

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 22 kwietnia 2015 roku Skarb Państwa – (...)Lasy Państwowe wystąpił o stwierdzenie, że nabył z dniem 09 marca 1988 r. własność nieruchomości gruntowej położonej w województwie (...), powiat (...), gmina K.o powierzchni (...)ha, opisanej w księdze wieczystej KW (...)stanowiącej działki: (...)o pow. (...)ha, nr (...)o pow. (...)ha, nr (...)o pow. (...) ha położone w obrębie K.oraz nr (...) o pow. (...) ha położonej w obrębie W..

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podniósł, iż wskazane nieruchomości wchodziły w skład gospodarstwa rolnego położonego we wsi K. należącego do J. i W. małżonków P.. Decyzją Naczelnika Gminy w K. z dnia 04 listopada 1977 r. oraz decyzją Wojewody B. utrzymującą ją w mocy, gospodarstwo rolne małżonków P. zostało przejęte na rzecz Skarbu Państwa. Decyzją z dnia 08 lutego 2011 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi stwierdził nieważność wskazanych decyzji, a w wyniku czego własność działek odzyskali poprzedni właściciele ze skutkiem ex tunc. Zdaniem wnioskodawcy od dnia uprawomocnienia się decyzji Naczelnika Gminy w K. istniało po stronie spadkodawcy przekonanie, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości, a więc pozostawał w dobrej wierze. Na gruntach prowadzona była racjonalna gospodarka leśna zgodnie z planami urzędzenia lasu. Wnioskodawca powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania H. S. wniosła o oddalenie wniosku (k. 59-62). W uzasadnieniu potwierdziła wskazywane we wniosku wszechynającym sprawę fakty odnoszące się do zmian tytułów prawnych wywołane postępowaniami administracyjnymi. Wskazywała jednak, że w wyniku uprawomocnienia się decyzji Naczelnika Gminy w K. właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa Państwowy Fundusz Ziemi, który przekazał prawo własności do przedmiotowych działek Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, która następnie w wyniku dalszych działań przekazała je Dyrektorowi Generalnemu Lasów Państwowych. Według H. S. okres posiadania (...) – Lasy Państwowe Nadleśnictwo C. nie wystarcza do nabycia własności w drodze zasiedzenia.

W piśmie z dnia 26 czerwca 2015 r. pełnomocnik wnioskodawcy ustosunkował się do kwestii podnoszonych w piśmie uczestniczki postępowania (k. 72-73).

Uczestnik postępowania Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w O. Filia w S. w piśmie z dnia 27 października 2015 r. pozostawił merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy do uznania sądu, wskazując iż aktualnie Agencja nie jest w posiadaniu działek, których dotyczy sprawa.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Właścicielami nieruchomości gruntowych położonych w powiecie (...)w obrębie (...) K., gmina K.o numerach geodezyjnych (...) o pow. (...) ha, o numerze (...)i (...)o pow. (...) ha, o numerze (...)i (...) o pow. (...) ha oraz położone w powiecie (...)w obrębie W., gmina K.oznaczone w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o pow. (...) ha pozostawali J.i W.małżonkowie P.. Stanowiły one część prowadzone przez nich gospodarstwa rolnego.

Decyzją Naczelnika Gminy w K.z dnia 04 listopada 1977 r. nr (...)oraz decyzją Wojewody B.z dnia 08 marca 1978 r. wydaną w sprawie (...), utrzymującą ją w mocy gospodarstwo rolne (...)małżonków P.zostało przejęte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Skarbu Państwa w zamian za rentę.

W związku z tym Skarb Państwa – Państwowy Fundusz Ziemi został wpisany jako właściciel w Rejestrze Gruntów obręb W.z 1981 r. dz. Nr (...). Działki o numerach (...)położone w K.w wyniku odnowienia ewidencji w tym roku zostały połączone i otrzymały numer (...), zaś działka (...)otrzymała numer(...).

W okresie od 11 maja 1978 r. do dnia 01 września 1988 r. działka o numerze (...) została wydierzawiona J. G..

W okresie od 07 sierpnia 1979 r. do dnia 01 września 1989 r. działki o numerze (...) były wydierżawione A. Z..

W 1993 r. działka o numerze (...) została podzielona na działki o numerze (...) o pow. (...) ha (w celu przekazania Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa) oraz o numerze (...) o pow. (...) ha (w celu przekazania Lasom Państwowym). Podobnie dokonano podziału działki o numerze (...) na działkę (...) o pow. o, (...) oraz (...) o pow. (...) ha oraz podziału działki (...) na działki: (...), (...), (...) i (...).

W dniu 21 lutego 1994 r. został spisany protokół zdawczo-odbiorczy dotyczący stałego przekazania nieruchomości, w tym działki o numerze (...) Nadleśnictwu C.. Także dnia 29 grudnia 2000 r. została sporządzona umowa o nieodpłatnym przekazaniu przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości Państwowego Funduszu Ziemi, w tym działek (...). Działki te uprzednio Agencja otrzymała na podstawie decyzji Wojewody o numerze (...) z dnia 14 grudnia 1993 r. ze Skarbu Państwa Państwowego Funduszu Ziemi.

Dnia 08 lutego 2011 r. decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi numer (...) została stwierdzona nieważność decyzji Naczelnika Gminy w K. z dnia 04 listopada 1977 r. nr (...) oraz utrzymującej ją w mocy decyzji Wojewody B. z dnia 08 marca 1978 r. znak (...). Decyzję tę Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi utrzymał w mocy decyzją z dnia 05 maja 2011 r. numer (...). Na tej podstawie własność działek, których dotyczy wnioski, odzyskali poprzedni właściciele.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2014 r., wydanym w sprawie INs (...), Sąd Rejonowy w S. stwierdził nabycie spadku po J. P. na rzecz M. A., J. B., Z. O. i H. S..

Stan faktyczny ustalony na podstawie: zawiadomienia o zmianie (k. 8-9), umowy o nieodpłatnym przekazaniu (k. 11), protokołu zdawczo-odbiorczego (k. 11), mapy (k. 12), decyzji (k. 13-19, 23-29), pisma z dnia 25.02.2011 r. (k. 20), dokumentu kontroli (k. 21-22), pism ze Starostwa Powiatowego w S. (k. 54, 88-89, 119), pisma „Wydanie nieruchomości” (k. 98), pism skierowanych do H. S. (99-100) w ocenie Sądu nie budził wątpliwości.

Zasiedzenie jest jednym z możliwych sposobów nabycia własności rzeczy. Z uwagi na to, że przedmiotem niniejszego postępowania jest stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości gruntowych, stąd podstawowym w tym zakresie przepisem jest art. 172 k.c., zgodnie z którym do zasiedzenia nieruchomości potrzebne jest samoistne jej posiadanie przez czas oznaczony.

Aby zatem udzielić odpowiedzi na podstawowe w niniejszej sprawie pytanie, a mianowicie czy wnioskodawca Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie prawo własności nieruchomości położonej w województwie (...), powiat (...), gmina K. o powierzchni (...) ha, opisanej w księdze wieczystej KW (...) stanowiącej działki: (...) o pow. (...) ha, nr (...) o pow. (...) ha, nr (...) o pow. (...) ha położone w obrębie K. oraz nr (...) o pow. (...) ha położonej w obrębie W., należy w pierwszym rzędzie zbadać, czy spełniał on wszystkie konieczne ku temu przesłanki, a więc czy był on samoistnym posiadaczem tych nieruchomości oraz czy posiadał ją przez czas prawem przewidziany.

Podstawową przesłanką do stwierdzenia zasiedzenia jest ustalenie samoistnego posiadania rzeczy. O tym, jakiego posiadacza można uznać za samoistnego, wskazuje przepis art. 336 k.c. Zgodnie z nim, posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą, jak właściciel. Posiadanie to charakteryzuje się tym, że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie, jak to czyni właściciel, wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony (vide: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 1986 r., III CRN 60/86, OSNCP z 1987 r., Nr 9, poz. 132).

Do przyjęcia samoistnego posiadania niezbędne jest jednoczesne zaistnienie dwóch elementów: psychicznego – w postaci zamiaru władania rzeczą dla siebie (czyli animus rem sibi habendi) oraz materialnego – w postaci faktycznego władztwa nad rzeczą (corpus). Pierwszy z elementów – zamiar, musi on być jawny dla otoczenia. Zamiar wynika z zachowania posiadacza, a więc ma ścisły związek z elementem drugim.

W przepisie art. 339 k.c. zostało sformułowane domniemanie, że tego, kto rzeczą faktycznie włada, należy uważać za posiadacza samoistnego.

Kolejną – obok samoistnego posiadania – przesłankę zasiedzenia stanowi upływ czasu.

Kodeks cywilny przewiduje różne okresy posiadania nieruchomości, wymagane do stwierdzenia zasiedzenia, dla dobrej, zaś inne dla złej wiary posiadacza. W przedmiotowym przypadku na określenie czasu potrzebnego do zasiedzenia przez zainteresowanych lub ich poprzedników w zakresie posiadania spornej nieruchomości ma także wpływ fakt zmiany w trakcie jego trwania przepisów kodeksu regulujących zasiedzenie – tak więc i ten fakt musi być uwzględniony w rozważaniach i ustaleniach przez Sąd poczynionych.

Mając na uwadze to, że przepis art. 172 § 2 k.c. – w pierwotnym brzmieniu – przewidywał dwudziestoletni termin zasiedzenia dla posiadacza w złej wierze i dziesięcioletni dla posiadacza w dobrej wierze. Dlatego też, Sąd mógłby stwierdzić zasiedzenie prawa będącego przedmiotem postępowania na rzecz Skarbu Państwa przy zastosowaniu terminu dziesięcioletniego (przy przyjęciu dobrej wiary) bowiem, jak wynika to z późniejszych wywodów Sądu, termin ten upłynął przed dniem 1 października 1990 r. (datą zmiany ustawy – Kodeks cywilny; od tej daty posiadacz w dobrej wierze nabywa to prawo przez zasiedzenie dopiero po upływie lat dwudziestu).

Okres posiadania nieruchomości zależy zatem od dobrej lub złej wiary posiadacza. Decydujący wpływ dla przyjęcia dobrej lub złej wiary – po stronie posiadacza ubiegającego się o stwierdzenie na jego rzecz zasiedzenia – jest chwila obejmowania rzeczy we władanie. Późniejsze powstanie złej wiary nie ma już żadnego znaczenia i w zasadzie nie wpływa na okres zasiedzenia.

Dla przyjęcia oceny kwalifikacji posiadania na podstawie kryterium dobrej bądź złej wiary podstawowe znaczenie ma sposób wejścia posiadacza samoistnego w posiadanie nieruchomości. Zgodnie z poglądami nauki prawa, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym, przekonaniu posiadacza nieruchomości, iż przysługuje mu wykonywane przez niego prawo własności; z kolei zła wiara to – najprościej rzecz ujmując – występująca po stronie władającego rzeczą świadomość braku takiego prawa.

W ocenie Sądu wnioski złożony przez Skarb Państwa – (...) Lasy Państwowe podlegał uwzględnieniu. Niemniej jednak należało stwierdzić nabycie prawa własności nieruchomości - będącej przedmiotem wniosku - przez zasiedzenie nastąpiło na rzecz Skarbu Państwa Państwowego Funduszu Ziemi – jednostki tego Skarbu będącej poprzednikiem wnioskodawcy jako samoistnego posiadacza nieruchomości, w dacie kiedy upłynął termin uprawniający do stwierdzenia zasiedzenia. Okoliczność ta pozostaje poza sporem, nie była kwestionowana przez żadnego z zainteresowanych. Przedmiotowe nieruchomości, po ich przejęciu - które nastąpiło w dniu 08 marca 1978 r. (data utrzymania w mocy decyzji Naczelnika Gminy w K. z dnia 04 listopada 1977 r. nr (...)) – weszły w skład Państwowego Funduszu Ziemi. Przekazanie ich na rzecz Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nastąpiło w 1993 r. Następnie od dnia 21 lutego 1994 r. właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa – (...) Lasy Państwowe Nadleśnictwo C..

Z uwagi na to, że nabycie własności nastąpiło na podstawie decyzji administracyjnych wydanych w toku postępowania administracyjnego, Skarb Państwa pozostawał w przekonaniu, iż jest właścicielem przedmiotowych nieruchomości, a w związku z tym było to posiadanie samoistne w dobrej wierze. Nie ma znaczenia okoliczność, iż niektóre nieruchomości były wdzierżawione dla osób trzecich. Jest to zdaniem Sądu przejaw zarządzania nieruchomością odpowiadający wykonywaniu własności państwowej przez organ jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa. Wszelkie działania podejmowane przez Skarb Państwa były podejmowane w określonym celu. Poszczególne działki sukcesywnie zmieniały numerację i powierzchnię, jak również jednostkę organizacyjną, która się nimi zajmowała z przekonaniem, że jest uprawniona do decydowania o sposobie ich zagospodarowania. Takie czynności odpowiadają posiadaniu we własnym imieniu i dla siebie.

Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem Sądu Najwyższego, nabycie przez Skarb Państwa nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej, która została uznana w późniejszym czasie, w trybie nadzorczym za nieważną, było posiadaniem samoistnym w dobrej wierze. Rozstrzygającym momentem dla przyjęcia dobrej, czy złej wiary posiadacza jest dzień uzyskania posiadania. Późniejsze ewentualne zmiany świadomości posiadacza nie mają znaczenia dla

tej oceny i w konsekwencji na długość okresu potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 k.c., w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także brzmienie art. 176 § 1 k.c. (patrz postanowienie SN z dnia 28.11.2014 r., sygn. akt ICSK 658/13, LEX nr 1621304, tak też uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z dnia 26.10.2007 r., sygn. akt IIICZP 30/07, OSNC 2008 nr 5, poz. 43, czy też postanowienie SN z dnia 21.05.2014 r., sygn. akt II CSK 458/13, LEX nr 1486972).

Świadkowie J. K. (k. 95v.-96), T. R. (k. 96) oraz M. K. (k. 95v.) potwierdzili fakt przejęcia gospodarstwa rolnego od małżeństwa P. ze względu na jego niską dochodowość, a także wydzierżawianie działki dla osoby trzeciej, co wskazuje zdaniem Sądu na władcze działania Skarbu Państwa, mające na celu zagospodarowanie nieruchomości. Natomiast zeznania świadków E. S. (k. 77v.-78), K. A. (k. 78) i B. K. (k. 95v.) w sposób szczegółowy opisują sposób sprawowania władztwa przez wnioskodawcę w czasie, gdy nieruchomości pozostawały w jego własności. Zważywszy jednak na to, że Sad przyjął jako moment stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie dzień sprzed okresu jakim władało (...) Lasy Państwowe, zeznania te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zdaniem Sądu datą początkową, od której należy liczyć okres posiadania nieruchomości stanowiących działki (...) (wcześniej o numerze (...)) o pow. (...) ha, (...) (wcześniej o numerze (...)) i (...) o pow. (...) ha, (...) (wcześniej o numerze (...)) i (...) o pow. (...) ha, położonych w obrębie (...) K., gmina K., powiat (...), województwo (...) oraz nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) (wcześniej o numerze (...)) o pow. (...) ha, położonej w obrębie W., gmina K., powiat (...), województwo (...), wymagany do stwierdzenia nabycia działki przez zasiedzenie, jest dzień 09 marca 1978 r. Jest to pierwszy dzień po dniu uprawomocnieniu się decyzji Naczelnika Gminy w K.z dnia 04 listopada 1977 r. nr (...), na podstawie której gospodarstwo rolne (...) małżonków P. zostało przejęte na rzecz Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Skarbu Państwa w zamian za rentę.

Dlatego orzeczono jak w pkt. I sentencji postanowienia.

Na marginesie należy zaznaczyć, iż rozstrzygnięciu takiemu nie sprzeciwia się reguła wynikająca z art. 321 § 1 k.p.c., która stosownie do art. 13 § 2 k.p.c. ma zastosowanie także w postępowaniu nieprocesowym. Jakkolwiek co do zasady sąd jest generalnie związany przedmiotem żądania wnioskodawcy, to jednak w sprawach o zasiedzenie owo związanie dotyczy przedmiotu zasiedzenia (np. określenia, czy chodzi o nabycie prawa własności nieruchomości lub jej oznaczonej części, czy też o nabycie oznaczonej służebności gruntowej), nie zaś osoby, która nabyła prawo w drodze zasiedzenia, czy chwili, w której to nabycie nastąpiło [podobnie: SN w postanowieniu z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 133/05; publ. w LEX nr 399747].

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o przepis z art. 520 § 1 k.p.c. – nie znajdując w okolicznościach sprawy przyczyn do odstąpienia od wyrażonej w § 1 art. 520 k.p.c. zasady, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.