

CZĘSTOCHOWSKIE STOWARZYSZENIE ETOH

NR 6

Czerwiec 2023 r.



**POWIAT
LUBLINIECKI**



**MINISTERSTWO
SPRAWIEDLIWOŚCI**
www.ms.gov.pl

Zadanie publiczne współfinansowane ze środków otrzymanych
z Powiatu Lublinieckiego

**INFORMATOR PRAWNY NR 6
CZĘSTOCHOWSKIEGO STOWARZYSZENIA
ETOH
Czerwiec 2023**



ZASIEDZENIE GRUNTÓW ROLNYCH

Szanownie Państwo wiele gruntów rolnych ma nieuregulowany stan prawny. Dzieje się tak, dlatego że umowy kupna gruntów rolnych zawierane były ustnie bez formy notarialnej. W wydawanych aktach własności ziemi nie wszystkie numery działek były wpisywane. Niektóre Gruty rolne w lata 70 XX wieku były przekazywane za rentę i nie bardzo funkcjonowała świadomość ujawniania swego prawa w księgach wieczystych.

W dawnej regulacji prawnej tj. ustawie z dnia 29 maja 1974r., o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za renty i spłaty pieniężne rolnik, który przekazał gospodarstwo rolne za rentę mógł zatrzymać budynki wchodzące w skład przekazywanej nieruchomości. Budynki takie stawały się odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym „właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r., przysługiwało nieodpłatnie na własność działki gruntu, na której te budynki zostały wyniesione. Z własnością budynków tych związana była służebność gruntów w zakresie niezbędnym do korzystania z własności budynków. Następcy prawni właścicieli gruntów mają nie lada problem jak uregulować sytuację prawną gruntów ich poprzedników prawnych. Podejmiemy się próby rozwiązania tych problemów i wyjaśnimy czy droga złożenia wniosku o stwierdzenia zasiedzenie będzie tą właściwą.

Czym jest zasiedzenie (łac. usucapio)?

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, iż zasiedzenie jest szczególnym sposobem nabycia własności. Instytucja zasiedzenia służy korygowaniu długotrwałej rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a sprzecznym z nim stanem prawnym, poprzez sankcjonowanie długotrwałego stanu posiadania nieopartego tytułem prawnym.

Jakie są terminy zasiedzenia?

W aktualnym brzmieniu art. 172 § 1 kc stanowi, iż posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu, jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Przepis ten w § 2 stanowi, że po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze.









Pamiętać należy, iż takie brzmienie wyżej wskazanego przepisu wprowadzone zostało ustawą z dnia 28.07.1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) i obowiązuje od dnia 01.10.1990 r., a nowela ta wydłużyła okresy zasiedzenia. Jeżeli jednak zasiedzenie miałoby nastąpić przed tą datą, zastosowanie mają krótsze, bo 10-letnie dla posiadania w dobrej wierze i 20-letnie okresy posiadania w złej wierze przewidziane w art. 172 kc w brzmieniu obowiązującym przed tą datą

Czym jest dobra i zła wiara?

W doktrynie wskazuje się, że dobrą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, tj. że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Tak więc w dobrej wierze jest samoistny posiadacz, który uważa się za właściciela, nie wiedząc o tym, że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności, jest nieważna. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy. Tak więc samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze już z chwilą, gdy narastające u niego wątpliwości osiągną w konkretnych okolicznościach taki poziom, że żaden rozsądny człowiek nie będzie mógł nadal trwać w usprawiedliwionym okolicznościami błędzie (zob. J. Gudowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, 2016, LEX).








Pojęcie dobrej i złej wiary doczekało się zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie obszernego wyjaśnienia przesłanek, warunkujących uznanie posiadacza za będącego w dobrej (lub w złej) wierze. W wyroku z 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, Sąd Najwyższy wskazał, że: w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości, co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa (LEX nr 1770906

Na czym Sąd będzie opierał swoje ustalenia?

-  - na zeznaniach świadków
-  - dokumentów przedstawione przez strony
-  - nakazów płatniczych podatku rolnego realizowane przez wnioskodawcę,
-  -dokumenty dotyczące zmiany numeracji działek
-  - dokumentów poświadczające przekazanie przedmiotowych działek spółdzielni kółek rolniczych
-  - świadków
-  - zdjęciach
-  - opinii biegłego geodety

Co powinno wynikać z materiału dowodowego?

Jeśli przedstawić chcesz materiał dowodowy to najtrafniejszym będzie taki, z którego wynika, że;

-  - wnioskodawca lub wcześniej jego poprzednik prawny (rodzic) wykonywał władztwo nad nieruchomością
-  - był posiadaczem samoistnym
-  - dysponował nią w sposób charakterystyczny dla osób posiadających prawo własności
-  - uprawiał je,
-  - pobierał pożytki i inne przychody,
-  - opłacała podatki,
-  - traktował w kontaktach z osobami trzecimi jak przedmiot własności

Czy opłacanie podatków ma jakieś znaczenie dla sprawy o zasiedzenie?

Podatki jak wiemy są świadczeniami publicznoprawnymi i można by przyjąć, że nie mają żadnego znaczenia. Otóż sens płacenia podatków jest taki, że płacąc podatki od nieruchomości zachowujemy się jak właściciel. Opłacanie podatku rolnego, może wskazywać, że grunty użytkowane były w dobrej wierze zwłaszcza, gdy nie było osób, które sprzeciwiali się użytkowaniu tych gruntów przez osobę starającą się o uregulowania swojego prawa własności w drodze postępowania o zasiedzenie. Dobra wiara wiąże się z krótszymi terminami zasiedzenia, co może mieć istotne znaczenia dla nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia

Czy do okresu posiadania można doliczyć czas posiadania rodziców?

Zgodnie z art. 176 § 1 i 2, 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. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

Jaki cel ma postępowanie o zasiedzenie, jeśli nabycie prawa własności w drodze zasiedzenia skoro nabycie własności następuje z mocy prawa?

Celem postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, jest stwierdzenie, czy zaistniały przesłanki, o jakich mowa w przepisie art. 172 k.c., a zatem czy rzecz była przedmiotem samoistnego posiadania przez określony czas, którego długość uzależniona jest od istnienia dobrej lub złej wiary. Orzeczenie w tym postępowaniu ma charakter deklaratoryjny i stwierdza stan zaistniały na skutek stwierdzenia tych przesłanek. Przepis art. 176 k.c., uprawnia posiadacza do doliczenia do czasu, przez który sam rzecz posiada, czasu posiadania swego poprzednika. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, a łączny czas posiadania prowadzi do zasiedzenia, to doliczenie okresu posiadania poprzednika sąd powinien uwzględnić

Gdzie złożyć wniosek o zasiedzenie?

Podpisany i opłacony wniosek należy złożyć w Biurze Obsługi Interesantów lub przesłać listem poleconym na adres Sądu Rejonowego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

Kto jest uprawniony do złożenia wniosku o zasiedzenie?

Zgodnie z art. 609. § 1. k.pc. do zgłoszenia wniosku o stwierdzenie zasiedzenia własności uprawniony jest każdy zainteresowany.

Jeżeli wnioskodawca nie wskazuje innych zainteresowanych, orzeczenie może zapadnąć dopiero po wezwaniu innych zainteresowanych przez ogłoszenie. Sąd może zarządzić ogłoszenie również w innych wypadkach, jeżeli uzna to za wskazane.

Ogłoszenie powinno zawierać dokładne określenie rzeczy, imię i nazwisko posiadacza rzeczy, a jeżeli chodzi o rzeczy ruchome – również jego miejsce zamieszkania.



Uwaga

Zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego Art. 4. 1. Jeżeli nabycie nieruchomości rolnej następuje w wyniku zasiedzenia nieruchomości rolnej Krajowy Ośrodek działający na rzecz Skarbu Państwa może złożyć oświadczenie o nabyciu tej nieruchomości za zapłatą ceny tej nieruchomości

Ile trwa sprawa o zasiedzenie gruntu rolnego ?

Długość trwania sprawy o zasiedzenie gruntu zależy od rejonizacji gruntu, dowodów potrzebnych do udowodnienia zasiedzenia sprawy ilości uczestników (a także możliwości ustalenia ich adresów) oraz od obciążenia ilością spraw w danym sądzie, szybkości sporządzenia opinii przez biegłego geodety. Z tych względów można prognozować jedynie czas trwania konkretnej sprawy o zasiedzenie gruntu, ale najczęściej trzeba się nastawić, na co najmniej rok sprawy sądowej.

Ile kosztuje zasiedzenie gruntu rolnego?

Oплата od wniosku o zasiedzenie gruntu rolnego wynosi 2.000 zł. Оплата jest stała i niezależny od powierzchni gruntu. Dodatkowo dochodzi koszt opinii biegłego, który uzależniony jest od wielkości nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia oraz nakładu pracy biegłego.



Uwaga

Nabywcę własności gruntu w drodze zasiedzenia obciąża także podatek, wynoszący 7 % podstawy opodatkowania.



Uwaga W przypadku przekazania gospodarstwa rolnego na własność Państwa za renty i spłaty pieniężne złożenie wniosku o zasiedzenie nie będzie właściwą drogą w przypadku złożenie takiego wniosku Sąd zawiesi postępowanie o zasiedzenie

Zgodnie bowiem z art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym „właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wyniesione. Z własnością budynków związana jest służebność gruntów w zakresie niezbędnym do korzystania z własności budynków.

W pierwszej kolejności konieczne jest zrealizowanie przez osoby uprawnione (właściciele budynków) roszczenia z art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym. Dopiero po rozstrzygnięciu o tym roszczeniu w trybie decyzji administracyjnej możliwe staje się ustalenie: czy ogóle, przeciwko komu i w jakim zakresie może zostać skierowany wniosek o zasiedzenie działki siedliskowej czy też gruntu pod budynkiem mieszkalnym. Możliwe są przy tym różne warianty w zależności od treści decyzji administracyjnej. W skrajnym wypadku może się nawet okazać, że to wnioskodawca, jako właściciel budynków, uprawniony jest do uzyskania własności gruntu pod tymi budynkami w trybie administracyjnym poprzez realizację roszczenia z art. 6 wskazanej wyżej ustawy. Możliwym jest również, że wnioskodawca jest jedynie współwłaścicielem budynków (wraz z ewentualnymi spadkobiercami lub innymi następcami prawnymi a wówczas decyzja administracyjna wydana we wskazanym trybie będzie mieć wpływ na określenie kręgu uczestników postępowania w sprawie o zasiedzenie działki siedliskowej.



Uwaga W przypadku wszczęcia postępowania o zasiedzenie do kontynuowania postępowania o zasiedzenie dawnego siedliska (gruntu pod budynkami) konieczna będzie uprzednia decyzja administracyjna. Właścicielowi budynków przysługuje roszczenie z art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym. Treść art. 6 w/w ustawy jest następująca;

Art. 6. Właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione. Z własnością wyłączoną nieruchomości jest związana służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z niej. O przeniesieniu własności działki, jej wielkości oraz o ustanowieniu służebności orzeka terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej stopnia podstawowego.

Z tego przepisu wynika, że odrębna własność budynków przysługuje nadal po przekazaniu w 1976 r gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa. W tej sprawie powinna zostać wydana decyzja, która jest aktem prawnym uprawniającym do ujawnienia jej w księdze wieczystej i ubiegania się o wpis prawa własności.



Uwaga Własność budynkowa powinna zostać ujawniona w księdze wieczystej. W przypadku zaniechania ujawnienia swojej własności budynkowej w księgach wieczystych przez nas lub naszych poprzedników prawnych powstaną problemy. Brak ujawnienia w księdze wieczystej odrębnej własności budynkowej skutkowało tym, że przy przenoszeniu konkretnych działek ze starej księgi wieczystej do nowozakładanej księgi wieczystej nie brano pod uwagę tego, że budynki stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W takiej sytuacji należy stwierdzić, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej będzie niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie dotyczącym zabudowań na działce. W takiej sytuacji faktycznym złożenie wniosku o zasiedzenie nie będzie właściwą drogą. W przypadku takich ustaleń Sąd prowadzący sprawę o zasiedzenie z pewnością zawiesi postępowanie o zasiedzenia na podstawie art. 173§3 k.pc., gdyż rozstrzygnięcie sprawy zależeć będzie od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego tj. postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zadanie publiczne współfinansowane ze środków
otrzymanych z Powiatu Lublinieckiego



REGON: 240530048, NIP:
9492019492
adres ul. ALEJA POKOJU, nr
12, lok. ---, miejsc.
CZESTOCHOWA, kod 42-
207,
Numer KRS: 0000266366



PUBLIKACJA WYDANA PRZEZ CZĘSTOCHOWSKIE
STOWARZYSZENIE ETOH

