

Sygn. akt I C 1359/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2022 r.

### **Sąd Okręgowy w Bydgoszczy I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Dutkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2022 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych  
i Administracji

przeciwko O. K., M. K., E. S.

o ustalenie

I ustala, że nabycie przez O. K.- na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2019 r. zawartej przed notariuszem M. O.- Kancelaria Notarialna w M. przy ul. (...) Rep. A (...) /2019- na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., własności nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina Jeziora W., stanowiącej siedlisko oznaczone geodezyjnie jako numer (...), stanowiące grunty rolne zabudowane oraz grunty orne o powierzchni 0,3898 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest nieważne;

II ustala, że nabycie przez O. K.- na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2019 r. zawartej przed notariuszem M. O.- Kancelaria Notarialna w M. przy ul. (...) Rep. A (...) /2019- na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., własności nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina Jeziora W., obejmującej działkę oznaczoną geodezyjnie jako numer (...), stanowiącą grunty orne o powierzchni 0,2714 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest nieważne;

III nie obciąża pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda;

IV odstępuje od obciążenia pozwanych obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy brakujących kosztów sądowych, od których powód był zwolniony;

IV wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w pkt I i II.

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Sygn. akt I C 1359/21

## UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko O. K., M. K. oraz E. S., powód Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o:

1. stwierdzenie, że nabycie przez O. K.- na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2019 r. zawartej przed notariuszem M. O.- Kancelaria Notarialna w M. przy ul. (...) Rep. A (...) /2019- na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., własności nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina Jeziora W., stanowiącej siedlisko

oznaczone geodezyjnie jako numer (...), stanowiące grunty rolne zabudowane oraz grunty orne o powierzchni 0,3898 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest nieważne;

2. stwierdzenie, że nabycie przez O. K.- na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 sierpnia 2019 r. zawartej przed notariuszem M. O.- Kancelaria Notarialna w M. przy ul. (...) Rep. A (...)/2019- na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., własności nieruchomości położonej w miejscowości W., gmina Jeziora W., obejmującej działkę oznaczoną geodezyjnie jako numer (...), stanowiącą grunty orne o powierzchni 0,2714 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jest nieważne.

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w związku z wykonywaniem obowiązków ustawowych powziął wiadomość, że na podstawie wskazanych umów sprzedaży pozwani O. K. oraz M. K. nabyli od pozwanej E. S. do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską w/w nieruchomości. Wyjaśniono, że pozwana O. K. jest obywatelką Ukrainy, a z ustaleń poczynionych przez powoda wynika, iż na dzień nabycia wskazanych wyżej nieruchomości O. K. posiadała zezwolenie na pobyt stały od dnia 20 marca 2019 r., a zatem dopiero przez około 5 miesięcy. Wskazane wyżej nabycie nieruchomości przez pozwaną obywatelkę Ukrainy zostało dokonane bez uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, w związku z powyższym przedmiotowe akty notarialne są nieważne (k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew pozwani O. K., M. K. oraz E. S. uznali powództwo i wnieśli o nieobciążanie ich kosztami procesu poniesionymi przez powoda. Wskazali, że w dniu zakupu nieruchomości nie posiadali wiedzy, że pozwana O. K. nie może nabyć udziału w nieruchomości. Ponadto wyjaśnili, że umowę nabycia nieruchomości sporządził notariusz, a pozwani zaufali profesjonalście (k. 58-59, 62).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Dnia 19 sierpnia 2019 r. pozwani O. K. i M. K. nabyli na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego od pozwanej E. S., do majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską nieruchomość obejmującą prawo własności nieruchomości stanowiącej siedlisko oznaczonej geodezyjnie jako numer (...), stanowiącej grunty rolne zabudowane oraz grunty orne o powierzchni 0,3898 ha, położone w obrębie ewidencyjnym W., gmina Jeziora W., dla której to nieruchomości prowadzona jest obecnie księga wieczysta KW nr (...) oraz nieruchomość obejmującą prawo własności nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako numer (...), stanowiącej grunty orne o powierzchni 0,2714 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym W., gmina Jeziora W., dla której to nieruchomości prowadzona jest obecnie księga wieczysta KW nr (...).

Na dzień sporządzenia aktów notarialnych Rep. nr A (...) i Rep. A nr (...)/2019, działki o nr ew. 28/7 i 28/4 ujęte były w księdze wieczystej nr (...), dla których w dniu 2 września 2019 r., w wyniku odłączenia części nieruchomości, założono księgę wieczystą KW Nr (...). We wskazanej księdze wieczystej O. K. została ujęta jako właściciel, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, ww. działek od dnia 19 sierpnia 2019 r. do dnia 4 marca 2020 r.

dowód: akt notarialny z dnia 19 sierpnia 2019 r. Rep. A (...)/2019 k. 8-18, akt notarialny z dnia 19 sierpnia 2019 r., Rep. A (...)/2019 k. 19-28,

wydruk zupełny księgi wieczystej KW nr (...) oraz KW nr (...) k. 41-48,

Pozwana O. K. jest obywatelką Ukrainy. Na dzień nabycia wskazanych nieruchomości O. K. posiadała zezwolenie na pobyt stały od dnia 20 marca 2019 r. (Karta Pobytu nr (...) ważna do 9 kwietnia 2029 r.).

dowód: pismo UdSC z dnia 30 stycznia 2020 r. k. 29, wydruk z bazy danych PESEL k. 49,

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji pismem z dnia 18 lutego 2020 r. wezwał pozwanych do doprowadzenia stanu prawnego nieruchomości do stanu zgodnego z przepisami (...). Jednocześnie przedmiotowe pismo do

wiadomości zostało skierowane do notariusza. Pomimo pisma skierowanego do pozwanych, nie doprowadzono do zgodności z przepisami prawa.

dowód: pismo powoda z dnia 18 lutego 2020 r. wraz z (...) k. 30-34,

W dniu 4 marca 2020 r. pozwani dokonali zmiany umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), w treści której pozwani oświadczyli, że zmieniają §4, §5, §6, §7 oraz §11 aktu notarialnego - umowy sprzedaży, sporządzonej w dniu 19 sierpnia 2019 r., Rep. A (...)/2019 oraz zmiany umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...), w treści której pozwani oświadczyli, że zmieniają §4, §5, §6, §7 oraz §11 aktu notarialnego - umowy sprzedaży, sporządzonej w dniu 19 sierpnia 2019 r. Rep. A (...)/2019. Zgodnie z oświadczeniami zawartymi w ww. aktach notarialnych z dnia 4 marca 2020 r., E. S. sprzedała przedmiotowe nieruchomości jedynie M. K..

dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 4 marca 2020 r. Rep. A Nr 1924/2020 k. 35-37, kserokopia wypisu akt notarialnego z dnia 4 marca 2020 r. Rep. A Nr 1930/2020 k. 38-40.

Przedstawiony wyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody z dokumentów. Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Były przejrzyste i jasne. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd postanowieniem z dnia 27 września 2022 r. oddalił wniosek pozwanych O. K. i M. K. o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu, bowiem wartość przedmiotu sporu wskazana przez powoda, tj. 300.000 zł jest prawidłowa. W niniejszej sprawie zachodzi współuczestnictwo materialne konieczne i jednolite, ponieważ z istoty stosunku prawnego wyrok ma dotyczyć niepodzielnie obu pozwanych małżonków. Zatem sprawa może się toczyć tylko łącznie przeciwko obu małżonkom, więc ich współuczestnictwo jest jednolite i konieczne, a wartość przedmiotu sporu jest jednoznaczna z wartością zakupionych przez pozwanych nieruchomości.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Pozwani uznali powództwo. W świetle przepisu art. 213 § 2 k.p.c. uznanie to nie było sprzeczne z prawem lub z zasadami współżycia społecznego, nie zmierzało również do obejścia prawa.

Przepis art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców statuuje zasadę w myśl której nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga uprzedniego uzyskania przez niego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Wyjątki od powyższej zasady zostały określone w art. 8 ust. 1 UNNC.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy nie wymaga uzyskania zezwolenia (z zastrzeżeniem ust. 3) nabycie nieruchomości, 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 stanowiąc będą wspólność ustawową małżonków.

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. Dokonując oceny zgodności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z zapisami ustawy sąd wydaje orzeczenie deklaratoryjne, nie zaś kształtujące stosunek prawny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku III CZP 53/08). Nabycie nieruchomości na podstawie czynności prawnej dokonanej bez wymaganego zezwolenia skutkuje bowiem bezwzględną nieważnością czynności prawnej.

Sąd w pełni podziela stanowisko powoda, że ww. przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powinny się interpretować ściśle, zatem należało stwierdzić, iż w dniu nabycia przedmiotowych nieruchomości, tj. w dniu 19 sierpnia 2019 r. O. K. nie spełniła warunku umożliwiającego nabycie nieruchomości bez konieczności

uzyskania zezwolenia MSWiA, tj. jako małżonka obywatela polskiego nie zamieszkiwała w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia jej zezwolenia na pobyt stały. Natomiast złożenie przez Pozwanych w dniu 4 marca 2020 r. oświadczeń o zmianie §4, §5, §6, §7 oraz §11 w aktach notarialnych z dnia 19 sierpnia 2019 r. (Rep. A (...)/2019 i Rep. A (...)/2019) nie miało wpływu na będące przedmiotem żądania pozwu w niniejszej sprawie. Stwierdzenie, że zawarcie przez pozwaną O. K. umów z dnia 19 sierpnia 2019 r. na mocy których O. K. nabyła niniejsze nieruchomości jest zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 oraz art. 1 ust. 4 UNNC, umowy te są nieważne z mocy samego prawa.

Nieważność przedmiotowych umów sprzedaży ma charakter bezwzględny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. akt III CZP 53/08) i jako taka odnosi skutek ex tunc. Nieważność nabycia wynikająca z art. 6 ust. 1 UNNC ma charakter bezwzględny, a wymagane przez art. 6 ust. 2 UNNC orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r. sygn. akt III CZP 53/08). Treść art. 6 ust. 2 UNNC, nakazuje więc potwierdzenie nieważności orzeczeniem sądu, które ma charakter deklaratoryjny.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji wyroku na podstawie przepisu art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie zachodzą podstawy do zastosowania przepisu art. 102 k.p.c. Zasadą jest ponoszenie przez strony konsekwencji finansowych przegranego sporu, a Sąd może stroną od tego obowiązku zwolnić jedynie wyjątkowo, bowiem narusza to słuszne interesy majątkowe przeciwnika. Należy jednak zauważyć, że w niniejszej sprawie, pozwani mieli prawo tkwić w przekonaniu o słuszności swojego działania. W celu nabycia nieruchomości udali się do notariusza, a zatem byli przekonani, że profesjonalista poprawnie dokona wszystkich formalności związanych z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości. W dniu podpisywania umów nie mieli świadomości, że pozwana O. K., aby nabyć nieruchomość musi posiadać zgodę powoda. Działanie notariusza nie wyprowadziło ich z błędnego przekonania. Również zawarta w dniu 4 marca 2020 r. zmiana umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego utwierdziła ich w przekonaniu o słuszności ich postępowania. Dopiero niniejszy proces uświadomił pozwanym, że ich działanie było niezgodne z prawem, jednak w ocenie Sądu pozwani nie powinni ponosić negatywnych skutków finansowych swojej nieświadomości. W związku z powyższym, Sąd uznał za uzasadnione, aby nie obciążać pozwanych kosztami procesu poniesionymi przez powoda oraz odstąpił od obciążania pozwanych obowiązkiem uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Bydgoszczy brakujących kosztów sądowych, od których powód był zwolniony (pkty III i IV sentencji wyroku).

W punkcie V wyroku z uwagi na uznanie powództwa przez pozwanych na podstawie przepisu art. 333 §1 pkt 2 k.p.c. wyrokowi Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Z:

1. O..
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem dor. pełn. powoda – r.pr. A. S. przez Portal;
3. K.. 14 dni