

POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. B. - Spółki z ograniczoną

odpowiedzialnością w S.

przy uczestnictwie P. S.

oraz K. M. – S.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 21 maja 2010 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 25 maja 2009 r.,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w P. z dnia 2 marca 2009 r. i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w P. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 2 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił wniosek R. B. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o wpis prawa własności w dziale II księgi wieczystej [...]. Sąd ten ustalił, że wskazana księga wieczysta prowadzona jest dla nieruchomości obejmującej działki nr 387/33 i 387/35, położonej w Z. W dziale II jako właściciele nieruchomości na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wpisani są P. S. i K. M.- S. Małżonkowie S. w dniu 1 września 2008 r. zawarli z wnioskodawcą notarialną umowę sprzedaży tej nieruchomości.

Przyczyną odmowy dokonania wpisu było stwierdzenie przez Sąd Rejonowy, że w kapitale zakładowym spółki R. B. 99% udziałów przypada obywatelowi indyjskiemu, a spółka nie uzyskała zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Sąd Okręgowy w Ł. w dniu 25 maja 2009 r. oddalił apelację wnioskodawcy od powyższego orzeczenia, podzielając stanowisko, że wnioskodawca jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 w zw. z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 z późn. zm., dalej powoływana jako „u.n.n.c.”), spółka R. B. jest bowiem kontrolowana przez cudzoziemca - Hindusa. Zgodnie zaś z art. 1 ust 1 powołanej ustawy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Wnioskodawca nie jest przy tym, zdaniem Sądu Okręgowego, podmiotem zwolnionym od obowiązku uzyskania zezwolenia, nie spełnia bowiem żadnego z kryteriów przewidzianych w art. 8 ust 1, 2 i 2a u.n.n.c.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego oparta została na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c.

Zarzuty o naturze procesowej dotyczą naruszenia art. 626⁶ § 2 k.p.c., art. 130 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c., art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 626⁸ § 2 k.p.c. i art. 626⁹ § 2 k.p.c.

Uchybienie przepisom materialnoprawnym spółka R. B. upatruje w błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 6 ust. 1 w zw. z art. 5 i z art. 8 ust. 1 pkt

2 u.n.n.c. i w zw. z art. 1 § 1, art. 2 § 2, art. 80 § 2 i art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (jedn. tekst Dz.U. z 2008 r., nr 189, poz. 1158 z późn. zm.).

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia w całości zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w Ł. oraz poprzedzającego je postanowienia Sądu Rejonowego w P. i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania temu ostatniemu sądowi, z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje i kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty wypełniające pierwszą podstawę kasacyjną (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) dotyczą dwóch kwestii – prawidłowości wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków wniosku o dokonanie wpisu prawa własności oraz zakresu badania tego wniosku i dołączanych do niego dokumentów przez sąd wieczystoksięgowy. W obydwu wypadkach zarzut dotyczy pominięcia faktu, że większościowy wspólnik wnioskodawcy spełnia kryteria wymagane dla skorzystania ze zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup nieruchomości.

Zarzuty te nie mogą zostać uwzględnione. Wnioskodawcą jest osoba prawna – spółka prawa handlowego, będąca podmiotem praw odrębnym od głównego wspólnika. Na spółkę tę nie rozciągają się uprawnienia przyznane cudzoziemcowi-wspólnikowi, dysponującemu zezwoleniem na osiedlenie się lub na pobyt rezydenta długoterminowego Wspólnot Europejskich, w tym przewidziane w art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c. zwolnienie od konieczności wyjednania zezwolenia na zakup nieruchomości. Dlatego też przedstawiona w skardze argumentacja oparta na podnoszeniu obowiązku badania zakresu uprawnień podmiotu kontrolującego wnioskodawcę przez sądy obu instancji nie ma uzasadnionych podstaw. Z tych samych przyczyn nie jest również trafny zarzut naruszenie wyżej wskazanego art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c., podniesiony w ramach drugiej podstawy kasacyjnej.

Na marginesie trzeba dodatkowo zauważyć, że w skardze kasacyjnej nie można kwestionować prawidłowości postępowania przed sądem pierwszej instancji, dopuszczalne jest jedynie formułowanie zarzutów odnoszących się do

prawidłowości procedowania przez Sąd odwoławczy, tymczasem zarzuty kasacyjne wnioskodawcy, odnoszące się do uchybień procesowych, skupiały się na podważaniu prawidłowości działań sądu rejonowego.

Uzasadniona okazała się natomiast podstawa naruszenia prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 6 ust. 1 u.n.n.c. w zw. z art. 5 tej ustawy. Artykuł 6 ust. 1 u.n.n.c. łączy nieważność nabycia własności przez cudzoziemca z dokonaniem czynności, mającej przenieść na niego własność, wbrew przepisom ustawy. Z tym postanowieniem koresponduje ustanowiony w art. 5 u.n.n.c. zakaz dokonywania czynności prawnych oraz wpisów prawa własności i użytkowania wieczystego bez przedstawienia zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Z nader lakonicznego uzasadnienia wynika, że Sąd Okręgowy zastosował w rozpatrywanej sprawie obydwie powyższe przepisy, uznając że wnioskodawca jest cudzoziemcem nie podpadającym pod żadną z kategorii zwolnień od obowiązku uzyskiwania zgody na nabycie nieruchomości z tego powodu, że jest kontrolowany przez obywatela hinduskiego. Pomińmy natomiast zupełnie wynikającą z ustaleń faktycznych okoliczność, że spółka R. B. ma siedzibę w S., w Polsce. Jest zatem wprawdzie cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 w zw. z pkt 1 u.n.n.c., jednak jej siedziba znajduje się na terenie Rzeczypospolitej Polskiej. Tym samym jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, lecz pozostaje przedsiębiorcą państwa – strony umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym z 2 maja 1992 r. (art. 34 Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym, Dz.U. UE. L. Z 1994 r., Nr 3, poz. 3 i Dz.U. UE-sp.11-52-3). Umowa ta weszła w życie w Polsce 1 maja 1995 r. z mocą wsteczną od 1 stycznia 1994 r. Status cudzoziemca – przedsiębiorcy państwa – strony powyższej umowy stanowi przesłankę zwalniającą co do zasady takiego przedsiębiorcę od obowiązku uzyskania zgody ministra do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości na podstawie art. 8 ust. 2 u.n.n.c. (w brzmieniu obowiązującym w momencie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości), za wyjątkiem nabycia przez okresy oznaczone w powołanym przepisie nieruchomości rolnych i leśnych lub drugiego domu. Status wnioskodawcy i rodzaj nabytej przez niego nieruchomości powinny być zatem poddane ocenie pod kątem wypełnienia przesłanek art. 8 ust. 2 u.n.n.c., a konieczne do tego dane ujęte

są w dokumentach przedłożonych wraz z wnioskiem o wpis. Ponieważ Sądu obydwu instancji nie rozważyły tego aspektu sprawy, skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, a zaskarżone postanowienie należało uchylić, podobnie jak poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w P. i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji (art. 398¹⁵ § 1).

Nie potwierdziły się natomiast dalsze zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Poza nietrafnym stanowiskiem skarżącego o istnieniu podstaw do skorzystania przez niego ze zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości w oparciu o art. 8 ust. 1 pkt 2 u.n.n.c., na uwzględnienie nie zasługują również zarzuty naruszenia art. 1 § 1, art. 2 § 2, art. 80 § 2 i art. 81 prawa o notariacie. Mimo, że akt notarialny ma charakter dokumentu urzędowego, sporządzonego przez osobę zaufania publicznego, dysponującą odpowiednimi kwalifikacjami i obowiązującą do kontroli zgodności z prawem dokonywanych czynności oraz do czuwania nad zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron i innych osób, sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony do oceny, czy ujęta w akcie notarialnym czynność prawna jest ważna i może stanowić podstawę wpisu (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08 czy z dnia 5 listopada 2008, I CSK 169/08, nie publ. poza bazą Lex).

Orzeczenie o kosztach postępowania uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.