

Sygn. I C 234/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Janusz Blicharski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 27 lipca 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości B. S. i A. S. (1) (...) i (...) spółka cywilna w S.

przeciwko M. K.

o ustalenie nieważności umowy, ewentualnie o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną

- ustala, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta 27 kwietnia 2013 r. pomiędzy B. S. i A. S. (2) a M. K., przed notariuszem J. M., prowadzącym kancelarię notarialną w S. (...), której przedmiotem były nieruchomości położone we W., gmina S.: działka nr (...) o powierzchni 0,9947 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,8135 ha, dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadził księgę wieczystą KW nr (...), obecnie księgę wieczystą KW nr (...), jest nieważna;
- zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda Syndyka masy upadłości B. S. i A. S. (1) (...) i (...) spółka cywilna w S. kwotę 7.217 zł (słownie: siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje ściągnąć od pozwanego M. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) tytułem części opłaty od pozwu, od uiszczenia której powód był zwolniony;
- nie obciąża pozwanego pozostałą częścią opłaty stosunkowej od pozwu.

Sygn. akt I C 234/15

## UZASADNIENIE

Powód Syndyk masy upadłości B. S. i A. S. (1) (...) i (...) spółka cywilna w S. wniósł przeciwko pozwanemu M. K. pozew o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej 27 kwietnia 2013 r. pomiędzy B. S. i A. S. (2) a M. K., przed notariuszem J. M., prowadzącym kancelarię notarialną w S. (...), której przedmiotem były nieruchomości położone we W., gmina S.: działka nr (...) o powierzchni 0,9947 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,8135 ha, objętych aktualnie księgą wieczystą KW nr (...), ewentualnie o uznanie czynności prawnej (sprzedaży powyższych nieruchomości) za bezskuteczną w stosunku do masy upadłości B. S. i A. S. (1), współników spółki cywilnej (...) B. S. i A. S. (3) (po sprecyzowaniu w piśmie procesowym z dnia 18 lutego 2016 r. k.168).

W uzasadnieniu pozwu wskazał powód, że przedmiotowa umowa sprzedaży jest nieważna albowiem pozwany będący obywatelem Niemiec nabył ją bez uzyskania zezwolenia wymaganego przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a koniecznego z uwagi na rolny i leśny charakter gruntów wchodzących w skład nieruchomości objętej sprzedażą, a nadto na jej położenie w strefie nadgranicznej.

Uzasadniając natomiast roszczenie ewentualne powód podnosił, że przedmiotowa umowa zawarta została wyłącznie po to, aby umożliwić wierzycielom A. i B. S. podjęcie działań zmierzających do licytacji nieruchomości. Wskazywał przy tym na bliskość relacji rodzinnych stron umowy, powszechną dostępność do informacji o zadłużeniu sprzedawców, przyjęcie nierynkowej, a wręcz symbolicznej ceny oraz jej rzekome uiszczenie do rąk sprzedawców.

Pozwany M. K. wniósł o oddalenie powództwa. Przyznając, że jest cudzoziemcem, zakwestionował rolniczy charakter nieruchomości będącej przedmiotem umowy sprzedaży, a w konsekwencji konieczność uzyskania przez niego zezwolenia na jej nabycie. Twierdzenia, że sporna nieruchomość nie jest nieruchomością rolną oparł na zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowisku notariusza przed którym zawarto umowę i właściwego ministra, któremu wypis aktu notarialnego został przesłany. Wnosił też o oddalenie roszczenia ewentualnego u uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji zawiadomiony o toczącym się procesie w trybie art. 84 k.p.c. (k. 206 w zw. z k. 201) nie zgłosił swego przystąpienia do strony jako interwenient uboczny.

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

Pozwany M. K. jest obywatelem Niemiec.

okoliczność bezsporna

W dniu 27 kwietnia 2013 r. przed notariuszem J. M. B. S., A. S. (3) i M. K. zawarli umowę sprzedaży na mocy której M. K. nabył od B. S. i A. S. (1) nieruchomości położone we W., gmina S.: działka nr (...) o powierzchni 0,9947 ha i działka nr (...) o powierzchni 0,8135 ha, dla których Sąd Rejonowy w Słupsku prowadził księgę wieczystą KW nr (...), obecnie księgę wieczystą KW nr (...).

W § 1 pkt 5 umowy wskazano, że przedmiot sprzedaży zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości W. położony jest na terenie C.o.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

okoliczność bezsporna

Działki będące przedmiotem sprzedaży tj. objęte nr ewidencyjnymi (...), (...) powstały wskutek podziału działki oznaczonej nr (...) na trzy działki.

Działka oznaczona nr ewidencyjnym (...) położona jest na terenie oznaczonym w obowiązującym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości W., uchwalonym Uchwałą nr XVI/139/2008 Rady Gminy S. jako:

C.03.MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 03/3.1- tereny wydzielenia wewnętrznego-rowu otwartego,

- 04/66.1.ZZ – tereny wydzielenia wewnętrznego-obszar zagrożenia powodzią,

Działka oznaczona nr ewidencyjnym (...) położona jest na terenie oznaczonym w obowiązującym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości W., uchwalonym Uchwałą nr XVI/139/2008 Rady Gminy S. jako:

- C.03.MU – tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej,

03/3.1 tereny wydzielienia wewnętrznego-rowu otwartego,

C.04.R/ZL/WS- tereny rolnicze, lasy, wody śródlądowe,

-04/6.1.ZZ- tereny wydzielienia wewnętrznego-obszar zagrożenia powodzią oznaczony w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego

dowód: decyzja Wójta Gminy S. z dnia 2 kwietnia 2013 r. k. 240- akt KW nr (...); Uchwała nr XVI/139/2008 Rady Gminy S. z dnia 21 maja 2008 r. k. 34-77, zdjęcie satelitarne nieruchomości k 78, opinia prywatna przedstawiona przez powoda k.208 akt sprawy.

Działka nr (...) składa się z gruntów: (...) (grunty orne), (...) (pastwiska trwałe), (...) (pastwiska trwałe), (...) (grunty rolne zabudowane). Natomiast działka nr (...) składa się z gruntów: (...) (grunty orne), (...) (pastwiska trwałe), (...) (pastwiska trwałe).

dowód: wypis z rejestru gruntów na dzień 23 kwietnia 2013 r.k.244 akt KW nr (...)

Przed dniem 27 kwietnia 2013 r. A. S. (3) nie zwracał się do Ministra Spraw Wewnętrznych o wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości w trybie art. 8 ustawy z 27 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Z wnioskiem takim nie występowali też B. S. i A. S. (3).

dowód: pismo z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 kwietnia 2016 r. k. 193

W dniu 2 maja 2013 r. wpłynął do ministra właściwego do spraw wewnętrznych wypis aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 27 kwietnia 2013 r. sporządzony przez notariusza w S., J. M., mocą którego M. K. nabył nieruchomość od B. S. i A. S. (2). Procedura badania zgodności sprzedaży nieruchomości z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest w toku.

dowód: pismo z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 kwietnia 2016 r. k. 193

Postanowieniami z dnia 7 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Słupsku ogłosił upadłość A. S. (1) i B. S. prowadzących działalność gospodarczą pod nazwą (...) Spółka cywilna w S..

dowód: Monitor Sądowy i Gospodarczy z dnia 9 września 2014 r. Nr 174 ( (...)) Poz. 12227 i 12230 k. 27-29.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód Syndyk masy upadłości B. S. i A. S. (1) (...) i (...) spółka cywilna w S. domagał się w niniejszej sprawie, w pierwszej kolejności, ustalenia, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w dniu 27 kwietnia 2013 r. pomiędzy B. S. i A. S. a M. K. jest nieważna. Strona powodowa roszczenie swoje wywodziła z treści art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w brzmieniu obowiązującym w dniu nabycia nieruchomości (t.j. Dz.U. 2004 Nr 167 poz. 1758 z późn. zm.) w zw. z art. 189 k.p.c. Stał więc powód na stanowisku, że przedmiotowa umowa jest nieważna od początku.

W toku postępowania wyłoniły się wątpliwości związane z tym, czy w niniejszej sprawie o ustalenie nieważności umowy sprzedaży zachodzi konieczność pozwania dodatkowo B. S. i A. S. (1). Jak słusznie zauważył pełnomocnik strony powodowej w świetle art. 144 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu obowiązującym w dniu ogłoszenia (...) (Dz.U. z 2012 r., poz. 1112), nie mogą być oni stroną żadnego postępowania sądowego dotyczącego masy upadłości. Sprawy takie mogą być wszczęte i prowadzone jedynie przez syndyka. Syndyk reprezentując masę upadłości jest stroną w znaczeniu formalny, działa we własnym imieniu, lecz na rzecz upadłego. Jednocześnie mając na uwadze, że „postępowanie dotyczące masy upadłości” obejmuje każde postępowanie sądowe,

którego wynik może mieć wpływ na stan masy (tak SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 10 lutego 2006 r. w sprawie III CZP 2/06) wątpliwości pełnomocnika strony pozwanej, czy art. 144 ustawy prawo upadłościowe i naprawcze, może mieć zastosowanie, w sytuacji gdy nieruchomość będąca przedmiotem sprawy nie weszła do masy upadłości a dopiero jest spór o to czy można ją do tej masy doliczyć, są nieuzasadnione. Prawne konsekwencje rozstrzygnięcia Sądu o nieważności umowy niewątpliwie bowiem dotyczyć będą masy upadłości. Tym samym, skoro przedmiotowe postępowanie dotyczy masy upadłości, to upadli nie mają legitymacji w niniejszej sprawie, a mogą być reprezentowani wyłącznie przez syndyka. Rację ma więc strona powodowa, że w niniejszym postępowaniu w zakresie dotyczącym ustalenia nieważności umowy sprzedaży występują wszystkie osoby, których uczestnictwo jest konieczne i są one należycie reprezentowane.

Wstępną przesłankę zasadności powództwa z art. 189 k.p.c. stanowi istnienie po stronie powoda interesu prawnego. Istotą bowiem powództwa o ustalenie jest zapobieżenie zagrożeniu prawom powoda, jak i zniesienie stanu niepewności towarzyszącej tym prawom lub stosunkowi prawnemu, przy czym taki zakres ochrony przysługuje wówczas, gdy powód nie może poszukiwać swoich praw w drodze innych środków prawnych.

Niewątpliwie powód ma interes prawny w uzyskaniu żadanego ustalenia w niniejszej sprawie. W przypadku bowiem ustalenia, że umowa łącząca B. S. i A. S. (1) (obecnie w upadłości likwidacyjnej) z M. K. jest nieważna przedmiotowa nieruchomość wejdzie do masy upadłości, a tym samym w sposób istotny wpłynie na przebieg postępowania upadłościowego i może pozwolić na zaspokojenie wierzytelności objętych postępowaniem upadłościowym przeciwko upadłym sprzedawcom nieruchomości. Jednocześnie ustalenie, że sporna umowa sprzedaży jest nieważna spowoduje najdalej idący skutek erga omnes, jako że będzie stanowić podstawę do zmiany w dziale II księgi wieczystej nieruchomości.

W dalszej kolejności rozważyć zatem należy, czy kwestionowana czynność prawna rzeczywiście jest bezwzględnie nieważna.

Spór w tym zakresie sprowadzał się do oceny czy nieruchomość stanowiąca przedmiot umowy sprzedaży jest nieruchomością rolną i leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Tylko bowiem w takim przypadku zachodziłaby konieczność uprzedniego uzyskania przez pozwanego, będącego cudzoziemcem a jednocześnie obywatelem państwa członkowskiego (...), zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na jej nabycie, mające miejsce przed upływem okresu przejściowego tj. przed dniem 1 maja 2016 r. Brak zaś tego zezwolenia skutkowałby – stosownie do treści art. 6 ust 1 powyższej ustawy nieważnością spornej umowy. Nie budził przy tym wątpliwości status pozwanego jako cudzoziemca jak i fakt, że nabycie nieruchomości położonej we W. nastąpiło bez uzyskania wyżej wymaganego zezwolenia.

W ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców brak jest definicji nieruchomości rolnej i nieruchomości leśnej.

Wykładni pojęcia nieruchomości leśnej dokonał Sąd najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 stycznia 2010 r, w sprawie I CSK 258/09 (LEX nr 565990), stwierdzając, że „nieruchomością leśną w rozumieniu art. 8 ust. 2 pkt 1 ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest nieruchomość o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryta roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym i faktycznie wykorzystywana jako las w chwili zawarcia umowy sprzedaży. Kryterium dodatkowe "przeznaczenia do produkcji leśnej" jest konieczne tylko przy ocenie, czy jest gruntem leśnym grunt przejściowo pozbawiony roślinności leśnej, pozwala bowiem odróżnić taki grunt od innych nie pokrytych roślinnością leśną, a będących, np. gruntami rolnymi. Natomiast kryterium to nie ma znaczenia w odniesieniu do gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokrytego roślinnością leśną, bowiem taki grunt z istoty rzeczy jest lub może być przeznaczony do produkcji leśnej. Decydujące jest zatem, w jaki sposób był rzeczywiście wykorzystywany w chwili zawarcia umowy”.

Z kolei analiza przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców a w szczególności jej art. 1 ust. 6 prowadzi do wniosku, że określenie „nieruchomość rolna” oparte jest na dwóch kryteriach – regulacji zawartej w art.

46<sup>1</sup> k.c. oraz położenia na obszarze, który w planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczony został na cele rolne (art. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego). Istota tego pojęcia odnosi się więc do faktycznego, rolniczego sposobu korzystania z gruntu oraz jego przeznaczenia, jeśli nawet w danym okresie nie był on rolniczo wykorzystywany. Ponieważ powyższe uregulowania nie zawierają zastrzeżenia, że oba wymienione kryteria odnoszą się jedynie do nieruchomości w całości przeznaczonej na cele rolne, ani że wyłączone jest traktowanie nieruchomości jako rolnej w razie częściowego wykorzystywania jej na inne cele tym samym, także nieruchomości o niejednorodnym charakterze objęte są regulacją ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W tym kontekście dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy najistotniejsze znaczenie miały dowody z dokumentów, a przede wszystkim z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy W.. Powyższe nie budziło wątpliwości stron, a nadto wynikało również i z zeznań świadka J. M. (k. 181v.-182), który wprost stwierdził, że o charakterze nieruchomości decyduje plan zagospodarowania przestrzennego.

Skoro więc rozstrzygnięcie niniejszej sprawy sprowadzało się do badania przeznaczenia nieruchomości i ustalenia jej charakteru na podstawie zapisów właściwego planu zagospodarowania przestrzennego (którym to Sąd dysponował i który nie był kwestionowany przez strony), to zbędne było przeprowadzanie dowodów osobowych jak i dowodu z opinii biegłego na okoliczność charakteru nieruchomości i dlatego też te wnioski dowodowe Sąd oddalił.

Dla porządku wskazać jeszcze należy, że w przypadku nie posiadania przez gminę planu zagospodarowania przestrzennego, charakter nieruchomości określa się na podstawie klasyfikacji ujawnionej w ewidencji gruntów i budynków (art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne). Przy ustalaniu przeznaczenia nieruchomości pomocnicze znaczenie mogą mieć także wydane decyzje o warunkach zabudowy albo pozwolenia na budowę.

Sporna nieruchomość obejmująca działki nr (...) jest nieruchomością rolną i leśną, co jednoznacznie wynika z przedłożonej przez powoda Uchwały nr (...) Rady Gminy S. z dnia (...) maja 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości W. i dodatkowo z prawomocnej Decyzji Wójta Gminy S. z 2 kwietnia 2013 r. zatwierdzającej projekt podziału działki nr (...), szczegółowo opisanej w stanie faktycznym, a znajdującej się na k. 240 akt KW nr (...). Treść tych dokumentów nie pozostawia wątpliwości, że część działki (...) położona jest na terenie oznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako (...). Przeznaczenie tego terenu to tereny rolnicze, lasy, wody śródlądowe (§ 40 ust. 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości W.). Skoro więc nieruchomość będąca przedmiotem spornej umowy w części położona była na obszarze przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyłącznie na cele rolne i leśne, to należało w ocenie Sadu zastosować przy zawieraniu umowy przewidziany w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców rygor w postaci uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych na jej zawarcie.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń strony pozwanej, że strona powodowa w oparciu o przedłożone dokumenty nie wykazała, by działka (...) położona była na terenach przeznaczonych pod tereny rolnicze i leśne, to z uwagi na wyżej przedstawioną wykładni nieruchomości rolnej, argumentacja ta jest bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jeżeli z kolei chodzi o twierdzenia, że sporna czynność prawna poddana była niejako kontroli dwóch podmiotów-notariusza i właściwego ministra, którzy nie dopatrzyli się konieczności uzyskania przez pozwanego zezwolenia na nabycie nieruchomości, to powyższe samo przez się nie może przemawiać za uznaniem, iż pozwany dokonał czynności zgodnej z prawem.

W tym stanie rzeczy, skoro co było bezsporne pozwany nabył sporną nieruchomość bez stosownego zezwolenia, to przedmiotowa umowa obarczona jest sankcją nieważności.

Z tych też względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Wobec uwzględnienia roszczenia głównego niecelowym było głębsze badanie sprawy w zakresie roszczenia ewentualnego, dlatego też Sąd oddalił wnioski dowodowe stron zgłoszone na poparcie twierdzeń stron w zakresie roszczenia ewentualnego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. . Pozwany przegrał sprawę w całości zatem należało zasądzić od niego na rzecz syndyka kwotę 7.217 zł, na którą to złożyły się kwoty: 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powoda reprezentowanego przez radcę prawnego (§ 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 w zw. § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych , Dz.U.2015 r., poz. 1804) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W punkcie 3 sentencji Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 5.000 zł tytułem części opłaty od pozwu od uiszczenia której powód ustawowo był zwolniony, zaś w punkcie 4 wyroku w oparciu o art. 113 ust. 4 tejże ustawy odstąpił od obciążania pozwanego pozostałą częścią opłaty od pozwu. Zważywszy na wysokość opłaty od pozwu - 48.560 i sytuację pozwanego będącego osobą młodą Sąd uznał, iż obciążenie go kwotą przekraczającą 5.000 zł, przy uwzględnieniu znacznych kosztów strony przeciwnej stanowiłoby dla pozwanego nadmierne obciążenie.

Na oryginale właściwy podpis.