

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Matlak
Protokolant:	Praktykant Aleksander Szewczuk

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z siedzibą w W.

przeciwko T. K., M. K.

o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości

1. Stwierdza, iż nabycie przez T. K. z dniem 27 maja 2005 r. w drodze zasiedzenia – stwierdzonego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt I Ns 1319/05 – na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. prowadzi księgę wieczystą (...), jest nieważne;
2. Koszty zastępstwa procesowego między stronami wzajemnie znosi;
3. Nie obciąża pozwanych opłatą od pozwu w kwocie 15.000 (piętnaście tysięcy) złotych, którą przejmuje na rachunek Skarbu Państwa.

SSO Agnieszka Matlak

III C 1199/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 sierpnia 2017 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o stwierdzenie, iż nabycie przez T. K. z dniem 27 maja 2005 r. w drodze zasiedzenia – stwierdzonego postanowieniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w W. z dnia 13 lipca 2006 r., sygn. akt I Ns 1319/05 – na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej z M. K., nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) położoną w W. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta (...), jest nieważne oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powód wskazał, że ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ma charakter reglamentacyjny, wprowadzający ograniczenia o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy – cudzoziemca. Sprowadza się to do konieczności uzyskania uprzednio zezwolenia właściwego Ministra.

W odpowiedzi na pozew pozwani uznali powództwo i wnieśli o wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego oraz o nieobciążanie pozwanych opłatą sądową.

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

W dniu nabycia nieruchomości jak i w dniu wydania postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia pozwany T. K. był cudzoziemcem, obywatelem S.. Obywatelstwo (...) uzyskał w dniu 27 kwietnia 2015 r.

Na dzień 27 maja 2005 r.- tj. na dzień nabycia nieruchomości - pozwany posiadał zezwolenie na zamieszkanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na czas oznaczony. Zezwolenie na osiedlenie się uzyskał w dniu 15 kwietnia 2008 r., a obywatelstwo (...) w dniu 27 kwietnia 2015 r.

/-ustalono na podstawie pisma Naczelnika Wydziału Archiwum i Ewidencji Urzędu do Spraw Cudzoziemców k.13/

Pozwany pozostaje w związku małżeńskim z pozwaną, będącą obywatelką Rzeczypospolitej Polskiej.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. stwierdził, że T. K. i M. K. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nabyli z dniem 27 maja 2005 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębu nr (...), położoną przy ulicy (...) w W., dla której Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

/-ustalono na podstawie kserokopii postanowienia SR dla Warszawy Mokotowa w Warszawie k. 8/

Niniejszy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie załączonych do sprawy dokumentów, których żadna ze stron skutecznie nie kwestionowała.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie doszło do uznania powództwa przez pozwanego.

Stosownie do treści art. 213 § 2 k.p.c. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawym lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie powództwa jest aktem dyspozycyjności pozwanego, który nie tylko uznaje samo żądanie powoda, ale i to, że uzasadniają je przytoczone przez powoda okoliczności faktyczne i godzi się na wydanie wyroku uwzględniającego to żądanie (wyrok SN z dnia 18 marca 2011 r., III CSK 127/10, OSNC 2012, nr A, poz. 17; wyrok SN z dnia 9 listopada 2011 r., II CSK 671/10, LEX nr 1102854).

W niniejszej sprawie nie zachodziła żadna z okoliczności negatywnych będących przeszkodą dla uznania powództwa.

Stosownie do treści art. 1 ustawy z dnia 20 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Zezwolenie 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. Za cudzoziemca uznaje się osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego. Odnośnie do osób fizycznych definicja pojęcia jest zgodna z przyjętą w ustawie z 13 czerwca 2003 r. o cudzoziemcach. Z art. 2 tej ustawy wynika, że cudzoziemcem jest każdy, kto nie posiada obywatelstwa polskiego. Ustawa reguluje wyjątki, w których nie jest wymagane uzyskanie w/w zezwolenia i wyjątki te wymienione są taksatywnie w art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców; do tych wyjątków należy m.in. 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, czy też 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 stanowiąc będą wspólność ustawową małżonków.

Na gruncie niniejszej sprawy, w dacie nabycia nieruchomości przez pozwanych, pozwany, pomimo pozostawania w związku małżeńskim z pozwaną – obywatelką Rzeczypospolitej Polskiej, na dzień 27 maja 2005 r.- tj. na dzień nabycia nieruchomości - posiadał zezwolenie na zamieszkanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na czas oznaczony. Zezwolenie na osiedlenie się uzyskał w dniu 15 kwietnia 2008 r., a obywatelstwo polskie w dniu 27 kwietnia 2015 r. Nie jest więc możliwe stwierdzenie, że pozwany nie musiał posiadać zezwolenia ze względu na zachodzący wyjątek od reguły wyrażonej w art. 1. Ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zezwolenie jest wymagane w przypadku nabywania nieruchomości w drodze zasiedzenia. Z uwagi na to, że orzeczenie sądu ma w takich przypadkach charakter deklaratoryjny, do nabycia nieruchomości będzie dochodzić - w przypadku zasiedzenia - w chwili upływu terminu koniecznego do zasiedzenia, zaś w przypadku dziedziczenia na podstawie testamentu - z chwilą otwarcia spadku. Jednak żeby cudzoziemiec mógł skutecznie nabyć te prawa, musi uzyskać zezwolenie. Należy zatem przyjąć, że zezwolenie jest przesłanką stwierdzenia nabycia własności z mocy prawa, a brak zezwolenia jest negatywną przesłanką nabycia nieruchomości. Brak zezwolenia skutkuje możliwością uznania czynności nabycia za nieważną.

Mając te okoliczności na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku.

Stosownie do treści art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów lub nie obciążać jej w ogóle kosztami. Artykuł 102 urzeczywistnia zasadę słuszności i jako wyjątkowy – stanowiący wyłom w zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu – nie podlega wykładni rozszerzającej. Nie konkretyzuje on pojęcia „wypadki szczególnie uzasadnione”, kwalifikacja ta znajduje się w sferze dyskrecyjnej władzy sędziego. W niniejszej sprawie pozwani uznali powództwo przy pierwszej czynności procesowej, tak więc w ocenie Sądu nie było podstaw do zasądzenia kosztów procesu od pozwanych.