

Sygn. akt: I C 1244/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Poręba
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anna Nowobilska

po rozpoznaniu w dniu 1 marca 2018 r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w W.

przeciwko K. M.

o uznanie umowy za bezskuteczną

I. stwierdza, że nabycie przez pozwaną K. M. na podstawie umowy z dnia 11 grudnia 2015 roku, sporządzonej przed Notariuszem M. B. w Kancelarii Notarialnej w N. (Rep. A nr 7858/2015) udziału w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy oznaczony nr PO2, znajdujący się na kondygnacji -1, budynku położonego w N. przy ul. (...) II 16A, obj. Kw nr (...) jest nieważne,

II. zasądza od pozwanej K. M. na rzecz powoda Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w W. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Kasa Sądu Rejonowego w Nowym Sączu) kwotę 900 złotych, tytułem opłaty od której strona powodowa była zwolniona z mocy ustawy.

Z:/

1. (...)

2. (...)

(...)

Sygn. akt I C 1244/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 1 marca 2018 roku.

Powód Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji w pozwie przeciwko K. M. domagał się ustalenia nieważności nabycia w dniu 11 grudnia 2015 roku udziału w nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy oznaczony nr PO2, znajdujący się na kondygnacji -1 budynku położonego w N. przy ul. (...) II

16A, objętego kw nr (...), jak też zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód podniósł, że pozwana jest obywatelką Ukrainy, dlatego do nabycia przez nią nieruchomości znajduje zastosowanie ustawa z dnia 24 marca 1920 roku w brzmieniu obowiązującym na datę umowy (tekst jedn. z dnia 13.10.2014 r.). W dniu nabycia udziału w lokalu niemieszkalnym pozwana nie była właścicielką lokalu mieszkalnego, ale posiadaczką dożywotniej służebności mieszkania w lokalu nr (...) przy ul. (...) który to lokal darowała uprzednio córce. Na datę zawarcia umowy nie spełniała zatem warunków z art. 8 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 24 marca 1920 roku, uprawniających ją do nabycia udziału w lokalu bez zezwolenia MSWiA na takie nabycie. Pozwana zobowiązana była uzyskać stosowne zezwolenie czego nie uczyniła. Pozwana nie spełniała także przesłanki z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy, związanego z okresem pobytu w RP – nabycie przez nią udziału w lokalu użytkowym było zatem sprzeczne z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Pozwana poinformowana przez powoda o tym fakcie i wezwana do doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem poinformowała, iż jest obecnie współwłaścicielem innego lokalu mieszkalnego, jednak zakup tego lokalu nastąpił po dacie zawarcia kwestionowanej umowy.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie kosztami postępowania powoda (k. 41).

W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż w dacie nabycia udziału w garażu posiadała służebność osobistą mieszkania, była zameldowana i mieszkała pod tym adresem, a nabycie garażu zaspokajało jej potrzeby mieszkaniowe. W ocenie pozwanej miała ona prawo nabycia tego udziału bez zezwolenia. Według pozwanej powód dokonał nieprawidłowej interpretacji art. 8 ust. 1 pkt 1a ustawy, na który się powołuje.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. M. jest obywatelką (...) Na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przebywa od 2011 roku, na podstawie kolejno wydawanych decyzji Wojewody (...): z dnia 16 maja 2012 roku i 14 maja 2013 roku o zezwoleniu na zamieszkanie na czas oznaczony i z dnia 29 grudnia 2014 roku o zezwoleniu na pobyt czasowy. W związku z tym pozwana uzyskała kolejne Karty pobytu – z dnia 31 maja 2012 roku, 24 maja 2013 roku, 10 września 2013 roku, z 9 stycznia 2015 roku (ta ostatnia ważna do 28 grudnia 2017 roku). W dniu 6 grudnia 2016 roku pozwana złożyła wniosek o udzielenie jej zezwolenia na pobyt długoterminowego rezydenta Unii Europejskiej.

Dowód: /informacja (...) z dnia 4.05.2016 r. k. 37, zeznania pozwanej k. 53v-54/

Aktem notarialnym z dnia 19 czerwca 2013 roku Rep. A nr 3723/2013 sporządzonym przed notariuszem M. B. pozwana nabyła lokal mieszkalny o nr (...) w budynku przy ul. (...) II 16A w N.. Właścicielką tego lokalu była do dnia 30 kwietnia 2014 roku, kiedy to umową notarialną Rep. A nr (...) darowała wymieniony lokal swojej małoletniej córce A. M.. Na mocy tej samej umowy została ustanowiona nieodpłatna służebność osobista polegająca na prawie do dożywotniego mieszkania w całym lokalu mieszkalnym nr (...) na rzecz pozwanej.

W dniu 11 grudnia 2015 roku pozwana zawarła z P. T., działającym w imieniu własnym oraz pozostałych współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) (...), objętego KW nr (...), umowę sprzedaży Rep. A nr (...), na mocy której nabyła udział wynoszący łącznie (...) części w lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowym nr (...) za cenę w łącznej kwocie 18.000 zł. Jednocześnie strony zawarły umowę o podział do korzystania z lokalu niemieszkalnego – garażu nr (...) w ten sposób, iż pozwana została uprawniona do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr (...), a co do pozostałej części w zakresie, w jakim nie będzie to kolidowało w korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Przy zawarciu umowy pozwana oświadczyła, iż nabycie przedmiotowego udziału w lokalu niemieszkalnym związane jest z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych jej i jej małoletniej córki.

Dowód: /kopia Aktu notarialnego z dnia 11.12.2015 r. Rep. A nr (...)k. 6-13, odpis zupełny księgi wieczystej (...) k. 14-32/.

W dniu 6 czerwca 2017 roku powód wystosował do pozwanej pismo, w którym poinformował ją, iż nabycie udziału w lokalu niemieszkalnym na podstawie wskazanej umowy notarialnej nastąpiło wbrew art. 8 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - pozwana nie spełniła przesłanek do zwolnienia jej z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie takiego lokalu - i jednocześnie wezwał pozwaną do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami lub ewentualnego przedstawienia wyjaśnień i dokumentów potwierdzających nabycie przez nią udziału w tym lokalu bez konieczności uprzedniego uzyskania zezwolenia.

Pozwana w odpowiedzi poinformowała, iż w dniu 16 maja 2016 roku na podstawie umowy Rep. A nr (...) nabyła udział 1/2 części w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku przy ul. (...) (...) Wskazała, iż garaż jest jej potrzebny do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i wniosła o wstrzymanie procedur.

Dowód: /pismo powoda z dnia 6.06.2017 r. k. 34-35, pismo pozwanej z dnia 28.06.2017 r. k. 36/.

Sąd powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz zeznań pozwanej. Dowody w postaci dokumentów Sąd uznał za wiarygodne z uwagi na okoliczność, że stanowiąc dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 244 k.p.c.) oraz tego, że osoby, które je podpisały złożyły zawarte w nich oświadczenia (art. 245 k.p.c.), korzystają one z domniemania autentyczności i prawdziwości. Treść lub forma tych dokumentów nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd po zapoznaniu się z ich treścią i formą, nie powziął co do nich żadnych wątpliwości.

Zeznaniom pozwanej Sąd dał wiarę jako zgodnym z treścią przedłożonych dokumentów. Pozwana przyznała w szczególności, że w dacie zawarcia umowy nie była właścicielką lokalu mieszkalnego na terytorium Polski.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy stwierdzić, iż powód domagał się ustalenia w drodze art. 189 k.p.c. nieważności nabycia przez pozwaną nieruchomości niemieszkalnej na mocy umowy z dnia 11 grudnia 2015 roku. Przepis art. 189 k.p.c. wymaga, aby powód posiadał interes prawny w takim ustaleniu. Nie budzi wątpliwości w przedmiotowej sprawie istnienie po stronie powoda interesu prawnego w ustaleniu nieważności wskazanej umowy, gdyż jest on podmiotem wymienionym w art. 6 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku uprawnionym do wytoczenia powództwa w tym przedmiocie.

Spór w przedmiotowej sprawie koncentrował się na ustaleniu, czy pozwana była uprawniona do nabycia bez uprzedniego zezwolenia udziału w lokalu garażowym (...) – w szczególności, czy postępowała zgodnie z przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy.

W ocenie Sądu powód wykazał swoje roszczenie.

Odnosząc się na wstępie do kwestii nabywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomości przez cudzoziemca należy wskazać, iż kwestie te reguluje cytowana ustawa z dnia 24 marca 1920 roku (Dz. U. z 2017 roku, poz. 2278 t.j.), która w art. 1 ust. 1 stanowi, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które jest wydawane 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. Wprowadza ona zatem reglamentację w zakresie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców ograniczając swobodę w tym zakresie poprzez konieczność uzyskania stosowanego zezwolenia. Zezwolenie to ma charakter obligatoryjny, przy czym przewidziane są od niego wyjątki, określone w art. 8 ustawy.

Poza sporem było, iż pozwana jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 2 cyt. ustawy. Pozwana kwestionowała jednak żądanie powoda wskazując, iż prawidłowa interpretacja art. 8 ustawy prowadzi do wniosku, że spełniała ona przesłanki do nabycia nieruchomości bez uprzedniego zezwolenia.

Z takim stanowiskiem pozwanej nie sposób jednak się zgodzić.

Art. 8 ust. 1 cyt. ustawy stanowi, iż nie wymaga uzyskania zezwolenia, z zastrzeżeniem ust. 3 m.in.:

1) nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

1a) nabycie samodzielnego lokalu użytkowego o przeznaczeniu garażowym lub udziału w takim lokalu, jeżeli jest to związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy lub właściciela nieruchomości lub samodzielnego lokalu mieszkalnego;

2) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej.

Należy zgodzić się z argumentacją powoda, iż pozwana nie spełniała przesłanek do zwolnienia jej z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie garażu.

Nie ulega wątpliwości i nie było kwestionowane przez pozwaną, iż K. M. w dacie zawarcia umowy notarialnej (11 grudnia 2015 roku) nie była właścicielką nieruchomości na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Lokal mieszkalny o nr (...) w budynku przy ul. (...) (...) w N., zakupiony przez nią w dniu 19 czerwca 2013 roku darowała w dniu 30 kwietnia 2014 roku swojej małoletniej córce A.. Pozwana w dacie zawarcia umowy posiadała jedynie służebność mieszkania w tym lokalu. Nie budzi również wątpliwości, iż pozwana nabyła udział we współwłasności innego lokalu mieszkalnego w tym samym budynku (oznaczonego nr 319) dopiero w dniu 16 maja 2016 roku.

W dacie zawarcia umowy z dnia 11 grudnia 2015 roku pozwana nie była zatem właścicielką nieruchomości (lokalu mieszkalnego), co stanowiłoby o wyłączeniu obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie garażu. Posiadanie służebności nie jest równoznaczne z prawem własności i nie mogło być podstawą do zwolnienia pozwanej na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 1a ustawy.

Zezwolenie nie byłoby również wymagane w sytuacji, gdyby pozwana równocześnie z nabyciem garażu nabyła własność takiej nieruchomości (lokalu mieszkalnego). Uzasadnieniem zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia jest bowiem w rozumieniu przepisu art. 8 ust. 1 pkt 1a okoliczność, iż garaż jest nabywany przez właściciela lokalu mieszkalnego (nieruchomości zabudowanej stanowiącej miejsce zamieszkania kupującego) i jest on niejako dodatkiem do tego lokalu i będzie wykorzystywany łącznie z tymże lokalem (domem). Przepis art. 8 ust. 1 pkt 1a dotyczy zatem wyłącznie nabycia lokalu niemieszkalnego (np. garażowego), który ma charakter dodatkowy – do lokalu mieszkalnego. Nie jest możliwe nabycie na tej podstawie – tj. bez zezwolenia – wyłącznie samodzielnego lokalu użytkowego.

Ponieważ zatem nabycie lokalu niemieszkalnego – garażu nie było związane z własnością nieruchomości czy samodzielnego lokalu mieszkalnego, czego wymaga przepis art. 8 ust. 1 pkt 1a pozwana powinna legitymować się stosownym zezwoleniem na zakup takiego lokalu.

W tym miejscu należy odnieść się również do pkt 2 wskazanego przepisu, który pozwala na nabycie lokalu bez zezwolenia cudzoziemcowi, który zamieszkuje w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej.

Niewątpliwie pozwana nie spełniała w dacie zawarcia umowy i tego warunku – posiadając jedynie zezwolenia na pobyt czasowy. Dopiero w 2016 roku pozwana złożyła wniosek o zezwolenie jej na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej, a postępowanie w tym przedmiocie jest w toku.

Art. 6 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku stanowi, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne, a w razie takiego nabycia 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.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego prowadzi zatem w ocenie Sądu do wniosku, że pozwana nie mogła skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 8 ust. 1 pkt 1a cyt. ustawy i do skutecznego nabycia lokalu użytkowego objętego Kw nr (...) musiała legitymować się uprzednio uzyskanym zezwoleniem. Wobec braku takiego zezwolenia nabycie udziału w nieruchomości było nieważne, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

Na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd obciążył pozwaną, jako stronę przegrywającą proces, obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania na rzecz powoda. Na koszty postępowania składa się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powoda oraz opłata od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika powoda określono na podstawie przepisów obowiązujących w dacie wniesienia pozwu, tj. na podstawie § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 roku (poz. 1804) w zw. z § 1 pkt 1 Rozporządzenia z dnia 3.10.2016 roku (poz. 1667) zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Na mocy art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej kwotę 900 zł na rzecz Skarbu Państwa, tytułem opłaty, od której powód był zwolniony z mocy ustawy (art. 94 ustawy z dnia 28 lipca 2015 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Z:

- (...)
- (...);
- (...)

.

(...)