień proceduralnych i materialnoprawnych, dotyczących rozstrzygnięcia w zakresie żądań dotyczących ruchomości (zdaniem skarżącego roszczeń) nie zgłoszonych skutecznie w procesie.

Oceniając tą kwestię ustalić należy treść żądań składających się na skutecznie zgłoszone (ukształtowanie w toku postępowania I instancyjnego) powództwo i następnie odnieść to ustalenie do treści zaskarżonego orzeczenia.

Zgodnie z art. 187 §1 pkt. 1) k.p.c. pozew musi zawierać między innymi dokładnie określone żądanie. Oznacza to, że (zwłaszcza w przypadku dochodzenia roszczeń niepieniężnych) żądanie musi być sformułowane w sposób nie budzący wątpliwości co do granic dochodzonej przez powoda w procesie ochrony prawnej. Obowiązek pozwanego, którego potwierdzenia (lub ukształtowania) domaga się powód w powództwie, musi być też określony w sposób zdatny dla ewentualnego postępowania egzekucyjnego.

W przypadku żądania windykacyjnego zatem powód powinien w sposób jednoznaczny zindywidualizować rzecz, której wydania się domaga. Dotyczy to zarówno nieruchomości jak i ruchomości. Zatem przedmiot żądania windykacyjnego określony być musi przez wskazanie oznaczeń sformalizowanych prawnie (np. poprzez wskazanie nr księgi wieczystej indywidualizującego nieruchomość) lub cech fizycznych (np. cechy specyficzne ruchomości), pozwalających na etapie orzekania prawidłowe określenie nakazanego obowiązku i następnie ewentualne przeprowadzenie przymusowej egzekucji zasądzonego świadczenia.

W ocenie Sądu odwoławczego oświadczeniem zawartym w pozwie strona powodowa niewątpliwie dochodziła wyłącznie wydania rzeczy nieruchomej. Wskazuje na to wprost jednoznaczny sposób redakcji pkt. I petitum, w którym strona żądania wydania nieruchomości „zabudowanej” wymienionymi w pozwie budynkami i urządzeniami technicznymi. Zatem nie można przyjąć, by powód w pozwie żądał wydania nieruchomości i jednocześnie ruchomości na niej się znajdujących.

Na taki przedmiot żądania wskazuje też dalsze wskazanie cech identyfikacyjnych tejże nieruchomości (odwołanie się do nr ewidencyjnego działki i nr księgi wieczystej).

Opis przedmiotu żądania natomiast wyraźnie odwołuje się do opisu nieruchomości w księdze wieczystej i odpowiada też normatywnemu ujęciu nieruchomości gruntowej zabudowanej (art. 48 k.c. w zw. z art. 191 k.c.) Zważywszy na to, że pozew był sporządzony przez podmiot profesjonalnie świadczący usługi pomocy prawnej nie sposób w tym świetle przyjmować, że żądanie tak sformułowane może obejmować także (nie zindywidualizowane w petitum ani też w uzasadnieniu) rzeczy ruchome tylko z tej przyczyny, że w uzasadnieniu powołano się na fakt zawarcia umowy sprzedaży i jako dowodów wskazano operat szacunkowy. Z treści petitum nie wynika więc, by żądaniem pozwu objęte były również rzeczy ruchome (które miałyby posiadać status przynależności).

Oceniając żądanie pozwu nie sposób też uznać (co zdawał się sugerować pełnomocnik powódki na etapie postępowania apelacyjnego), że przedmiotem petitum było żądanie wydania zorganizowanego zespołu składników majątkowych określonych jako stacja paliw. Nie ma bowiem w petitum pozwu żadnych sformułowań pozwalających na choćby próbę tego rodzaju rozumienia przedstawionego opisu rzeczy, której wydania dochodziła strona powodowa.

Z treści petitum wynika więc jednoznacznie, że przedmiotem żądania była wyłącznie nieruchomość, na której prowadzona była działalność gospodarcza polegająca między innymi na detalicznej sprzedaży paliw.

Do odmiennych wniosków nie może też prowadzić uzasadnienie pozwu. Po pierwsze przytoczenie okoliczności faktycznych dotyczących przedmiotu umowy sprzedaży zawartej między poprzednikiem prawny powódki a Gminą C. tworzy jedynie element podstawy faktycznej powództwa (art. 187 §1 pkt. 2) k.p.c.) uzasadniający wstąpienie w stosunek dzierżawy. Rzeczą powoda jest, jakie skonkretyzowane (zgodnie z art. 187 §1 pkt.1) k.p.c.) żądania wywodzić będzie z przytoczanej przez siebie podstawy faktycznej.

Zatem w realiach niniejszej sprawy nie może być argumentem dla oceny zgłoszonego w pozwie żądania powołanie się na fakt, że poprzednik prawny powódki nabył od gminy stację paliw wraz z wyposażeniem technicznym, skoro z faktu tego nie wyprowadzono dalszych roszczeń poza żądaniem wydania zabudowanej nieruchomości.

Odnosząc z kolei powyższe uwagi do treści oświadczenia na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie przez Sąd Okręgowy stwierdzić należy po pierwsze, że fakt złożenia tego oświadczenia wynikał zasadniczo (jak wywodzić należy z materiału procesowego) z zarzutów i żądań strony pozwanej twierdzącej, że powództwo nie zostało sformułowane precyzyjnie i podnoszącej swoje zarzuty co do prawa własności przysługującego pozwanej spółce do budynków i urządzeń usytuowanych na nieruchomości.

W tym kontekście postrzegać należy oczekiwanie Sądu I instancji co do dodatkowego sprecyzowania żądania na rozprawie oraz skorelowaną z tym wypowiedź pełnomocnika powódki. Z treści protokołu rozprawy wynika, że niewątpliwie czynność procesowa dokonana na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 roku nie miała (w intencji powódki) na celu rozszerzenia powództwa, lecz jedynie wyjaśnienie podnoszonych w toku procesu wątpliwości co do jego zakresu.

Tym niemniej nie sposób nie dostrzec, że (jak słusznie wskazuje skarżący) w trakcie składania na rozprawie oświadczenia pełnomocnik powódki nie poprzestał na dookreśleniu nieruchomości objętej żądaniem pozwu przez ewentualne dokonanie opisu jej części składowych w rozumieniu art. 47 §1 i §2 k.c. oraz art. 48 k.c. Dodatkowo bowiem poprzez przytoczenie opisu przedmiotu sprzedaży (a nie jedynie przedmiotu żądania pozwu) w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w związku z przetargiem, oświadczenie złożone w imieniu powódki obejmuje bowiem również szereg przedmiotów, którym nie sposób przypisać statusu części składowych nieruchomości.

Przekonuje o tym również treść wystąpień strony powodowej w trakcie postępowania apelacyjnego, kiedy to po zobowiązaniu przez Sąd Apelacyjny do dokładnego wskazania statusu poszczególnych przedmiotów strona powodowa odwołała się do definicji stacji paliw określonej w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 roku, i w oparciu o treść tego rozporządzenia (a nie treść przepisów k.c.) wyjaśnić starała się status

poszczególnych przedmiotów majątkowych objętych oświadczeniem zawartym na rozprawie z dnia 30 czerwca 2015 roku racjonalizując w ten sposób sens procesowy oświadczenia z 30 czerwca 2015 roku i starając się nadać spójność swojemu stanowisku procesowemu.

Nie sposób nie dostrzec więc, że sama powódka unikała precyzyjnego wskazania statusu prawnorzeczowego poszczególnych elementów majątkowych i dokonując swobodnej wykładni żądania pozwu zdawała się twierdzić, że wszystkie przedmioty wymienione w oświadczeniu z dnia 30 czerwca 2015 w istocie definiują przedmiot żądania, o którym mowa w pkt. I petitum pozwu.

W ocenie Sądu odwoławczego wnioszek ten nie jest uzasadniony z przyczyn wskazanych wyżej. Jak wyjaśniono, żądanie pozwu wobec jego jednoznacznej treści musi być bowiem rozumiane jako żądanie wyłącznie wydania nieruchomości zabudowanej (a nie całości gospodarczej rozumianej przez powódkę jako stacja paliw usytuowana na tej nieruchomości).

Powódka, rzecz jasna, posiadała procesowo – prawne uprawnienie do modyfikacji żądania pozwu. Jednak zgodnie z art. 193 §2¹ k.p.c. zmiana powództwa w niniejszej sprawie mogła być dokonana wyłącznie w piśmie procesowym. Zatem w takim zakresie, w jakim w oświadczeniu na rozprawie z dnia 30 czerwca 2015 roku powódka zażądała wydania przedmiotów nie stanowiących nieruchomości (jej części składowych) jej ustne oświadczenie nie mogło wywołać skutków modyfikujących żądanie pozwu (pozostaje bezskuteczne).

Stąd też przedmiotem oceny przez Sąd I instancji powinno być wyłącznie żądanie wydania nieruchomości, a wobec zarzutów pozwanej, również określenie statusu prawnorzeczowego tych przedmiotów majątkowych, które według art. 48 i 47 §2 k.c. winny być kwalifikowane jako części składowe, lecz zgodnie z twierdzeniami pozwanej, wskutek połączenia ich z nieruchomością wyłącznie dla przemijającego użytku, statusu takiego nie posiadały i są ruchomościami stanowiącymi własność pozwanej.

Sąd Okręgowy objął jednak swoim rozstrzygnięciem wszystkie przedmioty wskazane przez pełnomocnika powódki. Skoro nie zgłoszono skutecznie żądań co do przedmiotów posiadających (przyjęty przez Sąd Okręgowy) status przynależności, to rozstrzygnięcie takie musi być uznane za orzekanie ponad żądanie pozwu (art. 321 §1 k.p.c.). Stąd też w części w jakiej orzeczenie dotyczy przedmiotów innych niż nieruchomość i jej części składowe, zaskarżony wyrok należało zmienić i wyeliminować z orzeczenia te jego elementy, które naruszają art. 321 §1 k.p.c. W dalszym toku wyводу (w ramach odniesienia się do zarzutów naruszenia prawa materialnego) zostaną wskazane kryteria prawne, którymi Sąd Apelacyjny kierował się decydując o statusie rzeczowym poszczególnych przedmiotów.

W pozostałym zakresie (a więc w odniesieniu do precyzacji opisu nieruchomości poprzez wskazanie jej zasadniczych a objętych sporem części składowych) oświadczenie złożone na rozprawie jawi się jako niezbędne w kontekście stanowiska strony pozwanej wyrażanego w toku postępowania, a dotyczącego zarzutów co do jej obowiązku w zakresie wydania powódce wyłącznie samej nieruchomości gruntowej (a więc przypisywania sobie prawa do demontażu, czy wręcz zniszczeni) budynków i urządzeń instalacyjnych połączonych trwale z nieruchomością i składających się na jej tzw. uzbrojenie). W tym kontekście niezbędne stało się sprecyzowanie obowiązków i praw stron co do poszczególnych elementów. Skoro tak, to zasadnym było oczekiwanie przez Sąd, że powód jasno wskaże żądanie (co do opisu nieruchomości), kierując w ten sposób zakres procesowego badania zarzutów pozwanego i umożliwiając precyzyjne (nie budzące wątpliwości na etapie postępowania egzekucyjnego) rozstrzygnięcie o żądaniach pozwu.

Odnosząc się w tym kontekście do dalszych zarzutów naruszenia prawa procesowego przez Sąd Okręgowy stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że bezzasadne jest twierdzenie, iż w sprawie doszło do pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw i w efekcie do nieważności postępowania.

„Pozbawienie możliwości obrony praw” w rozumieniu normy art. 379 pkt. 5 k.p.c. rozumiane być w kontekście konstytucyjnego prawa do sądu (art. 45 Konstytucji RP) gwarantującego stronie możliwość udziału w czynnościach prowadzących do wydania orzeczenia oraz przedstawienia i dowodzenia swojego stanowiska.

W orzecznictwie wskazuje się że przy ocenie, czy strona została pozbawiona możliwości działania w procesie stwierdzić należy po pierwsze czy doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego przez Sąd, a następnie zbadać, czy uchybienie to wpływało na możliwość działania strony w procesie oraz czy mimo to strona mogła bronić swoich praw w procesie. Wskazuje się że dopiero kumulatywne wystąpienie tych przesłanek świadczy o nieważności postępowania (por. np. postanowienie SN z dnia 23 czerwca 2016, II PZ 12/16).

W realiach sprawy stwierdzić należy, że (przy uwzględnieniu wcześniejszych uwag dotyczących bezskuteczności oświadczenia w części zmieniającej żądania pozwu), na rozprawie w dniu 30 czerwca 2015 nie doszło do pozbawienia możliwości obrony praw strony pozwanej. Jak wskazano oświadczenie (w części uznanej przez Sąd odwoławczy za precyzujące powództwo) zostało złożone wskutek stanowiska strony przeciwnej w obecności dwóch pełnomocników tejże strony. Przed rozprawą strona pozwana formułowała swoje stanowisko co do statusu poszczególnych składników majątkowych i w tym zakresie przedstawiała własną inicjatywę dowodową. Na rozprawie zaś miała możliwość (z której skorzystała) by przeprowadzić polemikę ze stanowiskiem przeciwnika procesowego. Po pominięciu kwestii w których Sąd Okręgowy przekroczył żądanie, nie sposób też wywodzić, by na rozprawie pojawiły się jakiegokolwiek nowe okoliczności faktyczne.

Jeśli tak, to nie można wywodzić, strona pozwana miała prawo do oczekiwania że rozprawa zostanie odroczonej celem umożliwienia jej dodatkowego zajęcia stanowiska wobec precyzacji żądań pozwu. Podkreślić należy, że rozprawa jest tym stadium procesu cywilnego, w którym (zgodnie z zasadą ustności) strony prezentują swoje stanowiska procesowe (a więc również doprecyzowują nieścisłości i (w procesowo – prawnych ramach dyskursu) usuwać powinny wątpliwości Sądu i strony przeciwnej co do znaczenia własnych oświadczeń i czynności. Zatem rozprawa jest tym momentem postępowania, w którym następuje wiążące dla organu orzekającego ustalenie i wyjaśnienie stanowisk stron, a także roztrząsanie wyników postępowania dowodowego (art. 210 §1 i §3 k.p.c.). Podkreślić należy, że rozprawa (poza sytuacjami, o których mowa w art. 214 §1 k.p.c.) może być odroczone wyłącznie z ważnej przyczyny (art. 156 k.p.c.). Na stronach zaś, zgodnie z art. 6 §2 k.p.c. spoczywają szczególne obowiązki w zakresie współdziałania dla zapewnienia odpowiedniej sprawności postępowania.

Oceniając w tym kontekście prawnym przebieg postępowania przed Sądem I instancji a zwłaszcza możliwość zajęcia przez stronę pozwaną stanowiska adekwatnego do oświadczenia strony przeciwnej, nie sposób przyjąć, by doszło do pozbawienia pozwanej możliwości odpowiedniej reakcji procesowej. Po pierwsze jak wskazano wyżej, przebieg rozprawy (odebranie oświadczenia od pełnomocnika powódki) był determinowany przez wcześniejsze stanowisko pozwanej. Po wtóre (jak zostanie wyjaśnione niżej) to na pozwanej spoczywały ciężary procesowo- prawne w zakresie przedstawienia przytoczeń faktycznych i dowodów wskazujących na to, że posiada prawo do przedmiotów połączonych z nieruchomością wyłącznie do przemijającego użytku. Zatem rolą strony pozwanej było przygotowanie w procesie jeszcze przed rozprawą swojego stanowiska w odniesieniu do przedmiotów, których wydania odmawiała powódce. Nie może być w tym kontekście uzasadnione oczekiwanie odroczenia rozprawy. W przedstawionym kontekście, uzupełnianym przez powinności Sądu określone normą art. 6 §1 k.p.c. (nakazującą dążenie do przeciwdziałania przewlekaniu postępowania i rozstrzygnięcia sprawy na pierwszy posiedzeniu), bezzasadne są zarzuty strony pozwanej dotyczące „niezrozumiałego pośpiechu” Sądu I instancji. Zapewnienie zwartości i koncentracji czynności procesowych jest bowiem również wartością konstytucyjną chronioną przez normę art. 45 Konstytucji RP jako element prawa do Sądu. W niniejszej sprawie zaś od daty wniesienia pozwu do daty rozprawy poprzedzającej wyrokowi upłynął okres ponad 30 miesięcy. Czas trwania postępowania i obszerność materiału procesowego (generowana zwłaszcza przez kolejne wystąpienia strony pozwanej) wobec zakresu dokonanych w sprawie czynności dowodowych, nie może uzasadniać przekonania, iż Sąd dążył do realizacji paradygmatu sprawności postępowania z uszczerbkiem dla innych praw procesowych stron (w tym zwłaszcza dla możliwości prezentacji przez strony swoich stanowisk procesowych).

Z przedstawionych przyczyn Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu nieważności postępowania.

W konsekwencji za bezzasadne uznać należy zarzuty naruszenia art. 149 §2 k.p.c. i 316 §2 k.p.c. Jak wskazano wyżej w sprawie nie zaistniały okoliczności upoważniające Sąd do uwzględnienia wniosku o odroczenie rozprawy w dniu 30 czerwca 2015 roku.

Nie można też przyjąć za zasadne stanowiska, by zaistniały nowe w rozumieniu art. 316 §2 k.p.c. okoliczności uzasadniające otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo. Przypomnieć należy, że zamknięcie rozprawy zasadniczo posiada funkcję porządkującą sytuację procesową i stabilizuje prawa i obowiązki stron procesu. Z czynnością tą wiążą się określone skutki prawne (np. zamknięcie rozprawy zgodnie z art. 217 §1 k.p.c. stanowi moment limitujący prawo stron do przedstawienia przez przytoczeń faktycznych i wniosków dowodowych).

Zatem zamknięcie rozprawy jako akt procesowy jest doniosłe prawnie a jej otwarcie musi być uznane za sytuację wyjątkową.

Zasadniczo otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo jest kompetencją sądu (art. 225 k.p.c.). Jednakże, jak trafnie podkreśla się w nauce i orzecznictwie, przeradza się ono w obowiązek w sytuacji określonej art. 316 §2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu.

Strona wnioskująca o otwarcie na nowo zamkniętej rozprawy (czy też zarzucająca w apelacji Sądowi I instancji zaniechanie uwzględnienia wniosku w tym zakresie) musi wykazać więc, że dopiero po zamknięciu rozprawy ujawniły się (stały się jej wiadome) okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia

W nauce wskazuje się, że w przepisie tym chodzi o fakty nowe - jakościowo różne od wcześniej istniejących lub o okoliczności już wcześniej zaistniałe, ale które uległy zmianie po zamknięciu rozprawy (por. np. M. Sawczuk, Ponowne orzekanie w sprawie cywilnej prawomocnie osądzonej, s. 141–142; wyrok SN z 15.4.1972 r., II PR 48/72, OSNC 1972, Nr 9, poz. 171]. Tak więc zmiana może polegać na powstaniu całkiem nowych okoliczności obok już istniejących, lub na modyfikacji wcześniej istniejących. Nie uzasadnia żądania otwarcia rozprawy na nowo jedynie stwierdzenie potrzeby dodatkowego odniesienia się lub powołania dowodów w związku ze stanowiskiem przedstawionym przez stronę przeciwną na rozprawie, jeśli potrzeba ta nie opiera się o okoliczności mające cechę nowości w przedstawionym wyżej rozumieniu.

Skoro w niniejszej sprawie wnioskując o otwarcie zamkniętej rozprawy nie wskazała nowości to nie można uznać za uzasadniony zgłoszonego wniosku o otwarcie rozprawy i zarzutów budowanych w oparciu o zaniechanie otwarcia rozprawy.

Nie naruszył też Sąd Okręgowy normy art. 328 §2 k.p.c. Norma ta może być naruszona przez Sąd i stanowić podstawę wniosków apelacji zasadniczo w sytuacji, gdy na podstawie uzasadnienia orzeczenia nie można ustalić przyczyn podjętego rozstrzygnięcia i przesłanek, którymi sąd się kierował (logicznej oraz prawnej poprawności wnioskowania, jakie motywuje zapadły wyrok). W niniejszej sprawie z uzasadnienia orzeczenia w sposób przejrzysty wynika spójny logicznie i odwołujący się do właściwych przepisów prawa tok argumentacji prowadzącej do przyjętego rozstrzygnięcia sporu.

Dalej skarżąca zarzuca naruszenie normy art. 386 §6 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. wywodząc, że Sąd Apelacyjny rozstrzygając o uchyleniu postanowienia o zawieszeniu postępowania nakazał Sądowi Okręgowemu samodzielne badanie przesłanek roszczenia i wskazał na brak związku prejudycjalnego między zakończeniem postępowania w sprawie I ACa 160/15 a postępowaniem niniejszym. Przypomnieć wypada, że w postępowaniu wywołanym zażaleniem na postanowienie o zawieszeniu Sąd Apelacyjny (badając sprawę w granicach zaskarżenia) oceniał nie tyle to, czy zachodzić będzie związek prejudycjalny między przyszłym wyrokiem w sprawie I ACa 160/15 a rozstrzygnięciem niniejszej sprawy lecz (zgodnie z zasadą aktualności) czy zasadnym jest zawieszenie postępowania w oczekiwaniu na przyszłe rozstrzygnięcie prowadzonej równolegle sprawy. W tym kontekście Sąd Apelacyjny wskazywał, że nie

ma przeszkód, by Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie samodzielnie czynił ustalenia faktyczne. Tym wskazaniem (dotyczącym braku podstaw do zawieszenia postępowania) był więc związany Sąd Okręgowy.

Pomija skarżący natomiast to, że między datą wydania postanowienia przez Sąd Apelacyjny a datą wyrokowania w niniejszej sprawie przez Sąd I instancji doszło do istotnej zmiany stanu prawnego wywołanej wydaniem prawomocnego wyroku w sporze między powódką a pozwaną, dotyczącym kwestii ważności umowy sprzedaży nieruchomości. Wyrok ten, zgodnie z art. 365 k.p.c. wiąże nie tylko Sąd, który go wydał ale też strony postępowania i inne sądy oraz organy. Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu przedstawił szeroki wywód dotyczący rozumienia i wykładni normy art. 365 k.p.c. w zakresie, w jakim dotyczy on związania orzeczeniem (sentencją oraz podstawą faktyczną rozstrzygnięcia). Nie powielając tej argumentacji dla rozstrzygnięcia o zasadności omawianego zarzutu apelacyjnego oraz związanego z nim zarzutu naruszenia art. 365 k.p.c. wskazać jedynie należy, iż ukształtowana jest w judykaturze wykładania tej normy określająca zakres związania znacznie szerzej, niż prezentuje to skarżący.

Za punkt wyjścia dla tej oceny stawia się prawne skutki prawomocnego wyroku jako kształtującego indywidualną, skonkretyzowaną normę będącą podstawą rozstrzygnięcia. Norma ta odnosi się do skonkretyzowanej w uzasadnieniu prawomocnego orzeczenia podstawy faktycznej i prawnej. Z tego wywodzi się, że materialny, pozytywny skutek mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej rozumiany musi być w ten sposób, iż wiążące jest także to, na jakiej podstawie prawnej i faktycznej sąd w pierwszym wyroku orzekł o roszczeniu poddanym pod osąd. To z kolei skutkuje tym, że w nowej sprawie między tymi samymi stronami, dotyczącej innego przedmiotu, wcześniejsze rozstrzygnięcie stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika i sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to we wcześniejszym prawomocnym wyroku. W rezultacie, w kolejnej sprawie sąd pozostaje związany także ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia wcześniejszego orzeczenia w takim zakresie, w jakim miały one wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie wcześniejszego, prawomocnego wyroku.

Wielokrotnie przyjmowano w efekcie, że ustalenie w uzasadnieniu przyczyn oddalenia powództwa ma charakter prejudycjalny dla samego rozstrzygnięcia. Jeżeli te przyczyny obejmują zakres żądania będący przedmiotem sprawy rozpoznawanej później, sąd w tej sprawie jest nimi związany. Przyjmuje się wręcz, że w takich sytuacjach niedopuszczalna jest ponowna analiza prawna tej samej kwestii, a sądy są obowiązane uwzględnić prawomocne orzeczenie w ramach podstawy orzekania w kolejnych postępowaniach wskazując, że w ten sposób ochrona prawna udzielona stronie na podstawie prawomocnego wyroku uzyskuje cechę stabilności i nie może być podważona w innym postępowaniu (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016, IV CSK 282/15, z dnia 19 listopada 2015, IV CSK 788/14, z dnia 8 stycznia 2002 r. I KKN 730/99, z dnia 7 stycznia 2004 r. III CK 192/02, z dnia 8 marca 2010 r. II PK 258/09, z dnia 28 marca 2012 r. II UK 327/11, z dnia 19 listopada 2012 r. V CSK 485/11, i z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/A/20 oraz uchwałę z dnia 12 marca 2003 r. III CZP 97/02, OSNC 2003/12/160).

W tym kontekście nie tylko kompetencją Sądu Okręgowego ale i jurydyczny obowiązkiem wynikającym z treści normy art. 365 k.p.c. stało się w niniejszej sprawie wzięcie pod uwagę stanu prawnego ukształtowanego między stronami prawomocnym wyrokiem w sprawie I ACa 160/15. Wyrok ten, jak wynika z jego motywów dotyczył kwestii żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży, na podstawie której poprzednik prawny powódki miał nabyć własności nieruchomości której dzierżawca była pozwana spółka. Z uzasadnienia wynika, że Sąd Apelacyjny dokonał merytorycznej oceny powództwa o ustalenie odnosząc się do zarzutów analogicznych do podnoszonych przez pozwaną w niniejszej sprawie dla wykazania tezy o braku legitymacji czynnej po stronie powódki. Sąd uznał, że umowa sprzedaży była ważna i nie naruszała ani bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa ani też nie popadała w sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Zatem w tym zakresie (stosownie do wcześniejszych wywodów) Sąd Okręgowy nie mógł kwestii tej rozstrzygnąć odmiennie od przyjętej w prawomocnym wyroku. W tym sensie w sprawie ACa 160/15 w sposób wiążący dla sądów orzekających w niniejszej sprawie orzeczono o ważności tytułu prawnego, z którego powódka wywodzi swoje prawo własności nieruchomości. Zgodnie z zasadą aktualności (art. 316 §1 k.p.c.) Sąd Okręgowy trafnie wziął pod uwagę treść tego wyroku i jego uzasadnienia.

Z kolei zalecenia co do zakresu postępowania dowodowego zawarte w postanowieniu Sądu Apelacyjnego dotyczącym wniosku o zawieszenie postępowania stały się nieaktualne z chwilą wydania prawomocnego wyroku o znaczeniu prejudycjalnym i nie mogły rzutować na tok procedowania.

Zatem za bezzasadne poczytać należy zarzuty naruszenia art. 365 k.p.c. i art. 397 §2 k.p.c. w zw. z art. 386 §6 k.p.c.

Bezzasadnie zarzuca też skarżący naruszenie art. 217 §2 k.p.c. i 227 k.p.c. Wywód apelacji sprowadza się w tym zakresie do dwóch płaszczyzn. Po pierwsze skarżący zarzuca, że sąd błędnie przyjmując stan związania wyrokiem w sprawie I ACA 160/15, bezzasadnie pominął dowody ze źródeł osobowych mające wykazywać brak legitymacji czynnej po stronie powódki. Pozwana sugeruje zatem, że Sąd powinien dopuścić dowody ze źródeł osobowych w celu wyjaśnienia „istnienia prawa własności nieruchomości po stronie pozwanej”.

Po wtóre argumentację zarzucającą Sądowi naruszenie wspomnianych przepisów art. 217 §2 k.p.c. i 227 k.p.c. skarżąca spółka zdaje się wiązać również z kwestią określenia własnego prawa do rozebrania i zabrania z nieruchomości objętej pozwem budynków i budowli oraz infrastruktury technicznej trwale z gruntem związanej. Innymi słowy (biorąc pod uwagę treść wystąpień pełnomocników pozwanego przed Sądem I instancji) zdaje się skarżący zarzucać Sądowi, iż przedwcześnie pominął wnioski dowodowe dotyczące także statusu spornych przedmiotów majątkowych „zabudowujących” nieruchomość, wywodząc swoje racje z treści §10 umowy dzierżawy i przedstawionej w uzasadnieniu stanowiska procesowej interpretacji tego postanowienia umownego.

Odnosząc się do pierwszej grupy faktów mających zdaniem pozwanej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a dotyczących kwestii posiadania przez powódkę statusu właściciela nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy, odwołać ponownie się należy do opisanych wyżej skutków prawnych w sferze obu stron procesu, jakie pociąga za sobą uprawnienie się orzeczenia w sprawie I ACa 160/15. Jak wskazano, w świetle przywołanego wyżej orzecznictwa kwestia nabycia własności nie mogła być oceniona w niniejszej sprawie odmiennie od jej wiążącego dla stron rozstrzygnięcia w sprawie wyżej powołanej. To zaś pociąga za sobą zasadniczo niedopuszczalność odmiennych ustaleń faktycznych od stanowiących podstawę faktyczną wcześniejszego rozstrzygnięcia. W rezultacie nie można Sądowi Okręgowemu zarzucać, że wadliwie pominął wnioski dowodowe mające w intencji pozwanego kierunkować postępowanie dowodowe na ponowne badanie rozstrzygniętej kwestii.

Z kolei w odniesieniu do statusu budynków budowli i urządzeń tworzących instalacje trwale połączone z gruntem (w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny wyżej uznał, że skutecznie zgłoszono żądanie – sprecyzowano pozew) skarżący prawa swoje wywodzi z umowy dzierżawy, domagając się dopuszczenia dowodu z zeznań wskazywanych przez siebie świadków i stron w celu ustalenia, że strony w momencie podpisywania umowy porozumiały się, iż po ustaniu umowy dzierżawca będzie uprawniony do rozbiórki i zabrania wszystkich budynków (nakładów) i infrastruktury technicznej, poza ziemią którą nawiózł w celu niwelacji terenu. W tym zakresie skarżący odwoływał się wyłącznie do postanowień §10 w związku z §3 umowy dzierżawy z dnia 20 lutego 1995 i wskazywał na to, że ustnie strony ustaliły, iż zapis ten nie obejmuje innych nakładów związanych z dostosowaniem nieruchomości do jej przeznaczenia opisanego w §3 umowy (a więc z uzbrojeniem terenu i wybudowaniem odpowiedniej infrastruktury technicznej umożliwiającej prowadzenie działalności w zakresie sprzedaży paliw).

Skarżący ignoruje natomiast w swojej argumentacji całkowicie pozostałą treść umowy i pomija, że w §16 strony zawarły zastrzeżenie formy pisemnej ad solemnitatem dla wszelkich jej zmian. Według art. 76 k.c. jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi ma być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, nie określając skutków niezachowania tej formy, w razie wątpliwości poczytuje się, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Według art. 77 §1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Z kolei norma art. 247 k.p.c. nie dopuszcza dowodu z zeznań świadków lub przesłuchania storn przeciwko lub ponad osnowę dokumentu jeśli prowadziłyby to między innymi do obejścia przepisów dotyczących formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

Skoro więc strony zawarły umowę dzierżawy w formie pisemnej zastrzegając wyraźnie rygor nieważności dla jej zmian, to brak zachowania formy pisemnej czyni irrelevantnymi dla treści stosunku prawnego łączącego strony ewentualne ustalenia stron co do zmiany lub uzupełnień postanowień umownych. Dopuszczenie dowodu ze źródeł osobowych w tej sytuacji naruszałoby zakaz określony normą art. 247 k.p.c.

W umowie poza §10 (wyłączającym prawo dzierżawcy do żądania zwrotu nakładów poniesionych w związku z przeznaczeniem terenu określonym w §3) nie zawarto żadnych innych (odmiennych) postanowień co do jakiegokolwiek kategorii nakładów na rzecz. Nie przewidziano też żadnych postanowień dotyczących statusu poszczególnych przedmiotów przyłączanych w sposób określony art. 47 §1 i §2 k.c. lub art. 48 k.c. do dzierżawionej nieruchomości.

Według treści art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Wobec brzmienia tej normy, w zakresie nie objętym postanowieniami umownymi treść czynność prawnej między stronami była wypełniana przez przepisy ustawy przede wszystkim regulujące stosunek dzierżawy.

Odstępstwa od reguł ustawowych (określonych przez przepisy o charakterze dyspozytywnym) wymagały więc wyraźnego określenia w umowie (lub jej zmiany w formie pisemnej ad solemnitatem). Brak twierdzeń o dokonaniu takiej zmiany w umówionej formie i jednocześnie brak aktywności dowodowej, dotyczącej tej kwestii powoduje, że jako pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia uznać należy poruszane przez skarżącą przed Sądem I instancji kwestie istnienia porozumienia między dzierżawcą i wydzierżawiającym w roku 1995, dotyczącego (odmiennego od określonego §10 umowy i wynikającego z ustawy) sposobu rozliczenia nakładów na przedmiot dzierżawy w momencie ustania stosunku umownego między stronami.

Pominięte wnioski dowodowe ze źródeł osobowych zmierzały według stanowiska pozwanego do wykazania, że w istocie strony zawierając umowę dzierżawy przewidywały, iż po jej ustaniu pozwany zdemontuje i usunie z nieruchomości nie tylko budynki i budowle trwale z gruntem związane ale też roślinne elementy zagospodarowania terenu (trawnik), czyli de facto doprowadzi nieruchomość do stanu sprzed zawarcia umowy dzierżawy pozostawiając jedynie ziemię nawiezioną w celu niwelacji terenu.

Regulacja kwestii dotyczących rozliczeń między stronami w związku z ulepszeniem rzeczy dzierżawionej w trakcie trwania stosunku dzierżawy została dokonana przez ustawodawcę (art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.). Zatem wyłączenie tej regulacji (mającej niewątpliwie charakter dyspozytywny) wymagało odpowiedniego postanowienia w umowie. Poza wzmiankowanym wyżej §10 strony nie regulowały kwestii praw stron po rozwiązaniu umowy do przedmiotów majątkowych określonych art. 48 k.c. lub połączonych z nieruchomością w sposób określony art. 47 §1 i §2 k.c.

Skoro nie zawarto twierdzeń faktycznych ani też nie przedstawiono żadnych dowodów wskazujących na poczynienie stosownych ustaleń co do tych kwestii w formie pisemnej to wobec treści art. 76 k.c. prowadzenie postępowania dowodowego co do ewentualnych ustaleń stron umowy dzierżawy pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia a dopuszczeniu dowodu sprzeciwia się treść przywołanego wyżej art. 247 k.p.c.. Stąd także w tym zakresie nie sposób przypisać Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 217 k.c. w zw. z art. 227 k.c.

Odnosząc się w dalszym ciągu wyводу do zarzutów naruszenia prawa materialnego rozpocząć należy od stwierdzenia, że zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, iż powódka wykazała, że jest właścicielem spornej nieruchomości. Prawidłowe jest też (niekwestionowane w toku postępowania apelacyjnego) przyjęcie, że stosunek dzierżawy ustał z upływem terminu na jaki umowa została zawarta. Stosownie do treści art. 316 §1 k.c. Sąd Okręgowy zatem prawidłowo przyjął, że w momencie rozstrzygnięcia zaktualizował się obowiązek zwrotu spornej nieruchomości.

Zasadnie też Sąd wyjaśnił, że stosownie do treści art. 222 §1 k.c. to na pozwanym spoczywał ciężar wykazania iż przysługuje mu skuteczne względem właściciela prawo do władania nieruchomością. Pozwany nie przedstawił żadnych twierdzeń co do istnienia takiego uprawnienia, odmawiając wydania nieruchomości z powołaniem się na istnienie jego prawa do rozebrania szeroko rozumianej infrastruktury. W świetle art. 222 §1 k.c. istnienie tego rodzaju prawa nie może uzasadniać żądania oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości (lecz co najwyżej uzasadniać żądanie określenia odroczonego terminu wydania zgodnie z art. 320 k.p.c.). W niniejszej sprawie argumentacja skarżącej była jednak bezzasadna a nadto nie zachodziły żadne szczególne okoliczności uzasadniające sądową dylację obowiązku wydania nieruchomości. Zważywszy zaś na datę ustania stosunku dzierżawy nieruchomości oraz (opisaną niżej) bezzasadność twierdzeń strony pozwanej w świetle przepisów prawa materialnego i złożenie wniosku o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności brak zastosowania wzmiankowanego przepisu nie może być uznany za wadę zaskarżonego orzeczenia.

Jak wskazano wobec podnoszonych przez pozwaną kwestii dotyczących statusu praworzecowego poszczególnych składników majątkowych zasadne stało się dokonanie przez Sąd Okręgowy czynności zmierzających do sprecyzowania powództwa przez wskazanie części składowych objętych (według twierdzeń powódki) prawem własności i wywodzonym z tego prawa żądaniem windykacyjnym. Wyżej wskazano przyczyny dla których Sąd odwoławczy przyjął, że żądaniem pozwu nie były objęte nieruchomości i nie doszło do skutecznego rozszerzenia powództwa.

W związku z tym (wobec treści zaskarżonego orzeczenia i zarzutów apelacyjnych oraz stanowiska strony powodowej prezentowanego w toku rozprawy apelacyjnej) koniecznym stało się w pierwszej kolejności określenie statusu poszczególnych składników majątkowych. Rację należy bowiem przyznać stronie skarżącej, że przedmioty te w różnym stopniu są połączone z nieruchomością (pozostają w różnym związku z rzeczą nieruchomą).

Skoro zaś skutecznie zgłoszone powództwo obejmowało wyłącznie nieruchomości, to poza kognicją Sądu w niniejszej sprawie leży to, czy powódka ma prawo domagać się od pozwanej spółki wydania także rzeczy ruchomych, mających status przynależności do nieruchomości w rozumieniu normy art. 51 k.c. czy też innych ruchomości będących elementami wyposażenia technicznego stacji paliw w rozumieniu przywoływanych przez powódkę w toku postępowania apelacyjnego przepisów wykonawczych.

W omawianym zakresie determinujące znaczenie przypisać należy normie art. 191 k.c. w myśl której własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Pojęcie części składowej definiowane jest przez normę art. 47 §2 k.c., w myśl której 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. Pojęcie części składowych nieruchomości gruntowej natomiast dodatkowo definiuje norma art 48 k.c. zgodnie z którą z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania.

Nie jest sporne w nauce i orzecznictwie, że ze względu na treść art. 47 §3 k.c. element subiektywny (wola stron) może powodować, że mimo połączenia zgodnego z art. 47 §2 k.c. elementy połączone nie staną się przynależnościami, jeśli połączenie dokonane zostało wyłącznie do przemijającego użytku. Przy czym z orzecznictwa (także powoływanego przez skarżącą spółkę) wynika, że w przypadku, gdy przedmioty są łączone w ramach stosunków obligacyjnych (np. dzierżawy lub najmu) o połączeniu do przemijającego użytku decyduje treść umowy między osobami zainteresowanymi (por. np. posiadające walor aktualności mimo zmiany stanu prawnego wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 4 listopada 1963 r. I CR 855/62 OSNC 1964/10/209). W przekonaniu tym utwierdza treść art. 676 k.c. zgodnie z którą jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Ustawa wyraźnie wskazuje więc na treść umowy jako decydującą o statusie ulepszeń dokonanych w ramach stosunku najmu (dzierżawy). W przypadku braku umowy zaś przyznaje kompetencję (prawo) do decyzji o statusie ulepszeń wydzierżawiającemu.

Przyjęcie sugestii skarżącej, że to wyłącznie wola najemcy (dzierżawcy) decyduje o statusie przedmiotów przyłączonych powodowałoby, że wspomniany przepis mógłby być przezeń wyeliminowany przez każdorazowe powołanie się na własną wolę o połączeniu rzeczy do przemijającego użytku. Wykładnia taka popadałaby w sprzeczność z wymogiem spójności systemu prawnego.

W braku umowy nie można więc twierdzić, że to dzierżawca będzie miał prawo określić w sposób wiążący dla drugiej strony treść jej praw i obowiązków dotyczących przedmiotu dzierżawy i jego integralności (rozumianej jako całość w stanie wynikającym z wykonywania stosunku dzierżawy). W ten sposób bowiem dzierżawca przyznawałaby sobie prawo do rozporządzania rzeczą wydzierżawiającego (np. decydowania o jej uszkodzeniu czy też zniszczeniu jeśli tego wymagałoby skuteczne odłączenie przedmiotów trwale z nią zespolonych w trakcie trwania umowy dzierżawy. Takie działanie w istocie narusza wynikające z prawa własności uprawnienia do korzystania i rozporządzania rzeczą (art. 140 k.c.).

Zatem pozwany twierdząc, że jakiegokolwiek przedmioty wybudowane w ramach wykonywania umowy dzierżawy i zespolone z gruntem w sposób określony normą art. 48 k.c. i 47 ó2 k.c., zostały przyłączone jedynie do przemijającego użytku winien wykazać istnienie i treść umowy w tym zakresie.

Określając status rzeczowy poszczególnych przedmiotów majątkowych należy więc w pierwszej kolejności ustalić sposób ich połączenia z gruntem (w rozumieniu art. 48 k.c.) biorąc pod uwagę stopień fizycznego i funkcjonalnego powiązania.

Następnie zaś oceniać można czy zachodzą przesłanki wskazujące na to, że wolą stron było połączenie przedmiotów do użytku wyłącznie na czas dzierżawy.

Odnosząc się do pierwszej z przesłanek stwierdzić należy, że w świetle materiału procesowego niewątpliwie w sposób trwały z gruntem, połączone zostały wszystkie budynki posadowione na nieruchomości. Z materiału procesowego wynika, że zostały one postanowione na podstawie pozwolenia na budowę. Opis ich w operacie szacunkowym wskazuje, że zostały wykonane metodą tradycyjną (są to budynki murowane). Niewątpliwie więc (nawet przy założeniu sposób połączenia z nieruchomością wskazuje na to, że nie jest możliwe ich odłączenie bez istotnej zmiany całości. Nota bene technika wykonania budynków i stopień ich związania z nieruchomością również (w świetle zasady doświadczenia życiowego) świadczą przeciwko uznaniu, by wolą pozwanej spółki było rzeczywiście ich posadowienie na nieruchomości jedynie na czas dzierżawy.

Budynki stanowią element trwałego zagospodarowania powierzchni nieruchomości. Wzniesione zostały w ramach umowy dzierżawy upoważniającej dzierżawcę do podjęcia działań zmierzających do zabudowy nieruchomości (a więc uzdatnienia jej do celu w związku z którym umowa została zawarta). Zauważyć należy, że przez okres w którym wykonywane były inwestycje dzierżawca uzyskiwał istotne zwolnienia w zakresie obowiązków związanych ze świadczeniem czynszu, co pośrednio także podważa stanowisko skarżącej, że inwestycje na nieruchomości dokonywane były wyłącznie dla jej użytku i miały zostać usunięte po zakończeniu umowy. Umowa nie zawiera nadto żadnych postanowień wskazujących na obowiązek dzierżawcy doprowadzenia nieruchomości do stanu sprzed jej zawarcia.

Ta sama konkluzja dotyczy elementów służących tzw. uzbrojeniu nieruchomości (a w tym w szczególności wybudowaniu pod jej powierzchnią zbiorników i instalacji służących do ich napełnienia i opróżniania a także zagospodarowaniu powierzchni nieruchomości (a więc utwardzenia terenu, ciągów komunikacyjnych, parkingów i chodników).

Z materiału procesowego wynika, że zbiorniki paliw płynnych (z żelbetową wanną i orurowaniem oraz instalacja doprowadzającą paliwo do dystrybutorów) umieszczone zostały pod powierzchnią gruntu. W odniesieniu do tych urządzeń więc zarówno technologia wykonania jak i następnie ułożenie i zagospodarowanie nawierzchni także jednoznacznie świadczy o spojeniu ich z gruntem w sposób odpowiadający normie art. 47 §2 k.c. To samo dotyczy separatorów ścieków i produktów ropopochodnych i sieci kanalizacji sanitarnych deszczowej, energetycznej i wodociągowej.

W odniesieniu do przyłączy gazowego elektrycznego wodociągowego i kanalizacyjnego pozwana błędnie wywodzi swoje prawa z treści art. 49 k.c. Norma ta bowiem stanowiąc wyjątek od zasady superficies solo cedit, dotyczy elementów sieci wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Nie budzi wątpliwości w nauce i orzecznictwie że nie chodzi w tym przypadku o przedsiębiorstwo dzierżawcy (lub właściciela czy użytkownika) nieruchomości lecz przedsiębiorstwo podmiotu zajmującego się produkcją lub sprzedażą energii elektrycznej, wody czy gazu, względnie świadczącego tzw. usługi przesyłowe. Przyłączenie do sieci nie decyduje o własności tych urządzeń, lecz powoduje, że w swiertel prawa stanowią one odrębnie ruchomości. Tym niemniej przyłącza do sieci przesyłowych służą wykonywaniu tych usług w odniesieniu do podmiotu korzystającego z „przyłączonej” nieruchomości. Zatem dzierżawca nie ma prawa do samodzielnego demontażu przyłączy a zwłaszcza nie może twierdzić, że stanowią one składnik jego przedsiębiorstwa. W monecie ustania umowy dzierżawy obowiązkiem dzierżawcy jest wydanie także tych elementów wydzierżawiającemu.

Wreszcie bezzasadnie oponuje skarżąca przed obowiązkiem wydania elementów architektury terenu (skarpy, trawniki i zieleni izolacyjnej). Zgodnie z art. 48 k.c. elementy roślinne stają się od chwili zasiania lub zasadzenia częścią składową gruntu. Jak wskazano, z umowy nie wynika, by wolą jej stron było przyznanie dzierżawcy prawa do zabrania tych elementów.

Pozostałe elementy wskazane w wyroku Sądu I instancji statusu części składowych w ocenie Sądu Apelacyjnego nie posiadają. Brak podstaw do tego, by za części składowe nieruchomości poczytać w szczególności zestaw komputerowy (...). Brakuje w tym przypadku wykazania tezy o tym, by urządzenia te były w ogóle połączone w sposób trwały lub funkcjonalny z nieruchomością gruntową, a zatem by spełnione zostały przesłanki z art. 47 §2 k.c. urządzenia tego rodzaju nie są objęte hipotezą art. 48 k.c.

Ta sama uwaga dotyczy urządzenia elektronicznego (...). Strona powodowa nie przedstawiła żadnej specyfikacji tego urządzenia pozwalającej na przypisanie jego powiązania z nieruchomością gruntową.

Analogicznie należy wizualizacji stacji paliw, która jak wynika z materiału procesowego rozumiana jest w języku branżowym, jako zespół elementów zewnętrznych, charakterystycznych dla podmiotu prowadzącego stację i mających go identyfikować wizualnie dla klientów i wyróżniać spośród innych podmiotów prowadzących konkurencyjną działalność handlowo - usługową. Elementy wizualizacji jako stanowiące określoną całość ii ściśle związane (przez wykorzystywanie grafiki, kolorystyki i oznaczeń identyfikujących przedsiębiorcę) z konkretnym podmiotem, a jednocześnie podlegające łatwemu demontażowi i zastąpieniu, w świetle art. 47 §2 k.c. nie mogą być uznane za związane z gruntem w taki sposób, że ich odłączenie może być uznane za powodujące uszkodzenie lub istotną zmianę części odłączanej lub całości. Jako elementy wymienne i odłączalne ze swej istoty od całości nie mogą być więc uznane za część składową.

Kolejną kwestią jest status tzw. pylonów reklamowych czyli konstrukcji służących do umieszczania na nich reklam graficznych. W odniesieniu do tych elementów również powódka nie wykazała, by ich konstrukcja i sposób zespojenia z podłożem nakazywały przyjęcie, że pylony te posiadają cechy części składowych nieruchomości. W orzecznictwie wskazuje się bowiem na sytuacje, w których konstrukcje reklamowe nawet oparte na fundamentach i trwale związane z podłożem nie mogą być uznane za część składową (por. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2014 r. VIII SA/Wa 1035/13). Brak jest przede wszystkim trwałego związku z nieruchomością. Również odłączenie urządzeń reklamowych z uwagi na ich zastępowalność nie powoduje istotnej zmiany całości lub rzeczy odłączanej.

Zatem biorąc pod uwagę funkcję urządzeń reklamowych i ich związek funkcjonalny nie tyle z nieruchomością na której są posadowione lecz z działalnością ich użytkownika, nie sposób przyjąć, by w świetle materiału dowodowego istniały podstawy do zakwalifikowania ich jako części składowej. Te same argumenty dotyczą składnika określonego jako kaseton świetlny i roleta zewnętrzna. Również w odniesieniu do tych składników brak jest w sprawie dowodów pozwalających na dookreślenie ich cech w płaszczyźnie normy art. 47 §2 k.c. i przypisanie im statusu części składowych.

Z kolei odnieść należy się do urządzeń myjni i zestawu dystrybutorów. Jak wynika z materiału procesowego urządzenia myjni to specjalny ciąg (maszyna) ustawiona (zamontowana) w budynku myjni, służąca do świadczenia usług automatycznego mycia pojazdów. Jako takie urządzenie to jest również zastępowalne (wymienne). Nie wykazano, by w niniejszej sprawie zostało ono wbudowane w budynek myjni w taki sposób, że nie może być od niego odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. W świetle zasad doświadczenia życiowego, wniosek taki nie jest uprawniony, skoro urządzenia te są w praktyce przenoszone między budynkami i wymieniane. Stanowią one zatem swoistą maszynę, a budynek, w którym są posadowione służy wyłącznie zapewnieniu odpowiednich warunków ich prawidłowej pracy. Maszyna ta zachowuje swoją integralność, zaś jej umocowanie wewnątrz budynku nie ma na celu trwałego zespolenia (uczynienia jego częścią) lecz jedynie wynika z wymogów eksploatacyjnych urządzenia (podobnie jak ma się rzecz np. z liniami produkcyjnymi i transportowymi sytuowanymi w budynkach fabrycznych).

Trudno przyjąć więc, że umieszczenie maszyny w takim budynku oznacza nakład na nieruchomość i skutek montażu urządzenie takie staje się częścią składową nieruchomości.

Do wniosków analogicznych prowadzą przepisy ustawy Prawo budowlane wskazujące w art. 3, że budowlanymi w rozumieniu tej ustawy są jedynie fundamenty pod maszyny. Posiłkując się argumentacją wynikającą z tej ustawy przyjąć należy, że sama maszyna nawet jeśli jest przytwierdzona do fundamentu nie uzyska statusu części składowej nieruchomości.

Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających na dokonanie ocen odmiennych od przedstawionych wyżej. W rezultacie sam fakt eksploatacji urządzenia myjni w budynku będącym częścią składową nieruchomości nie może być uznany za wystarczającą przesłankę dla przypisania jej statusu części składowej nieruchomości gruntowej.

Analogicznie odnieść się należy do kwestii dystrybutorów, jako urządzeń złożonych technicznie, służących dla dozowania do zbiorników samochodowych oraz pomiaru ilości zakupionego paliwa.

Urządzenia te są przyłączane do instalacji dostarczającej paliwo ze zbiorników i jednocześnie zespolone z instalacją elektroniczną służącą mierzeniu i rozliczaniu zakupów dokonywanych przez poszczególnych klientów, posiadają wyświetlacze informujące w sposób bieżący (w trakcie tankowania) o cenie jednostkowej i ilości zatankowanego paliwa i wartości należności do zapłaty. Dystrybutory zatem jako urządzenia pomiarowe zawierające w sobie systemy elektroniczne (komputerowe). Jako takie są więc częścią szeroko rozumianej instalacji pomiarowej służącej prowadzeniu działalności gospodarczej sprzedawcy paliw.

Abstrahując więc od poruszanej przez skarżącą kwestii tożsamości urządzeń objętych operatem szacunkowym i urządzeń zamontowanych (przyłączonych do instalacji w momencie wyrokowania przez Sąd Okręgowy) stwierdzić należy że w świetle operatu szacunkowego stacja paliw była wyposażona w nowoczesne urządzenia dystrybucyjne. Z treści operatu wynika też jasno, że także te urządzenia są zastępowalne (mogą być stosunkowo łatwo wymontowane i zastąpione przez inne). Utwierdza w tym ciąg zdarzeń w niniejszej sprawie wskazujący na to, że urządzenia te po ich demontażu przez poprzednika prawnego powódki w trakcie naruszenia posiadania nieruchomości zostały następnie zastąpione przez pozwaną innymi. W realiach obrotu dostrzec też należy, że rodzaj (marka) urządzeń dystrybucyjnych jest pochodną całego systemu elektronicznego używanego przez konkretnego przedsiębiorcę paliwowego. Dystrybutory nie są zatem produkowane (projektowane i budowane) dla konkretnej nieruchomości lecz mają odpowiadać potrzebom konkretnego przedsiębiorcy trudniącego się sprzedażą paliw.

Zatem dystrybutory funkcjonalnie wiązać należy nie tyle z nieruchomością co z przedsiębiorstwem dzierżawcy (swoistą linią pomiarową służącą sprzedawcy paliw do pomiaru i rozliczania zakupów dokonywanych przez jego klientów).

Oceniając te urządzenia w płaszczyźnie normy art. 47 §2 k.c. ponowić więc należy uwagę dotyczącą odrębności funkcjonalnej tych urządzeń i nieruchomości, na której są one posadowione. Skoro zaś urządzenia te są sprzedawane odrębnie (są zastępowalne) i związane są funkcjonalnie z systemem rozliczeniowym stosowanym przez sprzedawcę, to także w tym przypadku samo połączenie z podłożem traktować należy (jak w przypadku innych maszyn) jedynie jako wymóg prawidłowej (bezpiecznej) eksploatacji urządzenia a nie cechę determinującą jego związek z nieruchomością w rozumieniu art. 47 §2 k.c. W tym kontekście także ta część żądań pozwu uznana przez Sąd odwoławczy została jako nie objęta żądaniem zgłoszonym w pozwie.

Z tych też przyczyn (jak zaznaczono wyżej) opisane wyżej przedmioty wyeliminowano z rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego uznając, że nie były objęte żądaniem pozwu.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów stawianych przez skarżącą w zakresie zastosowania prawa materialnego stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że (po uwzględnieniu zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c.), bezzasadne jest twierdzenie o naruszeniu przez Sąd normy art. 222 §1 k.c. Nie jest zwłaszcza uzasadnione przekonanie skarżącej, że w kształcie nadanym przez Sąd Apelacyjny przedmioty podlegające wydaniu nie są dostatecznie zindywidualizowane. Jak wyjaśniono, wydaniu podlega nieruchomość oznaczona przez wskazanie danych ewidencyjnych i numeru księgi wieczystej. Nieruchomość została opisana przez wskazanie jej części składowych (w tym zwłaszcza budynków i budowli w rozumieniu art. 3 ustawy Prawo budowlane, za jakie uważać należy zarówno zbiorniki z wbudowanymi w strukturę nieruchomości instalacjami zapewniającymi ich używanie jak i konstrukcje oporowe naziemne) jak i elementy zagospodarowania terenu (utwardzone kostką betonową drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi – a więc obiekty liniowe w rozumieniu art., 3 prawa budowlanego). Oczywistym też jest, że w sposób wystarczający dla wykonania wyroku opisano elementy zieleni porastającej część nieruchomości. Podkreślić należy ponownie, że egzemplifikacja części składowych nieruchomości podlegającej wydaniu dokonana została na skutek zarzutów pozwanej i podnoszonych przez nią kwestii dotyczących jej praw do demontażu poszczególnych przedmiotów.

Wobec uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. i wyeliminowania z sentencji zaskarżonego wyroku przedmiotów, które w ocenie Sądu Apelacyjnego nie posiadają statusu części składowych, bezprzedmiotowy stał się zarzut naruszenia art. 51 §2 k.c. Ubocznie jedynie stwierdzić więc należy, że zasadnie skarżący wywodzi, iż własność przynależności nie mogła zostać przeniesiona umową sprzedaży zawartą między poprzednikiem prawnym powódki a właścicielem nieruchomości, skoro z materiału procesowego nie wynika, by gmina była jednocześnie właścicielem przedmiotów uznanych przez Sąd Okręgowy za przynależności.

Z kolei zarzut naruszenia art. 222 §1 k.c. w zw. z art. 58 §1 i §2 oraz art. 535 k.c. skarżąca opiera o twierdzenie, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż umowa przenosząca własność spornej nieruchomości, przenosiła także prawa do obiektów i budynków opisanych w sentencji. Twierdzenie to było motywowane przez odwołanie się do nieważności umowy sprzedaży z uwagi na jej sprzeczność z art. 58 §2 k.c. Jak wskazano wyżej kwestia ważności umowy została jednak rozstrzygnięta w sposób wiążący dla strony pozwanej w sprawie I ACa 160/15.

Dalej twierdzi pozwana, że Gmina nie była uprawniona do sprzedaży budynków gdyż ich właścicielem jest pozwana. W odniesieniu do tej kwestii stwierdzić należy, że pozwana nie przytoczyła żadnych argumentów pozwalających na przyjęcie, że budynki i budowle stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności.

Wcześniej już wyjaśniono, że elementy te traktowane być muszą jako nakłady dzierżawcy na dzierżawioną nieruchomość (ulepszenia rzeczy dzierżawionej). Sama skarżąca w taki sposób w pkt. 3.5.3. apelacji opisuje budynki jako inne (poza nawiezieniem ziemi) nakłady. Nakłady zaś ze swojej istoty prawnej stanowią dobrowolną inwestycję poniesioną na rzecz należącą do innej osoby. Nakładami są więc wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyłym stanie lub ulepszające ją, poczynione niezależnie od woli wydzierżawiającego.

Z tej przyczyny nakłady ulepszające stanowią przysporzenie w majątku właściciela rzeczy, której dotyczą. Skoro więc budynki i budowę były nakładami na nieruchomości mającymi ją ulepszyć to (wobec regulacji art. 676 k.c. oraz §10 umowy) nie ma racji skarżąca wywodząc, iż elementy te stanowią je własność. Stały się one bowiem z chwilą połączenia z nieruchomością własnością poprzednika prawnego powódki.

Wiąże się z tym zarzut naruszenia art. 169 k.c. Skarżąca pomija że w świetle art. 191 k.c. w zw. z art. 47 §1 k.c. i 47 §2 oraz 48 k.c. nieruchomość gruntowa stanowi całość (jeden przedmiot w rozumieniu przepisów k.c.) wraz ze wszystkimi jej częściami składowymi.

Czynność prawna dotycząca nieruchomości obejmowała ex lege również jej części składowe. Jeśli więc powódka nabyła nieruchomość, to nie może być mowy o nabyciu w złej wierze jej części składowych. Zarzut omawiany w tym miejscu, także nie może być więc poczytany za zasadny.

Zarzucając naruszenie art. 65 §1 i §2 k.c. skarżąca nie wskazuje, jakie konkretnie postanowienia umowy dzierżawy miałyby zostać przez Sąd Okręgowy wyłożone z naruszeniem powołanych norm. W istocie skarżąca twierdzenia swoje opiera o interpretację §10 w zw. z §3 umowy starając się przekonać, że w umowie dokonano regulacji wyłącznie rozliczeń związanych z nakładami na prace ziemne (nawiezenie ziemi). Z tego zaś wywodzi skarżąca, że brak uregulowania zwrotu pozostałych nakładów świadczy o prawie pozwanej do ich zabrania. Jak wskazano wyżej w swojej argumentacji skarżąca ignoruje treść art. 56 k.c. Brak regulacji określonej kwestii w umowie (w świetle tej normy) powoduje skutek w postaci obowiązku zastosowania normy art. 676 k.c.

Zatem nawet przy założeniu zasadności tezy dotyczącej zakresu regulacji umownej poczynionej w §10 umowy (ograniczenia postanowienia wyłączającego prawo do zwrotu wartości nakładów wyłącznie do kosztów poniesionych w związku z niwelacją terenu), nie można wywodzić, że brak regulacji umownej świadczy o istnieniu prawa pozwanego do odłączenia objętych apelacją elementów z wpływem okresu na który została zawarta umowa dzierżawy. Brak ten przy uwzględnieniu zastrzeżenia formy pisemnej ad solemnitatem dla zmian umowy) świadczyć może bowiem jedynie o tym, że w odniesieniu do pozostałych nakładów wydzierżawiającemu przysługiwało prawo wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Treść pozwu wskazuje jednoznacznie, że wydzierżawiający wyraża wolę zatrzymania nakładów. To oznacza zaś, że dzierżawcy przysługuje wyłącznie roszczenie o zwrot ich wartości. Roszczenie to jednak (w świetle art. 461 §2 k.c.) nie może uzasadniać odmowy wydania nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy. Z kolei wobec tego że przedmiotem sporu nie był zakres zwrotu nakładów zbędne jest czynienie ustaleń co do tego, czy §10 obejmuje jedynie nakłady na roboty ziemne czy także pozostałe związane z zabudową i uzbrojeniem oraz zagospodarowaniem terenu.

Odnosząc się do dalszych kwestii w chronologii prezentowanej w apelacji stwierdzić należy, że wyżej odniesiono się już szczegółowo do zarzutów naruszenia art. 47 §3 k.c. i art. 49 k.c. zatem nie ma potrzeby ponawiania tej argumentacji.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają natomiast zarzuty naruszenia art. 3 ukwłh oraz związany z tym zarzut naruszenia art. 234 k.p.c. Argumentacja Sadu Okręgowego odwołująca się do tej nie stanowi bowiem podstawy rozstrzygnięcia, a jedynie służy jego dodatkowemu uzasadnieniu.

Odnosząc się jednak dla porządku do tych zarzutów apelacji stwierdzić należy, że skarżący w pierwszej kolejności wywodzi, że Sąd błędnie oparł się na domniemaniu z art. 3 ukwłh które nie obejmuje swoim zakresie okoliczności ujętych w dziale I-O Księgi wieczystej.

W odniesieniu do tej kwestii zaznaczyć należy, że w istocie w orzecznictwie i nauce pierwotnie przyjmowano pogląd co do zakresu domniemania z art. 3 ukwłh zgodny z prezentowanym przez skarżącego. Jednakże obecnie dominuje wykładnia tej normy, zgodnie z którą jakkolwiek oznaczenie nieruchomości dokonywane w dziale I-O księgi wieczystej zawiera w sobie dane natury faktycznej, to jednak dane te służące do określenia przedmiotu własności i dalszych praw ujawnionych w księdze wieczystej, są objęte domniemaniem z art. 3 (por. np. E. Gniewek, Księgi wieczyste. Art.

1-58² KWU. Art. 626¹-625¹³ KPC Komentarz, Warszawa 2016, w pkt. III. lit. E uwag do art. 3 ukwł i tam cytowana literatura).

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ukwł domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Zatem jeśli w dziale I-O ujawniono przedmiot własności jako nieruchomości gruntową zabudowaną budynkami to pozwala wywodzić w świetle art. 3 ukwł, iż przedmiot własności obejmuje także te budynki.

W rezultacie nie można Sądowi Okręgowemu przypisać wadliwego odwołania się do art. 3 ukwł dla wsparcia oceny co do zgodności z art. 48 k.c. zakresu prawa własności przysługującego właścicielowi ujawnionemu w księdze wieczystej.

Z kolei zarzucając, że Sąd Okręgowy uniemożliwił podważenie tego domniemania, skarżący ponownie odwołuje się do argumentacji, którą prezentował dla wykazania zarzutów naruszenia art. 217 i 227 k.c. Ponowić zatem należy uwagę, że pominięcie tych wniosków znajduje uzasadnienie przede wszystkim w niewykazaniu determinującej przebieg i zakres postępowania dowodowego przesłanki zawarcia w formie pisemnej (zastrzeżonej pod rygorem nieważności) umowy co do odmiennego niż wynika z §10 umowy (i ewentualnie art. 676 k.c.) sposobu rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości w związku z umową dzierżawy. To właśnie powoduje, że prowadzenie postępowania dowodowego co do ustnych ustaleń między stronami umowy dzierżawy naruszałoby zakaz określony art. 247 k.p.c.

Oddalając wnioski dowodowe Sąd Okręgowy działał więc w granicach prawa i nie ma jakichkolwiek podstaw do uznania, że Sąd ten z naruszeniem przepisów uniemożliwił pozwanemu podważanie domniemania prawnego.

W konsekwencji przedstawionych uwag nie ma też podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sporu o co opierają się wnioski apelacji w zakresie żądania wydania orzeczenia kasatoryjnego. Ujmując omawianą kwestię możliwie syntetycznie, przypomnieć należy, że w orzecznictwie wielokrotnie już podkreślano, iż do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo oceny merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. np. postanowienie SN z 29.4.2015 r., V CZ 16/15 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi). Zatem nie można zarzucać Sądowi nierozpoznania sprawy co do istoty w sytuacji, gdy odniesie się on merytorycznie do żądań pozwu lub argumentów pozwanego, uznając ich bezzasadność (a zatem wynik badania sprawy co do istoty będzie sprzeczny ze stanowiskiem jednej ze stron).

W niniejszej sprawie Sąd dokonał oceny żądań pozwu i zarzutów merytorycznych pozwanej spółki. Fakt, iż Sąd ograniczył postępowanie dowodowe uznając, że kwestie istotne nie wymagają dowodu ze względu na prejudycjalny charakter orzeczenia w sprawie I ACa 160/15, nie może zatem uzasadniać stanowiska skarżącego i sformułowanego w apelacji żądania uchylenia zaskarżonego wyroku.

Z tych przyczyn orzeczono o oddaleniu apelacji (art. 385 k.p.c.)

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i art. 108 §1 k.p.c. Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Pomimo częściowej zmiany zaskarżonego orzeczenia Sąd odwoławczy uznał, iż strona powodowa wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w zasadniczej części. W całości bowiem uwzględniono skutecznie zgłoszone w procesie powództwo windykacyjne dotyczące nieruchomości, a zmiana zaskarżonego wyroku (jak wyjaśniono) dotyczy wyłącznie usunięcia tych elementów rozstrzygnięcia, co do których powód nie zgłosił ze skutkiem prawnym roszczenia procesowego. Z materiału procesowego wynika też, że wartość rzeczy, w zakresie których doszło do zmiany wyroku jest nieznaczną w stosunku do wartości nieruchomości o której orzekano. W rezultacie, w ocenie Sądu, pozwana powinna być zobowiązana do ponoszenia całości kosztów procesu.

Z tej samej przyczyny mimo zmiany zaskarżonego wyroku nie dokonano modyfikacji orzeczenia o kosztach zawartego w jego sentencji.

Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone jako 75% stawki minimalnej właściwej dla przedmiotu sporu stosownie do treści §2 ust. 1 i § 6 pkt. 7) w zw. z §13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity (Dz.U. Nr 163, poz. 1348) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 roku, poz. 1800 ze zm.).

Krzysztof Górski Mirosława Gołuńska Tomasz Żelazowski