

Sygn. akt III C 1596/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2018r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR(del) Andrzej Lipiński

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Romanowska

po rozpoznaniu w dniu 09 października 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

przeciwko L. J., A. J.

o ustalenie

1.stwierdza, że umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości o obszarze 1.800m⁽²⁾, położona w M., gmina L., powiat (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 26 marca 2013 roku rep. A numer (...) przed notariuszem A. S. prowadzącym kancelarię notarialną w W., między L. J., A. J., a (...) z siedzibą w N. na C. - jest nieważna;

2.zasądza od L. J., A. J. solidarnie na rzecz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3.nakazuje pobrać od L. J., A. J. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 31.000 (trzydzieści jeden tysięcy) złotych tytułem zwrotu opłaty od pozwu.

Sygn. akt III C 1596/17

UZASADNIENIE

W pozwie do Sądu Okręgowego w Warszawie, skierowanym przeciwko L. J., A. J., (...) z siedzibą na C., Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji domagał się ustalenia, że umowa sprzedaży zawarta 26 marca 2013 roku przed notariuszem A. S. na mocy której (...) z siedzibą w N. na C. nabyła prawo własności nieruchomości położonej w M., gminie L., w powiecie (...), w województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w P. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), stanowiącej nieruchomość leśną - jest nieważna. W uzasadnieniu żądania powód przytoczył regulację obowiązującej ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Powód wskazał, że istotą sporu są grunty leśne, a dla nabycia nieruchomości położonej w P. przez cudzoziemca konieczne jest uprzednie uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, o które (...) spółka nie wystąpiła. Powód wskazał, że w myśl przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców minister właściwy do spraw wewnętrznych posiada szczególną zdolność sądową i zdolność procesową do wystąpienia z żądaniem stwierdzenia przez sąd nieważności umowy nabycia nieruchomości dokonanego wbrew przepisom tejże ustawy. /pozew k.2-5/

W odpowiedzi na pozew A. J. i L. J. wniesli o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko pozwani podali, że nie uznają roszczenia powoda wskazując na jego bezzasadność. Pozwani podnosili także rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wobec twierdzeń powoda o bezprawności nabycia nieruchomości stanowiącej grunty leśne. Stąd pozwani wywiedli, że (...) spółka skutecznie nabyła nieruchomość, o czym świadczy również okoliczność, iż jej prawo zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Pozwani podali także, że po sporządzeniu przedmiotowej umowy sprzedaży działki, następnie, co najmniej kilkakrotnie rozporządzono tą nieruchomością. /odpowiedź na pozew k.33-35/

Sąd postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2018 roku odrzucił pozew wobec spółki (...) z siedzibą na C., na podstawie art.199 k.p.c./postanowienie k.94-95/

Do czasu zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianom.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 26 marca 2013 roku pozwani L. J. i A. J. zawarli umowę sprzedaży przed notariuszem A. S. w Kancelarii Notarialnej w W., na mocy której (...) z siedzibą w N. nabyła od L. J. i A. J. nieruchomość zabudowaną o obszarze 1.800 m⁽²⁾, położoną w M., gmina L., powiat (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której to Sąd Rejonowy w P. aktualnie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Dla nabycia nieruchomości położonej w P. przez cudzoziemca konieczne było uprzednie uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, o które (...) spółka nie wystąpiła. /akt notarialny k.8-10, bezsporne/

Grunt znajdujący się na działce o nr ewidencyjnym (...) z obrębu M. stanowił „las” w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach. Działka wchodzi w skład większego kompleksu leśnego./wypis z rejestru gruntów k.15, wyrys z mapy ewidencyjnej k.16, pismo nadleśnictwa C. k.17, pismo starosty k.18/

Wezwaniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 15 maja 2017 roku, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zażądał przywrócenia stanu zgodnego z przepisami prawa. /wezwanie k.23-24/

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o złożone dokumenty, których treść nie budziła wątpliwości Sądu. Generalnie stan faktyczny w sprawie był bezsporny, natomiast strony różniła interpretacja prawna tak ustalonych faktów

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo niniejsze należało do powództw o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa i w myśl art.189 k.p.c. przesłanką merytoryczną jego uwzględnienia jest wykazanie interesu prawnego w żądaniu od Sądu określonego rozstrzygnięcia w sprawie. Sąd z urzędu bada istnienie interesu prawnego w wytoczeniu powództwa opartego na art.189 k.p.c.

Stwierdzenie jego braku powoduje oddalenie powództwa. Zgodnie natomiast z ogólną regułą art.6 k.c. to na powodzie spoczywa ciężar wykazania, iż ma interes prawny w żądaniu ustalenia.

Interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c. występuje wówczas gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego (zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych), która powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda.

Uwzględnienie powództwa na podstawie art.189 k.p.c. wymaga zatem spełnienia dwóch podstawowych przesłanek, tj. istnienia interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego bądź prawa (w zależności od rodzaju żądania udzielenia ochrony prawnej).

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, wypracowanym na tle wykładni art.189 k.p.c., interes prawny w rozumieniu art.189 jest kategorią obiektywną i występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 października 2001 r., I CKN 425/00, LEX nr 52719; z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 29/00, LEX nr 52427; z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101; z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11, OSNC 2012, Nr 10, poz. 120; z dnia 19 września 2013 r., I CSK 727/12, LEX nr 1523363).

W grę wchodzi przy tym sytuacja, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 4 października 2001 r., I CKN 425/00, z dnia 8 maja 2000 r., V CKN 29/00, z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, z dnia 14 marca 2012 r., II CSK 252/11 i z dnia 19 września 2013 r., I CSK 727/12). W procesie o ustalenie strona powodowa musi udowodnić, że ma interes prawny w wytoczeniu powództwa przeciwko konkretnemu pozwanemu, który przynajmniej potencjalnie, stwarza zagrożenie dla jego prawnie chronionych interesów, a sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego praw przez definitywne zakończenie istniejącego między tymi stronami sporu lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu w przyszłości takiego sporu, tj. obiektywnie odpadnie podstawa jego powstania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 33/09).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że powód niewątpliwie posiadał interes prawny w rozumieniu art.189 k.p.c.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w niniejszej sprawie bezsporne pozostawały okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądania ustalenia nieważności umowy nabycia nieruchomości z dnia 26 marca 2013 roku. Zgodnie z przepisem art.8 ust. 2 pkt 1 Nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. W dniu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, niewątpliwie była ona nieruchomością leśną, w rozumieniu przepisu art.8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Pozwani nie przeczyli także, że spółka nieruchomości nabyła bez wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, podając, że przedmiotowe zezwolenie nie było konieczne.

Skarżący jako podstawę swojego żądania wskazał art.6 ust. 1 i 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 roku (Dz. U. z 2004 roku numer 167, pozycja 1758, tekst jednolity). Zgodnie z tym przepisem nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. W razie nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy, o nieważności nabycia orzeka sąd także na żądanie właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Przepis art.6 ust. 1 określa skutek w postaci nieważności aktu, który ma prowadzić do nabycia nieruchomości, w tym czynności prawnej, a art.6 ust. 2 stwierdza, że sąd orzeka o nieważności nabycia, a nie o unieważnieniu nabycia. Nieważność należy zatem odróżnić od unieważnienia; w pierwszym przypadku sąd stwierdza nieważność (orzeczenie deklaratoryjne), a w drugim kształtuje stosunek prawny (orzeczenie konstytutywne). Nabycie nieruchomości na podstawie czynności prawnej dokonanej bez wymaganego zezwolenia skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej, a zatem orzeczenie Sądu w tym zakresie ma charakter deklaratoryjny.

Obrót nieruchomościami w P. z udziałem cudzoziemców jest generalnie wolny. Pamiętać však trzeba, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 roku nie zakazywała im nabywania nieruchomości położonych na terytorium Polski. Wprowadzała jedynie przez prawem określony czas, wymóg uzyskania zezwolenia

Ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości w pewnych wypadkach i przez określone podmioty. Obowiązek posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości wynikał z regulacji ustawowej zawartej w dyspozycji art. 1 i 1a ustawy.

Ustawa definiuje również pojęcie cudzoziemca w art.1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Statusem cudzoziemca legitymują się zatem osoby fizyczne nie posiadające obywatelstwa polskiego, to znaczy obywatele państwa obcego, którzy zarazem nie mają obywatelstwa R. P.. Chodzi tu również o osoby fizyczne nie posiadające żadnego obywatelstwa, czy bezpaństwowcy. Dla określenia statusu cudzoziemca dla osoby fizycznej nie ma prawnego znaczenia jej domicyl, może on znajdować się zarówno w P. jak i poza jej granicami. Można dodać jeszcze, iż posiadanie obywatelstwa polskiego potwierdzają wydane przez organy polskie dowód osobisty i paszport.

W niniejszej sprawie do okoliczności bezspornych zaliczyć należy fakt, że pozwana spółka (...) w chwili zawierania przedmiotowej umowy nabycia nieruchomości w P. obowiązana była do uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości stanowiącej grunty leśne.

Pozwani nie powołali się w okolicznościach niniejszej sprawy na żadną przesłankę wskazującą wyłączenie obowiązku posiada zezwolenia przewidzianego w art.8 ustawy z 24 marca 1920 roku. W stosunku do pozwanej nie zachodzą także okoliczności mogące uzasadniać zastosowanie zwolnień o charakterze podmiotowym wskazane w art. 8 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z 24 marca 1920 roku. Z uwagi na powyższe wobec ustalenia, że pozwana spółka (...) w chwili nabycia nieruchomości, to jest 26 marca 2013 roku jako cudzoziemiec nie legitymowała się zezwoleniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, należało orzec jak w punkcie 1-szym sentencji wyroku.

W myśl art.5 k.c., stanowiącego najważniejszą klauzulę generalną polskiego prawa cywilnego, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. I tak na przykład, Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia roszczenia majątkowego może być w wyjątkowych okolicznościach uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (vide uchwała Sądu Najwyższego z 10 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 8/93, OSNC z 1993 r., 9, poz. 153; wyrok Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r., sygn. akt II CKN 604/00, OSNC z 2002 r., nr 3, poz. 32). Z art. 5 k.c. nie wynika, aby jego stosowanie było w pewnym określonym rodzaju spraw cywilnych wyłączone. Jednak o niemożności stosowania art. 5 k.c. w sprawach o stwierdzenie nieważności, a więc niemożności dokonania oceny, czy osoba powołująca się na prawo podmiotowe nie nadużywa tego prawa, wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 22 września 1987 roku (sygn. akt III CRN 265/87 OSNCP 5/89, pozycja 80), wskazując, że z powołaniem się na zasady współżycia społecznego nie można podważać ani modyfikować wyraźnych dyspozycji przepisów prawnych, które jak art.58 § 1 k.c., ze względu na bezpieczeństwo obrotu, przewidują sankcję bezwzględnej nieważności dla czynności prawnych sprzecznych z prawem, nie przewidując od tego żadnych wyjątków, a więc samodzielnie, w sposób jednoznaczny i wyczerpujący przesądzają o prawach stron (porównaj również wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 2002 roku, sygn. akt V CK 370/02, OSNC 2/04, pozycja 21). Przekładając też orzeczenia na okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że nie ma wątpliwości co do skutku bezwzględnej nieważności czynności prawnej przewidzianej w art.6 ustawy z 24 marca 1920 roku dokonanej przez cudzoziemca bez wymaganego przepisami tej ustawy.

Rozstrzygnięcie dotyczące kosztów procesu zawarte w punkcie 2-gim sentencji wyroku znajdowało podstawę w normie art.98 k.p.c. w zw. z art.99 k.p.c. oraz art.11 ust.3 ustawy z 08 lipca 2005 r. o Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2013 r., poz. 1150 j.t.). Wysokość zasądzonych solidarnie od pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 10.800 zł obliczona została zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 j.t.).

W punkcie 3-cim sentencji wyroku, na podstawie przepisu art.113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2010 r. Nr 90, poz. 594, z późn. zmianami) w zw. z art. 98 k.p.c. Sąd nakazał

uiścić pozwanym na rzecz Skarbu Państwa kwotę 31.000 zł stanowiącą opłatę od pozwu od uiszczenia której powód z mocy ustawy był zwolniony.