

UZASADNIENIE

Pozwem z 22 stycznia 2016 r. (data nadania w urzędzie pocztowym) powód - Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wystąpił przeciwko pozwanym B.´mu T.´owi R. i J.´owi M. wnosząc o stwierdzenie, iż umowa przeniesienia własności w wykonaniu umowy zlecenia zawarta w dniu 10 sierpnia 2007 r. przed notariuszem A. H. (Kancelaria Notarialna w W. przy ulicy (...), Rep. A 4906/2007), na mocy której B. R. przeniósł na rzecz J. M. udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonych w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5726 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2677 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) jest nieważna, a także o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód podniósł, iż zgodnie z ustawą z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców dla nabycia nieruchomości położonej w Polsce przez cudzoziemca konieczne jest uprzednie uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, a wyjątek stanowią sytuacje enumeratywnie wymienione w w/w ustawie. Wyjaśnił, że w dacie sporządzenia kwestionowanej notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, tj. 10.08.2007 r., zgodnie z art. 8 ust. 2 pkt 2w/w ustawy nie było wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym, z wyjątkiem nabycia drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej (tj. do 1 maja 2009r.). Jak wskazuje art. 1 ust. 5 ww. ustawy nabyciem „drugiego domu” w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Argumentował, że nieruchomości, których dotyczy sporna umowa sprzedaży wchodzi w zakres definicji drugiego domu, gdyż zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego położone są na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną i wielorodziną. Udział w przedmiotowych nieruchomościach został nabyty przez J.´a M., który jest obywatelem Irlandii, bez zezwolenia ministra spraw wewnętrznych, a w treści aktu notarialnego nie wskazano okoliczności uzasadniających brak obowiązku uzyskania tego zezwolenia. Powód wyjaśnił, że obaj pozwani nie zalegalizowali swego pobytu w Polsce, a tym samym nie posiadali prawnej możliwości zamieszkiwania na stałe na nabytych nieruchomościach, podkreślając, że zarówno w chwili nabycia, jak i obecnie nieruchomości są niezabudowane, co świadczy o tym, że brak jest faktycznych możliwości zamieszkania na nich. Zaakcentował, że B. R. będący także obywatelem Irlandii, nabył przedmiotowe nieruchomości od A. P. na podstawie umowy sprzedaży z 13 czerwca 2007r., która została uznana za nieważną prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z 10.12.2014r. w sprawie II C 1588/13. Podkreślił, że złożenie przez pozwanego oświadczenie o prowadzeniu działalności gospodarczej w świetle art. 1 ust. 5 w/w ustawy oraz jej art. 8 ust. 2, nie ma wpływu na zakres obowiązków cudzoziemca wynikających z powołanej ustawy, gdyż nadal osoba taka jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust.2 pkt 1 i wobec tego mają do niej zastosowanie ograniczenia wynikające z definicji nabycia drugiego domu. Konkludując podniósł, że zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne ex tunc.

(pozew – k. 3-9)

W odpowiedzi na pozew pozwany J. M. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego J. M. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, a nadto o zawiadomienie A. H. i A. P. o niniejszym postępowaniu oraz wezwanie wymienionych do wzięcia w nim udziału w trybie art. 84 k.p.c.

W uzasadnieniu powołując się na art. 80 § 2 i 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie, podniósł, że umowy sprzedaży z dnia 13 czerwca 2007 r. oraz z dnia 10 sierpnia 2007 r. były zawarte przed notariuszem A. H.. Podkreślił, że pozwani jako obcokrajowcy działali w zaufaniu do A. H., która nie poinformowała pozwanych o tym, iż nabycie

położonych w K. nieruchomości wymagało uzyskania zgody ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Pozwani byli zatem przekonani, że umowy te były ważne i doprowadziły do skutecznego przeniesienia na nich własności spornych nieruchomości i nie powinni ponosić negatywnych konsekwencji zawarcia w/w umów bez koniecznego zezwolenia ministra spraw wewnętrznych. Wnioski o zawiadomienie o toczącym się procesie i wezwanie A. H. oraz A. P. do wzięcia w nim udziału uzasadniał tym, że przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się sprawa z powództwa J. M. przeciwko A. H. oraz A. P. o zapłatę za sygn. akt I C 1323/15. Pozwany J. M. wyjaśnił, że odpowiedzialność A. H. w w/w postępowaniu wywodzi z nienależytego wykonania przez nią obowiązków zawodowych przy zawieraniu umów sprzedaży z dnia 13 czerwca 2007 r. oraz z dnia 10 sierpnia 2007 r., a odpowiedzialność A. P. z bezpodstawnego wzbogacenia. Konkludował, że rozstrzygnięcie niniejszego procesu może mieć wpływ na odpowiedzialność A. H. oraz A. P. w procesie, który toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie. Nadto argumentował, że powództwo w n/n postępowaniu winno być oddalone, albowiem pozwana A. H. wykazuje w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Warszawie, że kwestionowane umowy sprzedaży są ważne, ponieważ do ich zawarcia nie było konieczne uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

(odpowieź na pozew pozwanego J. a M. – k. 235-237)

Na rozprawie z dnia 12 stycznia 2017 r. pełnomocnik powoda poparł powództwo, natomiast pełnomocnik pozwanego J. M. wniósł o jego oddalenie. Pełnomocnik powoda oświadczył nadto, iż Minister Spraw Wewnętrznych nie ma interesu prawnego w n/n sprawie, ale wystąpienie z powództwem oparte na art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wskazuje takiej przesłanki, celem pozwu zaś jest dbanie o interes Państwa, a w szczególności przestrzegania ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

(protokół rozprawy z 12 stycznia 2017 r. – k. 269-270)

Na rozprawie z dnia 11 lipca 2017 r. – bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku w n/n sprawie - pełnomocnik powoda poparł powództwo, a pełnomocnik pozwanego J. M. wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Pozwany B. R., któremu prawidłowo doręczono wezwania, nie stawił na rozprawę, ani nie zajął stanowiska w n/n sprawie.

(e-protokół rozprawy z 11 lipca 2017 r.: 00:00:09, 00:01:53)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani - B. R. i J. M. są obywatelami Irlandii (okoliczność niesporna, a nadto pismo Urzędu do Spraw Cudzoziemców z 22.07.2012r. – k 36).

Umową sprzedaży zawartą w dniu 13 czerwca 2007r. pozwany B. R. nabył od A. P. prawo własności nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5726 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2677 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Zgodnie z oświadczeniami zawartymi w akcie notarialnym przedmiotowe nieruchomości w ewidencji gruntów oznaczone są jako tereny rolne. Zgodnie zaś z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta K. - położone są one na terenach oznaczonych symbolami 1 MN/MW, tj. przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną. Zawierając umowę B. R. oświadczył, iż przedmiotowego nabycia dokonuje celem prowadzenia wspólnie z J. M. inwestycji budowlanej. Umowę zawarto w obecności E. N. działającej przy tej czynności jako tłumacz przysięgły języka angielskiego.

Na podstawie w/w umowy B. R. został wpisany, jako właściciel nieruchomości w księgach wieczystych (...) prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Pabianicach

(odpisy zupełne ksiąg wieczystych z KW nr (...) i z KW nr (...) – k.16-24)

Nabycie dokonane przez pozwanego B. R. na podstawie w/w umowy sprzedaży z dnia 13 czerwca 2007r. zostało zakwestionowane przez Ministra Spraw Wewnętrznych, w wyniku czego Sąd Okręgowy w Łodzi prawomocnym wyrokiem z dnia 10 grudnia 2014 r., sygn. akt IIC1588/13, stwierdził nieważność tej umowy.

(akt notarialny z dnia 13.06.2007 r. - k 25-31, wyrok i uzasadnienie Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie II C 1588/13 – k. 32-35)

W dniu 10 sierpnia 2007 r. umową przeniesienia własności w wykonywaniu w/w umowy zlecenia zawartą przed notariuszem A. H. w Kancelarii Notarialnej w W. przy ulicy (...), Rep. A 4906/20070, pozwany - B. R. przeniósł na rzecz pozwanego - J. M., udział wynoszący 3/4 części w stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,5726 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2677 ha, dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Zgodnie z oświadczeniem zawartym w w/w akcie notarialnym przedmiotowe nieruchomości położone są na terenach oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami (...)/MW, tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna. Udziały w przedmiotowych nieruchomościach zostały nabyte przez J. M. bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, a w treści aktu notarialnego nie wpisano okoliczności uzasadniających brak obowiązku uzyskania takiego zezwolenia.

(akt notarialny z 10.08.2007r. - k.11-15)

Zarówno pozwany B. R., jak i pozwany J. M. nie zalegalizowali swego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nabyte nieruchomości były w chwili ich nabycia i są w dalszym ciągu niezabudowane, nie jest na nich prowadzona jakakolwiek działalność gospodarcza przez pozwanym, ani też inwestycja budowlana.

(okoliczności niesporne, a nadto: pismo Urzędu do Spraw Cudzoziemców z 22.07.2012r. – k. 36, pismo Komendanta Policji w K. z 24.09.2013r. – k. 37)

Przed Sądem Okręgowym w Warszawie toczy się za sygnaturą I C 1323/15 z powództwa J. M. przeciwko A. H. i A. P. o zapłatę 250 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 maja 2015 r. do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, że zapłata przez któregokolwiek z pozwanych w całości lub w części zwalnia drugiego pozwanego do wysokości dokonanej zapłaty, a także o zasądzenie kosztów postępowania. J. M. w w/w postępowaniu argumentuje, że odpowiedzialność A. H. wynika z nienależytego wykonania przez nią obowiązków zawodowych przy zawieraniu umów sprzedaży z dnia 13 czerwca 2007 r. oraz z dnia 10 sierpnia 2007 r., a odpowiedzialność A. P. z bezpodstawnego wzbogacenia.

(kserokopia pozwu J. M. w kopercie za kartą 271)

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w całości na podstawie złożonych do akt dokumentów. Stan faktyczny w sprawie był bezsporny między stronami.

Sąd oddalił na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 r. wniosek pełnomocnika pozwanego J. M. o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. H. na okoliczność przyczyn zawarcia przedmiotowej umowy z pozwanymi, albowiem nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

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 przez cudzoziemca. Dokonując takiej oceny Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 34 k.c., Skarb Państwa jest w stosunkach cywilnoprawnych podmiotem praw i obowiązków, które dotyczą mienia państwowego nie należące 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 pozwanej, 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, szczególnie 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 konstatując poglądy prawne zaprezentowane przez Sąd Okręgowy 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.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności powództwa Sąd Okręgowy 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 z 10.08.2007r., a po drugie, kwestia prawomocnie stwierdzonej wyrokiem z dn. 10.12.2014r. Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie II C 1588/13, nieważności umowy z 13.06.2007 r., na podstawie której pozwany B. R. pierwotnie nabył przedmiotowe nieruchomości od A. P..

Ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadziła ograniczenia o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy - cudzoziemca. Do nabycia nieruchomości przez cudzoziemca wymagane jest uzyskanie zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Zezwolenie to ma charakter warunku prawnego, a tym samym stanowi obligatoryjną część czynności prawnej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca. Zgodnie z art. 6 ust. 1 cytowanej ustawy brak zezwolenia skutkuje bezwzględnie nieważnością nabycia. Wyjątek stanowią sytuacje enumeratywnie przewidziane w ustawie, w których nie wymaga się uzyskania zezwolenia.

W dacie sporządzania przedmiotowej umowy sprzedaży, tj. w dniu 10 sierpnia 2007 r. obowiązywała ustawa z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, której art. 8 ust. 2 i ust. 2a w/w ustawy wprowadzał generalne zwolnienie obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego z obowiązku uzyskania zezwolenia. Jednakże, zgodnie z treścią przepisu art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy cudzoziemcy ci, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej (tj. do 1 maja 2009 roku), zobowiązani byli do uzyskiwania zezwolenia na zasadach ogólnych w przypadku nabycia drugiego domu.

Definicję legalną „nabycia drugiego domu” zawiera art. 1 ust. 5 w/w ustawy przewidując, iż nabyciem drugiego domu w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca (tj. osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego) nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca .

Obywatel państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, nabywając na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej nieruchomość o przeznaczeniu, jak w art. 5 ust. 1 w/w ustawy, mógł ją nabyć w okresie 5 lat od dnia wejścia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej w dwojaki sposób: 1) za zezwoleniem i bez obowiązku zamieszkania na niej, lub 2) bez zezwolenia - ale wówczas celem nabycia nieruchomości musiało być stałe zamieszkanie na niej. W tym ostatnim przypadku cudzoziemiec powinien posiadać zarówno prawną (ustawa z dnia 14 lipca 2006 r. o wjeździe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pobycie oraz wyjeździe z tego terytorium obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej oraz członków ich rodzin), jak i faktyczną (nieruchomość nadająca się do zamieszkania, w szczególności zabudowana) możliwość zamieszkania na danej nieruchomości bezpośrednio po nabyciu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 8 kwietnia 2010 r., I ACa 232/10 oraz z 3 marca 2011 r., I ACa 1089/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 6 czerwca 2008 r., I ACa 211/08).

Jak trafnie wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lutego 2013 r. (IV CSK 313/12 - LEX nr 1311805) „Oceniając, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nastąpiło z przeznaczeniem pod stałe miejsce zamieszkania, o którym mowa w art. 1 ust. 5 ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie można się kierować jedynie oświadczeniami nabywcy, lecz należy uwzględnić także faktyczne i prawne możliwości uczynienia przez nabywcę na nieruchomości swego centrum życiowego. O zakwalifikowaniu nabycia nieruchomości jako dokonanego pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjne powinny decydować wskazania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym nieruchomość jest położona. O nabyciu nieruchomości na cele stałego miejsca zamieszkania w rozumieniu powołanego przepisu należy wnioskować w nawiązaniu do zawartej w art. 6 ust. 1 ustawy z 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych konstrukcji stałego pobytu i zamieszkiwania na nabytej nieruchomości z zamiarem stałego przebywania na niej, w sensie chęci uczynienia tam swego centrum życiowego”.

Przy wykładni art. 6 ust. 1 ustawy z 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych stwierdzono w orzecznictwie sądownictwa administracyjnego, że „Miejsce stałego pobytu, o którym mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych, to takie miejsce, w którym osoba stale realizuje swe podstawowe funkcje życiowe, w szczególności mieszka, nocuje, spożywa posiłki, wypoczywa, przechowuje rzeczy codziennego użytku (odzież, żywność,

meble) przyjmuje wizyty innych osób, nadaje i przyjmuje korespondencję. Mieszkanie jest tylko wówczas stałym miejscem pobytu przebywających w nim osób, gdy stanowi dla nich wyłączne centrum życiowe, a więc lokal, w którym koncentrują się ich codzienne sprawy, gdzie osoby te przebywają, wypoczywają, prowadzą gospodarstwo domowe – Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w P. z dnia 29 września 2010 r. (...) SA/Po 907/09-LEX nr 758636; podobnie wypowiedział się w wyroku z dnia 13 października 2010 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w sprawie (...) SA/Wa (...), LEX nr 758766).

Bezspornym w sprawie jest, iż J. M. jest obywatelem Irlandii i nie uzyskał zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie przedmiotowych nieruchomości oraz nie zalegalizował swojego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Także poza sporem pozostaje, że B. R. jest obywatelem Irlandii i nie zalegalizował swojego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Nabyte przez pozwanego J. M. nieruchomości zarówno w chwili nabycia, jak i obecni są niezabudowane, a więc nie nadają się do stałego zamieszkania. Z uwagi na to, iż są położone na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną odpowiadają definicji „nabycia drugiego domu”. Oznacza to, iż pozwany J. M. powinien uzyskać stosowne zezwolenie na ich nabycie, czego nie uczynił. Wymaga też podkreślenia, że ani pozwany J. M. od momentu sporządzenia spornego aktu notarialnego z 10.08.2007r., ani pozwany B. R. od momentu sporządzenia poprzedzającego go aktu notarialnego umowy sprzedaży z 13.06.2007r. zawartej z A. P. nie prowadzili żadnych prac budowlanych na przedmiotowych nieruchomościach, co rzutuje z kolei na fakt, iż pozwany J. M. nie miał i nadal nie ma faktycznych możliwości do zameldowania się w nabytej nieruchomości na pobyt stały. Do chwili zamknięcia rozprawy pozwani nie zamieszkiwali na nieruchomość, ani też nie wydano pozwolenia na roboty budowlane czy też na użytkowanie budynku. Skoro więc za miejsce stałego pobytu uznaje się miejsce, w którym zainteresowana osoba stale realizuje swoje podstawowe funkcje życiowe, tj. w szczególności mieszka, nocuje, spożywa posiłki, wypoczywa, przechowuje swoje rzeczy niezbędne do codziennego funkcjonowania (odzież, żywność, meble), przyjmuje wizyty członków rodziny lub znajomych, przyjmuje i nadaje korespondencję, to w świetle zgromadzonego materiału dowodowego jest niewątpliwe, że pozwany J. M., jako obywatel Irlandii będący cudzoziemcem, nie ma miejsca stałego pobytu w K., wobec czego nie ma żadnych podstaw do uznania tej nieruchomości za stałe miejsce zamieszkania pozwanego, centrum jego spraw życiowych. Poza tym obaj pozwani nadal mieszkają poza granicami Polski. Pozwani nie są zameldowani w Polsce i nie zalegalizowali swojego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w rozumieniu ustawy z dnia 14 lipca 2006r. o wjeździe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pobycie oraz wyjeździe z tego terytorium obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej i członków ich rodzin (Dz.U. z 2006r. poz. 1043 z późn. zm.).

Tym samym niewątpliwie nabycie tzw. drugi dom w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymagało zezwolenia ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych. Brak wymaganego zezwolenia powoduje, że kwestionowana w n/n postępowaniu umowa z 10.08.2007r. nabycia nieruchomości przez J. M. jest nieważna od chwili zawarcia umowy z mocy prawa. Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Drugą kluczową okolicznością w realiach n/n sprawy okazało się to, że prawomocnym wyrokiem z 10.12.2014r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie II C 1588/13 stwierdził nieważność umowy z 13.06.2007 r., na podstawie której pozwany B. R. pierwotnie nabył przedmiotowe nieruchomości od A. P.. Orzeczenie to, zgodnie z zasadą mocy wiążącej prawomocnych wyroków wyrażoną w art. 365§1 k.p.c. oznacza, że w n/n procesie kwestia ta nie mogła być już w ogóle badana jako prawomocnie przesądzona. W/w wyrok z 10.12.2014r. Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie II C 1588/13 stwarza zatem stan prawny taki, jaki z niego wynika, a sąd rozpoznający n/n spór musi przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku. Z powyższego wynika, że pozwany B. R. nigdy nie nabył od A. P. własności tych nieruchomości na podstawie w/w umowy z 13.06.2007 r. i nie mógł też umową będącą przedmiotem oceny w n/n postępowaniu, która jest następstwem nieważnej pierwotnej umowy z 13.06.2007 r. przenieść praw do tych nieruchomości na pozwanego J. M.. Innymi słowy, zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet* (nikt nie może przenieść na drugą osobę więcej praw, aniżeli sam posiada) pozwany B. R. nie mógł zakwestionowaną w n/n postępowaniu umową notarialną z 10.08.2007r. przenieść

własności nieruchomości na pozwanego J. M., bowiem wobec nieważności umowy sprzedaży z dnia 13.06.2007r. sam nie nabył własności opisanych szczegółowo w tej umowie nieruchomości od A. P..

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzające od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego pozwanego reprezentowanego przez radcę prawnego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490), w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2016 r. do 26 października 2016 r., albowiem pozew w n/n sprawie został wniesiony 22 stycznia 2016 r.

Orzeczenie z punktu 3 sentencji wyroku zostało oparte na treści art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na nieuiszczone koszty sądowe od uwzględnionego powództwa złożyły się następujące kwoty: 100.000 zł z tytułu opłaty sądowej od uiszczenia, której powód był ustawowo zwolniony w sprawie, a także wydatki sądowe w łącznej wysokości 5.584,81 zł tytułem kosztów związanych z wykonaniem tłumaczenia pism procesowych przez tłumacza języka angielskiego, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa.

W punkcie 4 sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 339 k.p.c., że w stosunku do pozwanego B. ´ego T. R. wyrok jest zaoczny, albowiem wymieniony pozwany nie stawiał się na żadną z rozpraw, ani nie zajął stanowiska w n/n sprawie.

ZARZĄDZENIE

odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego - J. ´a M..