

Sygn. akt: I Ns 168/23

POSTANOWIENIE

10 października 2023 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Remigiusz Drzewiecki

Protokolant: Sekretarz sądowy Justyna Fornalik

po rozpoznaniu 10 października 2023 r. na rozprawie w N.

sprawy z wniosku E. T., W. T.

z udziałem Krajowego Ośrodka (...) z siedzibą w W. Oddział Terenowy w O.

o zasiedzenie

postanawia:

oddalić wniosek.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. T. i E. T. we wniosku złożonym do Sądu Rejonowego w Nysie 10 marca 2023 r. domagali się stwierdzenia, iż nabyli z dniem 31.12.2017 r. na własność przez zasiedzenie nieruchomości - działki o nr (...) stanowiące obręb M. gmina N. o obszarze 6 arów, będące conajmniej od lipca 1984 roku w posiadaniu samoistnym przez wnioskodawców.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawcy posiadają i władają rzeczą nieustannie z zamiarem posiadania dla siebie, sprawują władztwo faktyczne nad rzeczą. W roku 1984 wnioskodawcy zamieszkali w M. nr 37”B”. Dojazd do miejsca zamieszkania był możliwy przez niezagospodarowane grunty do drogi głównej. Na niezagospodarowanym gruncie wnioskodawcy wybudowali szambo oraz zasadzili drzewa, przystosowali część gruntu jako drogę dojazdową do miejsca zamieszkania, która prowadziła przez działkę o nr (...), nadto wykorzystano przedmiotowe grunty jako magazyn budowlany i opałowy, a część na łąkę. Opisany wyżej grunt to działki (...). Wnioskodawcy od roku 1984 do dziś użytkują działki o numerach (...) w obrębie M. gmina N. nieprzerwanie jako właściciele. Na mapie ewidencyjnej działka (...) o pow. 3 arów oznaczona jest jako działka orna, a działka nr (...) o pow. 3 arów jako droga polna bez możliwości dojazdu do drogi głównej, gdyż nie ma wybudowanego mostka. Nikt nigdy nie korzystał z niej jako drogi, tylko napis na mapie stanowił, że powinna to być droga. Następnie wskazano, że obowiązujący do 30 września 1990 r. art. 177 k.c. wyłączał możliwość nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli nieruchomość była przedmiotem własności państwowej, co dotyczyło wówczas w/w działek będących przedmiotem niniejszego wniosku o zasiedzenie. Możliwość nabycia własności przedmiotowej nieruchomości przez zasiedzenie została natomiast uregulowana w art. 10 ustawy z 28.07.1990 r. o zmianie ustawy Kodeks Cywilny która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. i uchyliła między innymi obowiązujący art. 177 k.c. Zdaniem wnioskodawców z dniem 31 grudnia 2017 roku nabyli oni przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działki (...) o powierzchni 0,0600 ha jako grunt rolny, jako droga polna, a będących własnością uczestnika postępowania.

Uczestnik Krajowy Ośrodek (...) w W. Oddział Terenowy w O. zastępowany przez profesjonalnego pełnomocnika w piśmie procesowym wniesionym 20 kwietnia 2023 r. (k. 26-29) stanowiącym

odpowiedź na wniosek domagał się oddalenia wniosku w całości oraz orzeczenie w przedmiocie kosztów w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnik wskazał, że działki nr (...) - powstałe z podziału działki nr (...) - położone w obrębie M., gmina N., wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 12 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w stosunku do którego Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi (...) wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz. Działka o nr (...) o powierzchni 2,4800 ha została przekazana na rzecz ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa po zlikwidowanym Państwowym Przedsiębiorstwie Rolnym (...) na podstawie zarządzenia nr 16/93 Wojewody (...) z 29 stycznia 1993 r. Dla przedmiotowych działek prowadzona jest obecnie przez Sąd Rejonowy w Nysie, V Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr (...). Działki o nr (...) od 1 września 1993 r. są przedmiotem umowy dzierżawy zawartej 10 września 1993 r., a następnie wielokrotnie aneksowanej - ostatni aneks nr (...) z 29 maja 2019 r., pomiędzy ówczesną Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, a Przedsiębiorstwem Produkcji Handlu i Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B.. Umowa dzierżawy została zawarta do dnia 31 sierpnia 2023 r. Wnioskodawca W. T. zwrócił się z wnioskiem do Krajowego Ośrodka (...) o rozważenie możliwości wyceny i sprzedaży działek nr (...). W odpowiedzi uzyskał informację, że z uwagi na ich rozdysponowanie, tj. objęcie umową dzierżawy zawartą do 31 sierpnia 2023 r. nie ma możliwości swobodnego nimi rozporządzania i ostatecznie nie zostaną one przeznaczone do sprzedaży. W dalszej korespondencji prowadzonej już z pełnomocnikiem W. T. Krajowy Ośrodek (...) podtrzymał swoje stanowisko o nie przeznaczaniu do sprzedaży przedmiotowych działek. Następnie wskazano, że Krajowy Ośrodek (...) wystąpił z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w N. o informację planistyczną odnoszącą się m.in. do działek nr (...). W odpowiedzi wskazano, iż przedmiotowe działki znajdują się na obszarze, dla którego Gmina N. nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy N. działki nr (...) wchodzą w skład obszaru oznaczonego symbolem: w części (...) tereny drogi klasy zbiorczej oraz w części MP.5.MO - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Ponadto w zakresie dostępu do drogi publicznej przedmiotowe działki przylegają bezpośrednio do działki nr (...) stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej nr (...). Pismem z 9 marca 2021 r. A. A. wystąpił z prośbą do Krajowego Ośrodka (...) o możliwość zakupu działki nr (...), a to w związku z zakupem działki nr (...) i planem rozbudowania znajdującego się na niej domu. Na koniec wskazano, że 26 października 2022 r. Krajowy Ośrodek (...) przeprowadził kontrolę realizacji warunków umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 września 1993 r., którą objęte są m.in. działki nr (...). Stwierdzono, iż na działce nr (...) znajduje się szambo, a działka nie jest użytkowana przez dzierżawcę. Natomiast działka nr (...) również nie jest użytkowana przez dzierżawcę. Ponadto działka jest bez dojazdu, ogrodzona i znajduje się na niej wiata.

W piśmie z 13 września 2023 r. (k. 125) wnioskodawcy wskazali, że wartość przedmiotu sporu w sprawie to 6000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa - działka o nr (...) o powierzchni 0,0700 ha stanowiąca teren zabudowany, na której znajduje się budynek mieszkalny, dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) stanowi wyłączną własność wnioskodawców W. T. i E. T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Wnioskodawcy 29 sierpnia 1994 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) dokonali zakupu tej działki od ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Nieruchomość gruntowa - działka o nr (...) o powierzchni 0,0059 ha stanowiąca grunty orne, dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) stanowi współwłasność w 1/2 wnioskodawców W. T. i E. T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Wnioskodawcy 10 grudnia 1998 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) dokonali zakupu tej działki od ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Nieruchomość gruntowa - działka o nr (...) o powierzchni 0,0596 ha stanowiąca grunty orne, dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) stanowi wyłączną własność wnioskodawców W. T. i E. T. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Wnioskodawcy 10 grudnia 1998 r. na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) dokonali zakupu tej działki od ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Nieruchomość gruntowa - działka o nr (...) o powierzchni 0,5634 ha stanowiąca tereny rolne zabudowane, dla której Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) stanowi wyłączną własność wnioskodawców W. T. i E. T. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Wnioskodawcy 10 października 2005 r. na podstawie warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A. nr (...) dokonali zakupu tej działki od Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług (...) sp. z o.o. z siedzibą w B.. Następnie na podstawie umowy z 7 listopada 2005 r. o przeniesieniu własności nieruchomości w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) doszło do bezwarunkowego przeniesienia własności.

(...) gruntowe - działki o nr (...) nie świadczą o nabyciu posiadania przez wnioskodawców działek o nr (...) już od 1984 r. Działki te stały się własnością wnioskodawców odpowiednio na mocy umowy sprzedaży z 23 sierpnia 1994 r., umowy sprzedaży z 10 grudnia 1998 r. oraz umowy o przeniesienie własności nieruchomości z 2005 r.

Dowody: bezsporne, a nadto: uproszczony wypis z rejestru gruntów k. 8-11; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 109-110; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 111-113; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 114-115; częściowo zeznania świadków Z. D. k. 103 i A. D. k. 104; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. T. k. 104.

Nieruchomość gruntowa - działka o nr (...) w M. o powierzchni 2,4800 ha została przekazana na rzecz ówczesnej Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa po zlikwidowanym Państwowym Przedsiębiorstwie Rolnym (...) na podstawie zarządzenia nr 16/93 Wojewody (...) z 29 stycznia 1993 r.

(...) gruntowe - działki o nr (...) - powstałe z podziału działki o nr (...) - położone w obrębie M., gmina N., wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 12 ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w stosunku do którego Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi (...) wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz.

(...) gruntowe - działki o nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Nysie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stanowią wyłączną własność Skarbu Państwa - Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa.

W dziale III księgi wieczystej KW nr (...) jest wpisane ograniczenie w rozporządzaniu nieruchomością, działki nr (...) są przedmiotem dzierżawy ustanowionej na okres do dnia 31.08.2023 r., na warunkach określonych w umowie dzierżawy oraz aneksów do tej umowy - na rzecz Przedsiębiorstwo Produkcji, Handlu i Usług (...) sp. z o.o. w B. na podstawie umowy dzierżawy z 10 września 1993 r.

Przedmiotowe działki o nr (...) przylegają bezpośrednio do działki nr (...) stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej nr (...).

Dowody: mapa jednostkowa k. 13; wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...), k. 44-47; częściowo zeznania świadków Z. D. k. 103 i A. D. k. 104; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. T. k. 104.

(...) gruntowe - działki o nr (...) od 1 września 1993 r. były przedmiotem umowy dzierżawy zawartej 10 września 1993 r., a następnie wielokrotnie aneksowanej - ostatni aneks nr (...) z 29 maja 2019 r., pomiędzy ówczesną Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, a Przedsiębiorstwem Produkcji Handlu i Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B.. Umowa dzierżawy została zawarta do dnia 31 sierpnia 2023 r.

Dowody: bezsporne, a nadto: protokół zdawczo - odbiorczy wraz z załącznikiem k. 34-43; wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) k. 44-47; umowa dzierżawy z 10.09.1993 r. wraz z aneksami i załącznikami k. 48-53,

55-69; pismo z 19.11.2001 r. k. 54; protokół z kontroli realizacji warunków umowy dzierżawy k. 80-84; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. T. k. 104.

Uczestnik Krajowy Ośrodek (...) w piśmie z 14 kwietnia 2020 r. wezwał W. T. do usunięcia ogrodzenia i udroźnienia działki o nr (...) stanowiącej drogę oraz działki o nr (...) stanowiącej tereny pod zabudowę, położone obręb M., gmina N.. W piśmie wskazano, że przedmiotowe działki są własnością (...) w O. i stanowią dojazd do działek, które (...) zamierza przeznaczyć do sprzedaży. Wyznaczono termin wykonania - 31 maja 2020 r.

Wnioskodawca W. T. w piśmie z 3 sierpnia 2021 r. zwrócił się z wnioskiem do Krajowego Ośrodka (...) o rozważenie możliwości wyceny i sprzedaży działek o nr (...). W odpowiedzi uzyskał informację, że z uwagi na ich rozdysponowanie, tj. objęcie umową dzierżawy zawartą do 31 sierpnia 2023 r. nie ma możliwości swobodnego nimi rozporządzania i ostatecznie nie zostaną one przeznaczone do sprzedaży. W dalszej korespondencji prowadzonej już z pełnomocnikiem W. T. Krajowy Ośrodek (...) podtrzymał swoje stanowisko o nie przeznaczaniu do sprzedaży przedmiotowych działek.

Wnioskodawcy W. T. i E. T. mieli świadomość, że nie są właścicielami działek o nr (...).

Dowody: pismo z 15.04.2020 r. k. 12; mapa jednostkowa k. 13; pismo z 3.08.2021 r. k. 70; pismo z 27.08.2021 r. k. 71; pismo z 13.10.2021 r. k. 72; pismo z 14.12.2021 r. k. 73; pismo z 24.03.2022 r. k. 74; pismo z 5.05.2022 r. k. 75; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. T. k. 104.

Pismem z 9 marca 2021 r. A. A. wystąpił z prośbą do Krajowego Ośrodka (...) o możliwość zakupu działki o nr (...), a to w związku z zakupem działki o nr (...) bezpośrednio przylegającej do działki o nr (...) i planem rozbudowania znajdującego się na działce o nr (...) domu.

Dowody: pismo z 9.03.2021 r. k. 79; e-mail z 9.03.2021 r. k. 78.

26 października 2022 r. Krajowy Ośrodek (...) przeprowadził kontrolę realizacji warunków umowy dzierżawy zawartej w dniu 10 września 1993 r., którą objęte są m.in. działki nr (...). Stwierdzono, iż na działce o nr (...) znajduje się szambo, a działka nie jest użytkowana przez dzierżawcę. Działka o nr (...) również nie jest użytkowana przez dzierżawcę. Ponadto działka jest bez dojazdu, ogrodzona i znajduje się na niej wiata.

Dowody: protokół z kontroli realizacji warunków umowy dzierżawy k. 80-84.

Krajowy Ośrodek (...) 31 stycznia 2023 r. wystąpił z wnioskiem do Urzędu Miejskiego w N. o informację planistyczną odnoszącą się m.in. do działek o nr (...).

W odpowiedzi na wniosek Burmistrz N. w piśmie z 17 lutego 2023 r. poinformował, że działki o nr (...), arkusz mapy 6, obręb: M., jednostka ewidencyjna: N. - obszar wiejski, znajdują się na obszarze dla którego Gmina N. nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy N., zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w N. nr VI/67/19 z 27 lutego 2019 r.: działki o nr (...), wchodzą w skład obszaru oznaczonego symbolem: w części (...) tereny drogi klasy zbiorczej oraz w części MP.5.MO - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. Jednocześnie wskazano, że Burmistrz N. obecnie nie prowadzi dla w/w działek procedury uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani nie wydawał żadnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie prowadzi obecnie dla w/w działek procedury zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy N.. Na w/w terenie nie jest przewidywana lokalizacja elektrowni wiatrowych ani farm fotowoltaicznych. Wskazano również, że zgodnie z uchwałą nr XXV/380/16 Rady Miejskiej w N. z 12 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy N., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) poz. 2109 z 13 października 2016 r. zmienioną przez Radę Miejską w N. uchwałą nr XXVII/429/16 z 29 listopada 2016 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) poz. 2521 z 1 grudnia 2016 r. - działki o nr (...), arkusz mapy 6, obręb: MORÓW, jednostka ewidencyjna: N. - obszar wiejski, nie znajdują się w granicach obszaru

zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Działki te znajdują się poza zdefiniowanymi formami ochrony przyrody. W zakresie dostępu do drogi publicznej informuję, że działki o nr (...) w M. - przylegają bezpośrednio do działki nr (...), stanowiącej pas drogowy drogi powiatowej nr (...).

Dowody: pismo z 31.01.2023 r. k. 76; pismo z 17.02.2023 r. k. 77.

Wnioskodawcy W. T. i E. T. w 1984 r. zamieszkali w M. w budynku mieszkalnym położonym na działce o nr (...). Na niezagospodarowanym gruncie - działce o nr (...) wybudowali szambo oraz zasadzili drzewa, przystosowali część gruntu jako droga dojazdowa do miejsca zamieszkania, która prowadziła przez działkę o nr (...), nadto wykorzystali przedmiotowe grunty - działki o nr (...) jako magazyn budowlany i opałowy, a część na łąkę.

Wnioskodawcy W. T. i E. T. od 1984 r. do nadal użytkują działki o nr (...) w obrębie M. gmina N.. Do 22 sierpnia 1994 r. użytkowali działkę o nr (...) jako posiadacze zależni, natomiast jak właściciele użytkują ją dopiero od 23 sierpnia 1994 r. Wnioskodawca otrzymał do użytkowania budynek mieszkalny nr (...) jako pracownik PGR i jako pracownik zamieszkiwał w nim za darmo.

Wnioskodawcy W. T. i E. T. 23 sierpnia 1994 r. przed notariuszem J. K. w Kancelarii Notarialnej w N. zakupili od Skarbu Państwa budynek mieszkalny murowany częściowo podpiwniczony jednorodzinny o powierzchni użytkowej 103,10 m² oraz murowany budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 11,55 m² położone na działce o nr (...).

Wnioskodawca nie zakupił działek o nr (...), bo nie miał świadomości, że jest taka konieczność. Z tych działek korzystali tylko wnioskodawcy. W 1994 r. szambo na działce o nr (...) już było. Z uwagi na to, że uległo ono uszkodzeniu, wnioskodawcy wybudowali nowe szambo. Wnioskodawcy dbali o utrzymanie działek o nr (...).

Dojazd z działki o nr (...) do działki o nr (...) następuje przez działki o nr (...). Następnie przez działkę o nr (...) jest dojazd do działki o nr (...). Przez tę działkę z kolei jest dojazd do działki o nr (...). Działka o nr (...) nie ma bezpośredniego wjazdu od drogi publicznej nr (...), przejazd jest przez działkę wnioskodawców o nr 3/45 i tam też jest brama.

Do kwietnia 2020 r. nikt od właściciela nie interweniował na działkach o nr (...), w sprawie postawionego tam sprzętu należącego do wnioskodawcy. Wnioskodawca W. T. w kwietniu 2020 r. otrzymał od (...) pismo, że ma usunąć ogrodzenie. Z tego powodu w 2021 r. wystąpił do (...) o sprzedaż działki o nr (...). Całą korespondencją zajmował się pełnomocnik wnioskodawcy.

Wnioskodawcy W. T. i E. T. nie dokonywali płatności podatku od nieruchomości za działki o nr (...).

Dowody: częściowo zeznania świadków Z. D. k. 103 i A. D. k. 104; częściowo przesłuchanie wnioskodawcy W. T. k. 104; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 109-110; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 111-113.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie i należało go oddalić.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez obie strony, które zostały szczegółowo opisane pod poszczególnymi elementami stanu faktycznego. Treść przedmiotowych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania, jak również nie budziła ona zastrzeżeń Sądu, gdyż dokumenty te zostały sporządzone przez uprawnione do tego osoby i nie wykazywały oznak przerobienia, czy chociażby próby zniekształcenia ich zawartości. Stąd też w ocenie Sądu stanowiły one wiarygodny materiał dowodowy nadający się do poczynienia na jego podstawie ustaleń faktycznych.

Sąd dokonał ustaleń faktycznych również na podstawie dowodu z zeznań świadków Z. D. i A. D. oraz z przesłuchania wnioskodawcy W. T..

Sąd za w pełni wiarygodne uznał zeznania świadków Z. D. i A. D. w zakresie w jakim poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne, gdyż korespondują one ze sobą jak też z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, uzupełniają się wzajemnie, a także tworzą spójną i logiczną całość. Sąd nie dopatrył się podstaw do podważenia ich wiarygodności. W pozostałym zaś zakresie, w jakim Sąd nie dokonał na podstawie zeznań świadków ustaleń faktycznych, a jednocześnie nie uznał ich za niewiarygodne, zeznania te zostały pominięte jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał także zeznania W. T. w zakresie w jakim poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne, gdyż korespondują one ze sobą jak też z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, uzupełniają się wzajemnie, a także tworzą spójną i logiczną całość. Sąd nie dopatrył się podstaw do podważenia ich wiarygodności. W pozostałym zaś zakresie, w jakim Sąd nie dokonał na podstawie zeznań wnioskodawcy ustaleń faktycznych, a jednocześnie nie uznał ich za niewiarygodne, zeznania te zostały pominięte jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Ustalając stan faktyczny Sąd miał również na względzie regulację przepisu art. 6 k.c. zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (ciężar dowodu), obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa właśnie na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy był wystarczający dla ustalenia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W przedmiotowej sprawie jako okoliczność bezsporną ustalono, że działki o nr (...) stanowią mienie Skarbu Państwa - począwszy od stycznia 1993 r. - w stosunku do którego Skarb Państwa powierzył Krajowemu Ośrodkowi (...) i jego poprzednikom prawnym wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz; działki o nr (...) stanowią wyłączną własność wnioskodawców W. T. i E. T.; działki o nr (...) - powstały z podziału działki nr (...) - położone w obrębie M. i wchodzą w skład (...) Skarbu Państwa; działki o nr (...) od 1 września 1993 r. są przedmiotem umowy dzierżawy zawartej 10 września 1993 r. pomiędzy ówczesną Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa, a Przedsiębiorstwem Produkcji Handlu i Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B., zaś umowa dzierżawy została zawarta do 31 sierpnia 2023 r.; Krajowy Ośrodek (...) w piśmie z 14 kwietnia 2020 r. wezwał W. T. do usunięcia ogrodzenia i udrożnienia działki o nr (...) stanowiącej drogę oraz działki o nr (...) stanowiącej tereny pod zabudowę obręb M.; wnioskodawca W. T. w pismach z 3 sierpnia 2021 r., 13 października 2021 r. i 24 marca 2022 r. zwrócił się z wnioskiem do Krajowego Ośrodka (...) o rozważenie możliwości wyceny i sprzedaży działek o nr (...) na jego rzecz; wnioskodawca W. T. w odpowiedzi na jego wnioski uzyskał informację, że z uwagi na ich rozdysponowanie, tj. objęcie umową dzierżawy zawartą do 31 sierpnia 2023 r. nie ma możliwości swobodnego nimi rozporządzania i ostatecznie nie zostaną one przeznaczone do sprzedaży. Ponadto uczestnik postępowania nie kwestionował złej wiary wnioskodawców, bowiem sami wnioskodawcy jako podstawę wniosku wskazują art. 172 § 2 k.c. stanowiący, iż po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Natomiast sporne w sprawie było posiadanie samoistne działek o nr (...) przez wnioskodawców w dobrej wierze oraz okres faktycznego posiadania samoistnego tych działek. Uczestnik postępowania kwestionował twierdzenia wnioskodawców w przedmiocie nieprzerwanego posiadania samoistnego działek o nr (...) przez okres 30 lat, co najmniej od lipca 1984 r., kwestionował również dobra wole posiadania tych działek od 1994 r.

Przechodząc do rozważań prawnych w pierwszej kolejności zauważyć należy, że zgodnie z art. 172 § 1 k.c. posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie). Natomiast zgodnie z art. 172 § 2 k.c. po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.

Jak wynika z treści wyżej przytoczonego art. 172 k.c. ustawodawca przewidział dwie przesłanki zasiedzenia: posiadanie samoistne oraz upływ odpowiedniego czasu. Z kolei zgodnie z art. 176 k.c. - jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

Rozpatrując pierwszą przesłankę, a mianowicie samoistności posiadania należy wskazać, że taką postać posiadania definiuje przepis art. 336 k.c. Powołany przepis stanowi, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Jak podnosi się w doktrynie stan posiadania współtworzą fizyczny element (corpus) władania rzeczą oraz intelektualny element zamiaru (animus) władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). W przypadku posiadania samoistnego mamy na uwadze animus domini (posiadacz samoistny włada rzeczą „jak właściciel”). Z kolei przy ustaleniu charakteru posiadania należy kierować się manifestowanym na zewnątrz wobec otoczenia zachowaniem posiadacza. Według zewnętrznych znamion zachowania posiadacza można oceniać zarówno corpus, jak też animus possidendi. Istotne znaczenie ma również rozpoznanie zdarzenia stanowiącego źródło nabycia posiadania, które wespół z dalszym zachowaniem posiadacza, manifestowanym na zewnątrz, pozwala określać rodzaj posiadania. Źródłem nabycia posiadania może być samodzielne („samowolne”) objęcie w posiadanie cudzej nieruchomości, albo objęcie we władanie na podstawie porozumienia stron, które w swej intencji zmierzało do przeniesienia własności, jednakże skutku tego nie osiągnięto z powodu braku przesłanek wymaganych prawem, w tym umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Z kolei drugą przesłanką jest posiadanie nieruchomości nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny w dobrej wierze lat od lat trzydziestu w złej wierze.

Mając na uwadze powyższe przepisy, w niniejszej sprawie kluczowe znaczenie miało ustalenie charakteru posiadania spornych działek o nr (...) przez wnioskodawców i czasu w jakim posiadanie to nieprzerwanie trwało.

Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto postępuje z rzeczą jak właściciel, o czym świadczą okoliczności dostrzegalne dla innych osób, wyrażając tym samym wolę wykonywania względem niej prawa własności. Ustalenie charakteru posiadania (czy jest ono samoistne czy zależne) odbywa się na podstawie manifestowanych przez posiadacza i widocznych na zewnątrz przejawów władania rzeczą i zawsze musi odnosić się do okoliczności konkretnego przypadku. Jako przejawy samoistnego posiadania nieruchomości wymienia się przykładowo ogrodzenie działki gruntu, jej zabudowanie lub zagospodarowanie w inny sposób, dbanie o jej utrzymanie w stanie niepogorszonym, czynienie innego rodzaju nakładów, pobieranie pożytków czy uiszczanie należnych od nieruchomości danin publicznych (postanowienie Sądu Najwyższego z 12 lutego 2014 r., IV CSK 271/13, Lex). Podobne stanowisko zostało wyrażone w postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 lutego 2015 r., w sprawie III CSK 188/14.

Zauważyć w tym miejscu również należy, że zgodnie z art. 18 ust 2 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy Agencja Nieruchomości Rolnych stała się następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Natomiast zgodnie z art. 45 i 46 ustawy z 10 lutego 2017 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Ośrodku (...) z dniem 31 sierpnia 2017 r. zniesiono Agencję Nieruchomości Rolnych i utworzono Krajowy Ośrodek (...), który z dniem 1 września 2017 r. z mocy prawa wstąpił w ogół praw i obowiązków znoszonej Agencji Nieruchomości Rolnych.

W niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, uznać należy, iż wnioskodawcy W. T. i E. T. mieli świadomość, że nie przysługuje im prawo własności do działek o nr (...), nie byli również samoistnymi posiadaczami tychże działek od 1984 r. ani w dobrej ani w złej wierze. Zdaniem Sądu wnioskodawcy byli od 1984 r. do 22 sierpnia 1994 r. posiadaczami zależnymi, a posiadaczami samoistnymi w złej wierze byli dopiero od 23 sierpnia 1994 r., tj. od nabycia działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, do którego dojazd odbywał się przez działki objęte wnioskiem, zatem wymagany do zasiedzenia termin ustawowy 30 lat upłynąłby dopiero 23 sierpnia 2024 r., co nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Wymagane przez ustawę dwie wyżej opisane przesłanki do stwierdzenia zasiedzenia nie zostały spełnione, tj. termin 20 lat w dobrej wierze, lub termin 30 lat w złej wierze oraz samoistność posiadania przez wymagany okres. Sam

wnioskodawca zresztą kwestionuje swoją samoistność posiadania, wyrażając chęć zakupu działek o nr (...) w pismach kierowanych do (...).

Domniemanie dobrej wiary posiadacza wzruszyć może dowód, że posiadacz w chwili rozpoczęcia posiadania wiedział lub przy zachowaniu należytej staranności mógł się dowiedzieć o tym, że narusza swym zachowaniem prawo innej osoby. Domniemanie prawne jest środkiem, za pomocą którego ustawa zmienia zasadę rozkładu ciężaru dowodu, przerzucając jego ciężar ze strony twierdzącej na stronę przeczącą. Jego obalenie nastąpi tylko w przypadku udowodnienia przeciwności, tj. istnienia złej wiary. W sprawie o zasiedzenie rozstrzygającym momentem dla oceny dobrej albo złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości jest chwila uzyskania posiadania nieruchomości. Późniejsze zmiany świadomości posiadacza pozostają bez wpływu na tę ocenę i w konsekwencji na długość okresu posiadania potrzebnego dla nabycia własności przez zasiedzenie, co potwierdza wykładnia gramatyczna art. 172 § 1 KC, w którym ustawa kładzie akcent na chwilę uzyskania posiadania, a pośrednio także brzmienie art. 176 § 1 k.c. (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 29 grudnia 2021 r., IV CSK 411/21, Lex). Nie jest w dobrej wierze ten, kto wykonuje określone prawo, o którym wie, że mu nie przysługuje, ale także ten, to wykonuje nieprzysługujące mu prawo bez tej świadomości, jeżeli przy dołożeniu należytej staranności mógłby dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2021 r., (...) 71/21, Lex). Do stwierdzenia dobrej wiary nie są wystarczające elementy subiektywne w postaci błędnego przeświadczenia posiadacza o przysługującym mu uprawnieniu, lecz konieczne jest stwierdzenie obiektywnych okoliczności usprawiedliwiających takie przekonanie (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 19 marca 2021 r., IV CSK 575/20, Lex). Z art. 172 § 1 k.c. i art. 7 k.c. wynika wiążące sądomniemanie dobrej wiary posiadacza samoistnego nieruchomości w chwili uzyskania posiadania (art. 234 k.p.c.). Dowód złej wiary w celu obalenia tego domniemania wymaga wykazania przez uczestnika, że wnioskodawca, posiadacz samoistny nieruchomości, w chwili uzyskania posiadania nieruchomości wiedział, że nie jest właścicielem lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, a więc tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Chodzi o indywidualną ocenę odniesioną do danej osoby i okoliczności, w jakich ona się znajduje w chwili zachowania podlegającego ocenie (tak postanowienie Sądu Najwyższego z 30 września 2020 r., IV CSK 694/18, Lex).

Zatem, mając na uwadze powyższe, uznać należy, że wnioskodawcy od 1984 r. do 22 sierpnia 1994 r. użytkowali działkę o nr (...) wraz z budynkiem mieszkalnym jako posiadacze zależni. Dopiero bowiem 23 sierpnia 1994 r. wnioskodawcy dokonali od ówczesnej Agencji Rolnej Skarbu Państwa zakupu działki o nr (...) wraz z budynkiem mieszkalnym, który wcześniej zajmowali nieodpłatnie, gdyż wnioskodawca był pracownikiem Kombinat Rolnego w B.. Zatem wnioskodawcy faktycznie korzystali z działek o nr (...) dojeżdżając do swojej działki o nr (...) od 1984 r., jednak w tym okresie jedynie jako posiadacze zależni. Natomiast jako samoistny posiadacz korzystali z działek o nr (...) dopiero od chwili, gdy stali się właścicielami działki o nr (...) wraz z budynkiem mieszkalnym, tj. dopiero od 23 sierpnia 1994 r. Powyższe wynika z faktu, że wcześniej korzystali jedynie jako użytkownik (posiadacz zależny). Wnioskodawcy, dopóki byli jedynie użytkownikiem działki o nr (...), to nie mogli się zachowywać jak właściciele działek o nr (...). Co więcej, wnioskodawca 10 października 2005 r. dokonał od Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. zakupu działki o nr (...). Zatem wnioskodawca miał wiedzę, że nie jest właścicielem działek o nr (...).

Wobec powyższego, domniemanie dobrej wiary zostało obalone przez uczestnika postępowania. Działki o nr (...) były w dzierżawie Przedsiębiorstwa Produkcji Handlu i Usług (...) sp. z o.o. Z kolei z pisma wnioskodawcy z 3 sierpnia 2021 r. wynika, że zwracał się on o sprzedaż nieruchomości - działek o nr (...), co również wskazuje, że miał on świadomość, że nieruchomość nie należy do niego. Wnioskodawca, gdyby był przekonany, że grunt należy do niego, nie składałby wniosku o dokonanie na jego rzecz sprzedaży. Okolicznościami podważającymi samoistny charakter posiadania działek o nr (...) przez wnioskodawców jest zatem wydzierżawienie przez uczestnika postępowania i jego poprzedników prawnych - m.in. działek o nr (...) - Przedsiębiorstwu Produkcji Handlu i Usług (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B. na mocy umowy dzierżawy z 10 września 1993 r. Przedmiotowa umowa obowiązywała do 31 sierpnia 2023 r. i była wielokrotnie aneksowana. Uczestnik postępowania i jego poprzednicy prawni pobierali czynsz dzierżawny tytułem umowy dzierżawy działek o nr (...). Uczestnik postępowania przeprowadzał kontrolę realizacji warunków umowy dzierżawy. Ponadto sami wnioskodawcy uważali uczestnika postępowania za podmiot władający działkami o

nr (...), bowiem zwracali się do niego o sprzedaż tychże działek. Podobnie traktował uczestnika postępowania Pan A. A. występując z prośbą do Krajowego Ośrodka (...) o możliwość zakupu działki o nr (...).

Wobec powyższego, zdaniem Sądu wnioskodawcy w żaden sposób nie wykazali nabycia posiadania samoistnego działek o nr (...) od lipca 1984 r. w dobrej lub złej wierze. W szczególności załączone wypisy z rejestru gruntów dotyczące działek o nr (...) nie świadczą o nabyciu posiadania przez wnioskodawców działek o nr (...) już od 1984 r. Wnioskodawcy nie wykazali również nabycia posiadania samoistnego tych działek od 1994 r. w dobrej wierze. Z ksiąg wieczystych prowadzonych dla działek o nr (...) wynika, że działki te stały się własnością wnioskodawców odpowiednio na mocy umowy sprzedaży z 23 sierpnia 1994 r., umowy sprzedaży z 10 grudnia 1998 r. oraz umowy o przeniesienie własności nieruchomości z 7 listopada 2005 r. Zatem, zdaniem Sądu wnioskodawcy wykazali posiadanie samoistne działek o nr (...) w złej wierze od 23 sierpnia 1994 r. Okres 30 lat potrzebny do zasiedzenia tychże działek w złej wierze nie upłynął, zatem nie można było stwierdzić zasiedzenia tychże nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji postanowienia.