

Sygn. akt XV C 230/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Misiurna

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Kowalczyk- Diaków

po rozpoznaniu w dniu 09 czerwca 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

przeciwko M. S.

o stwierdzenie nieważności umowy

I. Oddala powództwo;

II. Zasądza od powoda Z. D. na rzecz pozwanego M. S. kwotę 3984,75 zł (trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery złote i 75/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 10 sierpnia 2012r. wniesionym przeciwko pozwanemu M. S. powód Z. D. domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 31 maja 2001r. (Rep. (...)) zawartej przed notariuszem J. S. (1) w Kancelarii Notarialnej w G. pomiędzy J. S. (2) i M. S. aM. D.i Z. D..

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 31 maja 2001r. została zawarta umowa sprzedaży (Rep. (...)) przed notariuszem J. S. (1) w Kancelarii Notarialnej w G. pomiędzy J. S. (2) i M. S. aM. D.i Z. D., której przedmiotem było przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wraz z zabudowaniami znajdującymi się na nieruchomości. M. D.jako obywatelka Rosji w jego ocenie powinna przed zawarciem umowy uzyskać zezwolenie na nabycie nieruchomości zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Zarzucił, że nie spełniła ona wymogów wynikających z art. 8 ust. 1 pkt 3 wskazanej ustawy. M. D.złożyła przed notariuszem oświadczenie, z którego wynika, że nie składała ona przed dokonaniem czynności wniosku o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości oraz nie zawierała żadnej małżeńskiej umowy majątkowej. Z umowy wynika ponadto, że M. D.posiadała kartę czasowego pobytu, ważną do dnia 5 stycznia 2002r. Nabycie nieruchomości miało nastąpić do majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową. Podniósł, że w przypadku, gdy nieruchomość nabywana jest przez małżeństwo, w którym jeden z małżonków jest cudzoziemcem, konieczne jest uzyskanie zezwolenia na jej nabycie. W przeciwnym razie dokonana czynność prawna bez stosownego zezwolenia jest nieważna. Podniósł, że z uwagi na konstrukcję prawną wspólności łącznej nie jest również możliwe stwierdzenie nieważności tylko części czynności prawnej.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzucił, że brak jest podstaw do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r., ponieważ Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji nie zaskarżyło aktu notarialnego.

Zgodnie z postanowieniem z dnia 29 lipca 2013r. M. D. została zawiadomiona o toczącym się procesie na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. w zw. z art. 196 § 1 k.p.c. ale nie wstąpiła do sprawy w charakterze powódki.

W piśmie z dnia 21 sierpnia 2014r. pełnomocnik pozwanego złożył spis kosztów na łączną kwotę 3.984,75 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 maja 2001r. w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem J. S. (1) została zawarta pomiędzy J. S. (2) i M. S. a M. D. i Z. D. umowa sprzedaży. W dacie dokonywania czynności M. D. legitymowała się kartą czasowego pobytu nr (...), ważną do dnia 5 stycznia 2002r. Zgodnie z umową J. S. (2) i M. S. przenieśli na rzecz Z. D. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) oraz położony na tej nieruchomości budynek, stanowiący odrębną nieruchomość. Cena sprzedaży została przez strony określona na kwotę 200.000 zł. Z. D. w treści aktu notarialnego oświadczył, że powyższe prawa nabywa z majątku dorobkowego wraz z M. D., obywatelką Rosji, która nie składała wniosku o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i z którą nie zawierał żadnej małżeńskiej umowy majątkowej. W § 4 strony wskazały, że część ceny w kwocie 50.000 zł została zapłacona w dniu dokonania czynności. Strony ustaliły, że reszta ceny w kwocie 150.000 zł zostanie zapłacona najpóźniej w terminie do dnia 31 sierpnia 2001r. i co do tego obowiązku M. D. i Z. D. poddali się egzekucji. Zgodnie z § 5 wydanie przedmiotu umowy miało nastąpić najpóźniej do dnia 31 sierpnia 2001r. i co do tego obowiązku J. S. (2) i M. S. poddali się solidarnie egzekucji.

Dowód:

-umowa sprzedaży z dnia 31.05.2001r. (Rep. (...)), k. 7-9

W dniu 25 czerwca 2001r. została zawarta w Kancelarii Notarialnej w G. przed notariuszem J. S. (1) pomiędzy M. D. i Z. D. umowa majątkowa małżeńska (Rep. (...)). Zgodnie z umową M. D. i Z. D. oświadczyli, że wyłączają istniejącą w ich małżeństwie ustawową wspólność majątkową i wprowadzają ustrój rozdzielności majątkowej.

Dowód:

-umowa majątkowa małżeńska z dnia 25.06.2001r. (Rep. (...)), k. 9 akt II C 4491/04

Przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r. powód Z. D. wielokrotnie w towarzystwie żony M. D. przyjeżdżał do pozwanego M. S. celem obejrzenia nieruchomości. W dacie dokonywania czynności notariusz nie pouczała stron, aby brak zezwolenia na nabycie nieruchomości przez M. D. stanowił przeszkodę w zawarciu umowy. Powód Z. D. uregulował jedynie część ceny w kwocie 50.000 zł. Kwota 50.000 zł uregulowana przez powoda w dacie zawarcia umowy sprzedaży pochodziła z majątku wspólnego jego i M. D.. Pozwani nie wydali powodowi nieruchomości, mimo to powód wraz z rodziną zajął nieruchomość i prowadził na niej gospodarstwo domowe. Z uwagi na nieuregulowanie całości ceny przez powoda pozwany M. S. i J. S. (2) wystąpili z wnioskiem o wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości. Komornik Sądowy Rewiru IV przy Sądzie Rejonowym w Gdańsku wszczął egzekucję na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 18 września 2001r. wydanego w sprawie II Co 4295/01. Nieruchomość została sprzedana w drodze licytacji publicznej. Pozwany z tytułu dokonanej sprzedaży otrzymał kwotę 142.000 zł.

Dowód:

-zeznania pozwanego M. S., k. 127 (czas : 00:08:07 - 00:27:31), k. 185-186 (czas : 00:04:47 - 00:19:12)

-zeznania powoda Z. D., k. 186-187 (czas : 00:19:42 - 00:44:17)

-wezwanie do zapłaty należności z dnia 18.10.2001r. KM 1836/01, k. 140

-zawiadomienie o wszczęciu egzekucji z dnia 18.10.2001r. KM 1836/01, k. 142

Małżeństwo powoda Z. D. i M. D. zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z dnia 27 października 2006r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Gdańsku w sprawie II C 4491/04. Nie zostało przeprowadzone między nimi postępowanie o podział majątku wspólnego. M. W. posiada obywatelstwo Federacji Rosyjskiej, tam mieszka i tam powtórnie wyszła za mąż w roku 2012r. (tłumaczenie dokumentów po doręczeniu odezwy k 75)

Dowód:

-zeznania powoda Z. D., k. 186-187 (czas : 00:19:42 - 00:44:17)

-odpis wyroku SO w Gdańsku z dnia 27.10.2006r., Sygn. akt II C 4491/04, k. 125

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wnioski wywodząc w oparciu o dokumenty urzędowe oraz zeznania powoda Z. D. i pozwanego M. S. przesłuchanych w charakterze stron postępowania. Sąd dopuścił ponadto dowód z akt sprawy II C 4491/04.

Walor wiarygodności Sąd przyznał dokumentom urzędowym, które ocenił na podstawie art. 244 k.p.c. Zgodnie z jego brzmieniem dokumenty urzędowe, sporządzone w przypisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Przedłożone dokumenty zostały sporządzone przez uprawnione podmioty oraz w formie prawem przewidzianej. Ponadto ich autentyczności i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron postępowania.

Sąd walor wiarygodności co do zasady przyznał zeznaniom złożonym przez powoda i pozwanego. Zeznania przez strony złożone były zgodne, co do podstawowych kwestii związanych z zawarciem umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r., w szczególności co do tego, że w dacie dokonania czynności powód pozostawał w związku małżeńskim z M. D. nieposiadającą obywatelstwa polskiego, nieuzyskaniem przez nią zezwolenia na nabycie nieruchomości położonej na terytorium Polski, jak również nieuregulowaniem przez powoda całości ceny za nieruchomość określonej w akcie notarialnym.

Powód domagał się stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r. podnosząc, że w dacie dokonania czynności prawnej M. D. będąca obywatelką Rosji nie legitymowała się stosownym pozwoleniem na nabycie nieruchomości położonej na terytorium Polski.

Na podstawie art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Sąd uznał, że po stronie powoda brak było interesu prawnego w dochodzonym przez niego roszczeniu o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2001r. Interes prawny jest podstawową przesłanką o charakterze merytorycznym stanowiącą podstawę rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie istnienia bądź nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W komentowanym przepisie, który stanowi materialnoprawną podstawę ochrony praw podmiotowych, chodzi przede wszystkim o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego między określonymi podmiotami bądź ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa, które służy określonemu podmiotowi względem określonych podmiotów w ramach danego stosunku prawnego. Jak wynika z brzmienia wskazanej normy prawnej, nie zawiera ona żadnych ograniczeń w zakresie wytaczania powództw o ustalenie, poza wymaganie wykazania przez powoda istnienia skonkretyzowanego interesu prawnego. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna, a nie tylko hipotetyczna potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści. Występuje wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Powództwo z art. 189 k.p.c. musi być celowe, ponieważ ma spełniać realną funkcję prawną.

Oczekiwanie przez powoda rozstrzygnięcia powinno wywołać takie skutki między stronami, w następstwie których sytuacja prawna stron powoda zostanie określona jednoznacznie, co oznacza, że w okolicznościach konkretnej sprawy pozwoli powodowi usunąć istniejącą przeszkodę. Powództwo przewidziane w art. 189 k.p.c. jest elementem systemu ochrony prawnej i podlega regułom wspólnym dla tego systemu, do których należy zasada aktualności, nakazująca przyjęcie za podstawę orzeczenia stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Udzielenie ochrony w drodze powództwa o ustalenie ma na celu wyjaśnienie stanu prawnego wówczas, gdy jest to uzasadnione istniejącymi wątpliwościami i obiektywnie potrzebne. Przesłankę racjonalnej potrzeby rozstrzygnięcia przez sąd zgłoszonych przez stronę wątpliwości dotyczących stosunku prawnego lub prawa wyraża konieczność wykazania przez powoda interesu prawnego, dlatego też interes ten musi występować w chwili orzekania (wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012r., II CSK 474/11, LEX nr 1254654).

Interes prawny w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c. istnieje wówczas, gdy zachodzi stan niepewności co do istnienia stosunku prawnego lub prawa, a wynik postępowania doprowadzi do usunięcia niejasności i wątpliwości w tym zakresie i zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2010r., II PK 342/09, LEX nr 585783). Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego. Powództwo o ustalenie, aby można uznać je za zasadne, musi stanowić jedyny środek ochrony zagrożonej lub naruszonej sfery prawnej powoda.

Na gruncie przedmiotowej sprawy Sąd uznał, że powód nie posiada interesu prawnego. W szczególności zaznaczyć należy, że powód od wielu lat nie zajmuje spornej nieruchomości, która została sprzedana w drodze licytacji publicznej i aktualnie stanowi własność osoby trzeciej. Podstawowym założeniem powoda jest odzyskanie kwoty 50.000 zł, jaką uregulował na rzecz pozwanego w dacie dokonania czynności. Powód zamierza wystąpić z wnioskiem o podział majątku wspólnego, dlatego też zależy mu na uregulowaniu stosunków prawnych, w ramach których tego podziału mógłby dokonać, przy czym jak zeznał kwota 50.000 zł uiszczona tytułem ceny w dniu 31 maja 2001r. stanowiła majątek wspólny jego i M. D., a jego zamiarem jest jej odzyskanie. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że roszczenie o stwierdzenie nieważności czynności prawnej przysługuje wyłącznie wówczas, gdy nie przysługuje roszczenie dalej idące. W polskim systemie prawnym roszczenie o zapłatę jest roszczeniem dalej idącym niż roszczenie o stwierdzenie istnienia bądź nieistnienia danego stosunku prawnego, co w konsekwencji wyłącza istnienie interesu prawnego w przypadku, gdy powód występuje z żądaniem stwierdzenia nieważności czynności prawnej. Sąd Najwyższy potwierdził, że jeżeli okoliczności danej sprawy i rzeczywisty interes prawny powoda uzasadniają posłużenie się dalej idącym, intensywniejszym środkiem ochrony prawnej, to ochrona taka nie może być skutecznie poszukiwana w oparciu o art. 189 k.p.c. (wyrok SN z dnia 7 marca 2013r., IV CSK 469/12, LEX nr 1318446). W postępowaniu o zapłatę sąd rozpoznający sprawę mógłby również przesłankowo badać, czy zachodzą podstawy do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży. Na obecnym etapie nie jest możliwe uwzględnienie powództwa, gdyż powodowi przysługuje roszczenie dalej idące, a tym samym powinien on w pierwszej kolejności zainicjować postępowanie o zapłatę. Dopiero po wyczerpaniu drogi sądowej w sprawie o zapłatę, w postępowaniu którym nie przesądzono by o ważności bądź nieważności czynności prawnej możliwe byłoby wytoczenie przedmiotowego powództwa, gdyż dopiero zdaniem Sądu wówczas powód posiadałby interes prawny.

W realiach niniejszej sprawy istotne znaczenie ma ponadto, że powód zainicjował niniejsze postępowanie po 11 latach od daty dokonania czynności, przy czym już w październiku 2001r. zostało wszczęte postępowanie egzekucyjne z nieruchomości z uwagi na nieuregulowanie całości ceny, która następnie została zbyta w drodze licytacji publicznej i która od lat użytkowana jest przez osoby trzecie, które ją w drodze licytacji publicznej nabyli. Upływ tak długiego czasu także zdaniem Sądu wskazuje na brak interesu prawnego po stronie powoda. Powód bowiem z przedmiotową nieruchomością nie ma już żadnego związku, jest własnością osób trzecich, które nabyły ją bez żadnych obciążeń w drodze licytacji, zaś była żona powoda nie przystąpiła do procesu i nie wnosi żadnych roszczeń do powoda lub pozwanego, które miałyby na celu odzyskanie pieniędzy z tytułu zawartej umowy kupna nieruchomości. Jedynym interesem powoda jest odzyskanie kwoty 50.000 zł, jaką na rzecz pozwanego uiszczył, jednakże interes jaki ma w

odzyskaniu tej kwoty całkowicie wyklucza interes prawny, który musi występować przy dochodzeniu stwierdzenia nieważności czynności prawnej.

Sąd w niniejszej sprawie ponadto stoi na stanowisku, że po stronie powodowej nie wystąpiła łączna legitymacja procesowa czynna. Powód w dniu 31 maja 2001r. wspólnie z M. D., która wówczas była jego żoną nabyli prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku posadowionego na gruncie. Niniejsze prawa nabyli w ramach łączącej ich małżeńskiej wspólności ustawowej. Powód zdaniem Sądu nie jest uprawniony samodzielnie występować z przedmiotowym powództwem, gdyż strona kwestionowanej umowy była również M. D.- obecnie W.. Tutejszy Sąd podziela wniosek wyrażony w orzecznictwie i judykaturze, że w procesie o ustalenie nieważności czynności prawnej, powodami winny być obie strony tej czynności, z uwagi na występujące po ich stronie współuczestnictwo konieczne, wynikające z istoty stosunku prawnego (uchwała SN z dnia 17 września 1969r., III CZP 65/69, OSNCP 1970/2/28; wyrok SA w Łodzi z dnia 9 września 1992r., IA Cr 186/92, OSA 1993/1/8). Po stronie małżonków - obywatela polskiego i cudzoziemca, którzy nabyli nieruchomości do majątku wspólnego zachodzi współuczestnictwo konieczne jednolite (uchwała SN z dnia 25 czerwca 2008r., III CZP 53/08, OSNC 2009/7-8/98, Biul. 2008/6/10). W związku z tym podkreślić trzeba, że postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności umowy nabycia nieruchomości do majątku wspólnego przez obywatela polskiego i cudzoziemca dotyczy interesu obu małżonków i w stosunku do obu z nich powinien zapaść wyrok rozstrzygający sprawę w sposób jednolity. Niniejsza sprawa powinna zatem toczyć się łącznie z powództwa obu małżonków, gdyż ich współuczestnictwo jest współuczestnictwem koniecznym i jednolitym. Z przedmiotu sporu wynika, że wydanie rozstrzygnięcia byłoby możliwe jedynie wówczas, gdyby w procesie uczestniczyły wszystkie podmioty, które brały udział w dokonaniu zaskarżonej czynności. M.D.- obecnie W. będąca stroną umowy mieszka w Rosji, a ponadto do niniejszego postępowania nie przystąpiła w charakterze strony powodowej, co stanowiło jej uprawnienie.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd orzekł, jak w pkt I wyroku na podstawie art.189 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. a contrario.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na fakt, iż stroną przegrywającą niniejszy proces był powód, to na nim spoczywa obowiązek pokrycia kosztów postępowania. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.984,75 zł. Na zasądzone koszty składa kwota 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ustalonego w oparciu o § 6 pkt 6 rozporządzenia z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 2013, poz. 461) oraz kwota 367,25 zł stanowiąca sumę wydatków poniesionych przez pełnomocnika pozwanego zgodnie ze spisem kosztów oraz wnioskiem o zwrot kosztów dojazdu na rozprawę w dniu 9 czerwca 2015r. w wysokości 91,94zł .