

"GESSLER" Sp. z o.o.  
Rynek Starego Miasta 21/21A  
00-272 Warszawa  
tel: 521 44 27  
NIP: 525-015-14-54

Warszawa, dnia 15.03.2006 r.  
Do Sądu Okręgowego w Warszawie  
I Wydział Cywilny  
Al. Solidarności 127  
00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 15.03.2006 r. GOWY  
BIURO SĄDOWE WARSZAWY  
Dnia 2006-03-28  
[Signature]

**Powód:** Gessler sp. z o.o.  
Ul. Rynek Starego Miasta 21/21A  
00-272 Warszawa

**Pozwany:** Miasto Stołeczne Warszawa  
Plac Bankowy 3/5, 00-951 Warszawa

**Wartość przedmiotu sporu:** 21.400.000,00 zł

#### Pozew o zapłatę

Załączając aktualny odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, w imieniu powoda Gessler sp. z o.o w Warszawie, wnoszę o:

1. zasądzenie od Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powoda kwoty 6.000.000,00 zł (sześć milionów złotych) tytułem odszkodowania za szkodę rzeczywistą polegającą na obciążeniu powódki odsetkami od zaległych zobowiązań podatkowych na skutek utraty płynności finansowej spowodowanej bezprawnym działaniem porwanego, który odmówił powódce wydania zezwoleń na sprzedaż alkoholu,
2. zasądzenie od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powoda kwoty 8.000.000,00 zł (osiem milionów złotych), tytułem odszkodowania, za szkodę polegającą na utraconych korzyściach spowodowaną bezprawnym działaniem pozwanego, odmawiającego powódce zezwoleń na sprzedaż alkoholu,
3. zasądzenie od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powoda kwoty 5.000.000,00 zł (pięć milionów złotych) tytułem odszkodowania za szkodę polegającą na utraconych korzyściach spowodowaną bezprawnym działaniem porwanego odmawiającego powódce prawa do wystawienia i eksploatacji letniego ogródka gastronomicznego na Rynku Starego Miasta,

4. zasądzenie od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powoda kwoty 2.400.000,00 zł (dwa miliony czterysta tysięcy złotych) tytułem zwrotu wartości bezpodstawnie uzyskanej kosztem powódki korzyści w postaci budynku Pałacu Błękitnego przy ul. Senatorskiej 37 w Warszawie,
5. zasądzenie od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych,
6. zabezpieczenie powództwa w zakresie żądania pozwu ad. 4 poprzez wpisanie w dziale III księgi wieczystej nr 144161 Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa, ostrzeżenia o toczącym się postępowaniu i roszczeniu powoda Gessler sp. z o.o.
7. rozpoznanie sprawy także w nieobecności powoda

### Uzasadnienie

Powodowa firma Gessler sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą – gastronomiczną w lokalu położonym w Warszawie przy Rynku Starego Miasta 21/21A, początkowo spółka zajmowała ten lokal na podstawie umowy najmu jaką posiadał większościowy wspólnik Adam Gessler.

Na skutek nieporozumień z zarządzającym nieruchomością Zarządem Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście, dotyczących rozliczenia nakładów jakie spółka Gessler poniosła na remont i wybudowanie innego lokalu (przy ul. Senatorskiej 37 w Warszawie) doszło do wypowiedzenia umowy najmu lokalu przy ul. Rynek Starego Miasta 21/21A i od tego czasu (1994 rok) Spółka pozostaje w licznych sporach z pozwanym Miastem Stołecznym Warszawa. Spory dotyczą tytułu prawnego do lokalu, żądania zapłaty czynszu z odsetkami oraz żądania wydania lokalu.

Do roku 1998 powodowa spółka posiadała zezwolenie na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych (tzw. koncesję). Po wygaśnięciu dotychczasowego zezwolenia spółka złożyła w 1998 roku wniosek o przedłużenie koncesji na sprzedaż alkoholu.

Dowód: wniosek z dnia 30.04.1998 r.

Na skutek konfliktu, o którym wyżej, władze Dzielnicy Warszawa – Śródmieście odmówiły wydania zezwoleń na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych, wina oraz piwa.

Dowód: decyzje z dnia 12.10.1998 r.

skargi Gessler sp. z o.o. na orzeczenia ponownie odmawiające udzielenia zezwoleń na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych.

- Dowody: 1. odpis wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18.11.1999 r.  
2. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.12.2004 r.

Żądanie zawarte w pkt. 1 pozwu dotyczy naprawienia szkody jaką poniosła powodowa spółka, która w wyniku bezprawnych decyzji pozwanego utraciła płynność finansową i wpadła w spiralę zadłużenia i odsetek od zobowiązań podatkowych w podatku od towarów i usług, podatku dochodowym od osób prawnych i fizycznych oraz składek na ubezpieczenia społeczne. Szkoda wynika wprost z kwoty, jaką spółka Gessler została obciążona z tytułu nieterminowych płatności, wymienionych wyżej zobowiązań publicznoprawnych. Posiadając bowiem mniej, więcej stały poziom kosztów działalności spółka nie uzyskiwała przychodów, które pozwalałyby w pełni pokryć koszty i zapewnić zysk.

Wysokość szkody z żądania zawartego w pkt. 2 pozwu można ustalić na podstawie przedłożonych rachunków wyników z lat, w których prowadzono sprzedaż alkoholu, porównując je z wynikami z lat, w których nie było możliwe sprzedawanie alkoholu w restauracji.

Żądanie zapłaty odszkodowania w kwocie 5.000.000,00 zł z tytułu utraconych korzyści wynikających z braku zezwolenia na wystawienie letniego ogródka gastronomicznego na Rynku Starego Miasta ma uzasadnienie co do swojej wysokości bowiem jest to kwota jaką spółka Gessler mogłaby uzyskać ze sprzedaży towarów i usług na terenie tego ogródka.

Ostatnie żądanie zapłaty kwoty 2.400.000,00 zł tytułem zwrotu bezpodstawnie uzyskanych korzyści jest uzasadnione bowiem powodowa spółka wybudowała własnym kosztem 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o przeznaczeniu usługowym – gastronomicznym, w wynajmowanym wówczas od Zarządu Domów Komunalnych Warszawa – Śródmieście Pałacu Błękitnym, położonym w Warszawie przy ul. Senatorskiej 37.

Strony uzgodniły dokonanie kompensaty wzajemnych zobowiązań spółka Gessler z tytułu dokonanych nakładów, zaś Zarząd Domów Komunalnych z tytułu należności czynszowych w porozumieniu z dnia 22 kwietnia 1994 roku. Jednak pozwany nie wykonał porozumienia i odmówił uznania roszczeń powódki, zasłaniając się upływem rocznego terminu przedawnienia roszczenia z art. 677 kodeksu cywilnego. Nie przeszkodziło to stronie pozwanej, w

Po tej dacie powódka nie może prowadzić sprzedaży alkoholu, jak również władze pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy odmawiają prawa do wystawienia stolików restauracji na przyległym do budynku obszarze Rynku Starego Miasta.

Dowód: pisma z dnia 29.05.1996 r., 22.04.1996 r., 19.07.1997 r.

Decyzje powyższe spowodowały kilkukrotny spadek przychodów firmy z tytułu sprzedaży towarów i usług gastronomicznych.

Dowód: rachunek zysków i strat za rok 1995  
oraz rachunki zysków i strat za lat 1996 – 2004

Mimo trzykrotnego zawierania porozumień z pozwanym Miastem Stołecznym Warszawa (poprzednio Gminą Warszawa – Centrum) strona pozwana nie wywiązywała się z przyjętych ustaleń i wciąż żąda zapłaty wyliczonych przez siebie należności nie uwzględniając dokonanych potrąceń i wzajemnych rozliczeń.

Gessler sp. z o.o. wystąpiła na drogę sądową w celu ustalenia ważności zawartych porozumień i w tym procesie uzyskała zabezpieczenie zakazujące stronie pozwanej jakiegokolwiek utrudniania działalności spółce Gessler.

Dowód: postanowienie z dnia 29.07.1996 r.

Pomimo tego postanowienia strona pozwana w dalszym ciągu odmawiała powódce prawa do wystawienia letniego ogródka gastronomicznego, jak i prawa do sprzedaży alkoholu w Domu Restauracyjnym GESSLER. Spowodowało to dalej idące straty.

Powyżej opisane straty powódki pozostają w oczywistym związku przyczynowym z bezprawnym działaniem urzędów poprzednio Gminy Warszawa – Centrum, Dzielnicy Warszawa – Śródmieście, a obecnie po reformie ustrojowej – Miasta Stołecznego Warszawy.

Bezprawność działań strony pozwanej została potwierdzona orzeczeniami sądowymi Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 listopada 1999 roku, sygn. akt: II SA 1248 – 1250/99, którym to orzeczeniem uchylone zostały wszystkie decyzje pozwanego w przedmiocie odmowy przedłużenia (wydania) zezwolenia na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych, wina oraz piwa przez Gessler sp. z o.o. w lokalu przy ul. Rynek Starego Miasta 21/21A oraz ostatnio wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 28.12.2004 roku, sygn. akt: VI SA/Wa 193-195/04 wydanym na skutek

niedługim czasie po przejęciu lokalu ogłosić przetarg i wynająć cały lokal oraz pobierać przeszło 10 lat czynszu najmu.

Ponieważ jednak pozwany nie poniósł na wybudowanie tego lokalu żadnych nakładów należy uznać, że wartość otrzymanego lokalu jest bezpodstawnie uzyskaną korzyścią, kosztem powódki. Dlatego w oparciu o przepis art. 405 kodeksu cywilnego powódka żąda zwrotu tej korzyści, a jej wartość określa według obowiązujących w Centrum Warszawy stawek za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej na kwotę 6.000,00 złotych. W związku z tym roszczeniem zasadne jest żądanie zabezpieczenia skoro strona pozwana może dokonać zbycia tej nieruchomości i w oparciu o art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nabywca zwolniony będzie z wszelkiej odpowiedzialności. Dokonanie takiego zbycia jest prawdopodobne skoro toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli hipotecznych o zwrot tej nieruchomości. W tej sytuacji żądanie ujawnienia roszczenia w dziale III księgi wieczystej znajduje oparcie w przepisach art. 730 kpc.

Mając na względzie powyższe, uznać należy, że żądania określone w pozwie są uzasadnione przeto powództwo niniejsze zasługuje na uwzględnienie. Powód wielokrotnie usiłował zażegnać spór z pozwanym Miastem St. Warszawa, lecz zawierane porozumienia nie były realizowane przez pozwaną.

Właściwość Sądu – wydziału cywilnego wynika z faktu, iż w znaczącej mierze roszczenia dochodzone niniejszym pozwem nie są związane z działalnością gospodarczą strony pozwanej, a wynikają z bezprawnych działań strony pozwanej jako organu władzy samorządowej.

Ostatnią próbą uregulowania stosunków było porozumienie zawarte w dniu 23 marca 2001 roku, lecz ono także nie zostało dotrzymane przez stronę pozwaną wobec zaś zbliżającego się upływu terminu przedawnienia niektórych roszczeń powództwo niniejsze stało się konieczne. Z tych względów wnoszę jak na wstępie.

WYDZIAŁ III  
SĄD REJONOWY W WARSZAWIE  
KSIĘGA WIECZYSTA  
Lp. 123456  
KRS 0000000000  
NIP 0000000000

PREZESZANOWU  
Adam Gębler

#### Załączniki:

1. Wniosek z dnia 30.04.1998 r.
2. Decyzje z dnia 12.10.1998 r.
3. Pisma z dnia 29.05.1996 r., 22.04.1996 r., 19.03.1997 r.
4. Rachunki zysków i strat za lata 1995 r. do 2004 r.
5. Postanowienie z dnia 29.07.1996 r.

6. Wyrok NSA z dnia 18.11.1999 r.
7. Wyrok WSA z dnia 28.12.2004 r.
8. Porozumienie z dnia 22.04.1994 r.
9. Protokół przekazania lokalu przy ul. Senatorskiej 37 z dnia 28.04.1995 r.
10. Raport z wyceny nakładów poniesionych przez firmę Gessler sp. z o.o. na lokal przy ul. Senatorskiej 37 z dnia 31.05.1994 r.
11. Porozumienie z dnia 23.03.2001 r.
12. Odpis aktualny z KRS powoda.

13. Copie pisma wraz z załącznikami

Prokuratura Województwa Mazowieckiego  
 Al. Wolności 712, 00-851 Warszawa

Województwo Mazowieckie, 21 400 200 20 21

Prace w sprawie

Zakończona w sprawie ostateczna Krajowego Rejestru Sądowego, w sprawie pozwodu powoda przeciwko w Warszawie, w dniu 17

1. rozstrzygnięcia sądu Mazowieckiego Rejestru Sądowego w sprawie pozwodu powoda przeciwko w sprawie ostateczna Krajowego Rejestru Sądowego, w sprawie pozwodu powoda przeciwko w Warszawie, w dniu 17
2. rozstrzygnięcia sądu Mazowieckiego Rejestru Sądowego w sprawie pozwodu powoda przeciwko w sprawie ostateczna Krajowego Rejestru Sądowego, w sprawie pozwodu powoda przeciwko w Warszawie, w dniu 17
3. rozstrzygnięcia sądu Mazowieckiego Rejestru Sądowego w sprawie pozwodu powoda przeciwko w sprawie ostateczna Krajowego Rejestru Sądowego, w sprawie pozwodu powoda przeciwko w Warszawie, w dniu 17