

Dyrektor Oddziału Terenowego
Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Warszawie

Warszawa, dnia 12 czerwca 2023 r.

znak sprawy: WAR.WKUZ.SI.4243.6.2023.JG.7
polecony, za zwrotnym poświadczeniem odbioru

Pan Łukasz Paprocki

Na podstawie art. 29 ust. 6, 8, 9 i 10 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2329), po rozpatrzeniu zastrzeżeń wniesionych przez Łukasza Paprockiego w sprawie niedopuszczenia do udziału w przetargach ograniczonych na dzierżawę nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, położonych na terenie gminy Przesmyki, powiat siedlecki, zgodnie z ogłoszeniem o przetargach numer UD/021/PFZ/2023, z dnia 8 maja 2023 r., niniejszym **oddalam zastrzeżenia.**

Zgodnie z art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (dalej „ustawa”), **w przetargu nie mogą brać udziału podmioty, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły albo podmioty, w których są współnikami bądź w organach których uczestniczą osoby, które władają lub władały nieruchomościami Zasobu bez tytułu prawnego i mimo wezwania Krajowego Ośrodka nieruchomości tych nie opuściły.**

W związku z podniesionym przez Łukasza Paprockiego zarzutem nieprawidłowo dokonanej przez Komisję Przetargową oceny zachodzenia przesłanek z ww. artykułu ustawy opartym o stwierdzenie, iż korzystając z nieruchomości - nie wiedział o braku tytułu prawnego do nieruchomości i pozostawał w przeświadczeniu o istnieniu prawa własności swoich dziadków w stosunku do przedmiotowych gruntów, a wszystkie decyzje podejmowane były przez Annę Paprocką, przy czym nie wiedział, że także od niego Agencja Nieruchomości Rolnych, poprzednik prawny Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa (dalej „Agencja”) - oczekuje zwrotu nieruchomości - rozważyć należy co następuje.

Powyższy artykuł ustawy nie różnicuje zasadności stwierdzenia występowania okoliczności faktycznej władania nieruchomością od dodatkowego czynnika w postaci przekonania osoby władającej o przysługującym jej prawie względem danej nieruchomości. To znaczy dla stwierdzenia, czy miało miejsce władanie nieruchomością w rozumieniu art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy nie ma konieczności ustalenia złej wiary. Kwestia wewnętrznego przekonania posiadacza samoistnego o

prawie - nie jest istotna dla ustalenia czy władał on nieruchomością. Chodzi wyłącznie o obiektywny stan podejmowania przez określoną osobę decyzji co do sposobu korzystania z nieruchomości i dokonywania czynności zgodnych z podjętą decyzją.

Do takich decyzji i odpowiadających im czynności należy zaliczyć zarówno wybór rodzaju zasiewu i jego dokonanie na nieruchomości jak i zamiar zbioru plonów z tych zasiewów oraz prowadzące do tego czynności. Do tych ostatnich czynności zasadnym jest zaliczenie nie tylko czynności pielęgnacyjnych i czynności technicznego zebrania dojrzałych roślin ale także podejmowanie innych działań lub odpowiednio powstrzymanie się od nich - umożliwiające osiągnięcie tego skutku, to jest utrzymanie posiadania obsianego gruntu i jednocześnie uniemożliwiające przejęcie go i dysponowanie nim przez Agencję. Chodzi zatem o wszelkie czynności podejmowane w celu korzystania z nieruchomości dla realizacji potrzeb własnych posiadacza.

W świetle ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego w Siedlcach zawartych w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 marca 2016 r. sygn. akt IC 325/11 oraz zgodnie ze stanowiskiem Agencji co do stanu faktycznego i wydarzeń jakie nastąpiły pomiędzy wydaniem ww. wyroku a protokolarnym wydaniem nieruchomości w dniu 26 sierpnia 2016 r., wymienione czynności dokonywane były także przez Łukasza Paprockiego. Skoro zatem przesłanka dobrej lub złej woli nie jest uwzględniana przez przepis art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy to nie zachodzą podstawy do twierdzenia, że Łukasz Paprocki nie władał nieruchomością. Gdyby tak było, to Sąd Rejonowy w Siedlcach nie nakazał by Łukaszowi Paprockiemu wydania nieruchomości.

Ponadto, kwestia stanu świadomości Łukasza Paprockiego jest niemożliwa do zweryfikowania jedynie do momentu wydania prawomocnego wyroku Sądu nakazującego wydanie nieruchomości, poprzedzonego dodatkowo złożonym w procesie uznaniem powództwa. Zatem od dnia ogłoszenia w dniu 9 marca 2016 r. wyroku w sprawie wydania nieruchomości właścicielowi, Łukasz Paprocki był już bezspornie zobowiązany do wydania nieruchomości Agencji, co jednakże uczynił dopiero w dniu 26 sierpnia 2016 r. Tym samym nie wydał nieruchomości dobrowolnie choć wiedział o obowiązku i żądaniu właściciela. Ponadto z akt sprawy wynika, że Agencja domagała się wydania nieruchomości w sposób protokolarny. Nic więc nie stało na przeszkodzie wyrażeniu przez Łukasza Paprockiego gotowości do zwrotu nieruchomości w sposób preferowany przez Agencję. Tymczasem Łukasz Paprocki i Anna Paprocka, mimo potwierdzenia przez Sąd obowiązku wydania nieruchomości - nadal użytkowali nieruchomości, zatrzymując ich posiadanie aż do chwili realizacji zamierzonego celu tj. zbioru plonów z dokonanych wcześniej zasiewów.

W realiach niniejszej sprawy twierdzenie Łukasza Paprockiego, iż użytkując bezumownie grunty Skarbu Państwa nie miał żadnego wpływu na decyzje podejmowane przez Annę Paprocką nie jest uprawnione i nie ma znaczenia dla oceny Jego zachowania w kontekście ustawowych przeszkód dla udziału w przetargach na dzierżawę organizowanych przez KOWR. Twierdzenie Łukasza Paprockiego nie zasługuje także na wiarę, albowiem szczególnie w przypadku gdy miał świadomość, iż czynności Anny Paprockiej są przeszkodą dla wykonania polecenia Sądu Rejonowego w Siedlcach powinien był podjąć działania dające wyraz woli wykonania treści wyroku w sprawie IC 325/11. Łukasz Paprocki w dalszym ciągu korzystał z nieruchomości nie podejmując żadnych działań świadczących o zamiarze natychmiastowego przekazania posiadania nieruchomości na rzecz Agencji.

Niezasadne jest również twierdzenie Łukasza Paprockiego, zgodnie z którym nie można mówić o odmowie wydania nieruchomości w sytuacji, gdy nie były kierowane do niego żadne pisma Agencji. Łukasz Paprocki brał udział w postępowaniu w sprawie o wydanie nieruchomości i nie mógł w związku z tym, nie wiedzieć czego domaga się Agencja. Fakt władania nieruchomością i odmowy ich wydania przez Łukasza Paprockiego potwierdza ww. wyrok Sądu Rejonowego w Siedlcach. Powyższa okoliczność nie była kwestionowana przez Łukasza Paprockiego także w późniejszym postępowaniu przed Sądami obu instancji dotyczącym zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Agencji bez tytułu prawnego. Niezależnie od aktualnego wyniku tego postępowania, żaden z Sądów rozpatrujących żądanie Agencji/KOWR nie dopatrył się jego bezpodstawności z uwagi na brak przesłanki władania nieruchomością przez Łukasza Paprockiego. Wówczas bowiem powództwo zostałoby oddalone na tej właśnie podstawie. Zarówno w sprawie o wydanie nieruchomości jak i w sprawie o zapłatę wynagrodzenia Sądy zgodnie uznały, że nieruchomości były wykorzystywane zarówno przez Annę Paprocką, jak i przez Łukasza Paprockiego. Tymczasem twierdzenie Łukasza Paprockiego prowadzi do konkluzji, że nieruchomością władała jedynie Anna Paprocka, która w tym celu posługiwała się Łukaszem Paprockim.

Konkluzji takiej nie potwierdzają jednak ustalenia faktyczne dokonane przez Sądy w sprawach wszczętych pozwami skierowanymi przeciwko Łukaszowi Paprockiemu.

Reasumując, uwzględnienie przez Sąd roszczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o wydanie przez Łukasza Paprockiego nieruchomości Skarbu Państwa potwierdza wystąpienie przesłanek art. 29 ust. 3bc pkt 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, tzn. przesłanki władania nieruchomością Zasobu bez tytułu prawnego i przesłanki nie opuszczenia tej nieruchomości mimo wezwania.

W związku z powyższym, Komisja Przetargowa zasadnie nie zakwalifikowała Łukasza Paprockiego do uczestnictwa w przetargach na dzierżawę nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Z-CA DYREKTOR

Jerzy Wal