

СЪД НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ  
TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS  
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ  
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL  
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN  
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS  
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ  
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES  
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES  
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH  
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE  
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS  
AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA  
IL-QORTI TAL-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ  
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN  
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS  
CURTEA DE JUSTIȚIE A COMUNITĂȚILOR EUROPENE  
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV  
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI  
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN  
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Kontakty z Mediami i Informacja

## KOMUNIKAT PRASOWY nr 70/07

11 października 2007 r.

Wyrok Trybunału Sprawiedliwości w sprawie C-117/06

*Möllendorf i Möllendorf-Niehuus*

### **UMOWA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI NIE POWINNA ZOSTAĆ WYKONANA, JEŻELI W OKRESIE MIĘDZY ZAWARCIEM I WYKONANIEM TEJ UMOWY PRAWO WSPÓLNOTOWE WPROWADZA OBOWIĄZEK ZAMROZENA FUNDUSZY KUPUJĄCEGO**

*Dokonanie ostatecznego wpisu przeniesienia własności do księgi wieczystej, stanowiące warunek konieczny nabycia nieruchomości w Niemczech, jest zakazane, jeżeli nabywca figuruje w wykazie osób związanych Osamą bin Ladenem, siecią Al-Kaida i Talibami*

Zgodnie z prawem niemieckim nabycie własności nieruchomości nie wynika bezpośrednio z zawarcia między sprzedającym i kupującym umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, lecz do skuteczności tego nabycia niezbędne jest ponadto zawarcie przez obie strony porozumienia o przeniesieniu własności, jak również wpisanie tego przeniesienia do księgi wieczystej.

G. i C. Möllendorf są właścicielkami nieruchomości zabudowanej położonej w Berlinie. W grudniu 2000 r., w formie aktu notarialnego, zgodziły się na sprzedaż tej nieruchomości trzem kupującym działającym łącznie. Umowa przewidywała ponadto, że cena sprzedaży powinna być przekazana sprzedającym przed dokonaniem ostatecznego wpisu przeniesienia własności do księgi wieczystej.

Właściwy organ odmówił jednak dokonania ostatecznego wpisu przeniesienia własności z uwagi na to, że jeden z trzech kupujących figurował w wykazie osób, wobec których – z uwagi na ich powiązania z Osamą bin Ladenem, siecią Al-Kaida i Talibami – prawo wspólnotowe nakazuje zamrożenie funduszy.

Sąd rozpatrujący odwołanie od tej decyzji zwrócił się do Trybunału Sprawiedliwości z pytaniem, czy przepisy rozporządzenia nr 881/2002<sup>1</sup> rzeczywiście ustanawiają zakaz dokonania wpisu przeniesienia własności na rzecz kupującego, którego nazwisko zostało, po zawarciu przez niego umowy sprzedaży, umieszczone w wykazie załączonym do rozporządzenia.

<sup>1</sup> Rozporządzenie Rady (WE) nr 881/2002 z dnia 27 maja 2002 r. wprowadzające niektóre szczególne środki ograniczające skierowane przeciwko niektórym osobom i podmiotom związanym z Osamą bin Ladenem, siecią Al-Kaida i Talibami.

Trybunał udzielił odpowiedzi twierdzącej. Stwierdził, że nieruchomości zabudowana stanowi zasób gospodarczy, który na podstawie rozporządzenia nie powinien być udostępniany osobom figurującym w wykazie. Dokonanie ostatecznego wpisu do księgi stanowi udostępnienie rzeczy nabywcy, jako że w prawie niemieckim dopiero po tej czynności nabywca ma prawo nie tylko do obciążenia nieruchomości hipoteką, ale także – i przede wszystkim – do jej zbycia.

Trybunał orzekł, że zakaz dokonywania transakcji obowiązuje niezależnie od relacji ekonomicznej między umówionymi świadczeniami i bez względu na okoliczność, że liczne etapy transakcji zostały zakończone, zanim zakaz zaczął obowiązywać wobec kontrahenta.

Stosowania zakazu nie podważają także jego konsekwencje na gruncie prawa krajowego. W tym względzie sąd krajowy miał wątpliwości, czy obowiązek zwrotu, jaki ciąży na sprzedających w przypadku braku wpisu przeniesienia własności do księgi wieczystej, jest zgodny z prawem. Trybunał uznał, że do sądu odsyłającego należy ustalenie, czy ewentualny zwrot kwot uzyskanych przez sprzedające stanowi nieproporcjonalne naruszenie ich prawa własności.

*Dokument nieoficjalny, sporządzony na użytek mediów, który nie wiąże w żaden sposób Trybunału Sprawiedliwości.*

*Dostępne wersje językowe : CS ES DE EL EN FR IT HU NL PL PT SK*

*Pełny tekst wyroku znajduje się na stronie internetowej Trybunału*  
<http://curia.europa.eu/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=PL&Submit=rechercher&numaff=C-117/06>

*Tekst jest z reguły dostępny od godz. 12.00 CET w dniu ogłoszenia.*

*W celu uzyskania dodatkowych informacji proszę skontaktować się z*  
*Ireneuszem Kolowcą*

*Tel. (00352) 4303 2793 Faks (00352) 4303 2053*