

Sygn. akt III Ca 312/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Zofia Klisiewicz SSR del. Piotr Borkowski
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa Ministra (...) w W.

przeciwko J. T. i F. K.

o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Targu

z dnia 12 lutego 2014 r., sygn. akt I C 907/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego J. T. kwotę 1 200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt III Ca 312/14

## UZASADNIENIE

Powód Minister (...)w W.wniósł o stwierdzenie nieważności umowy darowizny zawartej przed notariuszem T. S.w dniu 5 października 2009r., mocą której pozwany F. K.nabył od pozwanego J. T.prawo własności nieruchomości stanowiącej dz. ewid. (...) i (...)położone w Ł..

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Targu powództwo to oddalił (pkt I) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego J. T. kwotę 2 417 zł (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że pozwany J. T. jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni około 2 ha położonego w Ł.. W skład tego gospodarstwa wchodziły także w przeszłości nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów jako dz. ewid. (...) o pow. 0,0864 ha i dz. ewid. (...) o pow. 0,0644 ha, objęte KW (...) Sądu Rejonowego w Nowym Targu. Nieruchomości te usytuowane były w centralnej części nieruchomości, bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej relacji N.- N.. Były one niezabudowane i nieuzbrojone. W terenie odgródzone były od innych nieruchomości już od 20 lat płotem drewnianym ze sztachet. W sąsiedztwie nieruchomości znajdowały się działki zabudowane budynkami mieszkalno - gospodarczymi. Przedmiotowe nieruchomości od szeregu lat używane były jako łąki. W okresie od 2005r. do 2012r. pozwany J. T. pobierał z Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa dopłaty bezpośrednie do należących do niego nieruchomości rolnych, w tym także i do przedmiotowych dz. ewid. (...) i (...). Nieruchomości te objęte też były podatkiem rolnym.

W rejestrze gruntów prowadzonym przez Starostę (...) dz. ewid. (...) oznaczona została jako „łąki trwałe” (LIV), oraz „pastwiska trwałe” (PsV). Natomiast dz. ewid. (...) jako „łąki trwałe” (LIV).

Uchwałą z dnia 27 kwietnia 2006r. Rada Gminy Ł. zatwierdziła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ł.. Zgodnie z postanowieniami tego planu dz. ewid. (...) i (...) położone w Ł. znajdowały się w terenie oznaczonym symbolem „125.RM”, gdzie podstawowym przeznaczeniem terenu było: budownictwo zagrodowe, budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, budownictwo rekreacji indywidualnej i budownictwo pensjonatowe. Natomiast jako dopuszczalne przeznaczenie terenu wskazywano: usługi podstawowe realizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, usługi komercyjne realizowane w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego jednorodzinnego, drobna wytwórczość i obiekty budowlane infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

Pozwany F. K. mieszka na stałe w P.. Jest obywatelem słowackim.

W dniu 5 października 2009r. w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem T. S. pozwani zawarli umowę darowizny, mocą której pozwany J. T. darował pozwanemu F. K. dz. ewid. (...) i (...) położone w Ł., a pozwany F. K. darowiznę tą przyjął. Równocześnie pozwany F. K. oświadczył przed notariuszem, że będąc cudzoziemcem i obywatelem państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, dokonuje nabycia w/w nieruchomości bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji zgodnie z art. 8 ustęp 2 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Na podstawie wskazanej umowy i zawartego w niej wniosku, Sąd Rejonowy w Nowym Targu w dniu 25 listopada 2009r. odłączył z KW (...) część nieruchomości utworzonej z dz. ewid. (...) i (...) i założył dla nich nową księgę wieczystą nr (...), w której jako właściciel uwidoczniiony został pozwany F. K.

Na przedmiotowych działkach pozwany F. K. zamierza wznieść budynek mieszkalny i zamieszkać w nim wraz z rodziną.

W takim stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał Sąd, że żądanie powoda uznania umowy darowizny za nieważną wobec braku zgody Ministra Spraw Wewnętrznych opierało się na twierdzeniu, że przedmiotem tej darowizny była nieruchomość rolna, a jako takie było błędne. Uzasadniając swe stanowisko wywodził Sąd Rejonowy, że do nabywania nieruchomości przez cudzoziemców obok powoływanej przez powoda ustawy z dnia 24 marca 1920r. (Dz. U. 2004.167.1758) zastosowanie znajduje także ustawa z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Przepis art. 2 pkt 1 tejże ustawy zawiera natomiast określenie „nieruchomości rolnej”. I tak, zgodnie z nim, mimo że definiując pojęcie „nieruchomości rolnej” należy odnieść się do definicji nieruchomości rolnej zawartej w Kodeksie Cywilnym, to wyłączyć tu trzeba nieruchomości (także rolne w rozumieniu kc) położone na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Ponieważ zgodnie z takim planem działki, których dotyczyła umowa darowizny, miały inne przeznaczenie niż rolne, nie można było zdaniem Sądu stosować przy zawieraniu umowy przewidzianego w powoływanych przez powoda przepisach rygoru, tj. uzyskania zgody Ministra Spraw Wewnętrznych na jej zawarcie. W swej argumentacji odwołał się Sąd Rejonowy do ratio legis regulacji dotyczącej obostrzeń przy nabywaniu

nieruchomości rolnych przez cudzoziemców, a który sprowadzał się do zapobiegania nabywaniu takich nieruchomości po cenach nieadekwatnych do ich rzeczywistej wartości. Wskazał jednocześnie, że obecnie zagrożenie w tym zakresie nie występuje, a zatem cel ten stracił swe znaczenie.

O kosztach orzekł Sąd na zasadzie art. 98 § 1 kpc.

Powód wyrok ten zaskarżył w całości apelacją.

Zarzucił naruszenie:

- art. 46<sup>1</sup> kc przez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie;
- art. 1 a ust. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przez uznanie, iż definicja nieruchomości rolnej zawarta w art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego ma zastosowanie do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i wyłącza w tym zakresie zastosowanie art. 46<sup>1</sup> kc;
- art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego przez uznanie, że nieruchomość o przeznaczeniu przewidzianym w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego jako: „zabudowa zagrodowa” nie jest nieruchomością rolną;
- art. 6 ust. 1 w zw. z art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców;
- § 9 ust. 1 w zw. z pkt 3. 3 załącznika Nr 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez przyjęcie, że tereny oznaczone symbolem „RM” nie stanowią nieruchomości rolnych.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W pisemnym uzasadnieniu apelujący wywodził m.in., że skoro ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawiera definicji nieruchomości rolnej to należy odwoływać się tu do takiej definicji przewidzianej w art. 46<sup>1</sup> kc, jako podstawowej definicji dla całego systemu prawa. Na poparcie takiego stanowiska odwoływał się w tym zakresie do poglądów doktryny i orzecznictwa sądów powszechnych. Zdaniem apelującego ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego nie znajduje zastosowania w omawianym zakresie. Stanowi ona jedynie wskazówkę dla postępowania ministra właściwego do spraw rozwoju wsi oraz reguluje jego kompetencje w wypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Podniesione w niej zarzuty są niezasadne.

Wyrok Sądu Rejonowego jest prawidłowy. Nie zachodzą uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne. Ustalenia te są zresztą w sprawie niekwestionowane. Apelacja sprowadza się do podważania prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji kwalifikacji prawnej. Także jednak w tym zakresie wnioski Sądu Rejonowego należy podzielić.

Nie można zgodzić się z apelującym, że nieruchomości pozwanego J. T. które to były przedmiotem darowizny stanowią nieruchomości rolne w rozumieniu art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920r. (Dz. U. 2004.167.1758) o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Na aprobatę nie zasługuje argumentacja apelującego, że z uwagi na to, że w/w ustawa nie zawiera definicji nieruchomości rolnej, to odwołać się tu należy do takiej definicji zawartej w art. 46<sup>1</sup> kc. Bezzasadnie apelujący podnosi, że w omawianym zakresie nie znajduje zastosowania ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, która to takie pojęcie określa. Błędnie wywodzi apelujący, że odwołanie do tej ustawy w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odnosi się jedynie do kwestii kompetencji ministra w wypadku nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

Stanowisko w tym zakresie zostało przesądzone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2013 r., sygn. III CSK 32/14 na gruncie sprawy o podobnym stanie faktycznym jak w niniejszej sprawie, gdzie stroną był apelujący. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy, nawiązując do argumentacji apelującego podobnej jak powyżej, stwierdził wprost, że odesłanie zawarte w 1 a pkt 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, dotyczy także art. 2 ust. 1 tej ustawy. Co więcej, zdaniem Sądu Najwyższego czasowy charakter obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej przewidziany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pozwala twierdzić, że odesłanie dotyczy przede wszystkim tego przepisu. Wywodził Sąd Najwyższy, że stanowisko, jakie (również na gruncie niniejszej sprawy) utrzymuje apelujący, nie znajduje oparcia w literalnej i systemowej wykładni powołanych przepisów. Pozostaje sprzeczne z celem regulacji zawartej w tych ustawach. Wskazał, że odwołanie do treści art. 2 ust. 1 w/w ustawy czyni przedmiotową regulację wewnątrznie spójną i logiczną. Skoro bowiem wymóg zezwolenia na nabycie nieruchomości rolnej przez cudzoziemca ma trwać tylko do 2016 r. to w sytuacji, gdy określona nieruchomość ma zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego utracić taki charakter w przyszłości, brak racjonalnych powodów, aby takiego zezwolenia wymagać od cudzoziemca.

Powyższy pogląd podziela Sąd Okręgowy. Argumentacja, do jakiej odwołuje się apelujący jest nieprzekonująca. Zważenia wymaga, że wyrażone w doktrynie stanowisko, na jakie powołał się apelujący, a zgodnie z którym jeśli na gruncie jakiejś ustawy nie jest zdefiniowane pojęcie „nieruchomości rolnej”, to w takim przypadku odwołać się należy do definicji przewidzianej w art. 46<sup>1</sup> kc w związku z przytoczonymi powyżej wywodami, nie może wywołać zamierzonych skutków. Nie pozostaje ono bowiem w sprzeczności z wnioskami Sądu Rejonowego. Ustawodawca choć nie zdefiniował bowiem w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pojęcia nieruchomości rolnej, to odesłał w tym zakresie do ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego. Zgodnie zaś z art. 2 ust. 1 te same ustawy art. 46<sup>1</sup> kc znajduje zastosowanie jedynie do takich nieruchomości, które nie stanowią nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne. Wyraźnie wskazał w ten sposób, że priorytetowe znaczenie ma plan zagospodarowania przestrzennego.

Jeśli z kolei chodzi o orzecznictwo sądów powszechnych przytoczone na poparcie stawianych zarzutów stwierdzić trzeba, że dotyczy ono odmiennych stanów faktycznych aniżeli miały miejsce w niniejszej sprawie. Ponadto orzeczenia te zapadły przed wypowiedzeniem się w omawianej kwestii przez Sąd Najwyższy, w wyroku jak powyżej.

Również kolejny zarzut apelacji, który opierał się na twierdzeniu, że nawet jeśli uznać, że definicja nieruchomości rolnej zawarta w art. 2 ust. 1 o kształtowaniu ustroju rolnego miałyby mieć zastosowanie w okolicznościach niniejszej sprawy, to nie sposób przyjąć aby przeznaczenie nieruchomości, które były objęte kwestionowaną umową darowizny w planie zagospodarowania przestrzennego było inne aniżeli rolne. Bezzasadnie apelujący powołuje się tu jedynie na przeznaczenie wskazane w pkt 1 lit a) planu, a który określa je jako zabudowa zagrodowa. Gdyby wskazane w tym planie przeznaczenie sprowadzało się jedynie do budownictwa tego rodzaju, stawiany zarzut można by było podzielić. Zdaje się jednak apelujący nie dostrzegać kolejnych punktów, w których wskazano na przeznaczenie na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne (lit b), budownictwo rekreacji indywidualnej (lit c), budownictwo pensjonatowe (lit d), a co w oczywisty sposób wyklucza zakwalifikowanie przedmiotowej nieruchomości jako mającej przeznaczenie wyłącznie rolne.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w sentencji na zasadzie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 §1 kc w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163, poz. 1348).

(...)