

Sygn. akt II Ca 113/16

POSTANOWIENIE

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Małgorzata Klesyk**

Sędziowie: **SSO Elżbieta Ciesielska**

SSO Hubert Wicik (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Kielcach

sprawy z wniosku (...) Oddział

im. A. P. w S.

z udziałem Gminy S. i Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...)

o zasiedzenie

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu

z dnia 1 grudnia 2015 r., sygn. akt I Ns 329/13

postanawia: oddalić apelację i zasądzić od (...) Towarzystwa (...) w S. na rzecz Gminy S. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 113/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015 roku w sprawie I Ns 329/13 Sąd Rejonowy w Sandomierzu oddalił wniosek (...) Towarzystwa (...) w S. o stwierdzenie, że wnioskodawca nabył przez zasiedzenie z dniem 31 grudnia 1964 roku działkę o nr ewidencyjnym nr (...) położoną w S. o pow. o, (...) zabudowaną budynkiem zwanym (...), dla której obecnie jest prowadzona księga wieczysta o nr (...) (pkt I) oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz Gminy S. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny: Wnioskodawca (...) Towarzystwo (...) w S. jest następcą prawnym (...) Towarzystwa (...) z siedzibą w W. ((...)). W dniu 30 kwietnia 1927 r. miało miejsce posiedzenie (...) oddziału (...), podczas którego postanowiono o rozpoczęciu remontu zabytkowego obiektu Bramy (...) w S.. Podjęcie tej decyzji było poprzedzone konferencją, która wcześniej odbyła się w Starostwie Powiatowym i dotyczyła kwestii odrestaurowania tego zabytku. W konferencji tej uczestniczyli przedstawiciele ówczesnych władz Towarzystwa, którzy wystąpili z propozycją przeprowadzenia remontu tego obiektu przez poprzednika prawnego wnioskodawcy. Złożenie takiej propozycji stanowiło realizację statutowych celów tej organizacji, do których należało m. in. sprawowanie opieki nad zabytkami i pomnikami przyrody. Podczas posiedzenia Zarządu Towarzystwa w dniu 30 kwietnia 1927 r. postanowiono również o wyasygnowaniu środków na remont Bramy (...) ze środków Towarzystwa oraz zwróceniu się o finansowe wsparcie realizacji tego celu do Starostwa Powiatowego. W trakcie przedmiotowego posiedzenia zapadła

również decyzja o zwróceniu się do Magistratu Miasta S. o wyrażenie zgody na remont obiektu urządzenia wejścia na szczyt Bramy (...) z założeniem, że wejście na szczyt budowli miało być odpłatne i z przeznaczeniem środków uzyskanych z tego źródła na fundusz remontu zabytków w S.. Pismem z dnia 14 listopada 1927 r. poprzednik prawny wnioskodawcy zwrócił się do ówczesnych władz Miasta S. o wyrażenie zgody na remont obiektu oraz urządzenie wejścia na szczyt, którą to zgodę uzyskał w dniu 17 listopada 1927 r. o czym został poinformowany piśmie z dnia 25 listopada 1927 r. W przedmiotowym piśmie zastrzeżono, że sprawa remontu Bramy (...) i urządzenia wejścia na jej szczyt przed podjęciem jakichkolwiek prac powinna zostać szczegółowo omówiona przez Zarząd Towarzystwa z władzami Miasta oraz konserwatorem zabytków i sztuki i kultury. Pismem z dnia 26 marca 1928 r. ówczesne władze województwa (...) przekazały na ręce ówczesnych władz S. bezzwrotny zasiłek na podjęcie remontu Bramy (...) oraz kosztorys robót opracowany przez architekta wojewódzkiego. Przedmiotowa kwota w dniu 4 kwietnia 1928 r. została przekazana na rzecz Towarzystwa z przeznaczeniem na remont Bramy oraz z zobowiązaniem do złożenia szczegółowego sprawozdania z wykonania robót i sposobu wydatkowania kwoty zasiłku. W dniu 10 maja 1928 r. został sporządzony protokół w sprawie rozpoczęcia robót i wykonania restauracji (...). W spotkaniu jakie miało miejsce w tym dniu uczestniczyli przedstawiciele władz miasta w osobie wice burmistrza oraz architektów województwa i powiatowych, a także delegat (...) oddziału Towarzystwa. Podczas spotkania uzgodniono, że Towarzystwo za zgodą władz miasta i po uzgodnieniu z konserwatorem zabytków podejmuje się finansowania robót związanych z restauracją (...) i wyznacza osobę odpowiedzialną za ich wykonanie zgodnie z ustalonym wcześniej projektem oraz określono rodzaj i kolejność wykonywanych prac. Prace przy remoncie Bramy (...) zostały częściowo zakończone w dniu 5 maja 1929 r., w której to dacie miało miejsce uroczyste otwarcie tego obiektu dla zwiedzających. Dalsze prace remontowe były kontynuowane również po tej dacie, zaś źródłem finansowania były środki własne Towarzystwa jak i bezzwrotne zasiłki przekazywane przez ówczesne władze wojewódzkie za pośrednictwem władz miasta. Po zakończeniu remontu przedmiotowa Brama pozostała w użytkowaniu poprzednika prawnego wnioskodawcy władającego przedmiotowym obiektem jako posiadacz zależny, który to stan trwał aż do wybuchu II wojny światowej. W tym okresie także były prowadzone prace remontowe przedmiotowego obiektu, które były finansowane ze środków Miasta. W czasie II wojny światowej Brama (...) została zamknięta i ponownie otwarta dopiero po wyzwoleniu S.. Przez pewien czas dostęp do tego obiektu był swobodny, natomiast po wznowieniu działalności przez (...) w bliżej nieokreślonej dacie w 1949 r. dostęp do tego obiektu został zamknięty. W latach 60-tych ubiegłego wieku został przeprowadzony remont Bramy (...) polegający na urządzeniu pomostu widokowego na Bramie (...). Środki na przeprowadzenie tej inwestycji zostały przekazane przez wojewódzki Fundusz (...) i Wypoczynku w K.. Podstawą prawną władania przedmiotową nieruchomością jak i Bramą (...) przez wnioskodawcę były umowy najmu zawarte z władzami Miasta na czas oznaczony. Dnia 1 marca 1978 roku została zawarta umowa pomiędzy Urzędem Miejskim w S. i (...) oddział w S. na podstawie której Urząd przekazał nieodpłatnie od dnia 1 marca 1978 roku na okres 10 lat (...) Oddział w S. Bramę (...) do użytkowania. Przejmujący zobowiązał się do przekazywania urzędowi Miejskiemu w S. 25% czystego zysku pochodzącego ze sprzedaży biletów na Bramie (...) płatnych jednorazowo po zakończeniu roku sprawozdawczego na rachunek przekazującego. Dnia 24 lutego 1988 roku została zawarta pomiędzy Urzędem Miejskim w S. i (...) Oddział w S. umowa, w której Urząd Miejski w S. wynajął nieodpłatnie na okres dalszych 10 lat od dnia 28.02.1988 r. (...) Oddział w S. Bramę (...) na terenie S. do użytkowania. W § 4 umowy strony ustaliły, że użytkownik zobowiązał się do przekazywania Urzędowi Miejskiemu w S. 25% czystego zysku pochodzącego ze sprzedaży biletów na Bramę (...) płatnego jednorazowo po zakończeniu roku sprawozdawczego na rachunek przekazującego. Aneksem do umowy zawartej w dniu 24 lutego 1988 roku strony ustaliły, że Urząd Miejski w S. wynajmuje na okres dalszych 10 lat od 1 stycznia 1996 r. do 31 grudnia 2005 r. (...) Oddział w S. Bramę (...) na terenie S. do użytkowania. Pozostałe warunki nie uległy zmianie. W dniu 2 grudnia 1999 roku Rada Miasta S. podjęła uchwałę nr (...), w której stwierdzono, że m.in. umowa z dnia 24 lutego 1988 roku pomiędzy urzędem Miejskim w S., a (...) Oddział w S. została zawarta z naruszeniem przepisów dotyczących kompetencji Rady Miasta do wyrażania zgody na wynajem i dzierżawę obiektów i lokali na okres przekraczający 3 lata i zobowiązała Zarząd Miasta do podjęcia czynności prawnych w celu usunięcia nieprawidłowości. W tej samej dacie została zawarta umowa pomiędzy zarządem Miasta S. jako wynajmującym a (...) Oddział w S. jako Najemcą, w której treści zapisano, że zarząd Miasta S. wynajmuje na okres 6 lat tj. od dnia 2 grudnia 1999 roku do dnia 31 grudnia 2005 roku (...) Oddział w S. Bramę (...) położoną na terenie S. . W § 4 umowy strony ustaliły, że Najemca z tytułu wynajmu Bramy (...) zobowiązuje się do przekazywania wynajmującemu kwoty 1.000 zł miesięcznie. Dnia 22 listopada 2002 roku pomiędzy stronami został zawarty aneks do umowy z dnia 2 grudnia

1999 roku, na podstawie którego strony nadały nowe brzmienie § 4.1 umowy i ustaliły, że Najemca z tytułu najmu Bramy (...) zobowiązuje się do przekazywania Wynajmującemu kwoty 1.000 zł brutto miesięcznie. Kolejna umowa pomiędzy gminą S. zwaną wynajmującym a (...) Oddział w S. zwanym najemcą zwrta była 2 stycznia 2006 roku i zgodnie z jej postanowieniem Gmina S. oddała w najem na czas oznaczony na okres 3 lat od dnia 2 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku (...) Oddział w S. (...) położoną na terenie S.. W § 7 umowy strony ustaliły dla najemcy odpłatność za wynajem obiektu w ten sposób, że w sezonie turystycznym trwającym od 1 kwietnia do 31 października każdego roku kalendarzowego w wysokości 1500 zł miesięcznie netto, poza sezonem turystycznym w okresie od 1 listopada do 31 marca każdego roku w wysokości 500 zł miesięcznie netto. W dniu 14 stycznia 2009 roku została zawarta umowa pomiędzy stronami, na podstawie której Gmina S. jako wynajmujący oddała w najem na czas określony jednego roku od dnia 14 stycznia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2009 r. (...) Oddział w S. jako najemcy Bramę (...) położoną na terenie S.. W umowie strony ustaliły, że Najemca z tytułu najmu obiektu (...) zobowiązuje się do przekazania Wynajmującemu kwotę netto w wysokości 2000 zł miesięcznie plus 22 % podatku VAT w wysokości 440 zł, łączna opłata czynszu brutto wyniesie 2440 zł. Dnia 25 stycznia 2010 roku została pomiędzy tymi stronami podpisana kolejna umowa na podstawie której Gmina S. jako Wynajmujący oddała w najem na czas określony na okres jednego roku tj. od 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku (...) Oddział w S. jako najemcy Bramę (...). W umowie w wyniku przeprowadzonych negocjacji strony ustaliły, że najemca z tytułu umowy najmu obiektu zobowiązany jest do przekazywania wynajmującemu 6700 zł miesięcznie plus 22% podatku VAT w wysokości 1474 zł, łączna opłata brutto czynszu wynosi 8.174 zł. Na podstawie art. umowy nr (...) z 3 stycznia 2011 roku Gmina S. jako wynajmujący oddała w najem na czas określony 2 lat tj. od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku (...) Oddział w S. jako najemcy Bramę (...). W § 7 strony ustaliły, że najemca z tytułu najmu obiektu będzie płacił wynajmującemu czynsz netto w wysokości 6700 zł plus 23% podatku Vat, łącznie 8241 zł. Była to ostatnia umowa najmu zawarta pomiędzy stronami. Od tego czasu rozpoczął się konflikt pomiędzy stronami. Wnioskodawca zaczął rościć sobie prawa właściciela do przedmiotowej nieruchomości. W okresie obowiązywania umów wnioskodawca przeprowadzał niezbędne remonty obiektu Bramy (...), w tym dotyczące renowacji schodów na Bramę, attyki, podestu widokowego na szczycie Bramy. Okoliczności i zakres przeprowadzanych remontów zostały potwierdzone w zeznaniach świadków, którzy wskazali, że odkąd pamiętają wszelkie remonty naprawy obsługi Bramy (...) spoczywały na (...). Na podstawie uchwały Powiatowej Rady Narodowej z dnia 30 marca 1967 r, w sprawie ustalania nowej ewidencji dróg lokalnych na terenie powiatu (...) ulica (...) w S. została zaliczona do kategorii dróg lokalnych miejskich. Decyzją Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2003 r. znak (...)Gmina S. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku stała się właścicielem działki o nr ewidencyjnym (...) położonej w S., na której znajduje się budynek Bramy (...). Nieruchomość położona na terenie miasta S. zajęta pod drogę gminną nr (...) pod nazwą ulica (...) obręb (...) stanowiąca działki (...) o łącznej powierzchni 0,2627 ha stała się z dniem 1 stycznia 1999 roku z mocy prawa własnością Gminy S.. Przedmiotowa decyzja stała się podstawą wpisu prawa własności działki o nr ewidencyjnym (...) na rzecz Gminy S. w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sandomierzu. Postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności przedmiotowej decyzji wszczęte na wniosek wnioskodawcy zostało ostatecznie zakończone, albowiem skarga wnioskodawcy na odmowę wszczęcia postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności została oddalona wyrokiem WSA w Warszawie z dnia 16 grudnia 2014 roku w sprawie (...). Decyzją z dnia 24 września 2015 roku Minister Infrastruktury i Rozwoju odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2003 r. znak (...)stwierdzającej nabycie przez Gminę S. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku własności nieruchomości zajętej pod ul. (...) w S. oznaczoną jako działka nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy podniósł, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Nieruchomość na której została posadowiona Brama (...) stanowi drogę publiczną, co skutkuje jej wyłączeniem z obrotu cywilnoprawnego. Stanowi drogę gminną ulicę miejską o nazwie O. wiodącą na rynek S. w S. i w tym celu była wykorzystana w latach 20-tych ubiegłego wieku jak i aktualnie. Takiego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości dowodzą zapisy w protokole z posiedzenia (...) Towarzystwie (...) z dnia 14 września 1928 roku w którym zwraca się uwagę na konieczność egzekwowania zakazu ruchu furmanek ciężarowych, które „mimo zakazu nadal przejeżdżają przez Bramę (...)”. W świetle przepisów ustawy z 10 grudnia 1920 roku o budowie i utrzymaniu dróg publicznych w brzmieniu z 1 maja 1927 r. właścicielem dróg publicznych mogą być tylko podmioty przewidziane w art. 1, tj. Państwo lub ówczesne jednostki samorządu terytorialnego, zaś zmiana właściciela była powiązana ze

zmianą kategorii drogi i następowała w trybie przewidzianym w art. 1 oraz stanowiła jedyną dopuszczalną formę obrotu tymi nieruchomościami. Sąd Rejonowy zaznaczył, że w ówczesnym orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie wskazywano, że poza drogami wyliczonymi w art. 1 ustawy z 10 grudnia 1920 roku istnieją inne drogi użytku powszechnego, każda zaś droga służąca do przejazdu z samej istoty swej jest dostępna dla wszystkich a więc jest drogą publiczną. Taki charakter przedmiotowej nieruchomości na jakiej została posadowiona Brama (...) nie został zmieniony na chwilę orzekania w niniejszej sprawie, albowiem ulica (...) nadal istnieje i przedmiotowa okoliczność jako fakt notoryjny nie wymaga dowodu. Przepisy aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o drogach publicznych przewidują, że ulice położone w ciągu dróg publicznych otrzymują status drogi publicznej, chociażby w stosunku do nich nie była podjęta stosowna uchwała przez radę gminy. Przeciwnie twierdzenia wnioskodawcy negującego charakter przedmiotowej nieruchomości z powołaniem się na wypis z rejestru gruntów, tym bardziej odpis z księgi wieczystej są niezasadne i wynikają z ignorowania zasady superficies solo cedit obowiązującej w polskim prawie rzeczowym. Żądanie wnioskodawcy sprecyzowane w piśmie procesowym w postaci wniosku o nabycie przez zasiedzenie własności nieruchomości o nr ewid. (...) położonej w S. o pow. o, (...), pozostaje w sprzeczności z treścią zeznań prezesa Zarządu (...) Oddział w S. M. J., który zeznał, że jako przedmiot zasiedzenia ma na myśli Bramę (...) i nie wie czy bierze pod uwagę grunt na którym stoi Brama. Nie można domagać się zasiedzenia samego tylko zabytkowego obiektu, bowiem samodzielnie nie może on stanowić przedmiotu obrotu cywilnoprawnego. Tak stanowił już Kodeks Napoleona w art. 552 przewidując, że własność ziemi pociąga za sobą własność wszystkiego co jest wewnątrz niej i na zewnątrz, zaś art. 553 KN stanowił, że każda uprawa, budowa, każde dzieło na ziemi lub wewnątrz ziemi poczytywane jest, że zostało zrobione nakładem właściciela i do niego należy, gdy zaprzeczanie temu dowiedzione nie jest. Ta zasada została powtórzona w Prawie rzeczowym z 11 października 1946 r. Skoro przedmiotowa nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) stanowi drogę publiczną, to –zdaniami Sądu Rejonowego- jej zasiedzenie jako rzeczy wyłączonej z obrotu jest niedopuszczalne i to przesądza o niezasadności roszczenia. Nieruchomości przeznaczone na drogi publiczne są wyłączone z obrotu, choć przeznaczone do publicznego użytku. Skutkiem wyłączenia z obrotu jest to, że są one wprawdzie przedmiotem własności Państwa lub gminy, ale zmiana właściciela może być tylko pomiędzy tymi podmiotami i niedopuszczalne jest nabycie tego prawa przez inny podmiot. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy podniósł, że wnioskodawca w niniejszej sprawie nie wykazał, aby posiadanie przedmiotowej nieruchomości miało charakter samoistny. W świetle regulacji prawnych obowiązujących w okresie biegu zasiedzenia wskazanego przez wnioskodawcę tj. Kodeksu Napoleona i dekretu z 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe przesłanką nabycia własności w drodze zasiedzenia jest wykazanie władania przedmiotową nieruchomością „pod tytułem właściciela” (art. 2229 KN) lub „jak właściciel” (art. 50 Prawa rzeczowego). Samo gospodarowanie na nieruchomości zgodnie z posiadanym prawem nie prowadziło do zasiedzenia zarówno pod rządem Kodeksu Napoleona jak i dekretu Prawo rzeczowe. Sąd Rejonowy wskazał, że żaden z dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę na poparcie twierdzeń o objęciu przedmiotowej nieruchomości w posiadanie samoistne i władaniu nią jak właściciel w okresie od 1 maja 1927 r. do 1 maja 1953 r. nie uzasadnia takiego wniosku. Z protokołu posiedzenia poprzednika prawnego wnioskodawcy (...) z 20 września 1927 r. wynika, że propozycja przeprowadzenia remontu przedmiotowego obiektu przez (...) została wyrażona przez ówczesne władze Towarzystwa, zaś adresatem propozycji były ówczesne władze państwowe. O zaakceptowaniu propozycji powiadomiono Starostwo Powiatowe jak i ówczesnego konserwatora zabytków. Akceptacja tej propozycji skutkowałą powzięciem decyzji o wydatkowaniu środków na remont obiektu z „kasy Towarzystwa” jak i zwróceniem się o finansowanie do władz miasta S.. W ocenie Sądu Rejonowego podjęcie się zadania renowacji Bramy (...) nie świadczy o zamiarze objęcia przedmiotowego obiektu w posiadanie samoistne przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, dowodzi natomiast że Przedwojenne Towarzystwo nie uchylało się od realizacji swoich statutowych celów. Przeprowadzenie remontu obiektu z samego założenia nie miało polegać na osiągnięciu korzyści i dochodów w przyszłości, skoro w propozycji wprowadzenia odpłatności za wejście na szczyt Bramy (która zresztą przed jej wprowadzeniem miała być uzgadniana z Magistratem i konserwatorem zabytków) wyraźnie zastrzeżono, że zgromadzone w ten sposób środki zostają wyłączone z ogólnych funduszy Towarzystwa i przeznaczone na fundusz konserwacji zabytków w S.. Analiza protokołu więc nie uzasadnia, że nastąpiło wówczas przekazanie Bramy (...) w samoistne władanie Towarzystwa. Stanowiska wnioskodawcy nie uzasadnia także analiza pozostałych dokumentów protokołów z posiedzeń Towarzystwa z dnia 14 września 1928 r. i 22 kwietnia 1929 r. a także wyciągu z protokołu posiedzenia Magistratu Miasta S. z dnia 17 listopada 1927 r. oraz protokołu w sprawie rozpoczęcia robót i ich wykonania z dnia 10 maja 1928 r. Z treści tych dokumentów wynika, że kwestia własności przedmiotowej

nieruchomości i posadowionej na niej budowli nie budziła żadnych wątpliwości i to zarówno ze strony poprzednika prawnego wnioskodawcy jak i ówczesnych władz państwowych oraz że prawa właściciela były ściśle respektowane. Skoro w piśmie Magistratu Miasta S. z dnia 17 listopada 1927 r. jest mowa o wyrażeniu zgody na remont Bramy (...) oraz urzędzeniu wejścia na szczyt, to oznacza, że we wcześniejszym piśmie poprzednika prawnego wnioskodawcy z 14 listopada 1927 r. musiał być zawarty wniosek o wyrażenie zgody na rozpoczęcie akcji remontowej i urządzenie samego wejścia na Bramę. Kierowanie takiego wniosku dowodzi, że poprzednik prawny wnioskodawcy nie uważał się za samoistnego posiadacza przedmiotowej nieruchomości, skoro występował o zgodę na dokonanie tych czynności. Samo wystąpienie z takim zapytaniem dowodzi, że Towarzystwo nie uważało się za właściciela przedmiotowego obiektu. Zdaniem Sądu Rejonowego, wnioskodawca nie udowodnił także aby samo objęcie w posiadanie samoistne nastąpiło 1 maja 1927 r., na tę okoliczność nie przedstawił żadnych dowodów. Nie można także przyjąć by datę objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie określał dzień 10 maja 1928 r. W tej dacie został sporządzony protokół „w sprawie rozpoczęcia robót i ich wykonania około restauracji (...)”, w którym to dokumencie wyraźnie zostało stwierdzone, że remont przedmiotowego obiektu następuje za zgodą jego właściciela Miasta S. i jest rezultatem uzgodnień poczynionych uzgodnień z właścicielem i ówczesnym konserwatorem zabytków. Sąd Rejonowy zaznaczył więc, że objęcie we władanie przedmiotowego obiektu przez poprzednika prawnego wnioskodawcy należy rozpatrywać na gruncie cywilnoprawnego porozumienia, które w ówczesnym stanie prawnym było zbliżone do przewidzianej w art. 1787 – 1799 Kodeksu Napoleona umowy najmu, zaś w aktualnym stanie prawnym odpowiada w swej istocie umowie o roboty budowlane. Ta zaś forma władania rzeczą nie stanowi posiadania albowiem wykonawca władą terenem budowy wyłącznie w interesie kontrahenta umowy, dla którego wznosi obiekt budowlany i podejmuje wszelkie działania związane z osiągnięciem tego efektu. Taka forma władania rzeczą nie stanowiła też formy posiadania w świetle przepisów Kodeksu Napoleona a mianowicie art. 2232 który stanowił, że czyny samej tylko możliwości lub czyny prostego dopuszczenia nie mogą być zasadą ani posiadania ani przedawnienia, zaś w świetle art. 2236 KN nigdy nie otrzymują przedawnienia którzy posiadają za drugiego, choćby przez jakikolwiek przeciąg czasu. Stan posiadania w swej istocie na gruncie Kodeksu Napoleona odpowiadał aktualnej regulacji gdyż posiadanie stanowiło utrzymywanie lub używanie rzeczy albo prawa które mamy lub go używamy przez nas samych albo przez kogo innego które je odbywa albo używa w naszym imieniu. Ewentualna zmiana tytułu władania tj. z dzierżenia na posiadanie tudzież z posiadania zależnego na samoistne wymagała wyraźnego zmanifestowania woli posiadania rzeczy dla siebie „pod tytułem właściciela”, zgodnie z art. 2238 KN zmiana mogła nastąpić „przez sprzeciwienie się, którego oni używali przeciw prawu właściciela”. Z treści kolejnych dokumentów przedstawionych przez wnioskodawcę nie wynika, aby władanie rzeczą przekształciło się w posiadanie samoistne i aby ówczesne (...) władza nieruchomością jak właściciel i w sposób postrzegalny przez osoby trzecie. Z dokumentów przedstawionych nie wynika, że sposób władania obiektem przez poprzednika prawnego wnioskodawcy uległ zmianie w ciągu okresu remontu Bramy (...), skoro w odbiorze zewnętrznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości i posadowionej na niej budowli było nadal Miasto S.. Na ręce władz miasta przekazywane były bezzwrotne środki pieniężne na remont tego obiektu ze strony ówczesnych władz wojewódzkich i miasto miało obowiązek rozliczenia się z uzyskanych kwot. Na pierwszym z wymienionych dokumentów znajduje się adnotacja skierowana do (...) dotycząca przekazania przedmiotowej kwoty na remont Bramy (...) z jednoczesnym zobowiązaniem do złożenia szczegółowego sprawozdania z wykonanych robót oraz kwot wydatkowanych na ten cel. Treść tej adnotacji wskazuje, że nawet sposób wykonywania remontu i gospodarowania środkami pieniężnymi na ten cel nie był pozostawiony do swobodnej decyzji Towarzystwa lecz podlegał kontroli i nadzorowi ze strony władz miejskich. Otwarcie Bramy (...) 5 maja 1929 r. nie było równoznaczne z zakończeniem remontu, prace były kontynuowane jeszcze we wrześniu 1929 roku. Po zakończeniu remontu Brama (...) pozostała we władaniu poprzednika prawnego wnioskodawcy, co zostało przerwane wybuchem II wojny światowej. Ponowne objęcie tego obiektu we władanie przez poprzednika (...) nastąpiło nie wcześniej niż w 1949 roku, w tej bowiem dacie nastąpiła reaktywacja działalności (...) oddziału (...). Wnioskodawca nie przedstawił żadnych dowodów wskazujących na samoistne posiadanie od zakończenia prac remontowych do wybuchu II wojny światowej oraz w okresie od bliżej nieustalonej daty w 1949 roku, zaś działania samego wnioskodawcy podjęte w latach 70-tych ubiegłego wieku i w latach 2001 – 2012 polegające na zawarciu umów użytkowania oraz umów najmu przedmiotowej nieruchomości przeczą twierdzeniom o władaniu właścicielskim, które charakteryzuje posiadanie samoistne i stanowi podstawową przesłankę nabycia własności w drodze zasiedzenia. Analiza okoliczności także na gruncie aktualnie obowiązującego art. 172 i nast. k.c. wskazuje, że nie zostały w sprawie spełnione niezbędne przesłanki do zasiedzenia nieruchomości

w postaci upływu czasu i dobrej wiary posiadacza samoistnego, albowiem ewidentnie ze zgromadzonych materiałów wynika, że wnioskodawca przez cały wskazywany okres był posiadaczem zależnym przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Rejonowy o kosztach postępowania orzekł w oparciu o przepis art. 520 § 3 k.p.c. oraz pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 2229 Kodeksu Napoleona w zw. z art. 50 Dekretu Prawo Rzeczowe w zw. z art. 172 k.c. poprzez uznanie, że w przedmiotowej sprawie brak rzekomo podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie na podstawie stwierdzenia, że nieruchomość objęta wnioskiem jest drogą publiczną, w sytuacji gdy taki pogląd jest błędny w oparciu o przepisy ustawy z 21.03.1985 r. o drogach publicznych, stwierdzić zaś należy że droga na działce będącej przedmiotem zasiedzenia nie istnieje, zabytkowy Obiekt Bramy (...) nigdy nie był, nie jest i nie będzie drogą publiczną;

b) błędną ocenę materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że sklasyfikowanie działki jako droga samo z siebie eliminuje taką nieruchomość z obrotu prawnego;

c) art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie przez Sąd I instancji, iż wnioskodawca a wcześniej jego poprzednik prawny miałby być rzekomo posiadaczem zależnym Zabytkowego Obiektu Bramy (...) w sytuacji gdy już pobieżna analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że taki pogląd jest błędny albowiem Gmina S. wytoczyła przeciwko (...) Oddział S. powództwo o zapłatę gdzie jako materialno – prawną podstawę żądania każdego z pozwów wskazała przepisy art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c.

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) naruszenie art. 290 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii odpowiedniego Instytutu (...) celem ustalenia charakteru Zabytkowego Obiektu Bramy (...), co było warunkiem sine qua non prawidłowości wydanego rozstrzygnięcia;

b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów co skutkowało wydaniem rażąco nieprawidłowego rozstrzygnięcia, podczas gdy Gmina S. nie była nigdy od 1927 r. właścicielem spornego gruntu, nigdy nieruchomością nie władała, a wpisu do istniejącej księgi wieczystej dokonano niezgodnie z treścią nieważnej z mocy prawa decyzji komunalizacyjnej wydanej przez Wojewodę (...) z dnia 30.01.2003 r;

c) naruszenie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez obciążenie wnioskodawcy kosztami procesu w sytuacji gdy zachodziły podstawy do tego by wniosek został uwzględniony w całości.

Wnioskodawca zarzucił, że Sąd Rejonowy nie dopuścił dowodu z opinii Instytutu celem ustalenia charakteru zabytkowego obiektu, a także błędną ocenę umów zawieranych przez wnioskodawcę i jego poprzedników prawnych z Gminą, gdyż umowy te zostały zakwestionowane przez Radę Miasta jako niezgodne z prawem, ponadto dotyczą one okresu po upływie okresu zasiedzenia. Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez uwzględnienie wniosku w całości i zasądzenie od uczestnika Gminy S. na rzecz wnioskodawcy zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz przedstawienie temuż Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa adwokackiego za obie instancję wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie

Sąd Rejonowy w sposób właściwy i wszechstronny, z poszanowaniem zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, ocenił cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, nie dopuszczając się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne, z tą uwagą, że w ustaleniach Sądu Rejonowego zabrakło ustaleń dotyczących ostatniego dużego remontu Bramy (...), jaki miał miejsce w latach 2005-2006, a który przeczy twierdzeniom skarżącego, że to wyłącznie on dokonywał remontów tego obiektu i dbał o jego stan. W uzupełnieniu ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że jak wynika z dokumentu pod nazwą Remont i Renowacja Bramy (...) - remont schodów i stropów, w 2006 roku dokonano wymiany podkładów i stropów drewnianych, wymiany schodów wewnętrznych z balustradami, przebudowy wyjścia na ostatni poziom z zadaszeniem i przeszkleniem konstrukcji, remontu pomostu widokowego w konstrukcji stalowej z balustradami i podłogami z desek, zabezpieczenia otworów siatką, zasilania z rozdzielnią nn, instalację oświetlenia, instalację odgromową. Przyjmującym te roboty remontowe był Burmistrz S.. Koszt tego remontu wyniósł 213.626 zł (dowód : protokół przejęcia środka trwałego z dnia 29.09.2006 roku k. 131) i finansowała go Gmina S.. W dniu 3 stycznia 2006 roku Gmina Miejska S. zawarła z Konsorcjum (...) Sp. z o.o. w R. umowę o roboty budowlane w sprawach zamówień publicznych nr (...), która dotyczyła Prac konserwatorskich na obiekcie Ratusza i Bramy (...) w ramach projektu wzmocnienie zasobów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego miasta S.. Zamawiający zobowiązał się do sfinansowania tych robót w wysokości 1.556.378,25 zł. (dowód : umowa k. 132-155). Fakt wykonania tych robót znajduje potwierdzenie w kosztorysie powykonawczym (k. 156-163). Te dokumenty dowodzą, że w tym czasie to Gmina S. wykonywała prawa właścicielskie w stosunku do tego obiektu, zainwestowała w Bramę duże środki. Potwierdzeniem tego, że wnioskodawca- wbrew swoim zapewnieniom- nie ponosił znaczących środków na utrzymanie tego obiektu, tym bardziej na jego remonty (po wykonaniu pierwotnej renowacji w 1927-29 roku) jest treść pisma Prezesa Zarządu Oddziału (...) w S. z dnia 2.01.2013 roku, w którym zwracając obiekt Bramy (...) po wygaśnięciu ostatniej umowy, prosi o zwrot nakładów na tę Bramę w postaci jedynie kiosku kasy, wystawy zdjęć, osłony z plexi do okienek, plansz i mebli w tym kiosku (k. 214).

W ramach uzupełnienia materiału dowodowego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z dokumentów w postaci sprawozdania z działalności (...) za okres od 1948 – 1949 r., ze statutu (...) na okoliczność działalności poprzednika prawnego wnioskodawcy oraz odtworzenia struktur jego Oddziału w S., a także z dokumentu inwentaryzacji budowlanej Bramy (...) w S. sporządzonej w styczniu 2016 roku na okoliczność charakteru obiektu i jego usytuowania. Wynika z nich że (...) Oddział S. został uruchomiony po wojnie już w 1945 roku, co jednak nie może być utożsamiane z ponownym objęciem w posiadanie zależne już z chwilą odtworzenia struktur tego Oddziału obiektu Bramy (...). W istocie skarżący tym dokumentem nie wykazał jego związku z ponownym objęciem w posiadanie zależne tego obiektu zabytkowego, nie zgłosił też na tę okoliczność innych dowodów. Istotne znaczenie zachowuje inwentaryzacja tego obiektu, w szczególności znajdująca się w niej dokumentacja fotograficzna, która ułatwiła Sądowi Okręgowemu weryfikację zarzutu, że obiekt Bramy (...) nigdy nie był elementem drogi publicznej i nigdy nim nie będzie. Nie budzi wątpliwości, że obiekt Bramy (...) jest nie tylko prawnie (przez zasadę superficies solo cedit) ale i wizualnie powiązany z ulicą (...), która przebiega na tym odcinku przez „otwór komunikacyjny” w konstrukcji bramy i stanowi potwierdzenie, że od kilkuset lat przez tę bramę prowadził wjazd i wyjazd oraz przejście na tę część S.. Przejazd przez tę Bramę, a tym bardziej publiczne przejście, istniały też w 1927 roku, co więcej uciążliwości z jego ówczesną intensywną eksploatacją były przedmiotem interwencji w tamtych latach i ograniczenia ruchu większych pojazdów (por. pisma z 1921-1922 roku – k. 362-363, w których konserwator zabytków zgłaszał zastrzeżenia do „bezustannego i ożywionego ruchu wozów oraz wojskowych samochodów ciężarowych, które przejeżdżają przez otwór bramowy”). Wbrew zarzutom skarżącego nie jest więc tak, że Brama (...) nie ma żadnego związku z drogą publiczną i nie znajduje się na działce stanowiącej taką drogę.

Wskazać przy tym należy na bezzasadność oczekiwań skarżącego, że Sąd Okręgowy w ramach rozpoznania apelacji ma we własnym zakresie stwierdzić nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 30 stycznia 2003 roku, nr (...), stwierdzającej nabycie w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną przez Gminę S. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku prawa własności nieruchomości zajętej pod ul. (...) w S., obręb Lewobrzeżny, oznaczonej jako działki numer (...). W sprawie nieważności tej decyzji toczyły się odrębne postępowania administracyjne, również z inicjatywy skarżącego, które

nie doprowadziły do jej wzruszenia (por. odpis wyroku WSA w Warszawie z dnia 16 grudnia 2014 roku, sygn. Akt I SA/Wa 1262/14 oddalającego skargę w przedmiocie odmowy wszczęcia postępowania – k. 261 i odpis decyzji Ministra Infrastruktury i (...) z dnia 24 września 2015 roku, odmawiającej stwierdzenia nieważności tej decyzji – k. 374a- 374h). Prawomocne decyzje administracyjne mają charakter wiążący, co w rozważanej sprawie prowadzi do przyjęcia, że stan prawny przedmiotowej nieruchomości kształtuje się w taki sposób jak to wynika ze wspomnianej decyzji Wojewody (...). Stanowisko skarżącego co do charakteru uprawnień Sądu powszechnego w odniesieniu do tej decyzji jest zresztą instrumentalne. Początkowo bowiem argumentował, że konieczne jest zawieszenie tego postępowania o zasiedzenie do czasu zakończenia postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności tej decyzji (z odwołaniem do podzielanego przez niego stanowiska orzecznictwa, że Sąd nie może rozstrzygać kwestii należących do drogi administracyjnej w sposób wiążący i powinien poczekać na decyzję organu administracyjnego, jeśli nastąpiło wyraźne przekazanie tych spraw na drogę postępowania administracyjnego – tak zwłaszcza w piśmie datowanym na 17 października 2013 roku - k. 191), by następnie - po niepomyślnym dla niego zakończeniu tych postępowań administracyjnych - oczekiwać od Sądu Rejonowego, a następnie od Sądu Okręgowego, „uwzględnienia z urzędu nieważności z mocy samego prawa” tej decyzji jako wydanej bez podstawy prawnej i z rażącym naruszeniem prawa (tak w apelacji). Skarżący w swojej argumentacji nie przytacza żadnych nowych okoliczności, które nie byłyby analizowane we wspomnianych postępowaniach administracyjnych.

Argumentacja wnioskodawcy zawarta w apelacji w żadnej mierze nie podważa trafności zarówno ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, jak i oceny prawnej, do której sprowadza się większość zarzutów skarżącego. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy odniósł się do istniejących na przestrzeni od 1927 roku uregulowań prawnych w przedmiocie zasiedzenia i posiadania samoistnego, oraz dróg publicznych, dokonał ich właściwej analizy i odniósł do okoliczności tej sprawy. Wnioskodawca nie wykazał na żadnym odcinku czasowym, liczącym od 1927 roku, posiadania samoistnego spornego gruntu zabudowanego Bramą (...), co więcej –w ramach własnej inicjatywy dowodowej- w istocie dostarczył dowodów przeczących jego tezie o samoistnym charakterze władania Bramą (...) od 1927 roku do chwili obecnej (np. odpisy umów najmu, użytkowania z lat 1978-2012, inwentaryzacja Bramy (...)).

Nie jest słuszny zarzut naruszenia przepisów art. 2229 Kodeksu Napoleona i art. 50 dekretu prawa Rzeczowego oraz art. 172 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie zaszły przesłanki do nabycia własności spornej nieruchomości przez zasiedzenie. Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o okoliczności niniejszej sprawy prawidłowej wykładni przepisów zarówno Kodeksu Napoleona jak i dekretu Prawo Rzeczowe oraz przepisów aktualnie obowiązujących, słusznie uznając że nie zostały spełnione przesłanki nabycia nieruchomości przez zasiedzenie. Słusznie zostały wywiedzione z dokonanej wykładni wnioski, że przepisy te, co do istoty w zasadzie się pokrywają - jeśli chodzi o to, kto mógł nabyć własność nieruchomości przez zasiedzenie, na jakich zasadach, w tym jak rozumie się posiadanie samoistne. Zgodnie z art. 2229 K.N. Ażeby mieć możliwość do nabycia przedawnienia, potrzeba mieć posiadanie ciągłe, i nieprzerywane, spokojne, jawne, nie dwuznaczne, i pod tytułem właściciela. Domniemanie jest zawsze, że osoba posiada za siebie samą, i pod tytułem właściciela, jeżeli dowiedzione nie jest, że zaczęte było posiadanie za inną osobę (art. 2230 K.N.). Gdy kto zaczął posiadanie za inną osobę, domniemanie jest zawsze, że posiadał pod takim samym tytułem, jeżeli przeciwnych dowodów nie masz (art. 2231 K.N.). Art. 2236 przewidywał, że nigdy ci nie otrzymują przedawnienia, którzy posiadają za drugiego, choćby przez jakikolwiek bądź przeciąg czasu. I tak dzierżawca, skład przyjmujący, używający przychodów, i każdy inny który zatrzymuje tymczasowo rzecz właściciela, nie nabywa do niej prawa przedawnienia. Równie nie mogą nabyć przedawnienia i dziedzice po tych, którzy utrzymywali rzecz pod jakimkolwiek bądź tytułem, z oznaczonych przez artykuł poprzedzający (art. 2237 K.N.). Jednakże osoby wymienione w artykułach 2236 i 2237 mogą nabyć przedawnienia, gdy tytuł ich posiadania znajduje się zmieniony, bądź przez przyczynę przychodzącą od trzeciego, bądź przez sprzeciwianie się którego oni używali przeciw prawu właściciela (art. 2238 K.N.). Nie można nabyć przedawnienia przeciw tytułowi swojemu, w takim znaczeniu, że nie można zmienić względem samego siebie przyczyny i zasady posiadania swojego (art. 2240 K.N.). Zgodnie zaś z przepisami Prawa rzeczowego dekretu z 11.10.1946 roku drzewa i inne rośliny, dopóki nie zostaną od nieruchomości odłączone, oraz budowle i inne urządzenia trwale z nieruchomością związane uważa się za jej części składowe (art. 5). Zgodnie z jego art. 9 Część składowa rzeczy nie może być przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, wyjąwszy przypadki przewidziane w ustawie.

Część składowa nieruchomości, jaką zgodnie z art. 5 pr. rzecz. jest budowla - nie może być w zasadzie przedmiotem odrębnych praw rzeczowych, z wyjątkiem szczególnych przypadków, przewidzianych w ustawie. Nie może istnieć taka sytuacja, że kto inny jest właścicielem rzeczy (w danym wypadku - gruntu), a kto inny jej części składowej (budynku). Część składowa dzieli losy całości, do której należy. W razie nabycia budynków nawet przez jednego ze współwłaścicieli powstałaby sytuacja taka, że byłby on w innym stosunku właścicielem budynku, a w innym - właścicielem gruntu. Kodeks cywilny normuje omawiane zagadnienia w art. 47 § 1 i 48 w sposób podobny, jak prawo rzeczowe (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1965 roku III CR 23/65, LEX nr 5787).

Dostrzec należy, że nawet sam wnioskodawca nie potrafił jednoznacznie sprecyzować zakresu posiadania w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości, w tym znaczeniu, że pierwotnie podawał, że przedmiotem zasiedzenia ma być działka numer (...) zabudowana budynkiem zwanym Brama (...), by następnie modyfikować wniosek w ten sposób, aby objąć zasiedzeniem samą budowlę Bramy (...), konstruując tu nieznaną polskiemu prawu instytucję zasiedzenia niewyodrębnionej od gruntu „nieruchomości lokalowej”, zatem budowli mającej stanowić odrębny od gruntu lokal użytkowy, choć jeszcze prawnie nie wyodrębniony i mający być wyodrębnionym dopiero w tym postępowaniu (tak w piśmie procesowym datowanym na 4 maja 2015 roku, nie wszytym do akt sprawy i znajdującym się w kopercie na końcu II tomu jej akt). Następnie wnioskodawca z tej konstrukcji wycofał się, powracając do zasiedzenia działki numer (...) zabudowanej budynkiem Bramy (...) (zwanej też w niektórych pismach „lokałem użytkowym” -tak w piśmie datowanym na 12 maja 2015 roku -k. 275-276). Dobitym potwierdzeniem braku świadomości wnioskodawcy co do zakresu posiadania są zeznania Prezesa Oddziału M. J., w których wskazywał, że jako przedmiot zasiedzenia ma na myśli budowlę Bramy (...) i nie wie czy i grunt pod nią, choć Brama „nie może fruwać”. Nawet zatem on sam nie obejmował wyraźnym zakresem posiadania przez (...) działki, na której usytuowana jest Brama (...), przy czym funkcja tej działki, wykorzystywanej nie tylko od 1927 roku, ale i znacznie wcześniej jako droga publiczna, w jednoznaczny sposób sprzeciwia się możliwości władania nią przez wnioskodawcę w charakterze posiadania samoistnego. Oczywistym jest, że sama budowla Bramy (...), nie wyodrębniona prawnie od gruntu, nie może być przedmiotem odrębnych od tego gruntu praw rzeczowych o charakterze własnościowym, stąd niedopuszczalna prawnie jest możliwość zasiedzenia samej budowli Bramy (...). Jako obiekt trwale związany z gruntem dzieli ona los prawny właściciela tego gruntu. Potwierdzeniem braku odstaw do odmiennego prawnie charakteru obiektów zabytkowych, w rozumieniu ich związku z gruntem, jest stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 31.01.2002 roku, IV CKN 660/00, w którym wskazano, że budowla zabytkowa jako część składowa gruntu (art. 48 k.c.), a nie rzecz samoistna, nie może być przedmiotem sprzedaży i brak jest przepisu szczególnego, który by takiej budowli nadawał charakter odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Przez samo władanie taką budowlą, bez wykonywania czynności władczych w stosunku do samego gruntu, niemożliwe jest nabycie własności nieruchomości przez zasiedzenie. Bezprzedmiotowe zatem są zarzuty skarżącego, że Sąd Rejonowy nie dopuścił dowodu z opinii Instytutu celem ustalenia charakteru Zabytkowego Obiektu Bramy (...). Dowód ten został zgłoszony w powiązaniu ze zmodyfikowanym wnioskiem o zasiedzenie samej Bramy (...) jako odrębnego od gruntu „lokalu użytkowego”, następnie przez wnioskodawcę wycofanym. Niezrozumiała jest argumentacja skarżącego, że dopuszczenie tego dowodu było warunkiem sine qua non prawidłowości wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Przyznawanie takiemu Instytutowi, bliżej zresztą w apelacji nie sprecyzowanemu co do dziedziny wiedzy, kompetencji do wiążącego w tej sprawie ustalenia czy obiekt Bramy (...) jest nieruchomością lokalową czy też nieruchomością gruntową i o jakim charakterze, jako wchodzące w zagadnienie oceny prawnej, zupełnie pomija kompetencje Sądu orzekającego, a twierdzenie, że taki dowód Sąd powinien przeprowadzić z urzędu, jest całkowicie pozbawione podstaw.

Już z tego powodu, że czynności władcze skarżącego -pomijając nawet charakter samego posiadania -ograniczały się do samej budowli a nie do działki, przez wszystkie te lata wykorzystywanej jednocześnie jako droga publiczna, dostępna dla wszystkich, zasiedzenie działki numer (...) przez wnioskodawcę nie byłoby możliwe.

Apelacja bezzasadnie zarzuca Sądowi Rejonowemu błędne przyjęcie, że przedmiotowa działka stanowiła i stanowi drogę publiczną. Jak wyżej wskazano złożona przez skarżącego inwentaryzacja Bramy (...) tylko potwierdza, że stanowi ona jednocześnie element drogi publicznej, przebiegającej przez „otwór” w tej Bramie o gabarytach pozwalających nie tylko na przejście pieszych, ale i ruch niektórych pojazdów np. dwukołowych i tak jest

wykorzystywana. Oczywiście sam obiekt Bramy (...) nie jest typową budowlą drogową (jak most, czy wiadukt), jeśli patrzyć na obecne standardy tego rodzaju konstrukcji, ale trzeba mieć na uwadze, że jest to obiekt o kilkusetletniej historii, a w dacie jego stawiania tak właśnie wyglądało powiązanie funkcji drogowej z funkcją obronną miast w tamtych latach. Nie można obecnie przyjmować, że skoro sama budowla Bramy (...) nie jest typowym „obiektem drogowym” i nie tyle polepsza warunki korzystania z drogi publicznej, ile ogranicza jej funkcjonalność (w tym szerokość, wysokość przejścia i przejazdu), to działka, na której ta budowla się znajduje nie może być elementem drogi publicznej. Działka numer (...) jako element ulicy (...) jest w pojęciu prawnym drogą publiczną, skoro ta ulica jest co najmniej od 1967 roku prawnie zaliczona do kategorii dróg publicznych (ustaleń Sądu Rejonowego co do tego zaliczenia na podstawie uchwały Powiatowej Rady Narodowej z dnia 30 marca 1967 r. nr XIV/39/67 w sprawie ustalenia nowej ewidencji dróg lokalnych na terenie powiatu (...), skarżący w sposób wyraźny w istocie nie kwestionuje, a znajdują one potwierdzenie w treści decyzji Ministra Infrastruktury i (...) z dnia 24 września 2015 roku-k. 374a-374h). Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że jako drogę publiczną wyłączoną z obrotu należało tę nieruchomość traktować właściwie już w dacie obejmowania przez wnioskodawcę obiektu Bramy (...) w posiadanie w latach 1927-1929. Jak wynika z ówczesnego orzecznictwa, w tym powołanego orzeczenia Sądu Najwyższego z 9 września 1930 r. II K 746/30, prawo powszechnego użytkowania drogi może być oparte nie tylko na zarządzeniu władzy lecz i na długotrwałym jego istnieniu, zwłaszcza jeśli taka droga nie leży na gruntach jednego właściciela, który sam ją przeprowadził wyłącznie swoim kosztem i na własny użytek, a natomiast łączy kilka poszczególnych siedzib i przechodzi przez grunty różnych właścicieli (OSNK 1931/5/146). Przedmiotowy przejazd i przejście przez Bramę (...), o powszechnej dostępności, istnieje od kilkuset lat, zresztą i sama nazwa tego obiektu określanego mianem (...) dowodzi jego związku z drogą, z przejazdem. Niemożliwe byłoby więc już w latach 20-tych ubiegłego wieku objęcie tej nieruchomości w posiadanie samoistne przez inny podmiot niż publiczny, gdyż cały czas był to czynny przejazd i przejście, jako jednocześnie element ulicy. Odwołać się należy do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24.06.2010 roku, IV CSK 40/10, OSNC 2011/2/17, zgodnie z którym nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną może stanowić tylko własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.). Posiadanie samoistne takiej nieruchomości przez inny podmiot nie może prowadzić do nabycia jej przez zasiedzenie. W jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że przepisy o drogach publicznych przewidują, że ulice położone w ciągu dróg publicznych otrzymują status drogi publicznej, chociażby w stosunku do nich nie była podjęta stosowna uchwała przez radę gminy. W takim wypadku o zaliczeniu ulicy do drogi publicznej decyduje okoliczność faktyczna, jaką jest jej położenie "w ciągu dróg publicznych" (por. też wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 14 stycznia 2010 r., I SA/O 1661/09, niepubl.). Stanowisko to można uznać za oddające istotę i tej sprawy, bowiem ul. (...) wraz z przedmiotową Bramą niewątpliwie jest położona w ciągu dróg publicznych miasta S. i to o wieloletniej historii, nie wykazano aby kiedykolwiek przed obecną sprawą inny podmiot niż Skarb Państwa czy Gmina rościł sobie prawa właścicielskie do gruntu zajętego pod tę ulicę, jak wyżej wskazano nawet (...) nie był jednoznacznie przekonany, że zarządzając Bramą (...) jednocześnie włada gruntem pod nią, jak i tym odcinkiem ulicy (...). Z twierdzeń wnioskodawcy w żadnej mierze nie wynika, aby w jakikolwiek sposób zarządzał tym odcinkiem ul. (...), aby uznawał się za jej posiadacza i na czym miałyby polegać to posiadanie. Twierdzenia wnioskodawcy ograniczają się do samej budowli Bramy. Jeśliby przyjąć zasadność wniosku o zasiedzenie, to byłoby to równoznaczne z zasiedzeniem przez skarżącego drogi przebiegającej przez tę Bramę, zatem i z możliwością jej zagrodzenia i włączenia przebiegającego przez bramę odcinka ul. (...) w obręb tak zasiedzanej nieruchomości.

Nawet gdyby podzielić stanowisko skarżącego, że bezwzględnym warunkiem wyłączenia drogi publicznej z obrotu, zatem i spod możliwości jej zasiedzenia, jest jej zaliczenie do określonej kategorii dróg publicznych (takie stanowisko rzeczywiście było w judykaturze wielokrotnie wyrażane), to w rozważanej sprawie zakaz ten obowiązuje co najmniej od 1967 roku (kiedy to doszło do takiego zaliczenia ulicy (...) do kategorii dróg miejskich lokalnych - w postaci uchwały Powiatowej Rady Narodowej z dnia 30 marca 1967 roku nr XIV/39/67 w sprawie ustalenia nowej ewidencji dróg lokalnych na terenie powiatu (...)). Mając na uwadze kilkusetletnią historię istnienia przejścia i przejazdu przez Bramę (...) można przyjąć, że nie był to pierwszy krok zmierzający do uczynienia tej ulicy „pełnoprawną” drogą publiczną (nazwa ul. (...) istnieje już w dokumentach z lat 20-tych ubiegłego wieku, a charakter historycznej zabudowy S. wyklucza możliwości zmiany przebiegu tej ulicy na tym odcinku na przestrzeni lat). Zaliczenie ul.

(...) do kategorii dróg miejskich lokalnych nastąpiło zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 marca 1962 roku o drogach publicznych, zaś zgodnie z przepisem art. 103 ust. 2 ustawy z dnia 13 października 1998 roku Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, dotychczasowe drogi gminne oraz lokalne drogi miejskie stają się z dniem 1 stycznia 1999 roku drogami gminnymi. Wcześniejszy okres przed 1967 rokiem i tak w żadnej mierze nie może być uznany jako okres posiadania samoistnego wnioskodawcy, tym bardziej, że samo wejście przez jego poprzednika prawnego (...) w posiadanie Bramy (...) nastąpiło w okolicznościach ewidentnie zależnych, w uzgodnieniu z Magistratem i pod jego kontrolą. Ówczesny (...) objął ten obiekt w celu dokonania jego renowacji, kierując się swoimi celami statutowymi oraz biorąc pod uwagę pilną potrzebę zapobieżenia jego dalszemu niszczeniu. Nigdy jednak, właściwie aż do złożenia obecnego wniosku o zasiedzenie, nie dał poznać ówczesnemu Magistratowi, potem Skarbowi Państwa a następnie Gminie S., że rości sobie prawa do tego obiektu i działki na której jest on usytuowany inne niż wynikające z posiadania zależnego. W instytucji zasiedzenia, jeśli chodzi o wolę władania rzeczą dla siebie, podkreśla się, że wola ta nie może być tylko wolą wewnętrzną, lecz musi być w odpowiedni i dostrzegalny sposób uzewnętrzniiona. Tymczasem tu ani (...) ani jego poprzednik prawny na zewnątrz woli tej w ogóle nie ujawnia, akceptuje fakt wielokrotnego przedstawienia go w umowach najmu czy użytkowania jako posiadacza zależnego, obecnie zaś twierdzi, że cały czas od 1927 roku czuł się posiadaczem samoistnym. Zasiedzenie nie może być zaskoczeniem dla właściciela przeciwko któremu biegnie, wola zawładnięcia rzeczą dla siebie musi być na tyle wyraźna, aby zachowanie posiadacza nie budziło wątpliwości co do jego charakteru konkurencyjnego dla właściciela (czy dotychczasowego posiadacza samoistnego). Jest to tym bardziej istotne, gdy objęcie rzeczy w posiadanie następuje w okolicznościach ewidentnie świadczących o posiadaniu zależnym (tak jak w rozważanej sprawie), a następnie miałyby się zmienić w posiadanie samoistne. Tym bardziej wówczas ta zmiana charakteru posiadania musi być odpowiednio zmanifestowana, tymczasem tu skarżący, mając wielokrotnie okazję do zmanifestowania takiego posiadania, nie daje sygnału, że się z umowami najmu i użyczenia nie zgadza, akceptuje konieczność odprowadzania do Urzędu Miasta części dochodów z biletów, a następnie wprost czynszu najmu. Wbrew argumentacji skarżącego fakt zawierania od 1978 roku umów najmu jest istotny, a nie pozbawiony znaczenia prawnego. Nieracjonalna jest argumentacja, że fakt zawierania tych umów na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat nie ma znaczenia, bo –zdanem skarżącego– nastąpił już po upływie okresu zasiedzenia. Przedstawianie w tych umowach (...) jako posiadacza zależnego jest ewidentne i pozostaje w całkowitej sprzeczności z przedstawianymi dopiero obecnie twierdzeniami, że (...) czuł się od początku tj. od 1927 roku posiadaczem samoistnym. Nie sposób racjonalnie wytłumaczyć takiego postępowania „posiadacza samoistnego”, który po upływie podawanego okresu zasiedzenia, zatem już po staniu się właścicielem w drodze zasiedzenia, nie czyni z tego prawa użytku, tylko płaci czynsz dzierżawny innemu podmiotowi podającym się za właściciela nieruchomości. Podkreśla się w literaturze, że akcentowany przez ustawodawcę - dla odróżnienia pomiędzy posiadaniem samoistnym i zależnym - zakres władania rzeczą („jak właściciel” lub „jak mający prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą”) wiąże się z elementem zamiaru (animus) władania dla siebie rzeczą w oznaczonym zakresie. Czynnikiem zamiaru władania rzeczą „dla siebie” może obejmować w odmiennych wersjach zamiar władania rzeczą „jak właściciel” (cum animo domini) lub władania rzeczą „jak mający inne prawo”. Ustalenie in concreto istnienia i treści zamiaru władania rzeczą dla siebie, z wszystkimi odcieniami woli, może nastąpić jedynie według zewnętrznych, zmanifestowanych przejawów posiadania. Trudno bowiem o ściśle dowody wewnętrznej woli posiadania. Można zaś dostrzegać jej oznaki według zachowania posiadacza. Trzeba tu jeszcze uwzględnić dalsze fakty, chociażby takie, jak okoliczności nabycia posiadania rzeczy, wypowiedzi posiadacza wobec otoczenia, wystąpienia wobec organów itp. (por. E. Gniewek, „Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz”, Zakamycze, 2001, komentarz do art. 336 k.c.). Różnica w charakterze posiadania polega na zachowaniach wobec właściciela czy stosownych organów, bowiem posiadacz samoistny w sposób jawny powinien manifestować konkurencyjne wobec właściciela władanie rzeczą, a tego w rozważanej sprawie nie można się doszukać. Właściwie dopiero w obecnym wniosku o zasiedzenie, wnioskodawca ujawnił wobec właściciela jednoznaczną wolę właścicielskiego właśnie posiadania przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca nie wykazał, aby kiedykolwiek z tej nieruchomości płacił podatki, aby ujawnili się w ewidencji gruntów jako jej posiadacz. O samoistnym posiadaniu od początku zainteresowania wnioskodawcy Bramą (...) - oczywiście gdyby nie była jednocześnie elementem drogi publicznej - można by mówić wówczas gdyby (...) zajęło ją samowolnie, wykorzystując fakt, że budowla była wówczas w złym stanie, a nie w sytuacji gdy wnioskodawca w porozumieniu z Magistratem podjął się renowacji tego obiektu, uznając jego własność przysługującą Magistratowi i uzgadniając z nim zarówno prace renowacyjne, jak i uzyskując od

niego część środków na samą renowację. Potwierdzeniem zależnego charakteru posiadania jest prośba do Magistratu o zezwolenie na urządzenie wejścia na szczyt bramy za opłatą na rzecz Towarzystwa (k. 7), nie mająca- wbrew twierdzeniom apelującego –charakteru czynności administracyjnych analogicznych do obecnie stawianych przez stosowne przepisy prawa budowlanego, także protokół z dnia 10 maja 1928 roku w sprawie rozpoczęcia robót, w którym Magistrat m. S. występuje jako właściciel Bramy (...) (k. 8), pismo do Burmistrza miasta S. z 26 marca 1928 roku, w którym jest mowa o przekazaniu z Województwa, Oddziału (...) środków na remont Bramy (...) (ale z zastrzeżeniem złożenia szczegółowego sprawozdania z wykonanych robót i wydatkowanych na ten cel środków –k. 13), wreszcie pismo z (...) Oddział (...) z dnia 14 września 1938 roku skierowane do Zarządu Miasta S., w którym jest mowa o potrzebie prac konserwacyjnych stropu, braku środków na ich wykonanie przez (...) i prośba o przeprowadzenie przez Zarząd Miasta prac swoim kosztem, ewentualnie przyznanie na ten cel określonej kwoty (k. 16). Wszystkie te dokumenty potwierdzają zależny charakter władania Bramą (...) w tamtym okresie przez (...). Odwołać się należy do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27.10.1999 roku, III CKN 417/98, zgodnie z którym gospodarowanie na nieruchomości zgodnie z posiadanym prawem nie prowadzi do zasiedzenia zarówno pod rządem art. 2229 Kodeksu Napoleona, jak i też pod rządem art. 296 Prawa rzeczowego. Jak wyżej wskazano, dobitnie o zależnym charakterze posiadania świadczą zawierane od 1978 roku do 2012 roku z Urzędem Miasta umowy odpłatnego użytkowania i najmu. Również największy remont tego obiektu w latach 2005-2006 nie był przeprowadzany przez wnioskodawcę, który dopiero obecnie podaje się za posiadacza samoistnego od 1927 roku i właściciela już od lat 60-tych, tylko przez Gminę S.. Wreszcie o rzeczywistym przekonaniu o charakterze posiadania do 2013 roku świadczy pismo Prezesa Zarządu Oddziału (...) w S. z dnia 2.01.2013 roku skierowane do Burmistrza Miasta S. w związku z wygaśnięciem ostatniej umowy najmu. W piśmie tym Prezes używa sformułowania o odebraniu im możliwości dalszego dzierżawienia Bramy (...), informując o przekazaniu obiektów i prosząc o rozliczenie nakładów na podstawie art. 676 k.c., w istocie zresztą niewielkich i nie tyle związanych z samym historycznym obiektem, co jego nowym „wyposażeniem”. Pismo to oddaje rzeczywiste przekonanie (...) co do charakteru dotychczasowego posiadania i uprawnia do stanowiska, że twierdzenia o samoistnym jego charakterze zostały skonstruowane dopiero później i na użytek obecnej sprawy o zasiedzenie. Zeznania Prezesa Zarządu Oddziału M. J. nie mogą być ocenione jako wiarygodne, bowiem sposób „wybrnięcia” przez niego z faktu wieloletniego zawierania umów użytkowania i najmu jest całkowicie nielogiczny i stanowi dowód instrumentalnego podejścia do tej sprawy. Twierdzenie, że dla (...) nie było ważne nazewnictwo stron w tych umowach i (...) nie traktował tych umów jako umów najmu (uważając się za posiadacza samoistnego), nie jest możliwe do racjonalnej „obrony”. Nie sposób bowiem uwierzyć, że (...) przez ponad 30-lat nie przywiązywało wagi nie tylko do określania go w tych umowach jako najemcy, strony użytkującej, czy strony przyjmującej w użytkowanie, ale i do wynikających z tych umów obowiązków przekazywania Urzędowi Miasta 25% czystego zysku ze sprzedaży biletów, a następnie płatności czynszu, obowiązków zapewnienia pełnej sprawności technicznej tego obiektu i udostępniania go zwiedzającym, z ustaleniem możliwości dalszego użytkowania tego obiektu po upływie okresu zawarcia danej umowy przez zawarcie nowej umowy pomiędzy stronami, czy też obowiązku uzgadniania z przekazującym wszelkich zmian dotyczących przeznaczenia lub wystroju tego obiektu, a także obowiązku odpowiedzialności za stan techniczny tego obiektu z pełną odpowiedzialnością cywilnoprawną za zawinione jego uszkodzenia z obowiązkiem przywrócenia jego stanu poprzedniego w przypadku uszkodzeń lub zapłaty odszkodowania. W umowach tych zawarte są również ograniczenia w postaci braku możliwości oddania tego obiektu bez zgody Gminy S. w użyczenie lub podnajem, obowiązek zwrotu tego obiektu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu najmu. Nie chodzi zatem jedynie o samo nazewnictwo stron w tych umowach (do którego Prezes -jak twierdzi- nie przywiązywał wagi), ale o ich rzeczywistą treść, jednoznacznie świadczącą, że to Urząd Miasta i Gmina występują z pozycji czy to posiadacza samoistnego czy właściciela, a (...) ma ten obiekt jedynie w użytkowaniu, na prawach odpłatności. Ocena zeznań M. J. zaprezentowana w uzasadnieniu apelacji jest instrumentalna, w istocie oderwana od treści nie tylko tych zeznań, ale i całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego (w szczególności wspomnianych umów użytkowania i najmu). Bezasadne jest zarzucanie Sądowi Rejonowemu dokonania szczegółowej oceny każdego w istocie użytego przez M. J. słowa, gdy nie jest on prawnikiem i nie zna określonych słów i zwrotów prawnych. Twierdzenia apelacji, że Prezes „ponad wszelką wątpliwość w sposób absolutnie prawidłowy” przedstawił, że władztwo samoistne wnioskodawcy oraz jego poprzednika (...) trwa nieprzerwanie począwszy od 1927 roku do chwili obecnej, nie sposób podzielić, pomija ono bowiem właściwie cały, poza zeznaniami tej osoby, materiał dowodowy, w którym nie można się doszukać tego rodzaju charakteru posiadania ani (...) ani też jego poprzednika. Trafnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 7.04.2011

roku, IV CSK 425/10 przyjął, że nie można zgodzić się z twierdzeniem, że obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzego gruntu nie kreuje charakteru posiadania jako zależnego. Posiadacz, który bądź z własnej woli, bądź na podstawie orzeczenia sądowego, płaci właścicielowi za korzystanie z rzeczy, nie może być bowiem uznany za takiego, który nie ma potrzeby liczenia się z uprawnieniami właścicielskimi innej osoby, choćby korzystał z niej z wyłączeniem innych osób, pobierał pożytki i dochody, a nawet uważał się za uprawnionego do rozporządzania nią. Płacenie wynagrodzenia za korzystanie z cudzego gruntu wyklucza możliwość uznania posiadania tego gruntu za prowadzące do zasiedzenia posiadanie właścicielskie.

Niezależnie od nieuregulowanego stanu prawnego działki numer (...) do 1999 roku, nie budzi wątpliwości, że (...) uznawało prawa Urzędu Miasta (a potem Gminy) do obiektu Bramy (...), utożsamiając ten podmiot publiczny z jej właścicielem, samo zaś zajmowało się bieżącą obsługą tego obiektu, w tym udostępnianiem go zwiedzającym, bez uzurpowania sobie praw właścicielskich. Zresztą i sam charakter tego obiektu (cennego zabytku), w powiązaniu z jego jednoczesnym związkiem z drogą publiczną, sprzeciwia się przyjęciu aby zamiarem władz zarówno w latach 1927-1929, jak i okresie późniejszym, było jego oddanie podmiotowi niepublicznemu w posiadanie samoistne, mogące prowadzić do jego zasiedzenia. Wskazać przy tym należy, że nawet z dokumentu protestu mieszkańców S. (k. 355-361) wynika zależny charakter władania Bramą (...) przez (...), skoro jest w nim mowa o proteście przeciwko decyzji dotyczącej odebrania (...)/S. administrowania Bramy (...). Pojęcie administrowania należy utożsamiać z bieżącym zarządzaniem tym obiektem, które rzeczywiście miało miejsce, ale w oparciu o dotychczasowe umowy użytkowania czy najmu.

Jeśli chodzi o zarzut zakwestionowania przez Radę Miasta S. umów użytkowania i najmu zawartych przez wnioskodawcę z Urzędem Gminy, co miało miejsce w grudniu 1999 roku (por. k 327), to należy podkreślić, że wnioskodawca nie dostrzega, iż powodem tego zakwestionowania były kwestie „proceduralne”, tzn. że umowy te zostały zawarte z naruszeniem kompetencji Rady Miasta (umowy na okres przekraczający 3 lata winny być zawarte za zgodą tej Rady). Nie chodziło zatem o zakwestionowanie samej zasady, że obiekt ten może być oddany (...) w posiadanie zależne, tylko o dopełnienie wymogów formalnoprawnych takiej decyzji. W uchwale tej (...) zobowiązała Zarząd do usunięcia nieprawidłowości i wyraziła zgodę na użytkowanie odpłatne przez (...) Bramy (...), upoważniając Zarząd do zawarcia umów z (...) w sprawie użytkowania tego obiektu w miejsce umów co do których stwierdzono ich wadliwość prawną, a więc jednoznacznie potwierdziła przekonanie o przynależności Bramy (...) do Gminy i prawa właścicielskie Gminy wobec tej nieruchomości. Z tego powodu próba potwierdzenia posiadania samoistnego wnioskodawcy poprzez zakwestionowanie ważności tych umów (w oparciu o zakwestionowanie ich przez Radę Miasta) nie może zostać zaakceptowana. Nie można też doszukiwać się wadliwości przedmiotowych umów w tym, że do 1999 roku Gmina a wcześniej Skarb Państwa nie legitymowali się tytułem własności do działki, na której posadowiona jest Brama. Do skutecznego zawarcia umowy najmu, czy użytkowania, nie trzeba być właścicielem rzeczy, wystarczy być jej posiadaczem. Fakt, że Gmina zawierając te umowy do 1999 roku nie dysponowała tytułem własności, nie czyni ich nieważnymi, a oddaje ówczesne intencje stron tych umów, w tym przekonanie, że Brama (...) jest w samoistnym właścicielskim władaniu Urzędu Miasta, a (...) jest jej posiadaczem zależnym.

Dowody z przesłuchania świadków nie potwierdzają posiadania samoistnego wnioskodawcy w żadnym okresie od 1927 roku. Świadkowie zgłoszeni przez wnioskodawcę, nawet powiązani obecnie czy w przeszłości zawodowo z (...), w istocie nie posiadali precyzyjnych danych co do podstaw zarządzania obiektem Bramy (...) przez wnioskodawcę. Ogólnie jednak potwierdzili, że były jakieś umowy z Miastem, że był płacony czynsz (J. B., T. D., Z. D., B. R., K. W.), niektórzy używali sformułowań o przekazaniu tej Bramy przez Miasto w użytkowanie (H. D., Z. D., D. T.). Żaden z tych świadków nie wskazywał na charakter właścicielski władztwa poprzednika prawnego wnioskodawcy i wnioskodawcy. Pamiętać przy tym należy, że skoro żaden z tych świadków nie znał szczegółów umów zawieranych z Urzędem Miasta i Gminą, to tym trudniej było im ocenić charakter tego posiadania. W potocznym bowiem odbiorze, jeśli chodzi o czynności faktyczne podejmowane w doniesieniu do tego rodzaju budowli, trudno jest odróżnić posiadacza zależnego od samoistnego, bowiem i tego rodzaju posiadanie zależne jak najem, dzierżawa, czy użytkowanie, może być odbierane- zwłaszcza przy braku wiedzy o charakterze stosunku prawnego, który był podstawą wejścia w posiadanie – jako zachowanie podobne do właścicielskiego, czy nawet z nim tożsame. Również najemca czy dzierżawca włada rzeczą, może czynić na nią nakłady, pobierać pożytki, itp.. Wbrew twierdzeniom apelacji to nie od (...) zależało w jaki

sposób Brama (...) będzie użytkowana, gdyż z umów użytkowania i najmu wynika, że wnioskodawca zobowiązywał się w nich do ciągłego udostępniania obiektu zwiedzającym (są w nich określone szczegółowe obowiązki (...) z zakresu zarządu tym obiektem). Zeznania niektórych ze świadków wnioskodawcy, że Miasto się Bramą (...) w ogóle nie interesowało i tylko (...) decydował o remontach, zupełnie nie przystają do największych remontów z lat 2005-2006, będących w zainteresowaniu właśnie Gminy S. i przez nią sfinansowanych.

Nie są wreszcie zasadne argumenty skarżącego próbujące wykazać, że skoro Gmina S. wystąpiła przeciwko wnioskodawcy z powództwami opartymi o przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., to tym samym uznała i potwierdziła samoistne posiadanie wnioskodawcy. Z treści odpisów pozwów w tych sprawach (k. 238- 249) wynika, że wprawdzie zostały w podstawie prawnej żądań przywołane właśnie te przepisy, jednakże z uzasadnień pozwów należy wyprowadzić wnioski, że Gmina S. występuje jako właściciel, wskazując uczestnika jako byłego najemcę, a więc posiadacza zależnego, który dalej korzysta z budowli Bramy już bezumownie, nie mając do tego uprawnień i czerpiąc korzyści. W końcowej części uzasadnienia pozwów Gmina wprost wskazała, że (...) miał świadomość, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo i że nie jest właścicielem przedmiotowej działki, bo sam w pismach kierowanych do powoda i wskazanych w pozwie wyrażał wolę zawarcia kolejnej umowy najmu (por. przywołanie pisma pozwanego z 3 grudnia 2012 roku w przedmiocie wniosku o zawarcie kolejnej umowy pomiędzy stronami), a wcześniej korzystał z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umów najmu i użyczenia. W tych pozwach z formalnego punktu widzenia zabrakło tylko dodania przepisu art. 230 k.c., który pozwala wskazane przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c. zastosować do posiadacza zależnego. Z tych przyczyn wspomniane pozwy na pewno nie mogą stanowić przyznania przez Gminę, że (...) był w przeszłości posiadaczem samoistnym tej nieruchomości, co najwyżej można je interpretować jako zmianę charakteru posiadania dopiero z datą wygaśnięcia ostatniej umowy najmu z końcem 2012 roku, bo od 1 stycznia 2013 roku władanie przez (...) samą Bramą było już władaniem nie uzgodnionym z jej właścicielem, tylko realizowanym wbrew jego woli, zatem mogącym stanowić o początku posiadania samoistnego (gdyby dotyczyło działki mogącej znajdować się w takim posiadaniu podmiotu niepublicznego, a nie będącej częścią ulicy (...)).

Dodać należy, że nawet jeśli przyjąć, iż w którymś z analizowanych okresów charakter posiadania wnioskodawcy może być utożsamiony z posiadaniem samoistnym (do czego -jak wyżej wskazano- absolutnie nie ma podstaw), to należałoby jednocześnie przyjąć złą wiarę, co skutkuje wydłużonym okresem posiadania wymaganym do zasiedzenia. W orzecnictwie i piśmiennictwie ukształtowało się dość wąskie pojęcie dobrej wiary na gruncie przepisów o zasiedzeniu, którego najdobitniejszym przykładem jest orzecznictwo dotyczące tzw. nieformalnych nabywców nieruchomości wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 roku, III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48, mającej moc zasady prawnej. Zgodnie z nią : Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Przyjmuje się, że w dobrej wierze jest posiadacz, który pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza więc jego wiedza o rzeczywistym stanie prawnym (stanie własności) oraz jego niedbalstwo. Pozostaje również w złej wierze osoba, która przy dołożeniu należytej staranności mogła się dowiedzieć, że nie jest właścicielem nieruchomości (postanowienie SN z 4 grudnia 2009 roku, III CSK 79/09). Pojęcie dobrej wiary w sensie podmiotowym o jakim stanowi art. 7 k.c. oznacza stan psychiczny osoby (określonego podmiotu prawnego) wyrażający się w błędnym, ale usprawiedliwionym jej przekonaniu o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (tak w wyroku SN z dnia 13 stycznia 2010 roku, II CSK 374/09).

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił niezasadną apelację. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o kosztach postępowania jest prawidłowe, bowiem sprawa, mimo że tocząca się w postępowaniu nieprocesowym, miała charakter wybitnie sporny. Skarżący nie zgłosił zarzutów co do matematycznych wyliczeń kosztów dokonanych przez Sąd Rejonowy, a jego stanowisko w tym zakresie należy rozpatrywać w powiązaniu z oczekiwaną zmianą rozstrzygnięcia głównego (skoro zarzut naruszenia- błędnie zresztą

wskazanego art. 98 k.p.c., a nie art. 520 § 3 k.p.c.- opierał się na argumentacji, że zachodziły i zachodzą wszelkie podstawy do uwzględnienia w całości wniosku głównego).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. Sprawy o zasiedzenie należą do kategorii spraw z postępowania nieprocesowego mających charakter sporny, w istocie nie różniący się od sporów charakterystycznych dla procesu. Z tego powodu uzasadnione jest w nich odstępstwo od zasady orzekania o kosztach postępowania wynikającej z art. 520 § 1 k.p.c. Koszty poniesione przez uczestnika Gminę S., to wyłącznie wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym. Sąd Okręgowy przyjął za podstawę ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocnika Gminy wartość przedmiotu zaskarżenia podaną w apelacji (300.000 zł), Zasądzone wynagrodzenie zostało ustalone na podstawie § 2 pkt 7, § 5 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804), mającego w tej sprawie zastosowanie wobec wniesienia apelacji po dniu 1 stycznia 2016 roku.

SSO Elżbieta Ciesielska SSO Małgorzata Klesyk SSO Hubert Wicik

ZARZĄDZENIE

(...)