

**Sygn. akt II Ca 1615/16**

**1) WYROK**

**2) W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

Sędziowie : SSO Bartosz Pniewski

SSO Hubert Wicik (spr.)

Protokolant : starszy sekr. sąd. Justyna Bińkowska

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2017 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

przeciwko (...) Towarzystwu (...) w S.

o wydanie (...) w S.

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 28 września 2016 roku, wydanego w sprawie I C 343/13

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od (...) Towarzystwa (...) w S. na rzecz Gminy S. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**II Ca 1615/16**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 września 2016 roku, wydanym w sprawie I C 343/13, Sąd Rejonowy w S. nakazał pozwanemu (...) Towarzystwu (...) w S. aby opróżnił i opuścił oraz wydał powodowi Gminie S. obiekt pod nazwą (...), położony w S., będący przedmiotem umowy najmu nr (...), zawartej pomiędzy powodem a pozwanym dnia 27 lipca 2011 roku, opisując -przy użyciu formuły „w szczególności”- pomieszczenia będące przedmiotem tego opróżnienia i wydania w odniesieniu do wskazanych w wyroku działek ewidencyjnych (punkt 1), oddalając powództwo w pozostałej części (punkt 2), znosząc wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami (punkt 3) i nakazując ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Sandomierzu od powoda Gminy S. kwotę 1.265 złotych tytułem brakującej części opłaty od pozwu (punkt 4). Sąd Rejonowy ustalił historię powstania obiektu pod nazwą (...). Następnie ustalił, że na podstawie umowy z dnia 14.06.1976 roku Urząd Miejski w S. przekazał nieodpłatnie na 10 lat, tj. do dnia 1.06.1986 roku (...) Oddział w S. i Okręgowemu Zarządowi (...) Turystycznej w L. w/w Trasę i podziemia Ratusza, położone na terenie S., do zagospodarowania i użytkowania. Przejmujący zobowiązał się w niej m.in. do zagospodarowania

i pokrycia z własnych funduszy kosztów robót instalacyjnych i wykończeniowych w obiekcie oraz jego wyposażenia od wejścia w kamienicy (...) do piwnic pod Ratuszem, zgodnie z projektem aranżacji znajdującym się w posiadaniu UM w S.. Dnia 10.12.1977 roku miało miejsce uroczyste otwarcie (...), a także został sporządzony akt jej przekazania przez UM w S. na rzecz (...) Oddział w S..

Użytkownik tego obiektu pismem z dnia 14.12.1977 roku zwrócił się o przydzielenie jednego pomieszczenia na zapleczu K. przy bramie wejściowej w celu urzędu tam biura i kasy biletowej. W efekcie decyzją z 25.04.1978 roku UM w S. wydał na rzecz (...) Biura (...) w S. przydziału lokalu użytkowego, położonego w budynku przy ul. (...), jednego pomieszczenia na zapleczu K. w celu prowadzenia kasy biletowej dla przedmiotowej Trasy. (...) Oddział w S., wypełniając postanowienia umowy z 14.06.1976 roku i kolejnych umów, użytkowało ten obiekt, nie wysuwając żadnych roszczeń odnośnie prawa własności. Dnia 26.07.1991 roku Urząd Miejski w S. ponownie wynajął „Podziemną Trasę Turystyczną” nieodpłatnie na okres dalszych 10 lat (...) Oddział w S.. I tym razem użytkownik zobowiązał się do utrzymania obiektu w pełnej sprawności technicznej i udostępniania go w okresie całego roku z wyłączeniem remontów. Ponadto był zobowiązany do przekazywania UM w S. 25% czystego zysku pochodzącego ze sprzedaży biletów wstępu, a strona wynajmująca miała prawo wglądu do ksiąg, w których uwidoczniłoby się zysk. Uchwałą z dnia 2.12.1999 roku Rada Miasta S. stwierdziła, iż umowa z 26.07.1991 roku została zawarta z naruszeniem przepisów dotyczących jej kompetencji dotyczących wyrażenia zgody na wynajem i dzierżawę obiektów na okres przekraczający 3 lata, a także zobowiązała Zarząd Miasta do podjęcia czynności w celu usunięcia nieprawidłowości (w tym do zawarcia z (...) Oddział w S. umowy najmu (...)), wyraziła również zgodę na użytkowanie przez ten podmiot (...) na zasadzie odpłatności. W efekcie dnia 2.12.1999 roku Gmina S. zawarła umowę najmu tego obiektu z dotychczasowym użytkownikiem na okres do 25.07.2001 roku. Na tej podstawie najemca zobowiązał się m.in. do uiszczania na rzecz wynajmującego kwoty 4.000 zł miesięcznie podlegającej corocznej waloryzacji. Dnia 26.07.2001 roku strony zawarły kolejną umowę najmu na okres do dnia 26.07.2011 roku. W dniu 27.07.2011 roku strony zawarły umowę najmu nr (...) na okres do dnia 31.12.2012 roku. I tym razem najemca zobowiązał się oprócz m.in. utrzymania obiektu w należyłym stanie technicznym i sanitarnym, również do uiszczania ustalonych sum miesięcznie na rzecz wynajmującego. Z kolei po zakończeniu umowy był obowiązany do zwrotu przedmiotu najmu bez dodatkowych wezwań Gminie S. w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji. W piśmie z dnia 11.12.2012 roku (...) Oddział w S. wyrażał wolę dalszego przedłużenia umowy najmu. Wobec fiaska rozmów pomiędzy stronami w celu zawarcia nowej umowy, UM w S. pismem z dnia 27.12.2012 roku zwrócił się do najemcy o przygotowanie (...) do przekazania Gminie S. na dzień 2.01.2013 roku. Ten jednak w piśmie z dnia 4.01.2013 roku odmówił przekazania powyższego, podnosząc iż posiada tytuł prawny do władania obiektem. W piśmie z dnia 10.01.2013 roku dotychczasowy najemca oświadczył, iż uchyła się od skutków prawnych umowy nr (...), uznając ją za bezskuteczną. (...) w dalszym ciągu znajduje się w posiadaniu strony pozwanej, która utrzymując obiekt, czerpie jednocześnie korzyści związane z jego funkcjonowaniem. Dnia 10.06.2013 roku (...) Oddział w S. złożył wniosek o stwierdzenie, iż nabył przez zasiedzenie z dniem 30.08.2001 roku prawo własności przedmiotowej Trasy (postępowanie toczy się pod sygnaturą I Ns 330/13 i nie zostało prawomocnie zakończone). Sąd Rejonowy ustalił, że nie toczy się postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nieważności umów najmu oraz nieodpłatnego użytkowania zawartych przez strony i dotyczących w/w Trasy, nie toczy się też postępowanie administracyjne odnośnie stwierdzenia niezgodności z prawem uchwały Rady Miasta S. z dnia 2.12.1999 roku, gdyż skarga została prawomocnie odrzucona przez WSA w Kielcach. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił przebieg (...) w odniesieniu do poszczególnych działek ewidencyjnych, przyjmując że przebiega ona pod powierzchnią wskazanych nieruchomości, wejście do niej jest na działce numer (...) w przyziemiu południowej części dziedzica K. a wyjście na działce numer (...) po prawej stronie pierwszego podestu schodów prowadzących z płyty rynku do podziemia budynku Ratusza (opierając się w tym zakresie na dokumentacji geodezyjnej sporządzonej przez biegłego A. B. i przez (...) Sp. z o.o. w K.). W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy przyjął, że powódka wykazała, iż pozwany włada bez tytułu prawnego (...), mimo wygaśnięcia umowy najmu z dniem 31.12.2012 roku. Wskazał, że do ważności umowy najmu nie jest konieczne aby wynajmujący był właścicielem rzeczy, oceniając, że brak jest podstaw do przyjęcia, że Gmina S. jest właścicielem (...) w S.. Okoliczność ta nie ma jednak większego

znaczenia w sprawie, bo legitymację powódki uzasadnia umowa najmu numer (...). Zgodnie z § 12 tej umowy (jak i z art. 675 § 1 k.c.), po zakończeniu najmu najemca zobowiązany był zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań wynajmującego, czego pozwany nie uczynił. W/w Trasa została określona jako obiekt i właśnie taki przedmiot podlega zwrotowi na rzecz wynajmującego. Za bezsporny Sąd Rejonowy uznał stan prawny nieruchomości, pod którymi przebiega (...). Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje kwestia ważności umów najmu oraz nieodpłatnego użytkowania, bowiem nie toczy się żadna sprawa w przedmiocie stwierdzenia tej nieważności, a ponadto nieważność ta była przez stronę pozwaną wywodzona z braku uprawnień właścicielskich Gminy S. do w/w Trasy. Argumentował, że choć powódka nie posiada tytułu własności do tego obiektu, to przez wiele lat wykonywała wobec niego czynności władcze, zarządzała nim. Choć strona pozwana jest posiadaczem (...) od 1976 roku, to charakter tego posiadania do 31.12.2012 roku nie miał cech samoistności (o czym świadczy treść zawieranych umów użytkowania i najmu). Także dowody zgromadzone w aktach sprawy I Ns 330/13 nie potwierdzają, iż pozwany nabył przez zasiedzenie przedmiotową (...). Sąd Rejonowy ocenił, że brak było podstaw do zawieszenia tego postępowania z uwagi na toczące się postępowanie o zasiedzenie, odwołując się do stanowiska Sądu Okręgowego w Kielcach zawartego w postanowieniu z dnia 26.05.2014 roku. Podkreślił, że treść zawieranych umów dotyczących (...) wskazuje na posiadanie zależne (obowiązek uiszczania kwot na rzecz wynajmującego, wykonania szeregu prac w obiekcie, udostępniania wynajmującemu stosownej dokumentacji i udzielania mu informacji). Sąd Rejonowy wskazał na przyczyny oddalenia wniosków dowodowych pozwanej. Odniósł się również do znaczenia przydziału lokalu użytkowego na prowadzenie kasy biletowej, oceniając, że fakt zawarcia takiej umowy nie oznacza, że pozwany posiada w związku z powyższym uprawnienie skuteczne wobec powódki do władania tym obiektem. Nie zostało bowiem wykazane, że ten lokal jest integralną częścią (...). Uzasadniając rozstrzygnięcie o oddaleniu powództwa w pozostałej części Sąd Rejonowy wskazał na brak przesłanek z art. 222 § 1 k.c. i art. 675 § 1 k.c., odwołując się do zmian żądania pozwu w toku procesu, nie dokonania cofnięcia pozwu i braku zgody pozwanej na modyfikację żądania. Oceniał, że pierwotne powództwo podlegało oddaleniu, gdyż obejmowało jedynie działkę numer (...), ponadto powódka swoje żądanie opierała na prawie własności do budowli, nie wykazując zarówno takiego charakteru obiektu, jak i tytułu własności do niego. Późniejsze żądanie z 14.05.2015 roku również było oparte na istnieniu prawa własności do obiektu, dotyczyło działek ewidencyjnych, pod którymi (...) nie przebiega (numer (...)) oraz nie zawierało wszystkich działek, pod którymi w rzeczywistości przebiega. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich wzajemnego zniesienia. O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 130<sup>(3)</sup> § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w punktach 1 i 3 i zarzucając :

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, iż mimo tego, że Gmina S. nie wykazała tytułu prawnego do lokalu użytkowego, tj. do (...), powództwo zostało uwzględnione na podstawie art. 675 k.c. i § 12 umowy najmu nr (...), wbrew podstawom dochodzonego roszczenia podawanym przez powoda fachowo reprezentowanego, w sytuacji gdy takie twierdzenie Sądu Rejonowego jawi się jako oczywiście błędne z wielu przyczyn, a wydany wyrok jest ponad wszelką wątpliwość wewnętrznie sprzeczny z jego pisemnym uzasadnieniem
- 2) naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. i art. 278 i następnymi k.p.c. poprzez oczywiście przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ich dowolnej oceny, co ostatecznie skutkowało wydaniem oczywiście nieprawidłowego rozstrzygnięcia
- 3) naruszenie przepisów postępowania art. 177 § 1 k.p.c. poprzez brak zawieszenia niniejszego postępowania do czasu prawomocnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy I Ns 330/13 SR w Sandomierzu o stwierdzenie zasiedzenia
- 4) naruszenie przepisów postępowania art. 98 § 1 k.p.c. przez brak zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów procesu.

Pozwany argumentował, że powódka jako materialnoprawną podstawę żądania podała art. 222 § 1 k.c. i absolutnie nigdy nie wywodziła swojego roszczenia jako zwrotu przedmiotu rzekomego najmu. Wskazywał, że Gmina nie wykazała swojej własności do tego obiektu. Zarzucił pominięcie przydziału lokalu użytkowego z 25.04.1978 roku,

podkreślając, że (...) jest samodzielnym lokalem użytkowym, zatem obiektem przedmiotowo niepodzielnym i posiadanie tytułu prawnego chociażby do jakiegokolwiek części (...) przez pozwanego, winno ponad wszelką wątpliwość, bez względu na inne okoliczności, skutkować oddaleniem powództwa w całości. W ramach zarzutu bezwzględnej nieważności umowy najmu skarżący argumentował, że w administracji samorządowej przy najmie obowiązują ściśle określone procedury, których Gmina S. absolutnie nie dotrzymała, twierdząc, że Sąd Rejonowy nie dostrzegł, że uchwała Rady Miasta S. z 2 grudnia 1999 roku wprost stwierdziła nieważność zawieranych umów jako niezgodnych z przepisami prawa, zwracając też uwagę na brak tytułu własności Gminy do tego obiektu, jak i do kilku działek ewidencyjnych, pod którymi znajdują się jego poszczególne pomieszczenia (...) W apelacji skarżący podtrzymał dotychczasową ocenę, że (...)nie jest częścią składową działek ewidencyjnych przez które (pod którymi) przebiega, lecz jest wyrobiskiem w górotworze w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i prawa geologicznego, odwołując się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego dotyczącego własności wyrobisk w górotworze. W ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego skarżący wskazał na zupełnie błędne, rażąco sprzeczne z przepisami prawa nieprzeprowadzenie szeregu dowodów, zmierzających do wykazania charakteru tego obiektu, jego związku z górotworem, okoliczności jego powstania, jego powiązania lub braku powiązania z kamienicami znajdującymi się na powierzchni.

W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa o eksmisję w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z równoczesnym pozostawieniem Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wniósł też o zawieszenie niniejszego postępowania na podstawie art. 177 § 1 k.p.c. do czasu zakończenia sprawy I Ns 330/13 Sądu Rejonowego w Sandomierzu.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie procesowym datowanym na 6 marca 2017 roku skarżący poinformował o wszczęciu kolejnych postępowań związanych z obiektem (...) w S., mianowicie o sprawie I C 74/17 Sądu Okręgowego w Kielcach dotyczącej powództwa o stwierdzenie lub ustalenie nieważności umów dzierżawy oraz najmu tego obiektu i o sprawie przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w K. dotyczącej skargi o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miasta S. nr XXII 142/99 z dnia 2 grudnia 1999 roku. Wniósł o zawieszenie obecnego postępowania do czasu zakończenia tych nowo uruchomionych postępowań sądowych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe w niewielkim zakresie, dopuszczając dowód z niektórych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I Ns 90/17 (poprzednio I Ns 330/13 Sądu Rejonowego w Sandomierzu), niedopuszczonych wyraźnie przez Sąd I instancji oraz z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy I C 74/17 Sądu Okręgowego w Kielcach. Wśród tych dowodów jest opinia biegłego geodety-mierniczego górniczego A. B., złożona w ramach sprawy I Ns 90/17, co do której wykorzystania w obecnym postępowaniu obie strony wyraziły zgodę, same zresztą precyzowały swoje stanowiska (powódka w ramach obecnego postępowania a pozwany w ramach sprawy o zasiedzenie) wykorzystując tę właśnie opinię dla określenia zakresu przedmiotowego swoich żądań (odniesienia obiektu Podziemnej Trasy Turystycznej w S., określanego w dalszej części uzasadnienia również jako (...), do poszczególnych działek ewidencyjnych). Sąd Rejonowy z tej opinii w istocie również korzystał, choć formalnie nie przeprowadził z niej dowodu. Skarżący w ramach postępowania apelacyjnego ponowił wnioski dowodowe, które kilkakrotnie składał w ramach postępowania pierwszoinstancyjnego i które były przez Sąd Rejonowy oddalone. Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu I instancji co do nieprzydatności tych wnioskowanych dowodów do rozstrzygnięcia tej sprawy (zwłaszcza jeśli uwzględnić przyjętą przez Sąd I instancji podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia, oderwaną od stanu prawnego tego obiektu), co skutkowało ich ponownym oddaleniem na etapie postępowania

odwoławczego, po ich ponownym zgłoszeniu w piśmie procesowym datowanym na 6 marca 2017 roku. Nie można przy tym pomijać, że zarzucanie bezzasadnego oddalenia wniosków dowodowych jest nieuzasadnione również z tego powodu, że dowody te miały –w przekonaniu skarżącego- zmierzać do wykazania odrębnego charakteru obiektu (...), oderwanego od własności poszczególnych kamienic, czego przecież dokonał Sąd I instancji zgodnie z oczekiwaniami skarżącego, skoro przyjął, że dla wykazania własności tego obiektu nie jest wystarczające legitymowanie się tytułem własności do działek ewidencyjnych, pod których powierzchnią znajdują się poszczególne jego pomieszczenia i nie zawierając w opisie pomieszczeń w wyroku sformułowania, że pomieszczenia te stanowią części składowe tych działek ewidencyjnych, tylko, że znajdują się pod tymi działkami. Ponadto Sąd Rejonowy nie oddalił wszystkich wniosków dowodowych dotyczących charakteru tego obiektu, okoliczności jego powstania, bowiem skorzystał z dowodów w postaci opracowania Z. S. z 1974 roku i prywatnej opinii R. G. (por. k. 504). Zwrócić przy tym należy uwagę, że oczekiwanie pozwanego od biegłych z Instytutu, że dokonają w istocie kwalifikacji prawnej tego obiektu, a ściśle jego charakteru prawno-faktycznego (w tym tego czy jest powiązany z własnością poszczególnych kamienic i czy stanowi część górotworu odrębną od własności poszczególnych działek ewidencyjnych) wkracza w problematykę oceny prawnej ustalonego stanu rzeczy, zastrzeżoną do wyłącznej kompetencji sądu orzekającego. Stanowisko zajmowane przez (...) Oddział im. A. P. w S. w ramach sprawy o zasiedzenie dowodzi, że pozwany ma problem nawet z określeniem przedmiotu zasiedzenia, z kolei stanowisko wyrażone w sprawie o zasiedzenie przez Skarb Państwa-Starostę (...) dowodzi braku zainteresowania Skarbu Państwa tym obiektem zarówno w przeszłości, jak i w ramach postępowania o zasiedzenie (por. k. 548-549 sprawy I Ns 90/17, których kserokopia znajduje się na kartach 594-595 obecnej sprawy) i może być odebrane jako stanowiące potwierdzenie braku podstaw do jednoznacznej kwalifikacji tego obiektu jako części górotworu w rozumieniu ustawy z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (t.jedn. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1131 ze zm.), o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. Dopuszczone w postępowaniu apelacyjnym dowody z dokumentacji geodezyjnej dotyczącej tego obiektu (inwentaryzacja dokonana na zlecenie pozwanego przez (...) Sp. z o.o. w K. oraz zaewidencjonowana mapa sporządzona przez biegłego A. B.) potwierdzają odniesienie lokalizacji tego obiektu do poszczególnych działek ewidencyjnych (oczywiście bez rozstrzygnięcia treścią samej dokumentacji, czy części tego obiektu znajdujące się w ramach poszczególnych działek stanowią ich części składowe, czy też mają inny charakter). Rolą tej dokumentacji geodezyjnej jest przedstawienie tego obiektu w sposób nadający się do jednoznacznej identyfikacji w przestrzeni. Sąd Okręgowy dostrzega, że pożądane byłoby „wykorzystanie” tej dokumentacji do opisu przedmiotu żądania pozwu a w konsekwencji i wyroku nakazującego jego wydanie (czego nie dokonał Sąd Rejonowy), jednakże takiego powiązania nie można już było dokonać na etapie postępowania apelacyjnego z uwagi na wniesienie apelacji wyłącznie przez stronę pozwaną. Dokonanie modyfikacji tego wyroku poprzez odwołanie się do mapy geodezyjnej przy okazji apelacji strony pozwanej, stanowiłoby naruszenie zakazu reformationis in peius. Wyrok w obecnym kształcie nadaje się do wykonania, bowiem nigdy pomiędzy stronami nie było i nie ma sporu co do tego jakie pomieszczenia obejmuje obiekt (...) (obiekt ten w sposób znacznie bardziej ogólny niż to zawiera zaskarżony wyrok był opisany w przedmiotowej umowie najmu, a mimo to nie było problemu z jego identyfikacją w praktyce), obie strony dla jego identyfikacji w przestrzeni odwołują się do tej samej dokumentacji geodezyjnej, co więcej sam pozwany w apelacji wskazuje, że obiekt ten stanowi funkcjonalną całość, odrębną od poszczególnych działek ewidencyjnych, z odrębnym wejściem i wyjściem.

Apelacja w sposób dość ograniczony formułuje zarzuty dotyczące problematyki ustaleń faktycznych (mimo wskazania na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.), bowiem ocena dotycząca charakteru tego obiektu dotyczy zasadniczo oceny prawnej a nie faktycznej. Sąd Rejonowy ustalił historię powstania Podziemnej Trasy Turystycznej w niewadliwy sposób (por. k. 501) i do tej odtworzonej historii trudno mieć zastrzeżenia, skoro Sąd Rejonowy oparł się przy jej ustalaniu na całej dostępnej dokumentacji, w tym również na dokumentacji przedstawionej przez stronę pozwaną (obrazującej przyczyny i zakres prac górniczo-zabezpieczających, przeprowadzonych przy wykorzystaniu specjalistów z (...)). Nie ma sporu co do samego przestrzennego usytuowania tego obiektu w odniesieniu do poszczególnych działek ewidencyjnych, obie strony uznają tu za miarodajne czynności geodezyjne dokonane najpierw na prywatne zlecenie pozwanego przez Spółkę (...) (zakończone inwentaryzacją tego obiektu przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 04.09.2013 roku – por. kartę 1108 akt sprawy I Ns 90/17, której kserokopia znajduje się na karcie 596 obecnej sprawy) a następnie przez biegłego A. B. (zakończone końcową opinią i mapą sporządzoną w ramach sprawy o zasiedzenie- por. karty 1601-1607 akt sprawy I Ns 90/17, których kserokopia znajduje się na

kartach 611-617 akt obecnej sprawy). Ustalenia faktyczne dotyczące czynności z zakresu administrowania przez stronę pozwaną tym obiektem, okolicznościami wejścia w jego posiadanie, poszczególnymi umowami stanowiącymi podstawę do takiego władania, zostały dokonane z wykorzystaniem szeregu dowodów z dokumentów (w tym znajdujących się w aktach sprawy I Ns 90/17), których ważności strona pozwana w przeszłości, aż do obecnego sporu, nie kwestionowała. Dokumenty te nie budzą wątpliwości co do swojej treści.

Sąd Okręgowy uznał za niezasadne wnioski skarżącego o zawieszenie przedmiotowego postępowania. Na etapie apelacyjnym pozwany to zawieszenie wywodził z trzech postępowań sądowych, od których wyniku – jego zdaniem – zależało rozstrzygnięcie tej sprawy. W samej apelacji zawarty został wniosek o zawieszenie tego postępowania do czasu zakończenia sprawy I Ns 330/13 Sądu Rejonowego w Sandomierzu o zasiedzenie. W ostatnim piśmie procesowym, datowanym na 6 marca 2017 roku, skarżący rozszerzył wniosek o zawieszenie, wskazując jako jego przyczyny również sprawę I C 74/17 Sądu Okręgowego w Kielcach o stwierdzenie nieważności umów najmu i dzierżawy oraz sprawę wytoczoną przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w K. i dotyczącą nieważności uchwały Rady Miasta S. z dnia 2 grudnia 1999 roku, nr XXII/142/99 (nie przedstawiając jednak dowodu jej wytoczenia). Jeśli chodzi o zawieszenie do czasu zakończenia sprawy o zasiedzenie, to Sąd Okręgowy zajmował się już tą zależnością w ramach zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 20 grudnia 2013 roku o zawieszeniu postępowania, uchylając to postanowienie i oceniając, że nie ma takiej zależności pomiędzy oboma postępowaniami, która uzasadniałaby zawieszenie obecnej sprawy (por. postanowienie z dnia 26 maja 2014 roku, II Cz 295/14 - k. 188-189). Wbrew zarzutom skarżącego, wyrażona wówczas ocena nie została zaprezentowana w innych okolicznościach faktycznych, a Sąd Okręgowy nie wyrażał wtedy stanowiska, że Gmina S. jest właścicielem (...), tylko odnosił się do argumentacji pozwanego co do dysponowania tytułem prawnym do władania tym obiektem, wywodzonym z podawanego posiadania samoistnego, mającego skutkować zasiedzeniem. Nie budzi wątpliwości, że pozwany miał pełną możliwość wykazywania w obecnym postępowaniu tytułu prawnego do władania (...), w tym wynikającego z podawanego zasiedzenia, poprzez zgłoszenie takiego zarzutu niweczącego prawo powoda. Taki zarzut został nie tylko zgłoszony, ale i oceniony przez Sąd I instancji, czego potwierdzeniem jest treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku (por. str. 16-17 tego uzasadnienia). Zawieszenie na sprawę I C 74/17 tutejszego Sądu również nie jest zasadne, bowiem także dotyczy problematyki, która mogła być i była przedmiotem zainteresowania sądu w obecnym postępowaniu (ważności umowy najmu w relacji do podawanego przez pozwanego braku tytułu własności Gminy S. do obiektu (...)). Nie ma zatem kwestii prejudycjalnej, którą Sąd Okręgowy w obecnym postępowaniu nie mógłby się zająć, a której rozstrzygnięcie byłoby w wyłącznej kompetencji sądu rozpoznającego inną sprawę cywilną. Powództwo w sprawie I C 74/17 zostało już przez Sąd Okręgowy oddalone. Wprawdzie wyrok oddalający to powództwo nie jest prawomocny i nie został jeszcze pisemnie uzasadniony, jednakże z oświadczenia pełnomocnika pozwanego złożonego na rozprawie apelacyjnej wynika, że podstawą oddalenia powództwa był brak interesu prawnego w dochodzeniu stwierdzenia nieważności, z argumentacją, że takiej nieważności można dowodzić w konkretnych postępowaniach, w których pojawi się ten problem (co tym bardziej potwierdzałoby ocenę o dopuszczalności dowodzenia przez pozwanego w obecnym postępowaniu nieważności umowy najmu z 27 lipca 2011 roku). Dostrzec przy tym należy, że skarżący miał od 2013 roku wystarczająco dużo czasu na to, aby uruchomić tego rodzaju postępowanie i wykazywać w nim nieważność określonych umów. Wytoczenie takiego powództwa dopiero na etapie apelacji w obecnym postępowaniu, wynikające prawdopodobnie z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku (tj. ze wskazań Sądu Rejonowego, że takie postępowanie w ogóle się nie toczy), może być ocenione jako przejaw działania na zwłokę. Podobną ocenę należy odnieść do wniosku o zawieszenie dotyczącego sprawy administracyjnej o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Miasta S. z 2 grudnia 1999 roku. Również tu moment uruchomienia tego postępowania nie jest przypadkowy, bowiem i w tym przypadku Sąd Rejonowy pisał, że takie postępowanie się nie toczy. Dodać należy, że jest to już kolejne postępowanie administracyjne dotyczące tej uchwały, poprzednie skargi zostały przez WSA w Kielcach odrzucone (co do jednej z nich por. odpis postanowienia WSA w Kielcach z dnia 21.01.2014 roku w sprawie II SA/Ke 1112/13 – k. 525-527, co do drugiej por. informację z k. 266), ponadto problematyka ważności tej uchwały nie ma rozstrzygającego znaczenia, bowiem nawet stwierdzenie jej wydania z naruszeniem prawa, nie skutkowałoby innym rozstrzygnięciem, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu strony pozwanej dotyczącego wyjścia Sądu Rejonowego ponad żądanie, zatem naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Apelacja dużą wagę poświęca właśnie tej problematyce, upatrując wadliwości w procedowaniu Sądu I instancji w tym, że oparł rozstrzygnięcie na przepisach dotyczących umowy najmu, mimo że powództwo – zdaniem skarżącego – miało charakter powództwa windykacyjnego, opartego wyłącznie na tytule własności powódki i regulacji art. 222 § 1 k.c., którego to tytułu w obecnym postępowaniu nie zdołała wykazać. Oceniając zasadność tego zarzutu należy odnieść się do stanowiska Gminy S. prezentowanego w całym postępowaniu przed Sądem Rejonowym, zatem nie tylko do pierwotnego żądania pozwu (w którym rzeczywiście problematyka własności powódki jest najsilniej eksponowana, łącznie z żądaniem wydania (...) powodowi Gminie S. jako jedynemu jej właścicielowi), ale i do stanowiska modyfikowanego, zmienianego, czy precyzowanego kilkakrotnie od momentu zmiany pełnomocnika powódki, w odniesieniu do przebiegu tego postępowania i wyników postępowania dowodowego. Stanowisko to nie wskazywało już podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, pozostawiając ją sądowi orzekającemu zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius*, a obejmowało zarówno okoliczności związane z tytułem własności powódki, jak i z samą umową najmu i to ze wskazaniem, że do skutecznego i ważnego zawarcia umowy najmu nie jest konieczne przysługiwanie wynajmującemu tytułu własności. W ramach tego stanowiska należy przytoczyć żądanie pozwu określone na kartach 307-309 (ze wskazaniem o pozostawieniu sądowi oceny prawnej w odwołaniu do zasady *iura novit curia* i powołaniem się nie tylko na tytuł własności, ale i na wygaśnięcie umowy najmu), pismo powódki z kart 337-339 (zawierające wskazanie, że do 31 grudnia 2012 roku strony łączyła umowa najmu a żądanie opróżnienia przedmiotu najmu może pochodzić zarówno od właściciela, jak i osoby nie będącej właścicielem, co uzasadnia legitymację strony powodowej), pismo powódki z kart 365-367 (w którym również jest mowa o wygaśnięciu umowy najmu, która do 31 grudnia 2012 roku była podstawą władania Trasą przez stronę pozwaną), pismo powódki z karty 390-394 (zawierające ocenę, że wynajmujący nie musi być właścicielem, oraz odwołujące się do obowiązku pozwanego jako byłego najemcy do zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu po upływie okresu obowiązywania umowy), pismo powódki z kart 434-438 (w którym jest mowa i o tym, że powódka jako wynajmujący ma prawo żądać od byłego najemcy opuszczenia przedmiotu wygasłej umowy najmu), wreszcie końcowe żądanie pozwu sprecyzowane piśmie z kart 443-444 po wydaniu przez biegłego geodetę A. B. opinii w sprawie o zasiedzenie (zawierające żądanie, aby sąd nakazał pozwanemu –jako byłemu najemcy- opuszczenie i opróżnienie (...) jako przedmiotu wygasłej w dniu 31.12.2012 roku umowy najmu ). Również w zażaleniu na postanowienie Sądu Rejonowego o zawieszeniu postępowania powódka argumentowała, że pozwany do końca 2012 roku użytkował obiekt na podstawie umowy cywilnoprawnej i z dniem 1 stycznia 2013 powinien wydać obiekt, gdyż umowa się skończyła i nie była przedłużana (por. k. 146). Analizując treść przywołanych pism procesowych powódki nie można zatem mieć wątpliwości co do tego, że w ramach podstawy faktycznej żądania powódka przytaczała właściwie dwie okoliczności : pierwszą -to jest przysługiwanie jej tytułu własności do obiektu (...) i drugą -związaną z umową najmu z dnia 27 lipca 2011 roku, zawartą na okres do 31 grudnia 2012 roku i następnie nie przedłużoną. Z tego powodu nie można podzielić zarzutu skarżącego co do oparcia wyroku w części uwzględniającej powództwo nie na okolicznościach eksponowanych przez powódkę, tylko samodzielnie określonych przez Sąd Rejonowy z naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c.. Wydanie wyroku uwzględniającego powództwo po analizie przedmiotowej umowy najmu oraz przepisów kodeksu cywilnego regulujących umowę najmu, nie może być dla pozwanego zaskoczeniem, skoro okoliczności te były objęte jedną z podstaw faktycznych żądania. Dostrzec przy tym należy, że nawet w pierwotnym żądaniu pozwu powód przytoczył okoliczności faktyczne związane z zawartą w dniu 27 lipca 2011 roku umową najmu i wpływem okresu jej trwania z dniem 31 grudnia 2012 roku, dołączył do tego pozwu odpis tej właśnie umowy, zatem w ramach podstawy faktycznej wskazał i na istniejący w przeszłości stosunek umowny, który uprawniał pozwanego do władania tym obiektem, a który uległ rozwiązaniu.

Spór pomiędzy stronami w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dotyczył kwalifikacji prawnej (...). Powódka uznawała ten obiekt jako przedmiot swojej własności, wywodząc tę własność zasadniczo z przysługiwania jej tytułu własności do działek, na których usytuowana jest K. i Ratusz, oraz kilku innych działek ewidencyjnych stanowiących jej własność, pod którymi przebiegają pomieszczenia tego obiektu. Z kolei pozwany kwestionował utożsamianie własności poszczególnych działek ewidencyjnych z własnością tego obiektu, odwołując się przede wszystkim do pojęcia górotworu, do ustawy prawo geologiczne i górnicze, nie przedstawiając jednak szerszej argumentacji prawnej,

powołując się przez cały czas na ten sam wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13.09.2011 roku, wydany w sprawie P 33/09. Zagadnienie kwalifikacji prawnej (...) niewątpliwie jest problemem trudnym i ciekawym nie tylko z punktu widzenia tego konkretnego obiektu, ale i w szerszej perspektywie, dotyczącej zasięgu prawa własności pod powierzchnią gruntu, relacji art. 143 k.c. i jego wykładni -odwołującej się do potencjalnej możliwości korzystania z przestrzeni pod powierzchnią gruntu (jego głębokości), a nie jego faktycznego aktualnego wykorzystywania (por. wyrok SN z 06.01.2005 roku, III CK 129/04 i wyrok SN z dnia 18.04.2013 roku, II CSK 504/12) i konieczności indywidualizacji tej możliwości odrębnie w odniesieniu do każdej nieruchomości (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.11.2004 roku, III CK 52/04)- do przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze (w tym do pojęcia własności górniczej). Z tą kwalifikacją same strony miały szereg problemów, pozwany oczekiwał dopuszczenia na tę okoliczność dowodu z opinii biegłych z Instytutu, prezentując w postępowaniu o zasiedzenie różne koncepcje : od nabycia części nieruchomości, poprzez nabycie obiektu budowlanego, nabycie lokalu użytkowego, do nabycia nieruchomości stanowiącej obiekt pod nazwą (...). Choć Sąd Rejonowy przyjął, że problematyka stanu prawnego (...)nie jest najistotniejsza dla rozstrzygnięcia tej sprawy i nie wskazał czyją własnością jest ten obiekt, to jednak pewnej oceny prawnej w tym zakresie dokonał, co znajduje odzwierciedlenie zarówno w sentencji wyroku, jak i w jego uzasadnieniu. Mianowicie przyjął, że przysługiwanie Gminie S. tytułu własności do poszczególnych działek ewidencyjnych nie oznacza rozciągania tego tytułu własności na (...), wskazując, że Gmina nie wykazała, aby była jej właścicielem (tak w uzasadnieniu na jego stronie 12), oraz posługując się określeniem pomieszczeń znajdujących się pod wskazanymi w wyroku działkami ewidencyjnymi (a nie wskazując, że pomieszczenia te stanowią część składową tych działek, jak to było określone w końcowym żądaniu pozwu). Skoro Sąd Rejonowy oddalił powództwo w tej części w jakiej było ono oparte na tytule własności (tak w uzasadnieniu wyroku na jego stronie 19), to niezaskarżenie tej części wyroku przez powódkę doprowadziło do braku przeniesienia na postępowanie apelacyjne sporu dotyczącego charakteru prawnego tego obiektu i tego czy jego własność przysługuje Gminie S.. Potwierdza to zresztą i lektura pisemnej odpowiedzi na apelację, w której powódka nie przypisywała już sobie tytułu własności (...) i przychyliła się do stanowiska Sądu Rejonowego, że ustalenie stanu prawnego tego obiektu nie ma znaczenia w sprawie – tak k. 533-534. Spór w postępowaniu apelacyjnym nie dotyczył więc tego, czy powódka jest właścicielem (...), tylko czy może opierać swoje żądanie na umowie najmu z dnia 27 lipca 2011 roku i upływie okresu jej obowiązywania. Nie jest zatem rzeczą Sądu Okręgowego koncentrowanie swojego zainteresowania na stanie prawnym (...)i nie od sposobu kwalifikacji prawnej tego obiektu zależał wynik tej sprawy w postępowaniu apelacyjnym (poza oczywiście wymagającą oceny kwestią jego zasiedzenia). Zasygnalizować jedynie należy, że ten konkretny obiekt jest trudny do kwalifikacji prawnej z wielu przyczyn. Same pomieszczenia, z których go utworzono, odwołując się do historii ich powstania, niewątpliwie miały charakter związany z własnością poszczególnych kamienic, skoro stanowiły kolejny poziom piwnic, służący do prowadzenia działalności handlowej (służyły m.in. jako składy towarów) i wówczas nie mogło być wątpliwości, że nie stanowią one części górotworu odrębnej od własności gruntu i jego zabudowań naziemnych. W późniejszych latach pomieszczenia te stopniowo traciły tę funkcję, przestały służyć celom, dla których powstały, uległy zapomnieniu, zaniedbaniu, zalaniom i zasypaniom. Problemy z zapadaniem się gruntów w historycznej części S. po II Wojnie Światowej spowodowały konieczność podjęcia prac zabezpieczających, w trakcie których doszło do powstania obiektu podziemnego w obecnym kształcie, który nie posiada już połączenia z konstrukcjami budowlanymi poszczególnych kamienic, stanowi funkcjonalnie odrębny obiekt budowlany. Sąd Rejonowy nie dokonał oceny prawnej tego obiektu w odniesieniu do pojęcia górotworu, na który strona pozwana powoływała się od początku tego postępowania. Zwrócić należy uwagę na to, że sam obiekt (...) nie jest jednorodny, jeśli chodzi o jego odniesienie do własności poszczególnych działek, z tego powodu, że inną specyfikę ma wejście do niego (na dziedzińcu K.) i wyjście (przy Ratuszu), a inną pozostałe pomieszczenia. Wejście i wyjście dość trudno w całości „odrywać” od własności działek ewidencyjnych, bowiem własność gruntu obejmuje i to co znajduje się bezpośrednio pod powierzchnią przynajmniej do pewnego „poziomu” (głębokości), ograniczonego przez art. 143 k.c. Ponadto pojęcie górotworu, nie zdefiniowane prawnie w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (t.jedn. Dz.U. z 2016 roku, poz. 1131 ze zm.), jest w tej ustawie funkcjonalnie powiązane z założeniami jego wykorzystywania na cele gospodarcze, górnicze, w tym wydobywanie kopalin. Funkcjonujące w języku polskim pojęcie górotworu ma właściwie dwa znaczenia : pierwsze – obszar sfałdowany i wypiętrzony w wyniku ruchów górotwórczych i drugie – zespół skał, w których prowadzone są roboty górnicze (por. Słownik języka polskiego pod redakcją W. Doroszewskiego). Analiza zakresu przedmiotowego tej ustawy wskazuje, że określony w niej górotwór,



to bardziej zespół skał, w których prowadzone są (lub mogą być prowadzone) roboty górnicze i trudno odnieść jej uregulowania bezpośrednio do obiektu (...) Jej zakres przedmiotowy określony w art. 1 nie obejmuje tego rodzaju konstrukcji budowlanych i korzystania z nich na cele nie związane z działalnością wydobywczą, jedyny przypadek dość zbliżony, to jej odpowiednie zastosowanie do robót prowadzonych w wyrobiskach zlikwidowanych podziemnych zakładów górniczych w celach innych niż określone ustawą, w szczególności turystycznych, leczniczych i rekreacyjnych (art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy). Nie ma jednak wątpliwości, że (...) nie powstała w wyrobisku po działalności górniczej (po zlikwidowanym zakładzie górniczym), a ponadto w sprawie nie chodzi o wykonywanie robót w tego rodzaju wyrobisku. Również sposób zarządzania kopalinami stanowiącymi własność Skarbu Państwa a także górotworem nie będącym częścią składową nieruchomości gruntowej, nie odpowiada sytuacji rozważanej w obecnym postępowaniu. Trudno bowiem przyjąć za uzasadnione, że do tego obiektu miałyby wprost zastosowanie instytucja użytkownika górniczego (art. 12 ust. 1 ustawy), jako jedynej dostępnej w stanie prawnym obowiązującej od 2012 roku formy udostępnienia górotworu, bowiem to użytkowanie jest utożsamiane z górniczym wykorzystaniem górotworu (po spełnieniu określonych wymogów, uzyskaniu koncesji i wyłonieniu użytkownika często w drodze przetargu), zatem jest ustanawiane w celu wykonywania działalności uregulowanej tą ustawą, w szczególności polegającej na robotach geologicznych, wydobywaniu kopaliny ze złoża, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, składowania odpadów, dwutlenku węgla, czy wykonywania działalności określonej w jej art. 2 ust. 1 (por. art. 16 ust. 1 tej ustawy). Dodać należy, że podobną ocenę przedstawił biegły mierniczy górniczy A. B., odnosząc się w swojej opinii do problematyki prawa górniczego. Warto również wskazać, że w dacie zawierania przedmiotowej umowy najmu obowiązywała ustawa z dnia 4 lutego 1994 roku Prawo geologiczne i górnicze, której brzmienie tym bardziej uzasadniałoby pogląd o co najmniej wątpliwościach co do zastosowania wynikających z niej uregulowań do obiektu (...), bowiem ustawa ta bezpośrednio miała zastosowanie jedynie do kopalin, natomiast do innych części górotworu jej zastosowanie było jedynie odpowiednie (por. jej art. 14). Odpowiednio może oznaczać, że daną regulację stosuje się wprost, z pewnymi modyfikacjami lub wcale, co z uwagi na omówioną wyżej specyfikę obiektu (...) oraz zakres przedmiotowy i cel regulacji zawartej w prawie geologicznym i górniczym, pozwalałoby przyjąć taką właśnie interpretację, że do tego obiektu tych uregulowań moglibyśmy nie stosować w ogóle.

Powołując się niemalże w każdym piśmie procesowym na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 13.09.2011 roku, P 33/09, opubl. w Dz.U. z 2011 roku, poz. 1228, skarżący przecenia znaczenie tego wyroku dla rozstrzygnięcia obecnego sporu. Wyrok ten dotyczył zagadnienia opodatkowania podziemnych wyrobisk górniczych oraz obiektów i urządzeń zlokalizowanych w tych wyrobiskach, zapadł przed wejściem w życie obecnej ustawy Prawo geologiczne i górnicze. Wprawdzie zawarte są w nim i rozważania natury ogólnej, ale przedstawione w sposób dość nieprzejrzysty, z obszernego uzasadnienia tego wyroku można wyczytać, że dotyczy on problematyki wyrobisk górniczych, które nie stanowią części składowej nieruchomości gruntowej i same nie są traktowane jako obiekty budowlane. Pozwany powołując się na ten wyrok w istocie nie wykazał jakie przeniesienie na grunt obecnej sprawy mają zawarte w nim wywody oraz poruszana w nim problematyka dotycząca zasadniczo spraw podatkowych oraz wyrobisk górniczych (powstałych w związku z pracami wydobywczymi).

Nie budzi wątpliwości prawidłowość oceny Sądu Rejonowego, że pozwany nie wykazał w obecnym postępowaniu spełnienia przesłanek zasiedzenia obiektu (...). Już sam problem kwalifikacji prawnej tego obiektu rodzi wątpliwości co do dopuszczalności nabycia jego własności przez zasiedzenie. Utrwalone bowiem jest stanowisko, że zasiedzenie nie może dotyczyć części składowej nieruchomości, np. samego budynku, innej budowli, jeśli nie są prawnie wyodrębnione jako odrębny lokal mieszkalny czy lokal użytkowy (por. np. postanowienie SN z 06.06.1973 roku, I CR 413/73; postanowienie SN z 21.01.2009 roku, III CSK 229/08). Również traktowanie tego obiektu jako części górotworu w ścisłym tego słowa znaczeniu, wynikającym z ustawy Prawo geologiczne i górnicze (czego oczekuje skarżący, a co do której to kwalifikacji należy wyrazić zastrzeżenia, o których była już mowa) kazałoby postawić pytanie, czy taka część górotworu, nie stanowiąca części składowej określonej nieruchomości gruntowej, w ogóle może być przedmiotem zasiedzenia. Górotwór ten stanowi bowiem wyłączną własność Skarbu Państwa (obecnie własność górniczą), bez możliwości zmiany tej własności na inny podmiot nawet w drodze czynności prawnych Skarbu Państwa (jedyną obowiązującą od 2012 roku formą prawną udostępnienia tego górotworu innym podmiotom jest ustanowienie użytkownika górniczego, które było przewidziane również w poprzedniej ustawie z 1994 roku). Oczywiście nie byłby

to odrębny od samego górotworu podziemny obiekt budowlany w rozumieniu art. 16 ust. 2 obecnej ustawy, bowiem odrębna własność takiego obiektu jest konstrukcyjnie powiązana z prawem użytkowania górniczego (które w tej sprawie niewątpliwie nigdy nie zostało ustanowione a przecież nie może powstać z mocy prawa). Zwrócić przy tym należy uwagę, że w piśmiennictwie istnieją wątpliwości co do samej kwalifikacji górotworu, czy kopalin, bowiem niektórzy autorzy traktują je jako odrębne rzeczy ruchome (tak Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 143 k.c.), inni zaś jako wskazują, że złoża stanowiące przedmiot własności górniczej, nie są rzeczami w kodeksowym rozumieniu tego pojęcia, zaś własność górnicza nie jest własnością, o której mowa w art. 140 k.c., uznając że nie są częścią składową nieruchomości gruntowej, pod którą się znajdują, nie stanowią jednak rzeczy ruchomych będących przedmiotem własności Skarbu Państwa (tak Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 143 k.c.). Niezależnie od tych rozbieżności przyjąć należy, że kopaliny i górotwór -w pojęciu określonym zakresem przedmiotowym uregulowania ustawy Prawo geologiczne i górnicze- należy traktować jako przedmiot wyłącznej własności Skarbu Państwa, zatem jako przedmiot w istocie wyłączony z obrotu powszechnego (res extra commercium), podobnie jak wody płynące, czy grunty zajęte pod drogi publiczne, co wykluczałoby możliwość jego nabycia w drodze zasiedzenia.

Niezależnie od wskazanych wyżej wątpliwości co do samej dopuszczalności nabycia własności obiektu (...) w S. przez zasiedzenie, podzielić należy ocenę Sądu Rejonowego, że posiadanie tego obiektu przez stronę pozwaną, realizowane od 1976 roku, nie miało charakteru posiadania samoistnego. Sąd Rejonowy trafnie odwołał się do treści zawieranych umów użyczenia i najmu, w ostatnich kilkunastu latach mających charakter odpłatny, wskazujących na wybitnie zależny charakter tego posiadania. (...) Oddział im. A. P. w S. właściwie aż do upływu okresu obowiązywania umowy najmu z 27 lipca 2011 roku nie dał poznać podmiotom władającym (...) w S. (Skarbowi Państwa -Urzędowi Miejskiemu w S., a od lat 90-tych Gminie S.), że rości sobie prawa do tego obiektu 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 uzewnętrzniona. Tymczasem tu (...) 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 1977 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 miałoby 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. Nieracjonalna jest argumentacja, że fakt zawierania tych umów na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat nie ma znaczenia. Przedstawianie w tych umowach (...) jako posiadacza zależnego jest ewidentne i pozostaje w całkowitej sprzeczności z przedstawianymi dopiero obecnie twierdzeniami, że (...) czuł się od początku objęcia tego obiektu w posiadanie tj. od 1976 roku, posiadaczem samoistnym. Nie sposób racjonalnie wytłumaczyć takiego postępowania „posiadacza samoistnego”, który po podawanym na 2001 rok upływie okresu zasiedzenia, zatem już po staniu się właścicielem w drodze zasiedzenia, nie czyni z tego prawa użytku, tylko płaci czynsz najmu innemu podmiotowi podającemu się za właściciela i podlega innym ograniczeniom wynikającym z zawartych umów najmu. 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 po upływie okresu obowiązywania umowy najmu z dnia 27 lipca 2011 roku i po niepomyślnym zakończeniu w 2013 roku negocjacji z Gminą S. dotyczących dalszego odpłatnego korzystania z obiektu (...), pozwany ujawnił jednoznaczną wolę właścicielskiego posiadania przedmiotowego obiektu, odmawiając jego zwrotu i pozostając w jego posiadaniu do chwili obecnej. O samoistnym posiadaniu od początku zainteresowania (...) tym obiektem w 1976 roku - oczywiście gdyby przyjął „zdatność” tego obiektu do zasiedzenia - można by mówić wówczas, gdyby (...) zajęło ten obiekt samowolnie, a nie w sytuacji gdy to Skarb Państwa przeprowadził na własny koszt daleko zakrojone i niewątpliwie kosztowne prace budowlano-górnictwo, zmierzające przede wszystkim do zabezpieczenia kamienic i (...) przed opadaniem, a następnie przekazał tak powstały obiekt w użytkowanie pozwanemu w celu urządzenia w nim dostępnej dla turystów Podziemnej Trasy Turystycznej jako atrakcji turystycznej. Fakt, że pozwany przed udostępnieniem tego obiektu turystom poczynił w nim określone nakłady wykończeniowe, nie czyni go posiadaczem samoistnym, bowiem ich poczynienie było uzgodnione ze Skarbem Państwa i odpowiadało celowi oddania tego obiektu pozwanemu do czasowego użytkowania. Dobitnie o zależnym charakterze posiadania świadczą zawierane do końca 2012 roku z Urzędem Miasta a następnie Gminą S. umowy odpłatnego użytkowania i najmu. Zeznania świadków zgłoszonych przez pozwanego (M. M., A. S. i A. L.) nie sposób uznać za stanowiące potwierdzenie samoistnego charakteru posiadania (...) przez stronę pozwaną. Również zeznania Prezesa Zarządu Oddziału M. J. nie mogą być ocenione jako stanowiące przekonujący dowód posiadania samoistnego. Znamienne jest brak pamięci tej osoby co do tego, czy w tych umowach była mowa o najmie lub dzierżawie oraz ocena wynikających z nich obowiązków (...) jako nie kłócących się z przekonaniem o posiadaniu właścicielskim oraz nie dotyczących tego obiektu. Twierdzenie, że (...) „dobrowolnie” przekazywało do Miasta kwoty za użytkowanie Trasy jako „wsparcie” i „własną deklarację”, pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią zawartych umów. Warto podkreślić, że nie chodzi tu o samo nazewnictwo tych umów, sposób nazwania w nich stron, lecz o ich rzeczywistą treść. Nie sposób 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, obowiązku składania corocznych sprawozdań 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, 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. 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 korzyści 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. O tym, że stroną pozwaną cechowała pełna świadomość zależnego charakteru posiadania, świadczą podjęte w 2013 roku negocjacje z Gminą S., zmierzające do przedłużenia umowy najmu, za znacznie wyższą odpłatnością (w aktach sprawy pojawia się informacja o tej odpłatności proponowanej na poziomie 280.000 zł a nawet 500.000 zł rocznie, zatem niemal pięciokrotnie wyższej niż ostatnia). Nie można faktu podjęcia takich negocjacji i zgody na znaczące podwyższenie stawki czynszu najmu wytłumaczyć inaczej niż uznaniem praw Gminy S. do władania tym obiektem, bo takich negocjacji nie prowadzi się przecież z osobą nie mającą w przekonaniu

potencjalnego najemcy ani tytułu prawnego do danego przedmiotu ani prawnej możliwości dysponowania nim. Mimo obecnie zgłaszanych przez stronę pozwaną wątpliwości co do utożsamiania stanu prawnego (...) z własnością poszczególnych działek ewidencyjnych, nie budzi wątpliwości, że (...) przez wiele lat uznawało prawa Urzędu Miasta (a potem Gminy) do obiektu (...), 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.

Jeśli chodzi o zagadnienie zakwestionowania przez Radę Miasta S. umów użytkowania i najmu zawartych przez pozwanego z Urzędem Gminy, co miało miejsce w dniu 2 grudnia 1999 roku (por. k 233-234), to należy podkreślić, że skarżący 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, przy czym w samej uchwale nie można się doszukać stwierdzeń o nieważności dotychczasowych umów (jak na to wskazuje pozwany w apelacji). W uchwale tej (...) zobowiązała Zarząd do usunięcia nieprawidłowości i wyraziła zgodę na użytkowanie odpłatne przez (...) (...), 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 (...) do Gminy. Nie można też doszukiwać się wadliwości przedmiotowych umów w tym, że Gmina a wcześniej Skarb Państwa nie legitymowali się tytułem własności do tego obiektu. Do skutecznego zawarcia umowy najmu, czy użytkowania, nie trzeba być właścicielem rzeczy, wystarczy być jej posiadaczem i mieć faktyczną możliwość dysponowania nią, nawet bez tytułu prawnego, o czym będzie szerzej mowa w dalszej części uzasadnienia. Fakt, że Gmina zawierając te umowy nie dysponowała tytułem własności, nie czyni ich nieważnymi, a oddaje ówczesne intencje stron tych umów, w tym przekonanie, że obiekt (...) jest w samoistnym właścicielskim władaniu Urzędu Miasta (Gminy), a (...) jest jego posiadaczem zależnym.

Nie są zasadne argumenty skarżącego próbujące wykazać, że skoro Gmina S. wystąpiła przeciwko (...) z powództwami o zapłatę wynagrodzenia opartymi o przepisy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., to tym samym uznała i potwierdziła jego samoistne posiadanie. Z treści odpisów pozwów w tych sprawach (k. 241-252) 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 obiektu (...) już bezumownie, nie mając do tego uprawnień i czerpiąc korzyści. Wspomniane pozwy na pewno nie mogą stanowić przyznania przez Gminę, że (...) był w przeszłości posiadaczem samoistnym tego obiektu, 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 (...) obiektem (...) było już władaniem nie uzgodnionym z Gminą, tylko realizowanym wbrew jej woli, zatem mogącym stanowić o początku posiadania samoistnego (gdyby dotyczyło przedmiotu mogącego znajdować się w takim posiadaniu).

Dodać należy, że nawet jeśliby przyjąć, iż w którymś z analizowanych okresów charakter posiadania (...) mógł 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 orzecznictwie 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).

Bezzasadna jest ta część argumentacji skarżącego, która dotyczy użytkowania pomieszczenia kasy biletowej, znajdującego się w bryle budynku K. i służącego do obsługi Podziemnej Trasy Turystycznej. Utożsamianie tego pomieszczenia z obiektem (...) i wyprowadzanie z tego wniosku, że eksmisja nie może być orzeczona dopóki pozwany dysponuje tytułem prawnym do władania jakąkolwiek częścią (...), nie jest trafne. Powód konsekwentnie wskazywał, że to pomieszczenie nie tylko nie jest elementem (...), ale też nie jest objęte żądaniem pozwu, z czym należy się zgodzić. Już historyczne okoliczności wejścia strony pozwanej w posiadanie (...) są różne od objęcia w posiadanie tego pomieszczenia w K. (w posiadanie (...) pozwany wszedł w 1976 roku, zaś użytkowanie pomieszczenia w K. miało miejsce dopiero od 1978 roku, na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w S. z dnia 25 kwietnia 1978 roku o przydziale lokalu użytkowego -k. 24, oryginał k. 278). Choć lokal ten został w faktyczny sposób powiązany z funkcjonowaniem (...), bowiem służył jako kasa biletowa i pomieszczenie dla pracowników (...), to w pojęciu prawnym zachował odrębność, w tym co do podstaw wejścia w jego posiadanie. Pomieszczenie to cechuje też odrębność konstrukcyjna, bo obiekt (...) zaczyna się i kończy nie w bryle budynku, tylko na dziedzińcu K. i przy schodach wejściowych do Ratusza (co wynika także z dokumentacji geodezyjnej tego obiektu, w tym sporządzonej na zlecenie pozwanego przez (...) Sp. z o.o. w K.). Zresztą i sam pozwany dostrzega odrębność tego pomieszczenia, skoro sam powołuje się na inny tytuł prawny władania nim (właśnie na przydział z 1978 roku), oceniając, że upływ czasu na jaki została zawarta umowa najmu z 27 lipca 2011 roku nie doprowadził do ustania tytułu prawnego do zajmowania tego pomieszczenia kasy. Z tych przyczyn nie można podzielić zarzutu skarżącego, że pominięcie przez Sąd Rejonowy znaczenia umowy z 1978 roku, dotyczącej pomieszczenia kasy biletowej w K., świadczy o wadliwości zaskarżonego wyroku.

Po omówieniu powyższych zagadnień należy przejść do rozważań dotyczących umowy najmu z 27 lipca 2011 roku, jej ważności i skutków upływu okresu na jaki została zawarta. Strona pozwana nieważność tej umowy, podobnie jak umów wcześniejszych, wyprowadzała jedynie z tego, że Gmina S. nie była w dacie ich zawierania właścicielem (...) w S.. Z tak sformułowanym zarzutem nieważności nie można się zgodzić, bowiem pozostaje on w sprzeczności z wymaganiami konstrukcyjnymi umowy najmu, wśród których niewątpliwie nie ma ograniczenia, że stroną wynajmującą może być wyłącznie właściciel rzeczy. Jak wyżej wskazano, strona pozwana nigdy do końca 2012 roku nie kwestionowała uprawnienia Gminy do władania tym obiektem i jego wynajmowania. Nawet po upływie okresu trwania ostatniej umowy najmu pozwany prowadził z Gminą negocjacje dotyczące pozostania we władaniu tego obiektu za znacznie wyższą odpłatnością (kilkuset tysięcy rocznie), co nie przystaje do wyrażanego w toku tego postępowania przekonania, że zawsze czuł się jako posiadacz samoistny. Nie można zapominać, że jedynym podmiotem kwestionującym obecnie uprawnienia Gminy S. do władania tym obiektem jest strona pozwana, nie ma konfliktu kompetencyjnego na linii Skarb Państwa - Gmina S., bowiem ze stanowiska zajętego przez Skarb Państwa-Starostę (...) w sprawie o zasiedzenie jasno wynika, że obiekt ten nie był w zainteresowaniu i zarządzie Skarbu Państwa.

Zgodnie z regulacją art. 675 § 1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Obowiązek zwrotu rzeczy zawarty jest również w umowie najmu z 27 lipca 2011 roku, w jej § 12. Odwołać się należy do stanowiska orzecznictwa, przytoczonego również przez Sąd Rejonowy, zgodnie z którym wydzierżawiający nieruchomości nie musi być jej właścicielem ani nie musi mu przysługiwać inne prawo do nieruchomości. Tak jak nie posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości przez wydzierżawiającego nie wyklucza zawarcia przez niego umowy dzierżawy i nie czyni jej ani nieważną ani nieskuteczną, tak samo nie wyłącza możliwości jej rozwiązania ze wszystkimi konsekwencjami z tego wynikającymi, do których w szczególności należy obowiązek zwrotu przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy (art. 694 w związku z art. 675 § 1 k.c.) – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 09.06.1998 roku, II CKN 795/97; także w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30.01.2014 roku, III CSK 133/13; podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 13.05.2015 roku, VI ACa 885/14. Już w wyroku z dnia 29.10.1970 roku, III CRN 328/70 Sąd Najwyższy wskazał, że osoba nie będąca właścicielem gruntu,

użytkująca grunt bez tytułu prawnego, może zawierać umowy obligacyjne dotyczące tego gruntu z osobami trzecimi. Z tego tylko powodu umowy te z reguły nie będą nieważne. Stanowisko to jest podzielane przez przedstawicieli piśmiennictwa prawniczego i odnoszone w pełni również do umowy najmu (por. Gerard Bieniek (red.) Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom 2, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 2001, str. 194, w którym wskazano, że umowa najmu będzie ważna chociażby wynajmującemu nie przysługiwało żadne prawo do rzeczy; Konrad Osajda Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 659 k.c., który wskazuje, że ustawodawca w Kodeksie cywilnym nie ustanawia ograniczeń podmiotowych dla stron stosunku najmu, wynajmującym może być każdy, kto jest w stanie zapewnić najemcy spokojne używanie rzeczy i nie musi być właścicielem przedmiotu najmu; podobnie Edward Gniewek, Piotr Machnikowski, Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 659 k.c. i Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 659 k.c.). Stanowisko to świadczy o tym, że wynajmującemu nie musi przysługiwać jakiegokolwiek prawo do rzeczy, a jeśli zawiera umowę najmu nie mając możliwości dysponowania rzeczą, to czyni to na własne ryzyko i naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą w stosunku do najemcy. Dla umowy najmu, ale nie w kontekście jej ważności, tylko praktycznej skuteczności, istotne jest to czy występujący jako wynajmujący ma możliwość władania rzeczą i udostępnienia jej najemcy, a taką możliwość Gmina S. niewątpliwie posiadała, bowiem nikt inny aż do 2013 roku nie rościł sobie konkurencyjnych dla niej uprawnień do obiektu (...), a wszystkie umowy najmu i wcześniej umowy użytkowania były realizowane do upływu okresu ich zawarcia. Z tych przyczyn nie można podzielić zarzutu strony pozwanej co do nieważności umowy najmu z dnia 27 lipca 2011 roku, a jej argumentację opartą na zasadzie *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet* należy uznać za nietrafioną i nieprzystającą do okoliczności tej sprawy. Do chwili obecnej nie doszło przy tym do podważenia uchwały Rady Miasta S. z dnia 2 grudnia 1999 roku, stanowiącej umocowanie dla Zarządu Miasta do zawarcia umów najmu tego obiektu z (...) na okres dłuższy niż 3 lata. Zresztą przyjęcie w ślad za skarżącym i Sądem Rejonowym, że Gmina S. nie jest właścicielem obiektu (...) oznaczałoby, że stawianie wymogu zachowania w tym wypadku wszelkich zasad gospodarowania mieniem gminy, wynikających z ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, t. jedn. Dz.U. z 2016 roku, poz. 446 ze zm. (w tym wymogów dotyczących konieczności powzięcia przez Radę Miasta S. uchwały w sprawie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu – por. art. 18 ust. 2 pkt 9a tej ustawy), może być ocenione jako co najmniej dyskusyjne, bowiem te ograniczenia powinny dotyczyć mienia gminnego w ścisłym tego słowa znaczeniu, a w ramach pojęcia mienia nie można umiejscawiać samego posiadania (por. art. 43 tej ustawy).

W rozważanej sprawie nie budzi wątpliwości, że Gmina S. wykonała swoje obowiązki wynikające z przedmiotowej umowy najmu z dnia 27 lipca 2011 roku (udostępniła pozwanemu obiekt (...) przez cały okres obowiązywania tej umowy). Skoro tak, to należy bezsprzecznie przyjąć, że na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu przedmiotu najmu po zakończeniu tej umowy, niezależny od tego, czy i jaki tytuł prawny do tego obiektu przysługuje Gminie. W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko, że obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu umowy najmu należy do treści umowy najmu (por. uzasadnienie wyroku SN z 26.03.2004 roku, IV CK 204/03). Również w literaturze zagadnienie to nie budzi kontrowersji i jednolicie argumentuje się, że obowiązek zwrotu przedmiotu najmu należy do treści stosunku prawnego najmu w tym sensie, że umowa najmu jest źródłem trwałego stosunku prawnego polegającego na używaniu rzeczy w zamian za czynsz, ale także stosunku obligacyjnego, którego treścią jest obowiązek zwrotu rzeczy przez najemcę po ustaniu tego pierwszego, trwałego stosunku prawnego (por. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 66, Nb 88; A. Doliwa, Najem lokali, art. 675 KC, Nb 11, s. 72; Konrad Osajda Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016). Zwraca się przy tym uwagę, że obowiązek zwrotu rzeczy należy do elementów stosunku najmu, który z powodu określonych zdarzeń (np. upływ terminu, wypowiedzenie) ulega zakończeniu w zakresie łączącego strony zobowiązania trwałego, ale utrzymuje się co do związanego z nim obowiązku zwrotu rzeczy (zob. Z. Radwański, w: System PrCyw, t. III, cz. 2, s. 291; Czachórski, Zobowiązania, 1968, s. 511; Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016). Zgodnie wskazuje się, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.09.2014 roku, V CSK 625/13). Wskazuje się również, że jeśli niewłaściciel spełnił swe świadczenia, najemca nie może się uchylić od wzajemnego świadczenia wynikającego z umowy na tej podstawie, że wynajmujący nie był uprawniony do

dysponowania przedmiotem najmu (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14.04.1961 roku, 3 CR 806/60, OSNC 1962/3/101; tak samo Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016).

Dysponowanie tytułem prawnym do rzeczy będącej przedmiotem najmu jest ujmowane jako okoliczność istotna nie dla samego żądania zwrotu przedmiotu najmu, tylko dla żądania odszkodowania za naprawienie szkody związanej z brakiem takiego zwrotu. Sąd Najwyższy wskazuje, że wynajmujący nie będący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu (tak w wyroku z dnia 11.03.1999 roku, III CKN 198/98, OSNC 1999/10/175). Wyrok ten nie stanowi wyłomu w stanowisku, że ważność umowy najmu nie zależy od tego, aby wynajmującemu przysługiwała własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania (co wynika wprost z uzasadnienia tego wyroku, podzielającego stanowisko wyrażone w przywołanym wyżej orzeczeniu SN z 14.04.1961 roku).

W literaturze wprawdzie dostrzega się, że dysponowanie przez wynajmującego tytułem własności do wynajętej rzeczy nie jest pozbawione jakiegokolwiek znaczenia w procesie eksmisyjnym, ale nie w kontekście samego uprawnienia wynajmującego do żądania zwrotu rzeczy, tylko jego podstaw prawnych. Mianowicie, jeśli wynajmujący jest jednocześnie właścicielem rzeczy, to może domagać się jej wydania z dwóch podstaw prawnych, zarówno w oparciu o tytuł własności i regulację art. 222 § 1 k.c., jak i w oparciu o obowiązki najemcy wynikające z umowy najmu, mające oparcie w regulacji art. 675 § 1 k.c.. Roszczenia te pozostają w zbiegu i uprawniony może dokonać wyboru podstawy dochodzenia tego roszczenia. Jeśli zaś wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy, to obowiązku jej wydania może dochodzić tylko na podstawie art. 675 § 1 k.c. (tak Konrad Osajda Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 675 k.c.; Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 675 k.c.). Tak jak dla nawiązania stosunku najmu nie jest istotne czy wynajmujący jest właścicielem jego przedmiotu, tak w razie wygaśnięcia stosunku najmu roszczenie o zwrot przysługuje wynajmującemu bez względu na posiadanie jakiegokolwiek tytułu prawnego do rzeczy. W efekcie, wszczęcie postępowania cywilnego albo administracyjnego zmierzającego do ustalenia własności przedmiotu najmu nie ma charakteru prejudykalnego dla rozstrzygnięcia sprawy o zwrot przedmiotu najmu (tak trafnie Konrad Osajda Kodeks cywilny. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 675 k.c.).

Dodać należy, że nawet nieważność umowy najmu, jeśli doprowadziła ona do oddania rzeczy we władanie najemcy, nie niweczy obowiązku zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu, wynikającego z ogólnych zasad prawa cywilnego, w tym obowiązku zwrotu wzajemnych świadczeń przekazanych w ramach umowy, która okazała się nieważna (por. art. 411 pkt 1 k.c.). W rozważanej sprawie prowadziłyby to i tak do skonstruowania obowiązku pozwanego (...) zwrotu powodowi obiektu (...). W piśmiennictwie przyjmuje się bowiem, że wyjątek określony w art. 411 pkt 1 k.c. dotyczący nieważnej czynności prawnej znajduje głębokie uzasadnienie systemowe i społeczne. Gdyby bowiem nie można było żądać zwrotu świadczenia wykonanego w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, sankcja nieważności byłaby właściwie martwa; nic konkretnego by z niej nie wynikało. Sytuacja taka burzyłaby założenie o racjonalności systemowej prawodawcy, powodując ponadto szereg nad wyraz niekorzystnych skutków społecznych. Przeważa przy tym pogląd, zgodnie z którym można żądać zwrotu każdego świadczenia spełnionego w wykonaniu nieważnej czynności prawnej (tak Maciej Gutowski, Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck 2016, komentarz do art. 411 k.c.). Świadczenie spełnione w wykonaniu nieważnej czynności prawnej jest świadczeniem nienależnym, powodującym powstanie roszczenia kondykcyjnego (art. 410 w zw. z art. 411 pkt 1 k.c.), którego treścią jest obowiązek dokonania świadczenia zwrotnego, a celem zwrócenie zubożonemu tego, co świadczył na rzecz wzbogaconego. Ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku świadczenia nienależnego skoro roszczenie kondykcyjne automatycznie niejako wynika z faktu spełnienia takiego świadczenia (tak Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 30.10.2013 roku, I ACa 452/13). Potwierdzeniem zastosowania tego stanowiska do sytuacji jaka zaistniałaby w przedmiotowym postępowaniu (gdyby przyjąć w ślad za pozwanym nieważność umowy najmu) jest sytuacja rozważana w przywołanym już wyroku SN z dnia 09.06.1998 roku, II CKN 795/97, w którym rozważane było zagadnienie nieważności umowy najmu z uwagi na nieprzysługiwanie wynajmującemu tytułu własności do wynajętej rzeczy, a w którego uzasadnieniu Sąd Najwyższy argumentował

właśnie, że jeżeliby podzielić stanowisko pozwanego wyrażone w kasacji, iż zawarta przez strony umowa była nieważna, to pozwany miałby obowiązek zwrócić powódce - jako nienależne świadczenie - to co od niej otrzymał w wykonaniu tej umowy, tj. teren parkingu (art. 405 w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c.). Sąd Najwyższy konkludował, że i w tym więc wypadku zaskarżony wyrok miałby oparcie w przepisach prawa materialnego i byłby zasadny.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy uznał apelację strony pozwanej za nieuzasadnioną i orzekł o jej oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.. Gmina S., jako były wynajmujący, może żądać od pozwanego, jako byłego najemcy, wydania przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu. Pozwane (...) nie wykazało w tym postępowaniu skutecznego względem powódki tytułu prawnego do władania obiektem (...) w S.. Mimo zaskarżenia wyroku Sądu Rejonowego również w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, skarżący nie zawarł w apelacji żadnych zarzutów dotyczących tego rozstrzygnięcia. Oczekiwana przez niego zmiana sposobu orzeczenia o kosztach procesu ma zatem związek z zaskarżeniem rozstrzygnięcia o żądaniu głównym i wnioskowaną zmianą zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.. Powódka wygrała sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, należy jej się zatem zwrot całości kosztów tego postępowania. Koszty te to wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym, ustalone w stawce minimalnej na podstawie § 2 pkt 5, § 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 ze zm.), w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 roku, zatem uwzględniającym datę wywiedzenia apelacji. W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie brak jest podstaw do zastosowania stawki szczególnej, przewidzianej w § 7 tego rozporządzenia dla postępowania o wydanie nieruchomości czy lokalu użytkowego, bowiem obiekt (...) nie spełnia wymogów uznania go za odrębny lokal użytkowy, a uwzględnione przez Sąd Rejonowy żądanie zostało „oderwane” od stanu prawnego działek ewidencyjnych, pod którymi przebiega ten obiekt (i od pojęcia ich części składowych), co nie zostało zakwestionowane przez powódkę, zatem nie jest też uwzględnieniem powództwa o wydanie nieruchomości sensu stricto. Uwzględnione powództwo dotyczy przedmiotu umowy najmu określonego w tej umowie jako obiekt (...).

SSO Hubert Wicik (spr.) SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Bartosz Pniewski

## ZARZĄDZENIE

(...)