

## **Jak ustalić właściciela nieruchomości rolnej? Ziemia niczyja**

Badanie stanu prawnego gruntów wchodzących w skład gospodarstwa rolnego rozpoczyna się zazwyczaj w momencie, w którym mają one zostać przedmiotem obrotu prawnego, najczęściej sprzedaży. Czasem okazuje się, że właściciel gospodarstwa nie ma dokumentów, które poświadczałyby jego prawo do całej lub części nieruchomości. Są też przypadki, w których potencjalni nabywcy mają problemy z ustaleniem tożsamości właścicieli opuszczonych nieruchomości, które chcieliby nabyć, jednak nie wiedzą komu złożyć ofertę. Jak więc sprzedać bądź kupić ziemię niczyją?

Problem ma ogromne znaczenie praktyczne, ponieważ notariusz nie sporządzi umowy kupna-sprzedaży, jeżeli sprzedający nie wykaże swojego prawa własności.

Sformułowanie „ziemia niczyja” stanowi jednak jedynie skrót myślowy, ponieważ w polskim systemie prawnym niemożliwa jest sytuacja, w której nieruchomość nie miałaby właściciela, czyli była rzeczą niczyją. Rzeczą niczyją (porzuconą), której własność można nabyć przez zawłaszczenie, może być jedynie ruchomość, np. maszyna rolnicza. W odniesieniu do nieruchomości można mówić co najwyżej o nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym, których właściciel jest nieznaną bądź nieustalony. Właściciel nieruchomości, przynajmniej teoretycznie, zawsze powinien być możliwy do ustalenia, a sposób w jaki to zostanie przeprowadzone zależy od konkretnego przypadku.

Odrębną kategorię stanowią natomiast przypadki, gdy właściciel jest znany, jednakże brak dokumentu, na podstawie którego mógłby on ujawnić swoje prawo w księdze wieczystej (np. przy nabyciu nieruchomości na podstawie spadkobrania).

Różnorodność stosunków prawnych nie pozwala na wskazanie wyczerpującego katalogu sytuacji, w których może dojść do problemu z ustaleniem właściciela bądź z udokumentowaniem prawa własności. Praktyka pozwala jednak na opisanie najczęściej spotykanych:

1. objęcie w posiadanie części bądź całości nieruchomości bez wiedzy i woli właściciela, lub niezgodnie z jego wolą (zawłaszczenie w potocznym znaczeniu),
2. nabycie w posiadanie nieruchomości w obrocie nieformalnym (np. na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego),
3. nabycie nieruchomości w spadku bez przeprowadzenia postępowania spadkowego,
4. niezgodność wpisów w księdze wieczystej z ewidencją gruntów i budynków.

Jest kilka sposobów na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości rolnej.

### **Zasiedzenie porządkuje stosunki własnościowe**

Przez zasiedzenie można nabyć własność nieruchomości objętej w faktyczne posiadanie bez wiedzy i woli właściciela, a nawet wbrew jego woli. Przesłankami nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie jest posiadanie i upływ określonego czasu. Posiadanie powinno mieć przy tym charakter posiadania samoistnego, to jest takiego „jak właściciel”. Samoistny posiadacz nieruchomości musi mieć wolę posiadania nieruchomości dla siebie, a nie w czyimś imieniu.

Od posiadania samoistnego należy w szczególności wyróżnić posiadanie zależne, które nie może prowadzić do zasiedzenia. Za posiadacza zależnego można uznać np. najemcę, dzierżawcę lub

użytkownika, którzy co prawda wykonują swoje prawo, jednakże nie w takim zakresie jak właściciel. Posiadaczem samoistnym nie jest także tak zwany dzierżyciel, który włada nieruchomością jedynie w imieniu właściciela (np. dozorca). Oczywiście dzierżawca, najemca lub nawet dzierżyciel nieruchomości mogą zmienić swój status z posiadacza zależnego na posiadacza samoistnego. Taka zmiana musi jednak zostać zmanifestowana (uzewnętrzniiona) właścicielowi lub innym osobom, np. dzierżawca przestaje płacić czynsz dzierżawny i informuje właściciela, że nie zwróci mu nieruchomości. Sama intencja zmiany posiadania i świadomość posiadania samoistnego istniejąca tylko w umyśle posiadacza jest niewystarczająca (tak np. Sąd Najwyższy orzekł w postanowieniu z 13 marca 1998 r., sygn. akt I CKN 538/97).

Drugą przesłanką nabycia własności przez zasiedzenie jest upływ czasu, przez który należy samoistnie posiadać nieruchomość – 20 lub 30 lat. Krótszy okres zasiedzenia uzależniony jest od możliwości przypisania posiadaczowi dobrej wiary. Zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo (uchwała [7] Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 108/91). Dobrej wiary, zgodnie z tą linią orzecniczą, nie można na przykład przypisać posiadaczowi, który zawarł jedynie warunkową umowę sprzedaży nieruchomości (z czym mamy do czynienia, jeżeli nieruchomość jest obciążona pierwokupem) bez zawarcia umowy ostatecznej (rozporządzającej). Należy przy tym pamiętać, że dobrą wiarę się domniemywa. Złą wiarę musi udowodnić osoba, która ma w tym interes (np. właściciel).

Zasiedzenie jest zatem sposobem na uregulowanie statusu prawnego ziemi objętej w przeszłości w posiadanie bez żadnego tytułu lub bez zachowania wymagań formalnych (aktu notarialnego). Nabycie takie następuje z mocy samego prawa (z upływem wymaganego czasu), jednak do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej konieczne jest przeprowadzenie postępowania sądowego. Posiadacz, który zamierza ujawnić nabyte przez zasiedzenie prawo własności w księdze wieczystej, powinien wystąpić do właściwego według miejsca położenia nieruchomości sądu rejonowego z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Opłata od takiego wniosku wynosi 2000 zł. We wniosku należy wskazać dane właściciela oraz innych zainteresowanych osób znanych wnioskodawcy (np. osób którym przysługuje jakieś prawo do nieruchomości, np. służebność, czy użytkowanie). Należy przy tym pamiętać, że bieg terminu zasiedzenia może ulec przerwaniu poprzez podjęcie działań obronnych przez właściciela, np. wystąpienia z pozwem o wydanie nieruchomości czy pozwem eksmisyjnym. Przerwany bieg zasiedzenia biegnie przy tym na nowo.

Przez zasiedzenie można nabyć także część nieruchomości, która nie musi się koniecznie pokrywać z wydzieloną już działką geodezyjną. Ważne, aby wnioskodawca był w stanie wykazać, w jakim faktycznie zakresie sprawował władztwo nad nieruchomością (np. ogrodził nieruchomość płotem). Prawomocne postanowienie o stwierdzeniu zasiedzenia jest dokumentem, na podstawie którego można dokonać wpisu własności w księdze wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości.

Należy pamiętać, że 30 kwietnia 2016 r. weszła w życie ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, która zmieniła również przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zasiedzenia. W aktualnym stanie prawnym nieruchomość rolną w rozumieniu ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez zasiedzenie może nabyć jedynie rolnik indywidualny w rozumieniu przepisów ukur, jeżeli powierzchnia nabywanej nieruchomości rolnej wraz z nieruchomościami rolnymi stanowiącymi jego własność nie przekroczy 300 ha

użytków rolnych. Dodatkowo Agencji Nieruchomości Rolnych (a od 1 września 2017 r. Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa) przysługuje prawo nabycia zasiedzanej nieruchomości rolnej. Prawo to nie przysługuje jednak np. w przypadku, gdy zasiedziana nieruchomość powiększa gospodarstwo rodzinne posiadacza lub posiadaczem jest osoba bliska właścicielowi.

### **Nabycie spadku musi zostać stwierdzone**

Nieruchomość może być przedmiotem spadkobrania zarówno ustawowego, jak i testamentowego. Nabycie własności nieruchomości w drodze spadku następuje z chwilą otwarcia spadku, czyli śmierci spadkodawcy (właściciela). Pomimo iż skutki spadkobrania powstają w chwili śmierci spadkobiercy, to niezależnie od tego, czy ma ono miejsce na podstawie ustawy czy testamentu, spadkobierca powinien uzyskać dokument, który będzie podstawą zmiany wpisu własności w księdze wieczystej. Dokumentem takim może być albo akt notarialny zawierający poświadczenie dziedziczenia albo prawomocne postanowienie sądu o stwierdzeniu nabycia spadku.

W przypadku notarialnego poświadczenia dziedziczenia spadkobiercy (osoby zainteresowane) powinni udać się do notariusza i wskazać, na jakiej podstawie doszło do dziedziczenia (ustawa, testament). Notariusz przed sporządzeniem aktu poświadczenia dziedziczenia sporządza protokół dziedziczenia przy udziale wszystkich osób zainteresowanych. Do protokołu załącza m.in. odpis aktu zgonu spadkodawcy oraz odpisy aktów stanu cywilnego osób powołanych do spadku z ustawy. Po sporządzeniu protokołu dziedziczenia notariusz sporządza akt poświadczenia dziedziczenia, którego wypis jest podstawą do dokonania zmian w księdze wieczystej.

Alternatywą dla poświadczenia notarialnego jest skierowanie do właściwego sądu rejonowego wniosku o stwierdzenie nabycia spadku, w którym sąd wydaje postanowienie określające krąg spadkobierców i ich udziały w spadku. Ustalenie prawa własności w powyższy sposób ma znaczenie wtedy, gdy np. gospodarstwo rolne, z jakichś względów, nie zostało przekazane na podstawie umowy z następcą, lub z innych względów następstwo prawne nieruchomości rolnej nie zostało formalnie stwierdzone. Uregulowanie kwestii spadkowych w sposób formalny otwiera drogę aktualnemu właścicielowi do obrotu nieruchomością.

### **Księga wieczysta nie zawsze mówi prawdę**

W praktyce zdarzają się przypadki, gdy niepewność co do stanu prawnego nieruchomości jest wynikiem błędnego wpisu w księdze wieczystej lub w ewidencji gruntów i budynków. Chodzi przykładowo o takie sytuacje, w których wpisy w dziale I-O księgi wieczystej, dotyczącym oznaczenia nieruchomości (działki, powierzchnia, budynki), są niezgodne z ewidencją gruntów i budynków. Problem pojawia się w szczególności wtedy, gdy w księdze wieczystej ujawniona jest inna powierzchnia działek (np. mniejsza) lub w ogóle brak pewnych działek, które do nieruchomości należą. Błędy mogą dotyczyć również wpisów w innych działach księgi wieczystej, w szczególności działu II, w którym ujawnia się właściciela. W takim wypadku sposobem na uregulowanie stanu księgi wieczystej jest albo sprostowanie wpisu w księdze wieczystej albo wytoczenie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej odnosi się jedynie do błędów w zakresie stanu prawnego nieruchomości (działy II-IV oraz I-Sp), co do zasady nie ma zastosowania do oznaczenia nieruchomości (dział I-O). Powództwo takie można wytoczyć, gdy istniejące prawo (np. własność) nie jest wpisane do księgi wieczystej lub wpisane jest błędnie. Niezgodność może powstać, gdy

np. zawarta została ważna umowa sprzedaży nieruchomości, jednak nowy właściciel z pewnych względów nie został ujawniony w księdze wieczystej. Jeżeli w księdze wieczystej znajdują się błędy w zakresie oznaczenia nieruchomości, właściwą drogą ich naprawienia jest sprostowanie. W razie niezgodności danych zawartych w ewidencji gruntów z wpisem w księdze wieczystej sąd dokonuje sprostowania na podstawie danych zawartych w ewidencji. Sprostowanie takie może odbyć się na wniosek właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, a także z urzędu.

### **Jak nabyć działkę nieznanego właściciela?**

Może zdarzyć się również, że rolnik chce nabyć działkę, której właściciel nie jest znany, jednakże nie może to nastąpić przez zasiedzenie, ponieważ jest to np. sąsiednia opuszczona działka, której rolnik sam nigdy nie posiadał. W takim przypadku należy wyjść z podstawowego założenia, że właściciel nieruchomości istnieje. Prawa własności nieruchomości nie można się bowiem pozbyć przez długotrwałe niewykonywanie (nie licząc sytuacji, w których może dojść do zasiedzenia). Drugim zasadniczym zagadnieniem jest to, że w stosunkach cywilnych, co do zasady nie można zmusić właściciela do sprzedaży działki wbrew jego woli (brak podstawy prawnej do „prywatnego” wywłaszczenia). Oczywiście sytuacja, w której nie będzie można ustalić właściciela nieruchomości, należeć będzie raczej do wyjątkowych. Podstawowe znaczenie w powyższym wypadku ma ustalenie numeru księgi wieczystej nieruchomości (oczywiście, jeżeli nieruchomość ta posiada księgę wieczystą), co może okazać się problematyczne. Sąd rejonowy prowadzący daną księgę wieczystą nie ma obowiązku udzielenia takiej informacji. Numer księgi wieczystej znajduje się jednak w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez starostę (w miastach na prawach powiatu prezydenta miasta). Starosta udostępnia dane z ewidencji, które co do zasady są jawne i każdy może żądać ich udostępnienia, z wyjątkiem jednak danych podmiotowych (dotyczących właścicieli lub innych osób mających prawo do nieruchomości). W orzecznictwie sądów administracyjnych numer księgi wieczystej uważa się natomiast właśnie za daną podmiotową, której udostępnienie zgodnie z prawem geodezyjnym i kartograficznym podlega limitacji. Z takimi danymi mogą się bowiem zapoznać tylko właściciel, wybrane organy państwowe lub podmiot, który wykaże interes prawny. Osoba zainteresowana kupnem danej działki w celu uzyskania numeru księgi wieczystej może powoływać się na interes prawny w postaci zamiaru nabycia nieruchomości. Jednak istnieje prawdopodobieństwo, że starosta uzna, iż sam zamiar nabycia nieruchomości nie uzasadnia istnienia interesu prawnego. Oczywiście możliwość uzyskania potrzebnych danych zależy od praktyki danego starosty.

Zakładając jednak, że osoba zainteresowana nabyciem działki ustali numer księgi wieczystej, a co za tym idzie – właściciela lub ostatniego właściciela, nie oznacza to, że otwiera się droga do nabycia działki. Jeżeli właściciel nieruchomości żyje (ewentualnie spółka lub inna osoba, która jest właścicielem istnieje) po ustaleniu jego adresu można złożyć ofertę kupna nieruchomości, której właściciel nie ma obowiązku przyjąć. Jeżeli właściciel nie żyje (osoba prawna nie istnieje) zainteresowany zakupem nieruchomości musi ustalić następstwo prawne, czyli aktualnego właściciela lub właścicieli. W odniesieniu do osób fizycznych jest to trudne do wykonania. Postępowanie spadkowe wszczynane jest na wniosek osoby mającej w tym interes. Interes prawny w stwierdzeniu nabycia spadku będzie miała osoba, której spadkobranie może dotyczyć. Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z 8 września 1999 r. (sygn. akt I KKN 120/98) chodzi o tego rodzaju wpływ, że skutkiem stwierdzenia praw do spadku wnioskodawca znajdzie się w korzystniejszej sytuacji w zakresie przysługującego mu prawa poprzez usunięcie prawnych przeszkód do jego realizacji. Sam zamiar nabycia nieruchomości nie można przy tym nazwać prawem. Zatem rolnik chcący nabyć nieruchomość (niespokrewniony ze spadkodawcą) nie będzie

miął zazwyczaj interesu prawnego w stwierdzeniu nabycia spadku, a postępowanie takie nie może być wszczęte z urzędu.

Autor: Piotr Pawłowski, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy