

**Sygn. akt: IX C 55/18**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2019 r.

**Sąd Rejonowy w Opolu IX Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Lidia Modrzejewska-Lasota
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2019 r. w Opolu

sprawy z powództwa **Skarbu Państwa - (...)**

**przeciwko M. W. (1)**

### **o ustalenie**

I. stwierdza, iż nabycie przez M. W. na podstawie umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej w dniu 7 grudnia 2007 r. przed notariuszem W. M. (Kancelaria Notarialna w O. przy ul. (...), Rep. A (...) udziału w wysokości 29/32 w prawie własności nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położonej w obrębie P., Gmina O., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) jest nieważne;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Opolu kwotę 475 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, od której wniesienia powód był zwolniony.

Sygn. akt IX C 55/18

## UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa - (...)wniósł o stwierdzenie, iż nabycie przez pozwanego M. W. (1) na podstawie umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej w dniu 7 grudnia 2007 r. przed notariuszem W. M. udziału w wysokości 29/32 w prawie własności nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położonej w obrębie P., gmina O., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), jest nieważne oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

Uzasadniając wskazał, że pozwany M. W. (1) był współwłaścicielem nieruchomości obejmującej m.in. działkę nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położoną w obrębie P., gmina O., w udziale wynoszącym 3/32 części. W wyniku zaś umów zawartych w akcie notarialnym z dnia 7 grudnia 2007 r., w szczególności umowy o dział spadku pozwany M. W. (1) stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości obejmującej ww. działkę nr (...). Tym samym nabył on w tejże nieruchomości udział w wysokości 29/32 części.

Do powyższego nabycia nieruchomości przez cudzoziemca - obywatela (...)M. W. (1) - doszło bez zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Upřednie uzyskanie pozwolenia było niezbędne. Brak takiego zezwolenia czyni ww. nabycie nieważnym, stosownie do art. 6 ust. 1 ww. ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. W. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów procesu.

Uzasadniając wskazał, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców przewiduje wyjątki w ograniczeniu w prawie nabywania prawa własności nieruchomości przez cudzoziemców, tj. art. 7 ust. 2, zgodnie z treścią którego w przypadku nabycia prawa własności w drodze dziedziczenia ustawowego ustawa nie znajduje zastosowania. Również art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy przewiduje taki wyjątek. Osoba powiązana ze zbywcą nieruchomości więzami pokrewieństwa uprawnia do nabycia prawa własności bez obowiązku uzyskania zezwolenia. Pozwany podkreślił, że J. W. był współwłaścicielem nieruchomości wchodzącej w skład spadku co najmniej od 1975 r.- a zatem dłużej niż 5 lat.

Pozwany był i jest ustawowym spadkobiercą J. W., zatem na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy mógł nabyć od ojca w całości przysługujący mu udział w nieruchomości składających się z działek (...) o powierzchni 0,6238ha i 95 o powierzchni 0,4793 ha –łącznie 1,1031 ha. Łącznie nabywając udział od ojca pozwany miał 19/32 części tej nieruchomości. Udział 19/32 części w odniesieniu do całej powierzchni nieruchomości tj działek (...) wynosił 0,653125 ha – przy czym działka nr (...) posiada obszar 0,6238 ha a zatem jest to mniej niż posiadany przez pozwanego udział w całej nieruchomości. Jeśli skutkiem zniesienia współwłasności pozwanemu przypada część nieruchomości o mniejszej powierzchni niż przysługujący mu udział to należy stwierdzić, że czynność taka jest dokonana zgodnie z prawem, a pozwany skutecznie stał się jej właścicielem.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 7 grudnia 2007 r. M. W. (1), będący wówczas obywatelem (...) nabył na podstawie umowy o dział spadku po M. W. (2) i zniesienia współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej przed notariuszem W. M. udział w wysokości 29/32 w prawie własności nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położonej w obrębie P., gmina O., dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta nr (...).

Pozwany M. W. (1) przed zawarciem w/w umowy był współwłaścicielem nieruchomości obejmującej m.in. działkę nr (...) powierzchni 0,6238 ha, położoną w obrębie P., gmina O., w udziale wynoszącym 3/32 części.

W wyniku umowy o dział spadku pozwany M. W. (1) stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości obejmującej ww. działkę nr (...), w udziale 29/32 części. Tronami umowy był jego ojciec i rodzeństwo. Matka pozwanego M. W. (2) zmarła w dniu 29.06.2006r.

Działka nr (...) stanowiła nieruchomość rolną - pozwany nie miał zgody na jej nabycie.

**Dowód:** akt notarialny repertorium A nr (...)k. 9-17; odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...) k. 18-20; wypis z rejestru gruntów k. 21

#### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powtarzając za powodem należy wskazać, że ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm., obecnie: Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 z późn. zm.) ma charakter reglamentacyjny, wprowadzający ograniczenie o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy - cudzoziemca.

Sprowadza się to do konieczności uprzedniego uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych (obecnie: Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji).

Zezwolenie to ma charakter warunku prawnego, a tym samym stanowi obligatoryjną część zdarzenia prawnego obejmującego skutek w postaci nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. Naruszenie przepisów ustawy skutkuje bezwzględną nieważnością nabycia nieruchomości (art. 6 ust. 1 ustawy).

W dniu 7 grudnia 2007 r. M. W. (1), będący wówczas obywatelem (...) nabył na podstawie umowy o dział spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej przed notariuszem W. M. udział w wysokości 29/32 w prawie własności nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położonej w obrębie P., gmina O., dla której prowadzona jest obecnie księga wieczysta (...).

Pozwany M. W. (1) przed zawarciem w/w umowy był współwłaścicielem nieruchomości obejmującej m.in. działkę nr (...) powierzchni 0,6238 ha, położoną w obrębie P., gmina O., w udziale wynoszącym 3/32 części.

W wyniku umów zawartych w ww. akcie notarialnym, w szczególności umowy o dział spadku pozwany M. W. (1) stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości obejmującej ww. działkę nr (...).

Do powyższego nabycia nieruchomości przez pozwanego doszło bez zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, którego uprzednie uzyskanie było niezbędne do zgodnego z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycia. Brak takiego zezwolenia czyni ww. nabycie nieważnym, stosownie do art. 6 ust. 1 ww. ustawy.

Jak słusznie wskazał powód, zgodnie z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego zostali objęci od dnia 1 maja 2004 r. generalnym zwolnieniem z obowiązku uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, za wyjątkiem jednak nieruchomości rolnych lub leśnych, w stosunku do których zezwolenia takie mieli obowiązek uzyskiwać na zasadach ogólnych przez okres 12 lat od dnia wejścia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, a więc do maja 2016 r. (art. 8 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy). Umowa obejmująca kwestionowane przez powoda nabycie została zaś zawarta w dniu 7 grudnia 2007 r., tj. w czasie trwania ww. okresu przejściowego.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w sposób najszerszy z możliwych definiuje w art. 1 ust. 4 pojęcie nabycia nieruchomości, wskazując, iż nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż nabyciem nieruchomości jest również nabycie udziału w niej. Taki zakres pojęcia „nabycie nieruchomości” skutkuje objęciem reglamentacją ustawową również umowy o dział spadku (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2016 r., sygn. akt II OSK 2298/14).

Zatem, dzieląc stanowisko powoda, bez konieczności uzyskiwania stosownego zezwolenia pozostaje taki dział spadku obejmujący nieruchomość, czy też takie zniesienie współwłasności nieruchomości, w wyniku których cudzoziemiec nie stanie się właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości w zakresie szerszym niż wynikałoby to z uprzednio posiadanego przez niego udziału. Nabycie zaś praw do nieruchomości w zakresie szerszym (tj. nabycie „dodatkowego udziału”) wymaga już uzyskania zezwolenia na zasadach ogólnych.

W związku z powyższym wskazać należy, iż nieruchomość, w której pozwany M. W. (1) nabył udział w wysokości 29/32 części jest (była na dzień nabycia) nieruchomością rolną. Świadczy o tym treść aktu notarialnego wskazująca, iż działka nr (...) stanowi grunty orne i łąki trwałe. Okoliczność ta potwierdza również wypis z rejestru gruntów datowany na dzień 14 kwietnia 2009 r. Dodatkowo wskazać należy, iż opisany w księdze wieczystej (założonej w kwietniu 2008 r. w wyniku wniosku o odłączenie sformułowanego w akcie notarialnym obejmującym umowę, na podstawie której doszło do kwestionowanego nabycia) sposób korzystania z nieruchomości zawiera zapis „R - grunty orne”.

Biorąc od uwagę powyższe należy stwierdzić, iż zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie przez pozwanego na podstawie umowy o dział spadku i zniesienia

współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali zawartej w dniu 7 grudnia 2007 r. przed notariuszem W. M. udziału w wysokości 29/32 w prawie własności nieruchomości rolnej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,6238 ha, położonej w obrębie P., Gmina O., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) jest nieważne.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego należy wskazać, że art. 7 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców odnosi się do zdarzenia dziedziczenia, bądź zapisu windykacyjnego. Przepisem tym nie jest zatem objęta umowa o dział spadku i zniesienie współwłasności, jaka została zawarta w przedmiotowej sprawie. Tym samym kwestionowane przez powoda nabycie jest wynikiem innych zdarzeń prawnych niż dziedziczenie, czy zapis windykacyjny.

Należy wskazać, że przedmiotem niniejszego postępowania jest nabycie przez pozwanego wyłącznie nieruchomości składającej się z działki (...) o powierzchni 0,6238 ha, objęta księgą wieczystą (...) zatem odniesienia się pozwanego do działki nr (...) jest bezprzedmiotowe.

Brak jest również podstaw do zastosowania w sprawie zwolnienia przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy, ponieważ, jak słusznie wskazał powód, sam fakt pokrewieństwa nie jest wystarczającą przesłanką, gdyż drugą jest wskazany w ww. przepisie termin. Przyjmując jednak, iż J. W. był uprawniony do zbycia na rzecz syna, pozwanego M. W. (1) swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości, jako udziału przysługującego mu od 1975 r. (choć do chwili otwarcia spadku po M. W. (2) trudno mówić o jakimkolwiek przysługującym mu udziale), to nawet w takim przypadku nabycie przez pozwanego prawa własności przedmiotowej nieruchomości w pozostałej części, a to: od J. W. w udziale do 4/32 części, od K. W. w udziale do 3/32 części, od M. W. (3) w udziale do 3/32 części oraz od A. W. w udziale do 3/32 części nie mogło nastąpić w oparciu o art. 8 ust. 1 pkt 4 ustawy, gdyż ww. „zbywcy” posiadali opisane udziały przez okres krótszy niż wymagane 5 lat (spadkodawczyni M. W. (2) zmarła bowiem 29 czerwca 2006 r.). Inna rzeczą jest czy pozwany jest spadkobiercą ustawowym np. po swojej siostrze.

Przypomnieć także należy, iż nieruchomość wskazana w żądaniu pozwu ma charakter nieruchomości rolnej, a więc nieruchomości poddanej szczególnej ochronie, czego przejawem był art. 8 ust. 2 ustawy. Ustawa wyżej powołana przewiduje szczególne, specjalne wymogi związane z nabywaniem przez cudzoziemców ziemi rolnej. W brzmieniu obowiązującym w roku 2007 stanowiła, że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego, z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

Jest niewątpliwe, iż pozwany nie będąc obywatelem polskim nabył ziemię rolną zanim minął okres 12 lat od wejścia polski do Unii Europejskiej.

Wskazać należy na marginesie, że okoliczność, iż w 2014 roku pozwanemu przywrócono obywatelstwo polskie oraz historyczne represje sprzed 1989r wobec Polaków, którzy wyemigrowali do(...)nie mają znaczenia dla oceny prawnej nabycia nieruchomości dokonanej w wyniku zdarzenia prawnego mającego miejsce w 2007 roku. Pozwany dysponował okresem 17 lat, po przełomie politycznym z 1989r na wystąpienie o przewrót do mu obywatelstwa.

Również marginalnie podkreślić należy, że pozwany na uzasadnienie prezentowanego stanowiska powołuje się na wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 marca 2014 r., sygn. akt IV SA/Wa 113/14. Jednakże wyrok ten został uchylony przez Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 9 czerwca 2016 r. II OSK 2298/14, gdyż jego podstawą była wadliwa wykładnia przepisów prawa.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z odpowiedzialnością stron za wynik procesu wyrażoną w art. 98 kpc. Strona pozwana przegrała proces, w związku z czym obowiązana jest do zwrotu na rzecz strony powodowej uzasadnionych kosztów procesu, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800 zł.

O punkcie III wyroku sąd orzekł zgodnie z art. 113 ust. 1 i art. 94 ustawy o kosztach sądowy w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300 ze zm.).