

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 marca 2019 roku

Pozwem z dnia 21 listopada 2017 roku (pozew k. 2-5) powód Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o stwierdzenie nieważności nabycia przez cudzoziemca udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, to jest o stwierdzenie iż nabycie przez M. T. będącego obywatelem Turcji 70 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Tuszynie wpisanej do krajowego rejestru sądowego pod numerem (...) jest nieważne. Nadto powód domagał się kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż zgodnie z ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców do nabycia udziałów wymagane było zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych gdyż ustawa ta wprowadziła ograniczenia o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy cudzoziemca co sprowadza się do konieczności uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Spółka (...) z o.o. nabyła w maju 2012 roku w prawo własności nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Tuszynie przy ul. (...), składającej się z działki (...), objętej księgą wieczystą (...). Od chwili nabycia prawa własności wymienionej nieruchomości obrót udziałami a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów w spółce dokonywany z udziałem cudzoziemców podlegał reglamentacji przewidzianej w artykule 3 ustęp 1 i 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W dniu 19 listopada 2014 roku doszło do zawarcia umowy sprzedaży udziałów, na mocy której pozwany S. T. posiadający obywatelstwo polskie zbył na rzecz pozwanego M. T. będącego obywatelem Turcji 70 udziału w spółce (...) spółka z o.o

Przed dokonaniem przedmiotowego nabycia spółka z o.o nie miała status cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców gdyż większość udziałów 90 ze 160 przysługiwała posiadającemu obywatelstwo polskie pozwanemu S. T. zaś pozostałe 70 udziałów w spółce przysługiwało obywatelowi Turcji C. T.. Natomiast w wyniku przedmiotowego nabycia (...) spółka z o.o. uzyskała status cudzoziemca w rozumieniu artykułu 1 ustęp 2 punkt 4 Ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, gdyż stała się spółką kontrolowaną przez cudzoziemców. Zgodnie z artykułem 3 ustęp 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej a także każda inna czynność prawna dotycząca udziałów lub akcji wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych jeżeli w wyniku spółka będąca właścicielem lub wieczysty użytkownikiem nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stanie się spółką kontrolowaną. Przepis artykułu 1 ustęp 3 wymienionej ustawy stanowi zaś, że w przypadku spółki handlowej za kontrolowaną w rozumieniu ustawy uważa się spółkę w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu także jako zastawnik użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów artykułu 4 paragraf 1 punkt 4 liter a b lub c lub e ustawy Kodeks spółek handlowych.

W świetle powyższych uregulowań pozwany powinien przed nabyciem wskazanym w żądaniu pozwu to jest nabycie udziałów w spółce uzyskać zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych, gdyż w wyniku wymienionego wyżej nabycia spółka ta stawała się spółką kontrolowaną przez cudzoziemców i sama uzyskiwała status cudzoziemca. Pozwany takiego zezwolenia nie uzyskał co czyni dokonane nabycie nieważnym stosownie do artykułu 6 ustęp 1 w związku z ustępem trzecim wyżej wymienionej ustawy.

W odpowiedzi na pozew (k. 123-129) pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali że w dniu 19 listopada 2014 roku doszło pomiędzy sprzedającym a n t oraz C. T. jako kupującymi do zawarcia umowy sprzedaży. Była to jedna czynność prawna dokonana pomiędzy trzema osobami. Przedmiotem jej świadczenia były udziały w kapitale zakładowym spółki z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod firmą (...) spółka z o.o. gdzie M. T. kupił od S. T. 70 udziałów a C. T. 20 udziałów. Zdaniem pozwanych przyjęte przez powoda stanowisko o istnieniu dwóch różnych umów czynności prawnych nie jest prawidłowe ponieważ wolą S. T., M. T. oraz C. T. było kompleksowe rozporządzenie udziałami (...) co do jedności czasu i miejsca. Dokonano dlatego zawarcia tylko jednej umowy na podstawie której S. T. zbył swoje wszystkie udziały w spółce. Próba negocjowania tej okoliczności przez powoda prowadzi do podważenia woli i sensu dokonywanej przez S. T., M. T. i C. T. umowy. Fakt kto jest stroną umowy czynności prawnej determinuje krąg osób posiadających legitymację bierną w procesie o stwierdzenie nieważności, co jeszcze bardziej istotne zdaniem pozwanych legitymacja ta ma charakter współuczestnictwa koniecznego. W konsekwencji spór dotyczący żądania ustalenia, że dana czynność prawna jest bezwzględnie nieważna nie może toczyć się przeciwko tylko niektórym z uczestników tej czynności prawnej. Jeżeli taka sytuacja ma jednak miejsce to powództwo winno być oddalone, skoro po stronie pozwanej nie występują wszystkie osoby, których udział jest w tym przypadku konieczny.

Ponadto pozwany wskazał że (...) przed zawarciem umowy była spółką, której udziały przysługiwały st 90 udziałów oraz C. T., który posiadał 70 udziałów. Wynika to również z załączonego do pozwu odpisu KRS. W wyniku zawarcia umowy z dnia 19 listopada 2014 roku C. T. stał się posiadaczem większościowym udziałów w (...) od 19 listopada 2014 roku miał ich 90 natomiast M. T. tylko 70. Powyżej przywołany fakt ma kluczowe znaczenie w sprawie. Wynika to stąd że w rezultacie zawarcia umowy pakiet większościowy udziałów posiada w swoich rękach obecnie C. T., osoba która w ocenie obu pozwanych na dzień 19 listopada 2000 naście roku nie musiała uzyskiwać zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów (...). Uzyskanie zgody przez obcokrajowca na nabycie udziałów w spółce wymagane jest tylko wtedy gdy mamy do czynienia ze spółką kontrolowaną albo w przypadku gdy w wyniku rozporządzenia udziałami taką spółką się stanie. Biorąc to pod uwagę na pewno M. T. zgody uzyskiwać nie musiał ponieważ nie nabywał udziałów w spółce kontrolowanej, jak również w wyniku zawarcia przez niego i przez C. T. nie stała się spółka kontrolowaną. Od 20 sierpnia 2012 roku C. T. posiada zezwolenie na pobyt stały w Rzeczypospolitej Polskiej wydane przez Wojewodę (...) po drugie od 2008 roku C. T. pozostaje w związku małżeńskim z obywatel Polski po trzecie C. T. nie zawierał ze swoją żoną umów majątkowych małżeńskich przez co istnieje pomiędzy nimi ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej. Po czwarte nabycie przez C. T. udziału w 19 listopada 2014 roku miało miejsce za środki wchodzące w skład majątku wspólnego przez co udziały przysługujące C. T. w (...) wchodzi do majątku wspólnego jego i jego żony Zgodnie z artykułem 8 ustęp 1 punkt 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią będą wspólność ustawową małżonków regulacja ta wskazuje na to że nabycie nieruchomości przez osoby niebędące obywatelem Polski w przypadku zniszczenia się hipoteza normy prawnej zakodowanej przywołanej jednostek redakcyjnych nie jest reglamentowany

C. T. nie musiał zyskiwać zgody na nabycie udziałów w (...), które miało miejsce 19 listopada 2014 roku i ma to niebagatelne znaczenie dla n t i s gdyż większość udziałów w (...) przypada osobie która pomimo nie posiadania obywatelstwa polskiego nie musiała uzyskiwać zgody na ich nabycie w tym samym Nabywanie udziałów przez innych cudzoziemców którzy nie posiadają większości udziałów również nie musieli dysponować zgodą ministra konsekwencje umowa z 19 listopada 2014 roku jest ważna i skuteczna ponieważ nie naruszał A widać jej zawarcia żadnych norm powszechnie obowiązujących

W replice na odpowiedź na pozew (k. 153-154) powód podtrzymał żądanie pozwu wskazując, iż okoliczność że C. T. posiada od 20 sierpnia 2012 roku zezwolenie na pobyt stały na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nie ma znaczenia

dla sprawy. Powołany przez pozwanych przepis artykuł 8 ustęp 1 punkt 3 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie dotyczy nabycia udziałów lub akcji a wyłącznie nabycia nieruchomości w zakresie nabywania akcji lub udziałów w spółkach. Przepis artykułu 8 ustęp 1 wymienionej wyżej ustawy przewiduje tylko jedno zwolnienie i jest ono zawężone podmiotowo do banku. Artykuł 8 ustęp 1 punkt 7 ustawy pozostawanie w związku małżeńskim z obywatelem Polski i związany z tym ustrój wspólności majątkowej również nie ma wpływu na zasadność żądania powoda objęcie współwłasnością łączną małżonków udziałów w spółce nie neguję bowiem twierdzenia że przysługują one małżonkowi będącemu cudzoziemcem Tym bardziej iż to cudzoziemiec będąc uprawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym wykonuje uprawnienia korporacyjne, ubocznie podniósł iż podnoszona przez pozwanych okoliczność związana z ustrojem majątkowym małżeńskim C. T. nie była dotychczas ujawniona w żadnych dokumentów dotyczących spółki lub jej wspólników jak np. umowie nabycia udziałów, odpisie KRS, liście wspólników.

Ponadto powód wskazał że niezależnie od uwag poczynionych wyżej zgodnie z podpisem zupełny z KRS spółka została wpisana do KRS w 2006 roku i wspólnikami od chwili zawiązania był S. T. 90 udziałów i C. T. 70 udziałów skoro zaś objęcie udziałów przez C. T. nastąpiło już 2006 roku to późniejsze okoliczności związane z jego związkiem małżeńskim zawarte w 2008 roku oraz uzyskaniem 2012 roku zezwolenia na pobyt nie mają w żadnej mierze wpływu na prawidłowe ustalenie, iż udziały te przysługują wyłącznie C. T. będącemu cudzoziemcem obywatelem Turcji i uzasadnia twierdzenia powoda że nabycie przez pozwanego and będącego obywatelem Turcji udziałów prowadzi do uzyskania przez (...) spółka z o.o. statusu cudzoziemca jako spółka kontrolowana przez cudzoziemców to z kolei wymagało uzyskania stosownego zezwolenia którego brak czyni nabycie bezwzględnie nieważnym.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tuszynie nabyła w maju 2012 r. prawo własności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, położonej w Tuszynie przy ul. (...), składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą (...).

(odpis zupełny księgi wieczystej k. 13-22, pismo z załącznikiem k. 23-24)

Umową sprzedaży udziałów z dnia 19 listopada 2014 roku sporządzoną w W., wspólnik (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S. T. sprzedał M. T. 70 udziałów o łącznej wartości nominalnej 35.000,00 zł i C. T. 20 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 10.000,00 zł w kapitale zakładowym spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w miejscowości T., za ceny w kwocie łącznie 45.000,00 zł. Pozwany M. T. w dniu 19 listopada 2014 r. nie był obywatelem Polski, a spółka (...) była w czasie zawierania umowy sprzedaży udziałów właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej.

(niesporne, umowa k. 25-26, postanowienie SR dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 12 grudnia 2014 r. k. 29-32, odpis z KRS 7-12, karta pobytu k. 130-131)

Przed nabyciem od S. T. 70 udziałów w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tuszynie, pozwany M. T. nie uzyskał zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

(niesporne)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do pozwu, których prawdziwości i wiarygodności strona pozwana nie kwestionowała, a okoliczności nimi stwierdzonych nie kwestionowała.

Wszystkie powołane okoliczności Sąd mógł uznać za ustalone już na zasadzie art. 229 i 230 k.p.c. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym, a w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane.

Część dokumentów została złożona w kserokopiach, żadna ze stron nie żądała jednak przedstawiania ich oryginałów w trybie art. 129 kpc, ani nie kwestionowała ich prawdziwości i wiarygodności, mogły zatem stać się podstawą ustaleń na podstawie art. 308 i 309 kpc.

Wnioski dowodowe strony pozwanej o przesłuchanie świadka C. T. oraz przesłuchanie stron podlegały oddaleniu, ponieważ okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Powyżej określono jedynie zasadnicze i zrębowe okoliczności faktyczne. Szczegółowe kwestie oraz odniesienie się Sądu do przeprowadzonych dowodów poprzez ocenę ich wiarygodności i znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ze względu na obszerność i skomplikowanie materii procesu znajduje się w dalszej części uzasadnienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Wstępnie wskazać należy, że Minister Spraw Wewnętrznych w świetle przepisu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004r. Nr 167, poz. 1758 – zwaną dalej u.n.n.c.) ma w n/n sprawie legitymację do wniesienia żądania stwierdzenia nieważności umowy nabycia nieruchomości (akcji, udziałów) przez cudzoziemca.

Dokonując takiej oceny Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 34 k.c., Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należącego do innych państwowych osób prawnych. Każda zatem czynność cywilnoprawna takiej państwowej jednostki organizacyjnej jest de iure civili czynnością Skarbu Państwa, bowiem jednostki te działają na rachunek Skarbu Państwa. Dodać należy, że Skarb Państwa, będąc substratem Państwa, jest jednolitą i scaloną instytucją, stanowiącą jeden podmiot, nie mający odrębnych organów. Materialnoprawna konstrukcja jednolitości Skarbu Państwa, jako osoby prawnej, wywiera w sferze przepisów proceduralnych ten skutek, że określenie w pozwie jednostki organizacyjnej Państwa (statio fisci) nie wpływa na oznaczenie osoby pozwanego, którym zawsze pozostaje Skarb Państwa (zob. uchwałę SN z 19.04.2001r., III CZP 10/01). Ponadto konstrukcję podmiotowości Państwa należy rozpatrywać na dwóch płaszczyznach działania – odnoszących się do sfery imperium i dominium. W pierwszym wypadku Państwo, dbając o dobro publiczne, działa jako "władca", mając uprawnienia i zobowiązania wypływające z prawa publicznego, a w drugim jako "właściciel" wyposażony w uprawnienia i zobowiązania przypisane mocą prawa prywatnego. W sferze dominium Skarb Państwa jest podmiotem stosunków o charakterze cywilnoprawnym zgodnie z art. 34 k.c. O Skarbie Państwa, jako osobie prawnej można mówić wówczas, gdy Państwo jako fiskus wykonuje za pomocą swoich jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej (stationes fisci) swoje zadania społeczne i gospodarcze (dominium), pozbawione charakteru publicznoprawnego (władczego), a więc gdy występuje w stosunkach cywilnoprawnych o charakterze majątkowym i niemajątkowym z innymi podmiotami prawnymi na zasadzie równorzędności (partnerstwa). W tych przypadkach, zgodnie z art. 67 §2 k.p.c., czynności za Skarb Państwa podejmują jednostki organizacyjne, z których działalnością wiąże się dochodzone roszczenie, a każda czynność cywilnoprawna takiej jednostki jest de iure civili czynnością Skarbu Państwa, bowiem jednostki te działają na rachunek Skarbu Państwa. Natomiast Państwo, gdy podejmuje czynności władcze z zakresu prawa publicznego (imperium), które nie należą do sfery prawa cywilnego (dominium), nie występuje jako Skarb Państwa będący osobą prawną w rozumieniu art. 34 k.c. (zob. komentarz do art. 67 k.p.c. Komentarz. Tom I, wyd. LEX z 2011).

Stosownie do art. 6 ust. 2 u.n.n.c. o nieważności umowy orzeka sąd 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. Takie ukształtowanie podmiotu właściwego do wniesienia powództwa na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c. wiąże się z treścią art. 34 k.c. Sprawy o stwierdzenie nieważności umowy nabycia przez cudzoziemca nieruchomości bez wymaganego zezwolenia nie dotyczą mienia państwowego, a mienia stanowiącego własność osób fizycznych lub prawnych nie będących Skarbem Państwa lub jego jednostkami organizacyjnymi. Uprawnienie do wystąpienia z żądaniem nieważności umowy nie jest związane z realizacją

cywilnoprawnych interesów Skarbu Państwa w zakresie dominium i ochroną majątkowych interesów Skarbu Państwa, lecz związane jest z uprawnieniami władczymi Skarbu Państwa z zakresu imperium i ochroną porządku publicznego poprzez reglamentację obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców. Stąd uznać należy, że przepis art. 6 ust. 2 u.n.n.c. kreuje samodzielną, szczególną zdolność sądową i legitymację procesową podmiotów w nim wymienionych, nie mających osobowości prawnej, ani zdolności sądowej. Wniesienie pozwu z żądaniem stwierdzenia nieważności wchodzi w zakres czynności władczych leżących w kompetencji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. W konsekwencji do wniesienia powództwa na podstawie art. 6 ust. 2 u.n.n.c. legitymowany jest Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, a nie Skarb Państwa reprezentowany przez Ministra Spraw Wewnętrznych, choć nie wyklucza to możliwości wniesienia takiego powództwa przez Skarb Państwa na podstawie art. 189 k.p.c. (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 20.04.2012r. III CSK 247/11). Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 listopada 2009r., III CZP 85/09 (LEX nr 551876), w którym SN wprawdzie odmówił podjęcia uchwały co do zagadnienia prawnego przedstawionego mu przez Sąd Okręgowy w Lublinie do rozstrzygnięcia, to niemniej jednak konstatając poglądy prawne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy wyraził swoje stanowisko.

Podsumowując dotychczasowe rozważania - skoro Minister Spraw Wewnętrznych wniósł pozew w przedmiotowej sprawie we własnym imieniu na podstawie art. 6 u.n.n.c., przeto przysługuje mu zdolność sądowa i procesowa w zakresie spraw o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości przez cudzoziemców wbrew przepisom ustawy.

Wskazać należy, że w niniejszej sprawie bezsporne pozostawały okoliczności faktyczne stanowiące podstawę żądania ustalenia nieważności umowy sprzedaży na rzecz M. T. 70 udziałów w spółce (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tuszynie. Jak przyznała bowiem strona pozwana, M. T. jest obywatelem Turcji. Strona pozwana nie przeczyła także, że udziały nabyto bez wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, twierdząc, iż wobec faktu, iż pakiet większościowy udziałów w E. posiada w swoich rękach C. T., a więc osoba, która w ocenie obu pozwanych na dzień 19 listopada 2014 r. nie musiała uzyskiwać zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie udziałów w E.. Wobec przyznania powyższych okoliczności faktycznych przez pozwaną Sąd stwierdził, że nie wymagają one dalszego dowodzenia.

Sąd Rejonowy uznał, że w sprawie okazały się kluczowe dwie kwestie, a mianowicie po pierwsze, kwestia spełnienia przesłanek z ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758) do oceny ważności kwestionowanej w n/n postępowaniu umowy, a także czy krąg pozwanych został właściwie określony.

W ocenie Sądu, w dniu 19 listopada 2014 r. doszło do zawarcia dwóch niezależnych umów sprzedaży udziałów, zatem brak było podstaw do uznania C. T. za koniecznego w sprawie współuczestnika po stronie pozwanej.

Na wstępie rozważań na temat zasadności żądania wskazać należy, iż jako podstawę prawną niniejszego żądania powód wskazał art. 6 ust. 1 w zw. z ust. 3 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 (udziałów, akcji) przez cudzoziemca bez uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych 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. Wykładnia art. 6 ust. 1 i 2 ustawy wskazuje, że ustawodawca wprowadził skutek nieważności bezwzględnej nabycia nieruchomości bez wymaganego zezwolenia. Artykuł 6 ust. 1 wyraźnie 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.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 roku wprowadza natomiast wymóg uzyskania zezwolenia Ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości w pewnych wypadkach i przez określone podmioty. Obowiązek posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości wynika z regulacji ustawowej zawartej w dyspozycji art. 1 i 1a Ustawy. W przypadku spółki handlowej za kontrolowaną uważa się spółkę, w której wymienione osoby posiadają, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 50% kapitału zakładowego. Według art. 6 ust. 1 tej ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew jej przepisom obwarowane zostało sankcją nieważności, a przepis ten stosuje się także odpowiednio do nabycia lub objęcia udziałów lub akcji w spółce handlowej wbrew przepisom art. 3e. Z kolei według art. 3e ustawy, nabycie lub objęcie przez cudzoziemca udziałów lub akcji w spółce handlowej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, będącej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem nieruchomości, wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, m. in. w sytuacji jeżeli w wyniku nabycia lub objęcia udziałów lub akcji spółka stanie się spółką kontrolowaną w rozumieniu art. 1 ust. 3.

Celem przywołanego uregulowania było uniemożliwienie cudzoziemcom bezpośredniego lub pośredniego (przez spółki kontrolowane) nabywania nieruchomości w Polsce bez stosownego zezwolenia administracyjno-prawnego. Ustawa zakazywała również przejmowania przez cudzoziemców kontroli nad spółkami będącymi właścicielami lub użytkownikami wieczystymi nieruchomości w Polsce.

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 Rzeczypospolitej Polskiej. Chodzi tu również o osoby fizyczne nie posiadające żadnego obywatelstwa, czy bezpaństwowcy. Dla określenia statusu cudzoziemca dla osoby fizycznej nie ma prawnego znaczenia jej domicył, może on znajdować się zarówno w Polsce 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 pozwany M. T. w chwili zawierania umowy nabycia 70 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Tuszynie był obywatelem Turcji, nie posiadał obywatelstwa polskiego, a zatem był cudzoziemcem w rozumieniu Ustawy z 24 marca 1920 roku. Na marginesie wskazać można też, że jako osobną kategorię cudzoziemców wskazuje się na cudzoziemców pochodzących z krajów Unii Europejskiej; wyodrębnienie tej kategorii jest konieczne ze względu na odrębną regulację dotyczącą tychże. Okoliczność ta nie ma jednak istotnego znaczenia dla omawiania niniejszej sprawy albowiem Turcja, której obywatelem był pozwany, nie należy do Unii Europejskiej.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dokładnie precyzuje jakie przesłanki powinny być spełnione w zezwoleniu. Przede wszystkim więc zezwolenie powinno być wydane 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. Wydanie decyzji – zezwolenia następuje na podstawie wniosku zgłoszonego przez wnioskodawcę. Zezwolenie więc, ma charakter warunku prawnego, a tym samym stanowi obligatoryjną część czynności prawnej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. W niniejszej sprawie nie było sporu co do faktu, że pozwany M. T. z takim wnioskiem nie wystąpił, a zatem stosownego zezwolenia nie posiadał w chwili zawierania umowy nabycia udziałów w spółce (...). Również nie wskazano okoliczności uzasadniających zwolnienie pozwanemu M. T. z obowiązku legitymowania się stosownym zezwoleniem. Stosownie bowiem do art. 8 Ustawy o z 24 marca 1920 roku nie wymaga zezwolenia nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (punkt 1); 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 (punkt 1a); nabycie nieruchomości przez cudzoziemca zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 5 lat od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich (punkt 2); nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na osiedlenie

się lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowią wspólność ustawową małżonków (punkt 3); nabycie przez cudzoziemca nieruchomości, jeżeli w dniu nabycia jest uprawniony do dziedziczenia ustawowego po zbywcy nieruchomości, a zbywca nieruchomości jest jej właścicielem lub wieczystym użytkownikiem co najmniej 5 lat (punkt 4), nabycie przez podmiot, o którym mowa w art. 1 ust. 2 pkt 4, na jego cele statutowe, nieruchomości niezabudowanych, których łączna powierzchnia w całym kraju nie przekracza 0,4 ha na obszarze miast (punkt 5); nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego bankiem i jednocześnie wierzycielem hipotecznym, w trybie przejęcia nieruchomości na własność w wyniku bezskutecznej licytacji w postępowaniu egzekucyjnym (punkt 6) oraz nabycie lub objęcie przez bank będący osobą prawną określoną w art. 1 ust. 2 pkt 4 Ustawy akcji lub udziałów w spółce, o której mowa w art. 3e Ustawy w związku z dochodzeniem przez ten bank roszczeń wynikających z dokonanych czynności bankowych (punkt 7). Dalsze przepisy tego art. 8 obejmują swym zakresem cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej.

Pozwany nie powołał się w okolicznościach niniejszej sprawy na żadną okoliczność wskazującą wyłączenie obowiązku posiada zezwolenia przewidzianego w art. 8 Ustawy z 24 marca 1920 roku. Pozwany powoływał się na okoliczność pozostawania C. T. w związku małżeńskim z obywatelką Polski i związany z tym ustrój wspólności majątkowej. Jednakże objęcie współwłasnością łączną małżonków udziałów w spółce nie neguje bowiem twierdzenia, iż przysługują one małżonkowi będącemu cudzoziemcem. Zgodnie z odpisem zupełnym z KRS dotyczącym (...) sp. z o.o. spółka ta została wpisana do KRS w 2006 roku. Jej wspólnikami od chwili zawiązania byli S. T. i C. T..

W stosunku do pozwanego 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 pozwany w chwili nabycia udziałów w spółce (...), to jest 19 listopada 2014 roku jako obywatel Turcji nie posiadał zezwolenia Ministra właściwego do spraw wewnętrznych wydanego w trybie Ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 roku na podstawie art. 6 tejże Ustawy oraz art. 189 k.p.c. żądanie ustalenia nieważności umowy z 19 listopada 2014 roku dotyczącej nabycia udziałów w spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w Tuszynie było w ocenie Sądu zasadne. Z uwagi na powyższe orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie II. 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 3.600 zł obliczona została zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

W punkcie III. 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 uiszczyć pozwanym na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.750 zł stanowiącą opłatę od pozwu od uiszczenia której powód z mocy ustawy był zwolniony.

ZARZĄDZENIE

Doręczyć odpis wyroku wraz z uzasadnieniem pełnomocnikom stron.