

## **Uchwała z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*Sędzia SN Marian Kocon (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w W. przeciwko Carlowi Ianowi K., Stanisławie K. i Powiatowi G. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 25 czerwca 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 27 lutego 2008 r.:

"1. Czy sąd orzekając w trybie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ustala nieważność umowy nabycia nieruchomości (orzeczenie deklaratywne) czy unieważnia umowę (orzeczenie konstytutywne);

2. czy po stronie pozwanych małżonków – obywatela polskiego i cudzoziemca, którzy nabyli nieruchomość do majątku wspólnego, w sprawie z powództwa Skarbu Państwa – Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, opartego na przepisie art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r., o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, zachodzi współuczestnictwo konieczne jednolite?"

podjął uchwałę:

**Orzeczenie wydane na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.) ma charakter deklaracyjny. Po stronie pozwanych małżonków – obywatela polskiego i cudzoziemca, którzy nabyli nieruchomość do majątku wspólnego – zachodzi współuczestnictwo konieczne jednolite.**

**Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy w Goleniowie wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2007 r. stwierdził „nieważność z mocy prawa nabycia przez pozwanego Carla Iana K., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 25 lipca 2005 r., nieruchomości obejmującej działkę nr 129/7, o powierzchni 0,0731 ha, położonej w G. Ustalono, że w 2002 r. pozwany, obywatel Wielkiej Brytanii, zawarł z pozwaną Stanisławą K. związek małżeński. Pozwany mieszkał w Wielkiej Brytanii i tam miał stałą pracę. Kupna opisanej w umowie z dnia 25 lipca 2005 r. nieruchomości dokonał z małżonką na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, nie mając zezwolenia przewidzianego w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm. – dalej: „ustawa”).

Rozpoznając apelację małżonków K. Sąd Okręgowy w Szczecinie powziął poważną wątpliwość odzwierciedloną w treści przytoczonego na wstępie zagadnienia prawnego, przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pierwsze zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy odnosi się do art. 6 ust. 1 i 2 ustawy, zgodnie z którym nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. W razie nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy, o nieważności nabycia orzeka sąd także na żądanie właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Wątpliwości Sądu Okręgowego pojawiły się na tle art. 6 ust. 2, w którym ustawodawca użył słów „o nieważności nabycia orzeka sąd”. Zdaniem Sądu Okręgowego, użycie tych słów przemawia za stanowiskiem, że sankcją nabycia nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego zezwolenia, przewidzianego w art. 1 ust. 1 ustawy, jest nieważność względna, co oznacza, że orzeczenie sądowe wydane na podstawie art. 6 ust. 2 ma charakter konstytutywny.

Wykładnia art. 6 ust. 1 i 2 ustawy wskazuje, że ustawodawca wprowadził skutek nieważności bezwzględnej nabycia nieruchomości bez wymaganego zezwolenia. Artykuł 6 ust. 1 wyraźnie określa skutek w postaci „nieważności” aktu, który ma prowadzić do nabycia nieruchomości, w tym czynności prawnej, a art. 6 ust. 2 stwierdza, że sąd orzeka o nieważności nabycia, a nie o unieważnieniu nabycia. Nieważność należy zatem odróżnić od unieważnienia; w pierwszym

przypadku sąd stwierdza nieważność (orzeczenie deklaratywne), a w drugim kształtuje stosunek prawny (orzeczenie konstytutywne).

Przyjęciu tej wykładni nie stoi na przeszkodzie art. 6 ust. 2, który – wbrew niektórym wypowiedziom doktryny – nie ogranicza katalogu podmiotów uprawnionych do powołania się na wadliwość nabycia nieruchomości, a także nie wskazuje podmiotów, mających prawo żądania stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości. W tym przepisie ustawodawca użył zwrotu „także”, co oznacza, że wymienione podmioty, tj. wójt (burmistrz, prezydent miasta), starosta marszałek województwa lub wojewoda albo minister właściwy do spraw wewnętrznych, nie są jedynymi podmiotami, które mogą żądać stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości przez sąd. Należy zatem uznać, że legitymacja taka przysługuje każdemu, kto wykaże interes prawny.

Należy zauważyć, że na bezwzględną nieważność czynności prawnej dokonanej bez uzyskania zezwolenia wymaganego ustawą o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wskazywały przepisy tej ustawy w brzmieniu obowiązującym sprzed jej nowelizacji ustawą z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 45, poz. 198), tj. do dnia 4 maja 1996 r. Przedmiotem tej regulacji objęte było wówczas nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców jedynie na podstawie czynności prawnej. Poza odwołaniem do transakcji, ustawa nie odwoływała się do innych zdarzeń prawnych, na podstawie których mogłoby dojść do nabycia własności nieruchomości.

Na bezwzględną nieważność czynności prawnych dokonanych wbrew ustawie wskazywał art. 7, który stanowił, że nabycie nieruchomości przez obcokrajowca wbrew postanowieniu ustawy jest nieważne; w razie zawarcia transakcji wbrew ustawie o nieważności orzekają sądy na żądanie właściwej władzy. Na podstawie tego przepisu sądy stwierdzały nieważność transakcji nabycia nieruchomości (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 1925 r., C 2204/23, OSP 1927, poz. 295).

Nowelizacja ustawy dokonana ustawą z dnia 15 marca 1996 r. rozszerzyła przedmiotowy zakres ustawy również na inne poza czynnością prawną zdarzenia prawne, wprowadzając definicję legalną nabycia nieruchomości. Rozszerzenie przedmiotowego zakresu obowiązywania ustawy wymagało wprowadzenia zmian w przepisach określających skutki nabycia nieruchomości bez wymaganej zgody. W tym celu ustawodawca powtórzył w art. 6 ust. 1 dotychczasową treść zdania

pierwszego art. 7 ustawy, wskazując, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne, jednocześnie stwierdzając w art. 6 ust. 2, że w razie nabycia niezgodnego z prawem sąd orzeka o jego nieważności.

Ustawodawca nadając temu przepisowi takie właśnie brzmienie objął sankcją nieważności nabycie nieruchomości na podstawie jakiegokolwiek zdarzenia prawnego. Ten zabieg legislacyjny spowodował wiele wątpliwości interpretacyjnych, biorąc jednak pod uwagę treść pozostałych przepisów ustawy odnoszących się do nabywania nieruchomości na podstawie czynności prawnej – w szczególności art. 5 ustawy – należy uznać, że zamiarem ustawodawcy przy nowelizacji przepisów określających skutki nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy nie było wprowadzenie zmiany w zasadach dotyczących nabycia nieruchomości na podstawie czynności prawnej. Przemawia to za stanowiskiem, że nabycie nieruchomości na podstawie czynności prawnej dokonanej bez wymaganego zezwolenia nadal skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej.

Przechodząc do drugiego zagadnienia prawnego trzeba przyjąć, że nieruchomość nabywana do majątku wspólnego w drodze czynności prawnej dokonywanej przez obu małżonków – cudzoziemca i obywatela polskiego – jest nieruchomością nabywaną przez cudzoziemca w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Oznacza to, że taka czynność nabycia nieruchomości dokonana bez wymaganego zezwolenia (art. 1 ust. 1 ustawy), jest dotknięta sankcją nieważności bezwzględnej (art. 6 ust. 1 ustawy). Ze względu na konstrukcję prawną wspólności łącznej sąd nie może orzec nieważności „części” czynności prawnej, w odniesieniu do małżonka będącego cudzoziemcem, który nie legitymuje się wymaganym zezwoleniem.

W konsekwencji należy stwierdzić, że postępowanie w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy nabycia nieruchomości do majątku wspólnego przez cudzoziemca i jego małżonka, obywatela polskiego dotyczy interesów obu małżonków i w stosunku do obu małżonków zapada wyrok rozstrzygający sprawę w sposób jednolity. W sprawie tej zachodzi więc współuczestnictwo materialne jednolite (art. 73 § 2 k.p.c.), ponieważ z istoty stosunku prawnego wyrok ma dotyczyć niepodzielnie obu małżonków. Oznacza to, że taka sprawa może się toczyć tylko łącznie przeciwko obu małżonkom, ich współuczestnictwo jest więc współuczestnictwem jednolitym i koniecznym (art. 72 § 2 k.p.c.).

Z tych względów podjęto uchwałę, jak na wstępie.

