

Stanisław Cichosz

I. Zniesienie współwłasności, dział spadku i ustanowienie odrębnej własności lokali, gdy współwłaścicielem nieruchomości jest cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy ; II. Stosowanie przepisów art. 19 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych

Palestra 4/2(26), 47-50

1960

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

STANISŁAW CICHOSZ
notariusz w Warszawie

I

Zniesienie współwłasności, dział spadku i ustanowienie odrębnej własności
lokału, gdy współwłaścicielem nieruchomości jest cudzoziemiec
lub cudzoziemiec dewizowy*

W myśl przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jednolity tekst: Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202), na nabycie nieruchomości cudzoziemiec obowiązany jest uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych.

W myśl przepisów art. 4 ustawy dewizowej z dnia 28 marca 1952 r. (Dz. U. Nr 21, poz. 133) w związku z wyjaśnieniem Ministra Finansów, zawartym w pkt 1 okólnika z dnia 8 grudnia 1952 r. w sprawie wykonania przepisów dewizowych w zakresie obrotu nieruchomościami i prawami rzeczowymi na nieruchomościach (Mon. Pol. z 1953 r. Nr A-1, poz. 23), wymagają zezwolenia władzy dewizowej umowy sprzedaży, zamiany i darowizny nieruchomości położonych w Polsce, zawierane: a) pomiędzy krajowcami dewizowymi a cudzoziemcami dewizowymi, jeżeli w wyniku tych umów następuje lub ma nastąpić bezpośrednio lub pośrednio płatność na rzecz którejkolwiek ze stron umowy bądź na rzecz osób trzecich, b) pomiędzy krajowcami dewizowymi (obustronnie), jeżeli w wyniku tych umów następują lub mają nastąpić jakiegokolwiek wypłaty na rzecz cudzoziemców dewizowych.

Nadmienić należy, że jeżeli przedmiotem umowy jest nieruchomość obciążona, to chociażby nabywca nie przejmował do zapłaty obciążeń, jest on odpowiedzialny za te obciążenia z nabywanej nieruchomości i na dokonanie takiej umowy, gdy jedną ze stron jest cudzoziemiec dewizowy, potrzebne jest zezwolenie władzy dewizowej.

* Przedruk z nru 9 „Biuletynu MS” z 1959 r.

Art. 6 ustawy dewizowej wymienia, kogo należy uważać za cudzoziemca dewizowego. W myśl art. 7 teje ustawy krajowcami dewizowymi są osoby, organizacje i instytucje nie wymienione w art. 6 ustawy.

Stosownie do przepisów okólnika Komisji Dewizowej nr 4/I z dnia 31 marca 1949 r. w sprawie wykładni dekretu dewizowego o cudzoziemcach (Dz. Urz. Min. Skarbu Nr 14, poz. 90) obywatele państw obcych, przebywający w Polsce na zasadzie zezwolenia organów milicji obywatelskiej, powinni być uważani za osoby zamieszkałe w kraju, a więc za krajowców dewizowych, jeżeli mają w Polsce źródło utrzymania i zamieszkują w kraju przynajmniej przez 6 miesięcy od chwili przekroczenia granicy.

W praktyce powstało zagadnienie, czy i w jakich wypadkach na zawarciu umowy o zniesienie własności nieruchomości, działu spadku lub ustanowienia odrębnej własności lokali potrzebne jest zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, gdy współwłaścicielem nieruchomości jest cudzoziemiec, jak również zagadnienie, czy i w jakich wypadkach potrzebne jest zezwolenie władzy dewizowej na zawarcie tego rodzaju umów, gdy dotychczasowym współwłaścicielem nieruchomości jest cudzoziemiec dewizowy.

W rozwiązaniu tych zagadnień wypada zająć następujące stanowisko.

Jeżeli współwłaściciele nieruchomości, wśród których jest cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy, zawierają umowę zniesienia współwłasności nieruchomości, w wyniku której cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy otrzymuje część fizyczną nieruchomości, która to część odpowiada jego udziałowi, jaki miał on w tejże nieruchomości przed sporządzeniem wspomnianej umowy, i żadnych wobec tego wyrównań wartości między cudzoziemcem lub cudzoziemcem dewizowym a pozostałymi współwłaścicielami nie ma — to czynność taka nie stanowi obrotu, nie jest czynnością, która stwierdzałaby nabycie nieruchomości lub jej części przez cudzoziemca, ani też czynnością, z której następowałyby wypłaty przez cudzoziemca dewizowego lub na jego rzecz, i w takich wypadkach ani zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, ani zezwolenie władzy dewizowej nie jest potrzebne.

Jeżeli w wyniku umowy zniesienia współwłasności nieruchomości cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy otrzymuje część fizyczną nieruchomości, która nie odpowiada jego dotychczasowemu udziałowi w tejże nieruchomości, jest zaś większej wartości i wobec tego celem wyrównania cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy czyni wypłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli — to w takim wypadku w istocie rzeczy następuje nabycie przez cudzoziemca lub cudzoziemca dewizowego części

nieruchomości, czynność taka stanowi obrót i jeśli chodzi o cudzoziemca, wymaga uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, a jeśli chodzi o cudzoziemca dewizowego — zezwolenia władzy dewizowej.

Jeżeli w wyniku umowy zniesienia współwłasności nieruchomości cudzoziemiec lub cudzoziemiec dewizowy otrzymuje część fizyczną nieruchomości, która to część jest mniejszej wartości niż wartość jego dotychczasowego udziału w tej nieruchomości i wobec tego otrzymuje on wypłatę różnicy wartości, lub też gdy następuje całkowita spłata jego dotychczasowego udziału w nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli — to w takim wypadku mamy do czynienia w istocie rzeczy ze zbyciem przez niego części bądź całości jego dotychczasowego udziału w nieruchomości, na dokonanie zaś takiej czynności zbędne jest uzyskiwanie zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Natomiast wobec wspomnianych wypłat, czynionych na rzecz cudzoziemca dewizowego, zezwolenie władzy dewizowej jest potrzebne.

Jeśli w opisanym ostatnio wypadku cudzoziemiec zamiast wypłaty lub spłaty, o której wyżej mowa, otrzymuje inną nieruchomość lub udział w niej — mamy wówczas do czynienia w istocie rzeczy z zamianą i na dokonanie takiego aktu potrzebne jest zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych, a jeśli w takiej czynności występuje cudzoziemiec dewizowy otrzymujący zamiast wypłaty lub spłaty inną nieruchomość lub udział w niej — zezwolenie władzy dewizowej nie jest potrzebne.

Należy mieć na uwadze, że gdy przedmiotem umowy zniesienia współwłasności jest kilka nieruchomości, których współwłaścicielem jest cudzoziemiec, to — co się tyczy zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych — przytoczone wyżej rozwiązania należy stosować do każdej nieruchomości oddzielnie i jeśli w którejkolwiek nieruchomości cudzoziemiec otrzymuje więcej, niż wynosił jego dotychczasowy udział w tej nieruchomości, należy żądać przedstawienia wspomnianego zezwolenia. Natomiast gdy współwłaścicielem tych kilku nieruchomości jest cudzoziemiec dewizowy, to zezwolenie władzy dewizowej będzie potrzebne tylko wówczas, gdy w wyniku całokształtu umowy zniesienia współwłasności następują lub mają nastąpić płatności na jego rzecz lub płatności z jego strony na rzecz pozostałych współwłaścicieli lub osób trzecich.

Analogicznie wszystkie powyższe zasady mają zastosowanie przy umowach o dział spadku i odpowiednio również do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali.

II

Stosowanie przepisów art. 19 dekretu o podatku
od nabycia praw majątkowych

Wydział Finansowy Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Bydgoszczy, po zasięgnięciu opinii Ministerstwa Finansów, wydał w dniu 7 lutego 1959 r. następujące wyjaśnienie:

„Dyspozycja art. 19 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych w przedmiocie żądania przez sądy i państwowe biura notarialne zezwoleń bądź zaświadczeń organów finansowych dotyczy spadków otwartych przed dniem 1 stycznia 1947 r., jeżeli zgodnie z przepisami art. 6 ust. 2 dekretu pod. nab. (§ 17 ust. 2 rozp. wykonawczego do dekretu pod. nab.) i art. 21 dekretu pod. nab. stwierdzenie przez sąd praw do spadku nastąpiło po dniu 1 stycznia 1947 r.”

Z wyjaśnienia tego wynika następujący dla praktyki notarialnej wniosek. Jeżeli spadek otwarty został przed 1 stycznia 1947 roku, tj. przed dniem wejścia w życie dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych w zakresie podatku od nieodpłatnego nabycia praw majątkowych ze spadku, i jeżeli w ogóle stwierdzenie praw do spadku przez sąd jest zbędne (a taki wypadek na terenie mocy obowiązującej Kodeksu Napoleona zachodzi, gdy nieruchomości nie miała urzędzonej księgi wieczystej, spadkodawca zaś zmarł przed dniem 1 stycznia 1947 r.) — to państwowe biura notarialne przy sporządzaniu czynności wymienionych w art. 19 dekretu o podatku od nabycia praw majątkowych nie mają podstaw do żądania zaświadczeń o uiszczeniu tego podatku ani zezwoleń na zbycie i przeniesienie własności majątku spadkowego przez spadkobierców.

Nadmienić należy, że gdyby jednak w omawianym wypadku stwierdzenie przez sąd praw do spadku nastąpiło po dniu 1 stycznia 1947 r., to — zgodnie z cytowanymi wyżej przepisami art. 6 ust. 2 dekretu o pod. nab., § 17 ust. 2 rozporządzenia wykonawczego do tego dekretu i art. 19 i 21 dekretu o pod. nab. — podatek od nabycia praw majątkowych ze spadku przypada i państwowe biura notarialne, sporządzając czynności przewidziane w art. 19 dekretu pod. nab., powinny żądać wymaganych przepisami tego artykułu odpowiednich zaświadczeń lub zezwoleń.