

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 lutego 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku Z. D. i in. ,  
przeciwko „E. F.” Spółce z o.o. w W.  
przy udziale „A. S.” Spółki z o.o. w T.  
o egzekucję z nieruchomości,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 28 lutego 2007 r.,  
skargi kasacyjnej dłużnika „E. F.” Spółki z o.o. w W.  
od postanowienia Sądu Okręgowego w L.  
z dnia 31 maja 2006 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie w części oddalającej zażalenie  
dłużnika E. F. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (pkt I) i  
orzekającej o kosztach (pkt IV) i w tym zakresie przekazuje  
sprawę Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania i  
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 5 października 2005 r. Sąd Rejonowy w G. przysądził na rzecz nabywcy „A. S.” sp. z o.o. w T.:

- użytkowanie wieczyste działki nr 1 położonej w T., objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w G. nr [...];
- użytkowanie wieczyste działek nr 69, 72, 73/3, 76, 61/1, 61/2, 63, 65, 67/1 i 67/2 położonych w L. oraz własność budynków trwale z gruntem związanych znajdujących się na działce nr 61/1 i 65 objętych księgą wieczystą Sądu Rejonowego w G. nr [...];
- użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w L. oraz własność budynków trwale z gruntem związanych objętych księgą wieczystą Sądu Rejonowego w G. nr [...];
- użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w R. objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w G. nr [...] za cenę 4 025 542,47 zł, która w całości została zapłacona gotówką.

W uzasadnieniu wskazał, że postanowienie o przybiciu z dnia 8 października 2004 r. uprawomocniło się i nabywca wykonał warunki licytacyjne, tj. uiścił pozostałą część ceny oraz wpis od przybicia.

Zażalenie na to postanowienie wnieśli wierzyciele D. J. i S. J. oraz dłużnik E. sp. z o.o. Skarżący zarzucili naruszenie art. 969 k.p.c. w zw. z art. 998 k.p.c. i w zw. z art. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758 ze zm., dalej „ustawy”), przez bezzasadne przyjęcie, że warunki licytacji zostały wykonane, podczas gdy cenę nabycia wylicytowanych nieruchomości uiszczył podmiot będący cudzoziemcem, który nie wykazał się zgodą na nabycie nieruchomości rolnych. Ponadto wierzyciele D. J. i S. J. zgłosili zarzuty co do przebiegu licytacji, wskazując, że wartość nieruchomości została zaniżona, a cena uiszczona po terminie wyznaczonym przez Sąd.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2006 r. Sąd Okręgowy oddalił zażalenie dłużniczki i wierzycielki D. J. i odrzucił zażalenie S. J. Wskazał, że postanowienie o przybiciu uprawomocniło się 15 października 2004 r., natomiast pozostała do uiszczenia cena nabycia została zapłacona w całości w dniu 4 lipca 2005 r tj. w terminie wyznaczonym przez Sąd. Nabywca nie spóźnił się o jeden dzień skoro koniec terminu (3 lipca 2005 r.) przypadał na dzień ustawowo wolny od pracy, co oznaczało upływ terminu dnia następnego (art. 115 k.c.).

Za bezzasadne uznał także zarzuty skarżących dotyczące naruszenia art. 969 k.p.c. w zw. z art. 998 k.p.c. i w zw. z art. 1 ustawy. Wskazał, że w świetle tego ostatniego przepisu cudzoziemcem jest spółka handlowa mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio między innymi przez osoby fizyczne nie posiadające obywatelstwa polskiego. Za kontrolowaną przez cudzoziemca uznał spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio bądź pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik, lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 b, c, e. k.s.h. Według pełnego wypisu z Krajowego Rejestru Sądowego „A. S.” sp. z o.o. od września 2005 r. miała wspólników: obywatela niemieckiego A. G. posiadającego 490 udziałów o łącznej wartości 24 500 zł oraz J. S. obywatela polskiego posiadacza 510 udziałów o łącznej wartości 25 500 zł. Odwołując się do treści art. 242 k.s.h., oraz faktu, że każdy z udziałów kapitału spółki ma równą wartość uznał, że nabywca

przysądzonych nieruchomości nie jest cudzoziemcem. Jego zdaniem odmiennej oceny nie mógł spowodować fakt, że po przybiciu, w okresie od maja do września 2005 r., współnikami spółki „A. S.” byli E. K. G. i A. G. Zauważył, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest aktem prawnym o charakterze reglamentacyjnym, mającym na celu ochronę przed niekontrolowanym wykupem nieruchomości przez cudzoziemców. W sprawie cel ten został zachowany, skoro w postępowaniu egzekucyjnym prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przechodzi na nabywcę po przysądzeniu, a w tym czasie spółka nie była cudzoziemcem

Podkreślił, że podstawą zażalenia na przysądzenie własności nie mogą być zarzuty zgłoszone przez wierzyciela D. J. dotyczące przebiegu licytacji gdyż poza zakresem kognicji sądu w tym postępowaniu pozostaje ocena poprzednich etapów postępowania egzekucyjnego, a ewentualne uchybienia wówczas popełnione ulegają prekluzji z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu.

Zażalenie wierzyciela S. J. jako wniesione po terminie Sąd Okręgowy odrzucił na podstawie art. 373 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.

Dłużnik „E.” sp. z o.o. w skardze kasacyjnej zaskarżającej postanowienie z dnia 31 maja 2006 r. w punkcie pierwszym w całości, opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego tj. art. 1 ust 1 w zw. z art. 3d i z art. 6 ust 1 ustawy w zw. z art. 58 k.c., w zbiegu z art. 998 § 1 k.p.c. i z art. 976 § 1 k.p.c. oraz na naruszeniu przepisów postępowania wywołującym wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 316 k.p.c., art. 948 § 1 k.p.c. w zw. z art. 951 k.p.c. i art. 156 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie zażalenia dłużnika, bądź przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalania faktów lub oceny dowodów (art. 398<sup>3</sup> k.p.c.). Już z tego względu chybiony był zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c.

Egzekucja z nieruchomości składa się z kilku etapów. Nieprawidłowości w toku licytacji, aż do jej zamknięcia podlegają zaskarżeniu skargą na czynności komornika (art. 986 k.p.c.). W przetargu nie mogą uczestniczyć podmioty enumeratywnie wymienione w art. 976 § 1 k.p.c., w tym osoby, które nie wykazały się wymaganym zezwoleniem ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie własności, czy prawa wieczystego użytkowania nieruchomości (art. 1 ustawy). Dla dopuszczenia takiej osoby do licytacji wystarcza przedstawienie promesy zezwolenia (art. 3d ustawy). Przyjmując, że A. S. sp. z o.o. była już w tym czasie cudzoziemcem, nie powinna zostać dopuszczona do przetargu, a zainteresowani mogli zakwestionować ten udział przez wniesienie skargi na czynność komornika.

W kolejnym etapie postępowania na postanowienie sądu w przedmiocie przybicia przysługuje zażalenie. Może jednak ono być oparte tylko na zarzutach, które naruszają prawa skarżącego (art. 997 k.p.c.). Podstawą zażalenia na postanowienie w przedmiocie przybicia mogą być uchybienia jakie wystąpiły w toku dotychczasowej egzekucji, jednak z wyłączeniem tych kwestii, które zostały prawomocnie rozstrzygnięte. W sprawie jednak, wobec niezaskarżenia postanowienia o przybiciu, stało się ono prawomocne.

Dalszym etapem postępowania egzekucyjnego jest przysądzenie własności (art. 998 – 1103 k.p.c.). Z punktu widzenia procesowego przedmiot merytorycznego badania sądu w tej fazie postępowania egzekucyjnego jest ograniczony do przesłanek objętych art. 998 § 1 k.p.c. Kontrola sądu sprowadza się więc do stwierdzenia, czy postanowienie o przybiciu lub ustaleniu ceny nabycia jest prawomocne i czy zostały wykonane warunki licytacyjne, albo też wpłacona została cała cena kupna przez Skarb Państwa. Poza tak określonym zakresem rozpoznania sprawy pozostaje ocena prawidłowości postępowania egzekucyjnego w poprzednich etapach i jego ewentualnych uchybień, które z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o przybiciu ulegają prekluzji. Wynika to wprost z art. 998 § 2 k.p.c., który jednoznacznie stanowi, że podstawą zażalenia nie mogą być uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2000 r., II CKN 1189/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 164 i z dnia 9 sierpnia 2000 r., I CKN 768/00 niepublikowane). Uwagi te czynią

chybionym zarzut naruszenia art. 948 § 1 k.p.c. w zw. z art. 951 k.p.c. i w zw. z art. 156 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez przyjęcie za podstawę ustalenia do licytacji nieruchomości nieaktualnych wycen biegłych rzeczoznawców, tj. sporządzonych wcześniej niż ustawowy termin 12 miesięcy. Uchybienie to uległo prekluzji wynikającej z art. 998 § 2 k.p.c. Dodać należy, że takie sprekludowane zarzuty nie mogą stanowić podstawy skargi kasacyjnej od postanowienia o przysądzeniu własności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2005 r., III CK 258/04 niepublikowane).

W uchwale z dnia 4 października 1972 r., III CZP 69/72 (OSNC 1973, nr 5, poz. 74) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że podstawą zażalenia na postanowienie co do przysądzenia własności (art. 998 § 1 k.p.c.) nie może być uchybienie art. 976 § 1 k.p.c., polegające na dopuszczeniu do udziału w przetargu osoby, która nie może w nim uczestniczyć. Wskazał jednocześnie, że art. 998 § 2 zdanie drugie k.p.c. w jednolity sposób nakazuje traktować wszelkie uchybienia sprzed uprawomocnienia się przybicia, a więc te które powstały we wcześniejszej fazie postępowania egzekucyjnego, stwierdzając, iż w ten sposób następuje swoiste związanie prawomocnością i sprekludowanie możliwości podnoszenia uchybień procesowych oraz innych wadliwości postępowania i orzekania. Z tego ostatniego fragmentu uzasadnienia tej uchwały można wywieść wniosek, że prekluzją objęte są nie tylko wadliwości natury procesowej ale także materialnej. Tymczasem w literaturze zwrócono uwagę, że w przepisie tym wyraźnie mowa jest „o uchybieniach” co oznacza, że ograniczenie dotyczy wyłącznie kwestii procesowych i tym samym nie wyłącza możliwości powoływania się na naruszenie prawa materialnego. Przesądzenie tej kwestii nie jest jednak niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy.

Na etapie licytacji dopuszczenie do udziału w niej osób wyłączonych objętych hipoteką art. 976 § 1 k.p.c., w tym osoby, która nie może nabyć nieruchomości bez zezwolenia organu państwowego, jest tylko naruszeniem tego przepisu, tj. uchybieniem procesowym. Identycznie kwestia ta przedstawia się w chwili wydawania postanowienia o przybicciu. Choć bowiem prawomocne rozstrzygnięcie sądu o przybicciu wiążąco ustala przyszłego nabywcę nieruchomości, jeżeli spełni on warunki licytacyjne (art. 995 k.p.c.), to dopiero

postanowienie o przysądzeniu własności przenosi na osobę własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości będącej przedmiotem egzekucji (art. 999 k.p.c.). Tylko na tę czynność w świetle prawa materialnego konieczne jest zezwolenie wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 1 ust 1 ustawy). Nabyciem nieruchomości przez cudzoziemca w rozumieniu ustawy jest bowiem nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego na podstawie każdego zdarzenia prawnego (art. 1 ust. 4 ustawy). Takim faktem prawnym w świetle dotychczasowych uwag jest orzeczenie o przysądzeniu własności, a nie postanowienie o przybiciu. Z punktu widzenia prawa materialnego nie przedstawienie zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie jest brakiem tej przesłanki nabycia sprzed uprawomocnienia się przybicia. Prekluzja wynikająca z art. 998 § 2 zdanie drugie k.p.c. jej nie dotyczy, albowiem obejmuje ona stan sprzed orzekania o przybiciu. Jeszcze raz należy bowiem podkreślić, że zezwolenie jest materialnoprawnym warunkiem między innymi przysądzenia własności.

Cudzoziemcem w rozumieniu ustawy jest między innymi spółka mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej kontrolowana bezpośrednio, bądź pośrednio przez osobę fizyczną nie posiadającą obywatelstwa polskiego, osobę prawną mającą siedzibę za granicą lub bez osobowości prawnej spółkę mającą siedzibę za granicą utworzoną zgodnie z ustawodawstwem państw obcych (art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy). W wypadku spółki handlowej za kontrolowaną w rozumieniu ustawy uważa się spółkę, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej 50% głosów na zgromadzeniu wspólników lub na walnym zgromadzeniu, także jako zastawnik, użytkownik lub na podstawie porozumień z innymi osobami, albo mają pozycję dominującą w rozumieniu przepisów art. 4 § 1 pkt 4 lit. b, c lub e k.s.h.

A. S. sp. o.o. w świetle dokonanych ustaleń była cudzoziemcem nie tylko w chwili orzekania o przybiciu ale także w czasie późniejszym. Sprzedaż udziałów z dnia 13 września 2005 r., wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, w świetle przedstawionej definicji nie mogła przesądzić, że przestała być cudzoziemcem w rozumieniu ustawy. Luka w ustaleniach faktycznych nie pozwala bowiem wykluczyć

pośredniej, w rozumieniu ustawy, kontroli spółki przez wspólnika – obywatela obcego.

Jak podkreślono w literaturze, dla uznania danej osoby prawnej mającej siedzibę w Polsce za pośrednio kontrolowaną, zgodnie z tzw. teorią rzeczywistego stanu wpływu decyduje nie tylko faktyczne oddziaływanie kapitałowe, ale także osobowe. W samej ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie skonkretyzowano kryteriów, na podstawie których należy przesądzić, czy ma miejsce taka pośrednia kontrola. W każdym razie występuje ona wtedy gdy osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego będąca udziałowcem, choć nie ma przeważającego wpływu kapitałowego, to jednak faktycznie decyduje o działalności spółki ze względów osobistych bądź innych powiązań majątkowych pomiędzy wspólnikami. Aby wyjaśnić tę kwestię, ze względu na charakter sprawy, celowe jest zwrócenie się do właściwego organu wydającego zezwolenia o zajęcie stanowiska w tej materii (art. 232 k.p.c.).

Z powodu braku ustaleń nie sposób także odeprzeć zarzutu naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 998 § 1 k.c., gdyż nie można odpowiedzieć na pytanie, czy umowa z dnia 13 września 2005 r. sprzedaży udziałów nie miała na celu obejścia przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> k.p.c.).



jz