

Sygn. akt I C 596/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: (...)

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2015 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko N. L. (dawniej M. L.), (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) spółce jawnej w K. (...)

o ustalenie

1. ustala, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 07 maja 2011 roku sporządzona przed notariuszem A. C. (...) w G., ul. (...), (...) w części dotyczącej nabycia przez N. L. od (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) spółki jawnej w K. (...), wynoszącego (...) części, udziału w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – hali garażowej nr (...) o powierzchni 295 m⁽⁽²⁾⁾, położonej w G. przy ul. (...), dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...), jest nieważna;

2. nakazuje ściągnąć od pozwanych N. L. oraz (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) spółki jawnej w K. (...) w (...) kwotę 1.500,00 (jeden tysiąc pięćset złotych) tytułem opłaty sądowej od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony;

3. zasądza od pozwanych N. L. oraz (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) spółki jawnej w K. (...) solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. I C 596/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2015 roku (data nadania) powód – (...) złożył pozew przeciwko pozwanym N. L. (dawniej M. L.) i (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K. (...) o ustalenie, iż umowa sprzedaży z dnia 7 maja 2011 r., sporządzona przed notariuszem A. C. (...) w G., ul. (...), rep. A nr 2800/2011, jest nieważna w części dotyczącej nabycia przez N. L. od (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K. (...) wynoszącego (...) części udziału w prawie własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – hali garażowej nr (...) o powierzchni 295 m⁽⁽²⁾⁾, położonej w G., przy ul. (...), dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...), a także o zasądzenie na rzecz powoda solidarnie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż pozwany nabył przedmiotową nieruchomość bez zezwolenia (pozwany miał jedynie zezwolenie na nabycie lokalu mieszkalnego). Powód wzywał pozwanych do podjęcia czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwany N. L. wniósł o umorzenie postępowania z uwagi na fakt, że decyzją Wojewody (...) nr(...). (...).83.2014.(...) z dnia 16 stycznia 2015 r., otrzymał obywatelstwo polskie.

Pozwany (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K.(...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu wskazał, iż pozwany N. L. uzyskał zezwolenie na nabycie lokalu mieszkalnego nr (...) o pow.(...) wraz z pomieszczeniem przynależnym znajdującym się przyziemiu hali garażowej nr (...) – piwnicy nr 10 o pow. 3,4 m^{((2))} (numer piwnicy został zmieniony w umowie na nr 5), położonego w G., przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 0,008 w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony i urzędzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie własności działek nr (...) o łącznej powierzchni (...) dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Prawo własności, które pozwany nabył na podstawie spornej umowy, jest tożsame z tym, na które uzyskał zezwolenie w ww. decyzji.

Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 29 października 2015r., po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron, zawnioskowanego przez stronę pozwaną, pełnomocnik pozwanego (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) Spółki jawnej w K. (...) zakwestionował wartość przedmiotu sporu wskazaną w pozwie, wniósł o jej sprawdzenie i ustalenie na poziomie 5.400 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją(...)z dnia 20 kwietnia 2010 r., obywatel (...) N. L. (poprzednio M. L.) uzyskał zezwolenie na nabycie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 40,4 m^{((2))} wraz z pomieszczeniem przynależnym znajdującym się przyziemiu hali garażowej nr (...) – piwnicą nr 10 o powierzchni 3,4 m^{((2))}, położonego w G., przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 0,008 w częściach wspólnych budynku, z którego lokal został wydzielony i urzędzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie własności działek nr (...) o łącznej powierzchni(...)należących do (...) Przedsiębiorstwa Budowlanego I. R. sp. j. w K. Hucie. Dla nieruchomości gruntowej (...) prowadzi księgę wieczystą (...).

/ **dowód** : decyzja nr (...) – k. 42/

W dniu 7 maja 2011r. N. L. zawarł, jako kupujący, przed notariuszem A. C. (Kancelaria(...)w G., ul. (...), (...))z pozwanym (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K. (...) jako sprzedającym, umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Na podstawie tejże umowy N. L. nabył od pozwanego ad.2, stanowiący odrębną nieruchomość, lokal mieszkalny nr (...) o pow. 40,4 m^{((2))}, położony w G., przy ul. (...) wraz z wynoszącym (...) części udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt stanowiący działkę nr (...)(...) ha, dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...) oraz części wspólne budynku. Ponadto, na podstawie wskazanej umowy N. L. nabył udział (...) części w prawie własności, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu niemieszkalnego – hali garażowej nr (...), położonej w G., przy ul. (...), dla której (...) prowadzi księgę wieczystą (...) wraz z prawem do wyłącznego korzystania przez nabywcę – z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli ze znajdującego się w powyższym lokalu pomieszczenia gospodarczego – piwnicy nr 5 o pow. 3,4 m^{((2))}.

/ **dowód** : umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży – k. 11-21, odpis odpisu zupełnego księgi wieczystej (...) – k. 22-41/

Decyzją Wojewody (...) nr (...). (...).83.2014.(...)z dnia 16 stycznia 2015 r., pozwany N. L. został uznany za obywatela polskiego.

/ **dowód** : decyzja nr(...). (...).83.2014.BK – k. 67/

Sąd zważył co następuje:

Powództwo było zasadne i zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwości ani wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała. Zeznania złożone przez pozwanych, jakkolwiek niepozbawione przymiotu wiarygodności, okazały się nieistotne dla rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 1 zdanie 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jt. Dz.U. z 2014 r. poz. 1380), nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. W myśl natomiast art. 6 ust. 1 ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Jakkolwiek art. 8 ust. 1 ustawy zawiera katalog zwolnień z obowiązku uzyskania zezwolenia, zgodnie z ust. 3 tego przepisu, zwolnień nie stosuje się do nieruchomości położonych w strefie nadgranicznej oraz gruntów rolnych o powierzchni przekraczającej 1 ha.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 12 października 1990 r. o ochronie granicy państwowej (jt. Dz.U. z 2015 r. poz. 930), strefa nadgraniczna obejmuje cały obszar gmin przyległych do granicy państwowej, a na odcinku morskim – do brzegu morskiego. Jeżeli określona w ten sposób szerokość strefy nadgranicznej nie osiąga 15 km, włącza się do strefy nadgranicznej również obszar gmin bezpośrednio sąsiadujących z gminami przyległymi do granicy państwowej lub brzegu morskiego.

Za fakt notoryjny należy uznać, iż obszar Gminy M. G. leży w obrębie strefy nadgranicznej, w związku z czym do nabycia przez cudzoziemca jakiegokolwiek nieruchomości na tym obszarze, zezwolenie jest wymagane.

Zgodnie z treścią udzielonego N. L. zezwolenia na nabycie nieruchomości, upoważniało ono cudzoziemca, którym w dacie zawierania umowy z (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K. Hucie, był N. L., do nabycia, stanowiącego odrębną nieruchomość, lokalu mieszkalnego wraz z piwnicą stanowiącą pomieszczenie przynależne.

Wskazać w tym miejscu należy, iż w myśl art. 2 ust.4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (jt. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi". Konsekwencją uznania pomieszczenia przynależnego za część składową lokalu jest to, że dzieli ono jego los, bowiem część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art.47§1 kc).

W okolicznościach sprawy niniejszej, doszło do nabycia przez N. L., poza nieruchomością lokalową, również udziału w prawie własności innej nieruchomości lokalowej – lokalu niemieszkalnego (hali garażowej). Jakkolwiek de facto skutek w postaci możliwości korzystania przez N. L., z wyłączeniem innych osób, z pomieszczenia piwnicznego nr 5 jest taki sam jaki byłby, gdyby nabycie nastąpiło zgodnie z udzielonym zezwoleniem, inaczej kształtują się kwestie własnościowe. Nie ma zatem racji pozwany ad.2 wywodząc, że prawo własności, jakie nabył pozwany ad.1 jest tożsame z tym, na jakie uzyskał zezwolenie. Zamiast bowiem nabycia własności jednego lokalu N. L. nabył lokal oraz udział w prawie własności innego lokalu, na co nie uzyskał zezwolenia. W konsekwencji, umowa sprzedaży w zakresie dotyczącym nabycia udziału w hali garażowej jest nieważna.

Zważyć należy, iż nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia fakt uzyskania przez pozwanego polskiego obywatelstwa, bowiem nastąpiło to już po nabyciu nieruchomości i tym samym nie może spowodować konwalidowania wcześniejszego nabycia praw własności nieruchomości bez wymaganego zezwolenia (por. (...) w W. z dnia 27 marca 2008 r. (...) SA/Wa (...)).

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, Sąd orzekł jak punkcie 1 wyroku.

W tym miejscu należy zauważyć, iż Sąd oddalił wniosek pozwanego (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. R. sp. j. w K. (...) o sprawdzenie wartości przedmiotu sporu podanej przez powoda jako spóźniony. Wniosek ten zgłoszony został bowiem dopiero na rozprawie w dniu 29 października, podczas gdy – zgodnie z art. 25 § 2 kpc – po doręczeniu pozwu sprawdzenie nastąpić może jedynie na zarzut pozwanego, zgłoszony przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy. Rozstrzygając o kosztach postępowania, Sąd był więc związany wartością przedmiotu sporu wskazaną przez powoda.

W związku z powyższym, z uwagi na wynik procesu, Sąd na mocy art. 108 kpc oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć od pozwanych kwotę 1.500 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu, od obowiązku uiszczenia której powód był zwolniony, o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.

W punkcie 3. wyroku Sąd, na podstawie art. 98 § 1 kpc, art. 108 § 1 kpc § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez (...) kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 zł.

Zarządzenia:

1. (...)
2. (...)
3. (...)