

Sygn. akt I C 938/ 12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Andrzej Józefowski

Protokolant Paulina Szkutnik

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. **w Kłodzku**

na rozprawie

sprawy z powództwa M.

przeciwko V. L. (poprzednio G.)

o ustalenie nieważności umowy sprzedaży

I. wyrok zaoczny z dnia 27 czerwca 2013r. w sprawie I C 938/12 utrzymuje w mocy w całości;

II. nakazuje pozwanej V. L. (poprzednio G.) uiścić na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Kłodzku) kwotę 87,80 zł tytułem zwrotu wydatków;

Sygn. akt IC 938/12

UZASADNIENIE

M. domagał się orzeczenia wobec pozwanych V. G.i Z. Z.nieważności z mocy prawa umowy sprzedaży prawa własności zabudowanej nieruchomości - działki nr (...), o powierzchni (...) ha, położonej w miejscowości J., gm. N., województwo(...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w N.prowadzi księgę wieczystą KW nr (...)- zawartej w dniu 12 czerwca 2008r. w Kancelarii Notariusza (...) prowadzącego swoją Kancelarię Notarialną w Ś.przy ul. (...)(Rep. (...)) sporządzonej na rzecz pozwanej V. G..

W uzasadnieniu pozwu podano, że M. powziął wiadomość, iż pozwana obywatelka N. V. G.nabyła częściowo zabudowaną nieruchomość o powierzchni (...) ha w drodze umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości, zawartej dnia 12 czerwca 2008r. Rep. (...), sporządzonej w kancelarii Notariusza (...) prowadzącego Kancelarię w Ś.przy ul. (...). Przedmiotową nieruchomość pozwana nabyła bez wymaganego zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004r. poz. 1758 z późn. zm.) zezwolenia.

Nabyta przez pozwaną nieruchomość stanowi tzw. „drugi dom”, ponieważ 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. Zasadą jest — jak stanowi art. 8 ust. 2 pkt 2 — iż nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw-stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej (tj: od 1 maja 2004r. do 30 kwietnia 2009r.). Wyjątkiem od tej zasady - który pozwala na nabycie „drugiego domu” jest art. 8 ust. 2a pkt 2 lit. a i b, który stanowi,

że nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego w okresach określonych w ust 2, w przypadku nabycia drugiego domu: jeżeli nabywca legalnie, nieprzerwanie zamieszkuje co najmniej 4 lata na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych.

Przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. poz. 717 z późn. zm.) ustalane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ust. 2 wskazanego przepisu, w razie braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W sytuacji braku planu i decyzji o warunkach zabudowy przeznaczenie nieruchomości ustalane jest na podstawie wypisu z rejestru gruntów. Stosownie bowiem do art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2000r. poz. 1086 z późn. zm.) podstawę planowania przestrzennego i gospodarki nieruchomościami stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków.

Z dokumentów okazanych notariuszowi przy zawieraniu ww. umowy sprzedaży (§ 2 aktu notarialnego Rep. (...)) wynika, iż zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przedmiotowa działka, na dzień nabycia przez pozwaną nieruchomości, przeznaczona była w części na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, a w części na drogi wewnętrzne.

Ponadto, wg oświadczenia pozwanej zawartego w § 6 ww. aktu notarialnego „(...) przedmiotowa nieruchomość nie będzie stanowiła drugiego domu (...), będzie stanowiła jej stałe miejsce zamieszkania; uczyni z niej centrum życiowe w Polsce, a ponadto, że bez zbędnej zwłoki podejmie czynności zmierzające do uzyskania zezwolenia na pobyt na terenie RP (...)”.

Pozwana od momentu sporządzenia ww. aktu notarialnego nie kontynuowała żadnych prac budowlanych na zakupionej działce, co rzutuje z kolei na fakt, iż nie miała (i nadal nie ma) ona faktycznych możliwości do zameldowania się w nabytej nieruchomości na pobyt stały.

Poza tym pozwana mieszka poza granicami Polski. Nie spełnia również przesłanek prawnych, by dokonać aktu zameldowania w nabytej nieruchomości, ponieważ nie zalegalizowała ona 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.)

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wzywał pozwaną do doprowadzenia zawartej przez nią umowy sprzedaży do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, pouczając ją jednocześnie o skutkach niewykonania ww. wezwań, pismami z dnia 03.11.2008r., 13.12.2010r. oraz 08.04.2011r. Pozwana jednakże nie odbierała korespondencji pod wskazanym w akcie jej adresem zamieszkania; ponadto do dnia dzisiejszego nie wykonała zobowiązania zawartego w akcie notarialnym z dnia 12.06.2008r. w przedmiocie całkowitego zabudowania nieruchomości i stałego w niej zamieszkania.

Zdaniem powoda, przedmiotowa nieruchomość stanowi zatem „drugi dom” w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, na nabycie której pozwana powinna uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Wyrokiem zaocznym z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku orzekł o nieważności z mocy prawa umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 12 czerwca 2008r w Kancelarii Notarialnej Notariusza (...) Ś.nr Rep.(...) dotyczącej przeniesienia prawa własności nieruchomości zabudowanej - działki o numerze (...)

powierzchni (...) ha położonej w J.Gmina N.woj. (...). dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku VII Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w N.prowadzi księgę wieczystą K W (...):

W sprzeciwie od wydanego wyroku zaocznego pozwana V. L. (poprzednio G.) wniosła o uchylenie wyroku zaocznego w całości zarzucając, że w dniu 12 czerwca 2008 r. zawarła umowę kupna (Repertorium (...)) numer (...), nieruchomości zabudowanej, o powierzchni (...), położonej w miejscowości J.. W chwili zakupu była w związku z Polakiem. Związek ten został zakończony przez jej byłego partnera w lipcu 2008 r., krótko po zawarciu umowy kupna wymienionej nieruchomości i zapłaceniu ceny nabycia. W wyniku zakończenia związku przez byłego partnera „serce pozwanej zostało złamane”, pozwana nie mogła się z tym pogodzić i mocno pogorszyły się jej depresje, co doprowadziło do drastycznego pogorszenia jej stanu zdrowotnego, co wiązało się w szczególności z licznymi pobytami na psychiatrii i w klinice psychosomatycznej. Ponieważ jak do tej pory nie nastąpiła wyraźna poprawa stanu zdrowia pozwanej, a pozwana jest poddawana częstemu leczeniu, to przeprowadzka do Polski nie mogła do tej pory nastąpić. Jednak nadal głębokim życzeniem pozwanej jest po wyzdrowieniu osiąść w Polsce na stałe. Problemy zdrowotne pozwanej trwają do dziś, co uniemożliwia jej do tej pory i nadal przeprowadzenie się do Polski. Życzeniem pozwanej jest jednak zamieszkanie w Polsce na stałe, tak prędko jak tylko umożliwi mi to jej stan zdrowotny, ponieważ rodzina jej zmarłego ojca miała swoje korzenie na Śląsku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Aktem notarialnym z dnia 12 06 2008 r. zawartym w Kancelarii Notarialnej Notariusza (...) Ś. Z. Z.działający w imieniu J. F.sprzedał V. G.nieruchomość , dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w N.prowadzi księgę wieczystą KW Numer (...), składającą się między innymi z działki numer(...), o powierzchni (...) (...), położoną w miejscowości J., gmina N.. Na przedmiotowej działce znajdowała się rozpoczęta budowa domu mieszkalnego jednorodzinnego

Nabywca (...) oświadczyła w tym akcie notarialnym, że przedmiotowa nieruchomość nie będzie stanowiła „drugiego domu" w rozumieniu przepisu art. l ust. 5 ustawy z dnia 24.03 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców Dz.U. z 2004 Nr 167, poz. 17587, że będzie stanowiła jej stałe miejsce zamieszkania, że uczyni z niej centrum życiowe w Polsce, a nadto, że bez zbędnej zwłoki podejmie czynności zmierzające do uzyskania zezwolenia na pobyt na terenie RP stosownie do treści przepisów ustawy z dnia 27.07.2002r. o zasadach i warunkach wjazdu i pobytu obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej oraz członków ich rodzin na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 141, poz. 1180 ze zm.)

(dowód : wypis z aktu notarialnego z dnia 12 06 2008 r. k 5 – 8)

Do chwili zamknięcia rozprawy V.L.(poprzednio G.) nie zamieszkała w J.na działce nr (...), nieruchomość ta nie ma numeru porządkowego, nie wydano pozwolenia na roboty budowlane ani na użytkowanie budynku,

(pismo Wójta Gminy N. z dnia 22 03 2010 r. k 10 , pismo Starostwa Powiatowego w K. z dnia 5 09 2010 r., k 11, pismo KP w N. k 14,

V. L. nadal mieszka w N. , gdzie posiada dom, razem z nią mieszka dwoje jej dzieci w wieku (...) lat (córka) i (...) lat (syn), utrzymuje się renty , w J. zamierza zorganizować pensjonat ekologiczny, lecz z uwagi na brak dojazdu do zakupionej działki zamierzenia tego nie zrealizowała.

Sąd zważył :

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia.

Według art. 6 powołanej ustawy 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.

Przepis art. 8 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758) określa, że nie wymaga się uzyskania zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia m. in. drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

Jak 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 Poznaniu z dnia 29 września 2010 r. IV SA/Po 907/09-LEX nr 758636).

Podobnie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 października 2010 r.

(IV SA/Wa 1372/10 - LEX nr 758766) potwierdzono, że „ Miejsce stałego pobytu osoby to miejsce, w którym osoba ta realizuje swoje podstawowe funkcje życiowe, w szczególności mieszka, nocuje, spożywa posiłki, wypoczywa, przechowuje rzeczy niezbędne do codziennego funkcjonowania (odzież, żywność, meble), przyjmuje wizyty członków rodziny lub znajomych, utrzymuje chociażby okazjonalne kontakty z sąsiadami, przyjmuje i nadaje korespondencję. Zamieszkanie w lokalu, w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych, winno więc łączyć się ze skoncentrowaniem w tym lokalu centrum życiowego danej osoby. Pozostawienie rzeczy osobistych nie świadczy jeszcze o skoncentrowaniu spraw życiowych w spornym lokalu” .

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 jest niewątpliwe , że pozwana V. L. – nabywca nieruchomości, będący niewątpliwie cudzoziemcem – nie ma miejsca stałego pobytu w J., wobec czego nie ma żadnych podstaw do uznania tej nieruchomości za stałe miejsce zamieszkania pozwanej, centrum jej spraw życiowych .

Jest to zatem niewątpliwie tzw. drugi dom w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758), którego nabycie wymagało

zezwolenia ze strony Ministra Spraw Wewnętrznych . Brak wymaganego zezwolenia powoduje, że umowa nabycia tej nieruchomości jest nieważna od chwili zawarcia umowy z mocy prawa.

Wymaga podkreślenia, że pozwana od momentu sporządzenia aktu notarialnego nabycia nieruchomości nie kontynuowała żadnych prac budowlanych na zakupionej działce, co rzutuje z kolei na fakt, iż nie miała (i nadal nie ma) ona faktycznych możliwości do zameldowania się w nabytej nieruchomości na pobyt stały. Do chwili zamknięcia rozprawy V.L.(poprzednio G.) nie zamieszkała w J.na działce nr (...), nieruchomość ta nie ma numeru porządkowego, nie wydano pozwolenia na roboty budowlane ani na użytkowanie budynku.

Poza tym pozwana nadal mieszka poza granicami Polski. Pozwana mieszka w N. , gdzie posiada dom razem z nią mieszka dwoje dzieci w wieku (...) lat (córka) i (...) lat

(syn), utrzymuje się renty, a w J. zamierza zorganizować pensjonat ekologiczny, lecz z uwagi na brak dojazdu do zakupionej działki zamierzenia tego nie zrealizowała. W tej sytuacji nie sposób uznać, aby nieruchomość w J. stanowiła „ pierwszy dom” pozwanej, co do nabycia którego nie jest wymagane zezwolenie. Pozwana nie jest zameldowana w Polsce i nie zalegalizowała ona 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.).

Nabyta przez pozwaną nieruchomość stanowi niewątpliwie tzw. „drugi dom”, ponieważ 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. Pozwana nawet przyznała, że obecnie zamierza wykorzystywać nabytą nieruchomość jako pensjonat , a nie stałe miejsce zamieszkania .

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Problemy osobiste i zdrowotne pozwanej nie mogą wpływać na wyrażoną wyżej ocenę. Wprawdzie nie jest jednoznacznie określony termin, do którego pozwana winna uczynić z nieruchomości nabytej w J. centrum swoich życiowych, lecz jest oczywiste, że nie można tego terminu zamieszkania w Polsce przeciągać bezpodstawnie ponad rozsądną miarę. Pozwana w ciągu minionych (...) lat miała wystarczającą ilość czasu , aby podjąć jakikolwiek czynności faktyczne lub prawne , na podstawie których można by odczytać zamiar pozwanej zamieszkania w Polsce. Takich działań ze strony pozwanej nie było , a jej deklaracje o więzi z J. nie są wystarczające do uznania, że pozwana zamierzała uczynić z zakupionej nieruchomości swoje miejsce zamieszkania.

Zgodnie z art.347 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Kierując się wyżej podanymi motywami Sąd orzekł o utrzymaniu wyroku zaocznego z dnia 27 06 2013 r. w mocy w całości.

O zwrocie wydatków rozstrzygnięto zgodnie z art. 83 § 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).