



Sygn. akt II CSK 306/07

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 listopada 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa B. G. i B. L.

przeciwko B. D.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 21 listopada 2007 r.,

skargi kasacyjnej powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 29 grudnia 2005 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 24 maja 2005 r. Sąd Rejonowy w G. uwzględnił powództwo B. G. i B. L. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie figurującego w dwóch księgach wieczystych o nr Kw [...] prawa własności w  $\frac{1}{2}$  nieruchomości na rzecz pozwanej B. D. i wpisanie w to miejsce prawa własności na rzecz każdej z powódek po  $\frac{1}{4}$  części do obu nieruchomości. Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia:

Właścicielami obu nieruchomości, dla których prowadzone są wskazane księgi wieczyste, byli małżonkowie B. i M. G. M. G., zamieszkujący na stałe w Berlinie, zmarł tam w dniu 27 maja 2002 r., pozostawiając spadkobierców ustawowych w osobach żony B. G. i siostry B. L. Spadkodawca sporządził testament, którym do spadku powołał B. D – obywatelkę Niemiec. Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z dnia 20 maja 2003 r. w sprawie Ns .../03 stwierdził, że dziedziczy ona całość spadku po M. G. Na tej podstawie została ona wpisana we wspomnianych księgach wieczystych jako współwłaścicielka w  $\frac{1}{2}$  części do obu nieruchomości. Pozwana nie dopełniła jednak obowiązku wynikającego z art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 2004 r., nr 167, poz. 1758, ze zm. – dalej jako „unnc”) tj. nie wystąpiła z wnioskiem do Ministra Spraw Wewnętrznych o uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości i takiego zezwolenia nie uzyskała. Wobec tego na podstawie powołanego przepisu udziały należące do niej w tych nieruchomościach przeszły z mocy prawa na rzecz spadkobierców ustawowych, czyli na rzecz powódek. Dlatego uwzględnione zostało ich roszczenie o dokonanie uzgodnienia stanu prawnego widniejącego w tych księgach z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie ich uprawnień w miejsce udziałów pozwanej w prawie własności obu nieruchomości.

Na skutek apelacji pozwanej od tego orzeczenia, Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 29 grudnia 2005 r. zmienił je i oddalił powództwo. Sąd ten, pomijając obszerne zarzuty i argumentację apelującej, uznał, że powódki mogą dochodzić swoich uprawnień do nieruchomości dopiero po uzyskaniu zmiany stwierdzenia praw do

spadku po M. G. Powództwo oparte na przepisie art. 7 ust. 3 unnc było zatem przedwczesne, w związku z czym Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu Rejonowego i oddalił ich roszczenia .

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły skargą kasacyjną powódki. W pierwszym rzędzie zarzuciły naruszenie art. 7 ust. 3 unnc przez błędne przyjęcie, że do uwzględnienia zmiany prawa własności na podstawie tego przepisu na ich rzecz konieczna jest najpierw zmiana wcześniej wydanego postanowienia o stwierdzenia nabycia spadku po M. G. Sformułowały też ewentualną podstawę skargi kasacyjnej w postaci zarzutu uchybienia art. 378 k.p.c., polegającego na niedopuszczalnym uwzględnieniu przez Sąd Odwoławczy apelacji na podstawie nie wskazanej w tym środку odwoławczym, a uwzględnionej przez Sąd z urzędu. W konsekwencji wniosły o uchylenie skarżonego wyroku i oddalenie apelacji pozwanej, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 7 ust. 3 unnc w brzmieniu mającym zastosowanie w sprawie, jeżeli cudzoziemiec, który nabył wchodzącą w skład spadku nieruchomości na podstawie testamentu, nie uzyska zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na podstawie wniosku złożonego w ciągu roku od dnia otwarcia spadku, prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania nabywają osoby, które byłyby powołane do spadku z ustawy.

W doktrynie podkreśla się, że treść i charakter tego przepisu nie jest jasny. Teoretycznie można rozumieć go dwojako. Pierwsza możliwość jest taka, że przy jego zastosowaniu dochodzi do oddzielnego od reszty spadku dziedziczenia nieruchomości położonej w Polsce przez spadkobierców ustawowych, co łączyłoby się z koniecznością wydania uzupełniającego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, ograniczającego się do tej nieruchomości. Takie rozumienie tego przepisu prezentował Sąd Okręgowy, przynajmniej w wersji uzasadnienia swojego postanowienia przed dokonaniem jego sprostowania. Druga możliwość odczytania tego przepisu polega na tym, że mamy tutaj do czynienia ze szczególnym przypadkiem ustawowego zapisu windykacyjnego na rzecz spadkobierców

ustawowych. Zapis ten dochodzi do skutku w razie upływu rocznego terminu do wystąpienia przez spadkobiercę testamentowego, będącego cudzoziemcem, z wnioskiem o wydanie zezwolenia na nabycie testowanej na jego rzecz nieruchomości, albo w razie odmowy wydania tego zezwolenia. Należy zdecydowanie opowiedzieć się za tą drugą wersją interpretacyjną. Pozostaje ona w zgodzie z naczelną zasadą naszego systemu prawnego, którą jest jedność spadku (masy spadkowej). Odstępstwo od tej zasady może wynikać jedynie z wyraźnej woli ustawodawcy, jak to miało miejsce w poprzednim okresie w przypadku obowiązywania szczególnych przesłanek dziedziczenia gospodarstw rolnych. Tymczasem gramatyczne brzmienie art. 7 ust. 3 unnc nie wskazuje na to, żeby w przepisie tym ustanowiono kolejny wyłom od wspomnianej zasady. Z treści tej normy wynika, że jej zastosowanie pociąga za sobą skutek rzeczowy w postaci przejścia z mocy prawa własności jednego składnika spadku, ograniczającego się do nieruchomości położonych w Polsce, z cudzoziemca – będącego spadkobiercą testamentowym - na spadkobierców ustawowych testatora. Skarżący mają więc rację, że ziszczenie się dyspozycji tego przepisu powoduje jedynie wspomniane przesunięcie w sferze majątkowej określonego przedmiotu spadku, pozostając bez wpływu na sam porządek i krąg dziedziczenia. Tak więc powódki nie stały się spadkobierczyniami M. G, lecz nabyły z mocy prawa własność należących do niego udziałów w prawie własności nieruchomości położonych w Polsce. Tym samym nie ma potrzeby, ani prawnej możliwości dokonywania jakiegokolwiek zmiany postanowienia o stwierdzeniu spadku po tym spadkodawcy. Zaskarżone orzeczenie, wychodzące z odmiennych założeń, nie może więc się ostać, co uzasadnia uwzględnienie skargi kasacyjnej (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).

Uwzględnienie skargi kasacyjnej na podstawie, określonej przez skarżące jako zasadnicza, zwalnia Sąd Najwyższy od szczegółowego ustosunkowywania się do zarzutu naruszenia art. 378 k.p.c., powołanego w tak zwanej ewentualnej podstawie tej skargi. Wypada jednak wskazać, że, sąd odwoławczy, jako sąd merytoryczny, jest uprawniony, a nawet zobowiązany do zastosowania przepisu prawa niewskazanego w apelacji, jeżeli uzna, że będzie to stanowić prawidłową subsumcję prawną ustalonego stanu faktycznego. W konsekwencji należy więc przyjąć, wbrew

przekonaniu skarżących, że takie działanie sądu nie może być uznawane za przekroczenie granic apelacji, a tym bardziej za prowadzące do nieważności postępowania.