

Sygn. akt I C 2571/12

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 sierpnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Płocku, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Renata Wanecka

Protokolant: Monika Kaszanek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2013r. w Płocku

sprawy z powództwa **Ministra Spraw Wewnętrznych**

przeciwko **C. F. D., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o stwierdzenie nieważności umów

1. stwierdza, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,068 ha, położonej w Ż. przy ulicy (...), gminie Ż., powiatu (...), województwa (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą KW (...), zawarta w formie aktu notarialnego rep. A nr 2676/2008 w dniu 2 kwietnia 2008r. przed Notariuszem – A. P. (1), prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ż. między M. P., a C. F. D. – jest nieważna;
2. stwierdza, że umowa zamiany nieruchomości stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,068 ha, położonej w Ż. przy ulicy (...), gminie Ż., powiatu (...), województwa (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą KW (...) na działkę gruntu, oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,0765 ha, położonej w Ż., gminie Ż., powiatu (...), województwa (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie prowadzi księgę wieczystą KW (...), zawarta w formie aktu notarialnego rep. A nr 5226/2008 w dniu 14 października 2008r. przed Notariuszem – A. T. (1), prowadzącym Kancelarię Notarialną w Ż. między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w W., a C. F. D. – jest nieważna;
3. przyznaje adwokatowi M. K. wynagrodzenie za pomoc prawną świadczoną z urzędu pozwanemu M. P. w wysokości 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) powiększone o 23% podatek VAT, które należy wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Płocku;
4. tytułem zwrotu kosztów procesu zasądza na rzecz powoda Ministra Spraw Wewnętrznych od pozwanych:
  - C. F. D. kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych),
  - M. P. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych),
  - (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych);
5. tytułem zwrotu kosztów sądowych nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Płocku od pozwanych:
  - C. F. D. kwotę 4.814,12 zł (cztery tysiące osiemset czternaście złotych, dwanaście groszy),

- (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 2.407,06 zł (dwa tysiące czterysta siedem złotych, sześć groszy);

6. nie obciąża obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych pozwanego M. P.;

7. w stosunku do pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wyrokuje zaocznie.

Sygn. akt I C2571/12

## UZASADNIENIE

Minister Spraw Wewnętrznych w dniu 20 grudnia 2013r. złożył pozew przeciwko C. F. D., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. o:

- stwierdzenie, iż umowa sprzedaży z dnia 2 kwietnia 2008r., sporządzona przed notariuszem A. P. (2) (Kancelaria Notarialna w Ż. przy ul. (...), rep. A nr 2676/2008), na mocy której pozwany – obywatel Irlandii C. F. D. nabył prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...), woj. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0680 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mławie, Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ż. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest nieważna;

- stwierdzenie, iż umowa zamiany z dnia 14 października 2008r., sporządzona przed notariuszem A. T. (2) (Kancelaria Notarialna w Ż. przy ul. (...), rep. A nr 5226/2008), na mocy której pozwany – obywatel Irlandii C. F. D. nabył prawo własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Ż., woj. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0765 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mławie Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ż. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest nieważna

oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym z tytułu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód podniósł, że ustawa z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2004.167.1758) ma charakter reglamentacyjny, wprowadzający organicznie o charakterze publicznoprawnym w obrocie nieruchomościami położonymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej ze względu na osobę nabywcy – cudzoziemca. W dacie sporządzenia obydwu umów art. 8 ust. 2 i 2a w/w ustawy określał generalną zasadę zwolnienia obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego z obowiązku uzyskania zezwolenia, jednakże przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Polski do Unii Europejskiej cudzoziemcy byli zobowiązani do uzyskania zezwolenia w przypadku nabycia „drugiego domu”. C. D. nie zalegalizował swojego pobytu na terenie Rzeczypospolitej Polskiej oraz nie figuruje w rejestrze ewidencji działalności gospodarczej. W ocenie powoda nabycie przez niego nieruchomości opisanych w w/w aktach notarialnych bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych, nastąpiło wbrew przepisom ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

C. D. w odpowiedzi na pozew złożonej 31 maja 2013r. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że zakupił działkę w Polsce z zamiarem wybudowania na niej domu i osiedlenia się na stałe. Jako obywatel Wspólnoty Europejskiej nie zdawał sobie sprawy z konieczności uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Następnie uzupełnił, że jego intencją było wybudowanie w Ż. pierwszego domu, gdzie miał pracować w (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, której wspólnikiem był jego szwagier. Niestety w/w przedsiębiorstwo ma obecnie problemy finansowe i plany pozwanego nie zostały zrealizowane.

M. P. na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2013r. również nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Wskazał, że sprzedając działkę, działał w zaufaniu do notariusza i nie miał świadomości, że do dokonania ważnej czynności prawnej z cudzoziemcem niezbędne jest uzyskanie zezwolenia.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie zajęła stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 2 kwietnia 2008r. M. P. zawarł z C. D. – obywatelem Irlandii - umowę sprzedaży niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,068 ha, położonej w Ż. przy ulicy (...), gminie Ż., powiatu (...), województwie (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Ż. prowadził księgę wieczystą KW (...). C. D. zapłacił za zakup nieruchomości 67.000 zł. (akt notarialny rep. A nr 2676/2008, sporządzony przez notariusza A. P. (2), prowadzącego kancelarię notarialną w Ż. w dniu 2 kwietnia 2008r. k: 17 – 19v)

Następnie w dniu 14 października 2008r. C. D. dokonał zamiany nabytej wcześniej nieruchomości na działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,0765 ha, położoną w Ż., gminie Ż., powiatu (...), województwa (...), dla której Sąd Rejonowy w Mławie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Ż. prowadził księgę wieczystą KW (...), której właścicielem była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji. (akt notarialny rep. A nr 5226/2008 sporządzony przez notariusza A. T. (1) prowadzącego kancelarię notarialną w Ż. w dniu 14 października 2008r. k: 7 – 8v)

C. D. nie uzyskał zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie żadnej z opisanych wyżej nieruchomości. (bezsporne)

W dacie podpisywania umów C. F. D. był obywatelem Irlandii, tam miał stałe miejsce pobytu. Planował podjąć współpracę ze spółką (...), ale z uwagi na kłopoty finansowe tegoż przedsiębiorstwa, do realizacji tych zamierzeń nie doszło. Pozwany nadal na stałe mieszka w Irlandii, nie wybudował domu w Ż. i nie zamieszkał do chwili obecnej w Polsce. (bezsporne)

W piśmie z 10 lipca 2008r. Minister Spraw Wewnętrznych zwracał się do C. D. o udzielenie informacji, w jakim celu nabył on działkę nr (...), ponieważ z treści aktu notarialnego to nie wynika. Następnie w 2009r. Minister Spraw Wewnętrznych wzywał C. D. do doprowadzenia do stanu zgodnego z przepisami ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w terminie 14 dni, ale pozwany nie zareagował. (kopie wezwań k: 14 – 14v, k: 15 – 15v, k: 16)

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny, Sąd ustalił go na podstawie powołanych wyżej dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pozwanego M. P. o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. P. (2) i A. T. (1) na okoliczność ustalenia przyczyn, dla których nie zażądali od C. D. zezwolenia od Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości. Zdaniem Sądu ustalenie tego faktu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Poza sporem jest, że pozwany nie przedstawił zezwolenia, zaś przyczyny ewentualnych uchybień podczas sporządzania aktów notarialnych nie wniosłyby nic istotnego do sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2004. 167.1758), w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umów przez C. D., stanowił, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. 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.

Zdaniem Sądu, strona powodowa wykazała, że C. F. D. powinien był uzyskać zezwolenie na nabycie zarówno działki numer (...), jak i działki numer (...). Art. 8 cytowanej wyżej ustawy określa generalną zasadę zwolnienia obywateli i przedsiębiorców państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego z konieczności uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Jednak w myśl art. 8 ust. 2a zezwolenie nie było wymagane w przypadku nabycia

drugiego domu jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkiwał co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

C. F. D. w chwili nabycia własności nieruchomości posiadał stałe miejsce zamieszkania w Irlandii i do chwili obecnej stan ten nie uległ zmianie. Skoro nie podjął żadnych czynności zmierzających do osiedlenia się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, należy uznać, że jego deklaracje w tym zakresie są mało konkretne. Od chwili zawarcia umów upłynęło pięć lat, zaś pozwany nawet nie ubiegał się o uzyskanie zezwolenia na budowę domu. Tym samym należy przyjąć, że w chwili podpisywania aktów notarialnych C. D. w istocie nabywał „drugi dom”, przy czym legalną definicję tego pojęcia zawiera art. 1 ust. 5 ustawy. Stanowi on, że nabyciem drugiego domu jest nabycie przez cudzoziemca (...) nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca.

W tej sytuacji C. D. miał obowiązek uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości, skoro zaś tego nie uczynił, należy przyjąć, że nastąpiło to z przekroczeniem przepisów ustawy, co skutkuje stwierdzeniem nieważności umowy sprzedaży z 2 kwietnia 2008r. i umowy zamiany z 14 października 2008r.

Sąd przyznał adwokatowi M. K. wynagrodzenie za pomoc prawną świadczoną z urzędu pozwanemu M. P. w wysokości 3.600 zł powiększone o 23% podatek VAT, stosując § 6 ust. 6 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. .2013.461 j.t.), uznając, że wartość przedmiotu sporu w zakresie żądania skierowanego przeciwko M. P. wynosi 67.000 zł.

O kosztach procesu Sąd orzekł, stosując art. 98 kpc i wyrażoną w nim zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Strona powodowa, wygrywająca spór, poniosła koszty zastępstwa procesowego, przy czym dla żądania dotyczącego umowy z 2 kwietnia 2008r. wynosiło ono 3.600 zł i dla żądania odnoszącego się do umowy z 14 października 2008r. – również 3.600 zł. Nie ma podstaw, aby zasądzić je solidarnie, ponieważ pierwsze z roszczeń skierowane jest przeciwko C. D. i M. P., zaś drugie – przeciwko (...) spółce z o.o. w W.. W każdym wypadku jedna strona umowy powinna zwrócić połowę kosztów, czyli M. P. – 1.800 zł (3.600 zł x 1/2), (...) spółka z o.o. – 1.800 zł (3.600 zł x 1/2) oraz C. D. – 3.600 zł (3.600 zł x 2 x 1/2).

Ponadto Sąd nakazał pobrać od pozwanych C. D. i spółki (...) na rzecz Skarbu Państwa część kosztów sądowych, na które składają się: opłata od pozwu w części dotyczącej aktu notarialnego z 2 kwietnia 2008r. 3.350 zł (w.p.s. 67.000 zł), opłata od pozwu w zakresie dotyczącym aktu notarialnego z 14 października 2008r. 4.000 zł (w.p.s. 80.000 zł), a nadto wydatki związane z dokonaniem tłumaczeń dokumentów - 2.278,25 zł, przy czym na każde z żądań należy przyjąć po 1.139,12 zł (2.278,25 zł x 1/2). Zatem od C. D. Sąd nakazał pobrać połowę należności z tytułu każdej z opłat i połowę wydatków, tj. 4.814,12 zł (1.139,12 zł + 3.675 zł). Natomiast od spółki (...) – czwartą część należności z tytułu wydatków i połowę opłat (569,56 zł + 1.837,50 zł), tj. 2.407,06 zł.

Sąd postanowił nie obciążać M. P. obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych, uznając, że jego sytuacja osobista i materialna uzasadnia zastosowanie art. 102 kpc. Pozwany utrzymuje się z prowadzenia gospodarstwa rolnego o powierzchni 5 ha. Wspólnie z żoną uzyskują dochód w wysokości ok. 3.000 zł miesięcznie. Należy jednak podkreślić, że M. P. nie dał żadnych powodów do wytoczenia niniejszego powództwa i jakkolwiek przegrał spór, to są podstawy, by nie obciążać go przynajmniej obowiązkiem zwrotu kosztów sądowych.

W stosunku do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Sąd wyrokował zaocznie na mocy art. 339 kpc.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, stosując przytoczone wyżej przepisy prawa.

SSO Renata Wanecka