

*Sygn. akt I C 1152/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**zaoczny wobec K. R.**

Dnia 12 maja 2018 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Ligoń-Krawczyk

Protokolant:sekr. sądowy Katarzyna Maciaszczyk

**po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2018 roku w Warszawie**

**na rozprawie**

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

przeciwko D. R., K. R. i S. F.

o stwierdzenie nieważności

I. stwierdza, iż nabycie, na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 18 grudnia 2015 roku w Kancelarii Notarialnej – L. S. – notariusz przy ul. (...) przed notariuszem L. S., przez S. F., posiadającego status uchodźcy, na własność odrębnej nieruchomości, stanowiącej lokal niemieszkalny położony w W. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 35,30 (trzydzieści pięć 30/100) metra kwadratowego, składający się z jednego pomieszczenia oraz wc wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej opisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla (...) w W. Wydział Ksiąg Wieczystych księdze wieczystej kw nr (...) jest nieważne,

II. zasądza od D. R., K. R. i S. F. solidarnie na rzecz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III. zasądza od D. R., K. R. i S. F. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 35.000 (trzydzieści pięć tysięcy) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu.

*Sygn. akt I C 1152/17*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 listopada 2017 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł przeciwko D. R., K. R. i S. F. o stwierdzenie, iż nabycie na podstawie umowy sprzedaży zawartej dnia 18 grudnia 2015 roku w Kancelarii Notarialnej – L. S. – notariusz przy ul. (...) przed notariuszem L. S. przez Pana S. F. posiadającego status uchodźcy na własność odrębnej nieruchomości stanowiącej lokal niemieszkalny o powierzchni użytkowej 35,50 metra kwadratowego, składającego się z jednego pomieszczenia oraz wc wraz z udziałem (...) w nieruchomości wspólnej opisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. Wydział Ksiąg Wieczystych księdze Wieczystej kw nr (...) jest nieważne. Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie na jego rzecz od pozwanych solidarnie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powoda wskazał, iż pozwany S. F. nabył nieruchomości bez zezwolenia na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a nie spełniał przesłanek o których mowa w tym przepisie i tym samym nabywając nieruchomości winien legitymować się zezwoleniem na nabycie nieruchomości. Tym samym powództwo jest uzasadnione na podstawie art. 6 ust. 1 i 2 ww. ustawy. (pozew k. 4-28 akt sprawy)

Po doręczeniu pozwu, pozwani nie wnieśli odpowiedzi na pozew.

Na terminie rozprawy stawili się pozwani D. R. i S. F., nie stawiała się pozwana K. R. prawidłowo powiadomiona o terminie rozprawy. Pozwani przychyliłi się do stanowiska powoda i wnieśli o nieobciążanie ich kosztami postępowania w sprawie, z uwagi na błąd notariusza przy sporządzaniu aktu notarialnego i sadu wieczystoksięgowego, który nie zweryfikował okoliczności brak zezwolenia na nabycie nieruchomości przez pozwanego S. F. (protokół k. 49-49v, nagranie 00:00:14-00:10:59 akt sprawy)

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

Umową sprzedaży z dnia 18 grudnia 2015 roku sporządzoną przed notariuszem L. S. w Kancelarii Notarialnej w W. przy ul. (...), D. R. i K. R. sprzedali S. F., legitymującemu się kartą pobytu nr (...), ważną do dnia 9 czerwca 2017 roku, urodzonemu w Iranie, posiadającemu status uchodźcy, lokal niemieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 35,30 metra kwadratowego, składający się z jednego pomieszczenia oraz wc, usytuowany na pierwszej kondygnacji w budynku wielomieszkaniowym, położony w W., dzielnica Ś., przy ul. (...), opisany w kw prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla W. Wydział Ksiąg Wieczystych, nr (...) oraz udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. S. F. przed notariuszem oświadczył, że jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Na nabycie nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego aktu nie wymaga uzyskania zezwolenia stosownie do treści art. 8 pkt 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ponieważ w Polsce zamieszkuje od ponad 5 lat, co potwierdzają okazane przy akcie karty pobytu: nr PL (...) wydana w dniu 14.01.2009, ważna do 27.11.2009, nr PL (...) wydana w dniu 28.12.2009, ważna do 2.12.2010, nr PL (...) wydana w dniu 12.01.2011, ważna do 30.11.2011, nr (...) wydana w dniu 12.12.2011, ważna do 23.11.2012, nr (...) wydana w dniu 13.12.2012 ważna do 27.05.2013, nr (...) wydana 27.05.2013, ważna do 6.11.2013, nr (...) wydana w dniu 28.10.2013, ważna do 9.04.2014, nr (...) wydana w dniu 9 czerwca 2014, ważna do 9.06.2017. (akt notarialny k. 7-15 akt sprawy)

Pismami z dnia 13 lipca 2016 roku i 8 listopada 2016 roku Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji poinformowało pozwanego S. F. o nabyciu przedmiotowej nieruchomości bez zezwolenia, pomimo nie spełnienia przez niego przesłanek o których mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, albowiem w chwili nabycia nieruchomości nie zamieszkiwał w Polsce co najmniej 5 lat od udzielenia zezwolenia na osiedlenie się, a przebywała na podstawie zezwoleń na czas oznaczony. Jednocześnie pozwany został wezwany do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami ww. ustawy i o trybie ustalenia nieważności umowy. Minister poinformował, iż w przypadku nie przesłania w terminie 30 dni dokumentów potwierdzających doprowadzenie do stanu zgodnego z ustawą to powód wystąpi na drogę sądową o stwierdzenie nieważności nabycia na podstawie art. 6 ww. ustawy. (pisma k. 23-26 akt sprawy)

Pozwany S. F. w dacie nabycia nieruchomości przebywał w Polsce na podstawie zezwolenia na zamieszkiwanie na czas oznaczony. (okoliczność bezsporna, pismo k. 21-22 akt sprawy)

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.

### ***Sąd Okręgowy zważył co następuje:***

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż przeciwko pozwanej K. R., sąd na podstawie art. 339 par. 1 i 2 kpc, wydał wyrok zaoczny, bowiem pozwana w toku postępowania, nie zajęła stanowiska w sprawie, przyjmując twierdzenia powoda za prawdziwe.

Co do zasady powództwo nie było kwestionowane przez stronę pozwaną, a pozwani obecni na terminie rozprawy przyłączyli się do stanowiska strony powodowej. Nie kwestionowali okoliczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, jak również okoliczności nie spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zwalniającej pozwanego z obowiązku posiadania zezwolenia na nabycie nieruchomości.

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma charakter reglamentacyjny. Wprowadza ograniczenie o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, ze względu na osobę nabywcy – cudzoziemca, który jest obowiązany uzyskać zezwolenie ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie wymaga uzyskania zezwolenia, za strzeżeniem ust. 3, 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. Art. 65 ustawy o cudzoziemcach reguluje uzyskiwanie zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich. Może je uzyskać cudzoziemiec, który przebywa w Polsce legalnie i nieprzerwanie co najmniej 5 lat, a ponadto posiada regularne i stabilne źródło dochodu wystarczające do pokrycia kosztów utrzymania siebie i członków rodziny oraz ubezpieczenie społeczne. Okres 5 lat liczony jest od dnia uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o udzieleniu zezwolenia na osiedlenie się czy pobyt i musi upłynąć najpóźniej w dniu nabycia nieruchomości. Do powyższych okresów nie wlicza się okresów pobytu cudzoziemców na terenie Polski na czas oznaczony, a na takich zasadach pozwany S. F. przebywał na terytorium RP, przed nabyciem przedmiotowej nieruchomości. 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 nie powoduje obowiązku uzyskiwania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Jednocześnie na notariuszu ciąży obowiązek udokumentowania faktu zamieszkania cudzoziemca w Polsce przez co najmniej 5 lat przez powołanie w akcie notarialnym udzielonego zezwolenia na osiedlenie się (R. Szytk, Nowe zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, „Rejent” 1996, nr 7-8, s. 77 i n.) lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich. (Aleksandra Dalecka, Adriana Przewoźny-Paciorek, Komentarz do art.8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) W akcie notarialnym notariusz wskazał karty pobytu pozwanego, ale wszystkie były wydawane na czas oznaczony, czego notariusz nie zweryfikował zgodnie z ustawą.

Na podstawie art. 6 ww. ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. (ust. 1) 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. (ust. 2) Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 czerwca 2008 roku, sygn. III CZP 53/08, na którą powoływał się w pozwie powód: „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 deklaratywne), a w drugim kształtuje stosunek prawny (orzeczenie konstytutywne).”

Z tych względów, na podstawie wyżej powołanych przepisów ustawy powództwo podlegało uwzględnieniu.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc obciążając nimi stronę przegrywającą proces pozwanych oraz na podstawie art. 105 kpc, biorąc pod uwagę współuczestnictwo konieczne powodów uzasadniające ich solidarną odpowiedzialność za koszty. (pkt II wyroku)

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych sąd orzekł jak w pkt III wyroku.

Zdaniem sądu wniosek pozwany o nieobciążanie ich kosztami postępowania w sprawie nie zasługiwał na uwzględnienie. Strona pozwana pismami dnia 13 lipca 2016 roku i 8 listopada 2016 roku wzywała ich do uregulowania przedmiotowej sytuacji prawnej i na wezwanie to pozwani w żaden sposób nie zareagowali, mając możliwość wystąpienia z takim powództwem, a tym samym doprowadzając tym samym do konieczności wniesienia pozwu przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Jak wskazał w wyżej cytowanej uchwale Sąd Najwyższy: „Przyjęciu tej wykładni nie stoi na przeszkodzie art. 6 ust. 2, który - wbrew niektórym wypowiedziom doktryny - nie ogranicza katalogu podmiotów uprawnionych do powołania się na wadliwość nabycia nieruchomości, a także nie wskazuje podmiotów, mających prawo żądania stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości. W tym przepisie ustawodawca użył zwrotu "także", co oznacza, że wymienione podmioty, tj. wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta marszałek województwa lub wojewoda albo minister właściwy do spraw wewnętrznych, nie są jedynymi podmiotami, które mogą żądać stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości przez sąd. Należy zatem uznać, że legitymacja taka przysługuje każdemu, kto wykaże interes prawny.”

SSO Ewa Ligoń-Krawczyk