

Sygn. akt I C 3342/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2018r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: SSR Michał Włodarek

Protokolant: sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 listopada 2018r.

sprawy z powództwa **M. (...)**

przeciwko pozwanym **A. H. (PESEL (...)) i V. H. (PESEL (...))**

o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca

1. stwierdza, że nabycie przez pozwanego V. H. do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską od pozwanej A. H. na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2015r. nr Rep. A 5123/2015 sporządzonej przed notariuszem K. K. – Kancelaria Notarialna w K. udziału w wysokości 2/5 w prawie własności nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) ((...)._2. (...).125/1) o pow. 0.3550ha, położonej w miejscowości K., w obrębie nr (...), gmina Ż., w powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieważne,
2. nie obciąża w całości pozwanych kosztami procesu.

Sygn. akt I C 3342/18

UZASADNIENIE

W dniu 30 sierpnia 2018r. powód M. (...)skierował do tut. Sądu w stosunku do pozwanych V. H. i A. H. żądanie stwierdzenia, że nabycie przez pozwanego V. H. do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską od pozwanej A. H. na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2015r. nr Rep. A 5123/2015 sporządzonej przed notariuszem K. K. – Kancelaria Notarialna w K. udziału w wysokości 2/5 w prawie własności nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) o pow. 0.3550ha, położonej w miejscowości K., w obrębie nr (...), gmina Ż., w powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieważne oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż pozwany V. H. dokonując opisanej wyżej czynności prawnej naruszył dyspozycję art. 8 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2017.2278 – j.t.), w szczególności poprzez niedopełnienie obowiązku uzyskania w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych stosownego zezwolenia, co do nabycia w drodze kolejnej umowy gruntów rolnych o łącznej powierzchni przekraczającej 1 ha.

Na rozprawie w dniu 30 listopada 2018r. pozwana A. H. zgodziła się z powództwem i wniosła o nieobciążanie pozwanych kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Działka nr (...) o pow. 0.3550ha, położona w miejscowości K., w obrębie nr (...), gmina Ż., w powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi nieruchomości rolną – grunty orne RIIIa, RIIIb, RIVa i RV.

Dla działek nr (...) obręb geodezyjny K. nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie ustalono warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 18 czerwca 2015r. pozwani V. H. i A. H. zawarli przed notariuszem K. K. – Kancelaria Notarialna w K. umowę nr Rep. A 5123/2015 dotyczącą zniesienia współwłasności w nieruchomości gruntowej, umowę darowizny nieruchomości gruntowej z majątku osobistego do majątku wspólnego oraz oświadczenie o ustanowieniu służebności gruntowej.

W ramach przywołanej czynności prawnej pozwany V. H. m.in. nabył do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską od pozwanej A. H. udział w wysokości 2/5 w prawie własności nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) (...).2. (...).125/1) o pow. 0.3550ha, położonej w miejscowości K., w obrębie nr (...), gmina Ż., w powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Przed zawarciem tej umowy pozwani byli już na podstawie umowy darowizny z dnia 22 stycznia 2010r. nr Rep. A 1054/2010 współwłaścicielami w ramach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w udziale 1/1 nieruchomości stanowiącej grunty orne o pow. 0.5685ha położonej w miejscowości S., gmina Ż., powiat (...), województwo (...) stanowiącej działkę o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą (...).

Poprzez nabycie kolejnej nieruchomości pozwany V. H. stał się współwłaścicielem gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Pozwany V. H. nabył nieruchomości rolną bez uzyskania stosownego zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Pozwani pomimo wezwania nie dokonali samodzielnie usunięcia wadliwości wynikających z naruszenia przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2017.2278 – j.t.).

(kopia aktu notarialnego Rep. A (...) k. 8-12, inf. UG Ż. k. 13, 14, inf. starosty (...) k. 15, kopia KW nr (...) k.16-20, wydruk 21, wezwanie k. 22-25)

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Stosownie do treści art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2017.2278 – j.t.) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia w drodze decyzji administracyjnej, przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie Minister Obrony Narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu również nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi, natomiast na podstawie. Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego (art. 1 ust. 4 w/w ustawy). Zezwolenie jest wydawane na wniosek cudzoziemca (art. 1a w/w ustawy).

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne (art. 6 ust. 1 w/w ustawy).

Przepis ten wprowadza rygor bezwzględnej nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, jeżeli nabycia dokonano z naruszeniem przepisów cytowanej ustawy.

Bezwzględna nieważność czynności prawnej oznacza, że czynność ta była już nieważna w momencie jej dokonywania, nie wywarła żadnych skutków prawnych i nie może zostać konwalidowana.

Wyrok sądu orzekający o nieważności czynności prawnej polegającej na nabyciu nieruchomości ma jedynie charakter deklaratoryjny i jest skuteczny ex tunc, tzn. od dnia zdarzenia prawnego, gdyż sama czynność jest nieważna od

samego początku i z mocy prawa – ex lege. Oznacza to także, że nie jest możliwe późniejsze wydanie zezwolenia, które konwalidowałoby nieważne nabycie nieruchomości – por. uchwała SN z dnia 20 listopada 2015r. w sprawie o sygn. akt III CZP 80/15, opubl. L., wyrok WSA Gorzów Wlkp. z dnia 25 czerwca 2014r. w sprawie o sygn. akt I SA/Go 238/14, opubl. L., uchwała SN z dnia 25 czerwca 2008r. w sprawie o sygn. akt III CZP 53/08, opubl. L., wyrok NSA (N) z dnia 28 października 2015r. w sprawie sygn. akt II OSK 370/14, opubl. L., wyrok WSA Warszawa z dnia 21 kwietnia 2011r. w sprawie o sygn. VI SA/Wa 222/11, opubl. L., wyrok SN z dnia 13 grudnia 2012r. w sprawie o sygn. akt III CSK 32/13, opubl. L., wyrok WSA Warszawa z dnia 24 listopada 2009r. w sprawie o sygn. akt V SA/Wa 806/09, opubl. L..

W art. 8 ust. 1 w/w ustawy przewidziane są wyłączenia przedmiotowe zwalniające od obowiązku uzyskania zezwolenia, natomiast na podstawie art. 8 ust. 3 w/w ustawy zwolnień, o których mowa w ust. 1, nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Skoro w przedstawionych powyżej okolicznościach pozwany V. H. miał obowiązek uzyskania zezwolenia ministra spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości, a tego nie uczynił, to należy przyjąć, że nastąpiło to z przekroczeniem przepisów ustawy, co skutkuje stwierdzeniem nieważności umowy sprzedaży.

Z podanych, co powyżej względów należało więc stwierdzić, że nabycie przez pozwanego V. H. do majątku objętego wspólnością ustawową majątkową małżeńską od pozwanej A. H. na podstawie umowy z dnia 18 czerwca 2015r. nr Rep. A 5123/2015 sporządzonej przed notariuszem K. K. – Kancelaria Notarialna w K. udziału w wysokości 2/5 w prawie własności nieruchomości rolnej stanowiącej działkę (...) ((...).2. (...).125/1) o pow. 0.3550ha, położonej w miejscowości K., w obrębie nr (...), gmina Ż., w powiecie (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest nieważne.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc.

Przepis art. 102 kpc ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Szczególnie uzasadnione wypadki, o których mowa w art. 102 kpc zaistniały w stosunku do pozwanych. Do kręgu tych wypadków należą okoliczności zarówno związane z samym przebiegiem procesu, jak i leżące na zewnątrz – por. wyrok s.apel. w Katowicach z dnia 13 listopada 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 596/14, opubl. LEX nr 1621084, wyrok s.apel. w Białymstoku z dnia 11 lipca 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 209/14, opubl. LEX nr 1506655.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.