



Sygn. akt IV CSK 313/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych
przeciwko B. A. i K. L. – W.
o stwierdzenie nieważności umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 lutego 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 20 września 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o ustalenie, że nieważna jest urnowa zawarta 3 stycznia 2008 r. przed notariuszem P. K., na podstawie której obywatelka Szwecji – B. A. kupiła od K. L.-W. nieruchomość stanowiącą działkę nr 571/73 w P., przy ul. O. o powierzchni 152 m², dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...].

Pozwane B. A. i K.L.-W. wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 16 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo, a wyrokiem z 20 września 2011 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od tego orzeczenia.

Za podstawę rozstrzygnięcia Sądy obu instancji przyjęły ustalenie, że obywatelka Szwecji B. A. przyjechała do Polski 8 października 2006 r. Zameldowała się w mieszkaniu rodziców w G. i do 6 stycznia 2009 r. zamieszkiwała z nimi. Następnie przeprowadziła się do J. , na ul. C. 9, gdzie zamieszkuje do chwili obecnej. Pod tym adresem została też zarejestrowana w Polsce jako obywatel Unii Europejskiej.

W grudniu 2006 r. B. A. kupiła nieruchomość w J. zabudowaną budynkiem z pokojami gościnnymi. Czynność nie wymagała zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, gdyż zakup dokonywany był na cele prowadzenia działalności gospodarczej, którą pozwana uruchomiła w lipcu 2007 r. Umową z 3 stycznia 2008 r. B. A. kupiła od K. L.-W. za cenę 174.468 zł nieruchomość stanowiącą działkę nr 571/73 o powierzchni 152 m², w P. przy ul. O., dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą KW nr [...], zabudowaną parterowym budynkiem mieszkalnym w stanie deweloperskim. Pozwana nie uzyskała zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na zakup nieruchomości, a przy czynności oświadczyła, że będzie jej ona służyć jako tzw. „pierwszy dom” i stałe miejsce zamieszkania, a zatem może ją zakupić bez zezwolenia.

Po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wszczął postępowanie w sprawie wpisu umowy sprzedaży do rejestru nieruchomości nabywanych przez cudzoziemców i 9 września 2008 r. wezwał B. A. do przedłożenia brakującego zaświadczenia o przeznaczeniu nabywanej działki w planie zagospodarowania przestrzennego bądź aktualnego

wypisu z rejestru gruntów oraz zaświadczenia o zameldowaniu na pobyt stały na nabytej nieruchomości. W odpowiedzi pozwana wyjaśniła, że postępowanie stało się bezprzedmiotowe, gdyż umową z 12 listopada 2008 r. zawartą przed notariuszem P. K. sprzedała kupioną wcześniej nieruchomość.

Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji ponowił wezwanie, a skoro pismo pozostało bez odpowiedzi, to 7 lipca 2010 r. wniósł pozew w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 1 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm.; dalej – u.n.n.c.), z którego wynika, że ustawodawca zezwolił na nabywanie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców bez żadnych ograniczeń jedynie dla celów nabycia tzw. „pierwszego domu”, tj. domu, który ma stanowić ich stałe miejsce zamieszkania. Nabycie drugiego domu podlega już kontroli organów państwowych i wymaga uzyskania zezwolenia.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powoda, że pojęcie miejsca zamieszkania zostało użyte w art. 1 ust. 5 u.n.n.c. w znaczeniu miejsca, w którym dana osoba ma centrum swoich interesów życiowych, w którym przejawia swoją największą aktywność. To, czy dane miejsce jest miejscem zamieszkania konkretnej osoby powinno być jednak ustalane nie tylko w oparciu o zasadę koncentracji interesów życiowych, ale także po stwierdzeniu przebywania osoby pod danym adresem, jak i jej zamiaru stałego tam pobytu (art. 25 k.c.). Przesłanka faktycznego przebywania w określonym miejscu nie zawsze może być spełniona bezpośrednio po nabyciu nieruchomości. Jeżeli kupiony budynek wymaga remontu, przebudowy czy wykończenia, to nie da się w nim od razu zamieszkać. Brak możliwości zamieszkania na kupionej nieruchomości bezpośrednio po zawarciu umowy ze względu na jej stan fizyczny nie oznacza, że nieruchomość ta nie może być traktowana jak „pierwszy dom” cudzoziemca i jego docelowe miejsce stałego pobytu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że B. A. nabyła nieruchomość w P. z zamiarem uczynienia z niej swojego „pierwszego domu”. Świadczą o tym działania pozwanej poprzedzające nabycie nieruchomości w P. Pozwana nie mogła zamieszkać na tej

nieruchomości bezpośrednio po zawarciu umowy, gdyż kupiła budynek w stanie deweloperskim, a na przeszkodzie do jego wykończenia stanęły problemy finansowe. Wówczas zaprzestała urządzania domu w P., za priorytetowy uznając remont budynku hotelowego, w którym prowadziła działalność gospodarczą. W konsekwencji podjęła również decyzję o sprzedaży domu w P., a ze środków uzyskanych z transakcji przeprowadziła prace przystosowujące jeden z lokali w budynku położonym w J. do zamieszkania i uczyniła z niego swoje centrum życiowe. Zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie wykazał, żeby B. A. kupiła nieruchomość w P. jako „drugi dom”. Nie świadczy o tym sam fakt odsprzedania nieruchomości w krótkim czasie za wyższą cenę.

Sąd Apelacyjny zaakceptował powyższą ocenę prawną.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 20 września 2011 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1), to jest: art. 1 ust. 5 u.n.n.c. przez błędną wykładnię oraz art. 6 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 1 oraz art. 8 ust. 2 pkt 2 u.n.n.c. przez niewłaściwe zastosowanie (niezastosowanie).

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Skarżący nie zgłosił zarzutów, które zmierzałyby do zakwestionowania czynności procesowych podjętych w sprawie przez Sąd drugiej instancji. Ocena zarzutów mieszczących się w zakresie pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) musi być zatem odniesiona do tych faktów, które Sądy obu instancji przyjęły za podstawę subsumcji, gdyż Sąd Najwyższy jest nimi związany (art. 398¹² § 2 *in fine* k.p.c.).

2. Uprawnienie Ministra Spraw Wewnętrznych do wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie ma źródło w art. 6 ust. 2 u.n.n.c., z którego to przepisu wynika, że wymienione w nim organy administracji publicznej mogą zgłosić w procesie cywilnym żądanie stwierdzenia nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemca, o ile nastąpiło ono wbrew przepisom ustawy. Przepis ten ma charakter szczególny w stosunku do art. 64 k.p.c., ale wynika z niego nie tylko

podstawa dla przyznania zdolności sądowej do działania w procesie cywilnym wymienionym w nim organom administracji, lecz także podstawa do przypisania im legitymacji w sprawie o ustalenie w warunkach gdy czynność prawna, której dotyczy żądanie pozwu nie ma bezpośredniego związku z majątkiem osoby prawnej, którą mógłby reprezentować konkretny organ wymieniony w przepisie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2012 r., III CSK 247/11, LEX nr 1168546).

3. W wyroku z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 77, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że wynikające z art. 1 ust. 1 u.n.n.c. wymaganie uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców zostało uchylone przez art. 8 ust. 2 u.n.n.c. w odniesieniu do cudzoziemców będących obywatelami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Jeden z wyjątków od zasady, że obywatele państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego mogą swobodnie nabywać nieruchomości w Polsce został zastrzeżony w art. 8 ust. 2 pkt 2 u.n.n.c. i dotyczył przypadków nabycia w okresie pięciu lat od dnia przystąpienia przez Polskę do Unii Europejskiej „drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c. (pkt 2). Na mocy art. 8 ust. 2a pkt 2 u.n.n.c. nie obejmował on przypadków, gdy nabywca nieruchomości zamieszkiwał legalnie i nieprzerwanie co najmniej cztery lata w Polsce lub nabycie nastąpiło w celu wykonywania działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług turystycznych. Jeżeli zatem nabycie przez cudzoziemca „drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c. następowało przed upływem pięciu lat od dnia przystąpienia przez Polskę do Unii Europejskiej, to choćby nabywca był obywatelem państwa członkowskiego Europejskiego Obszaru Gospodarczego, konieczne było uzyskanie przez niego – jeśli nie zachodziła żadna z sytuacji określonych w art. 8 ust. 2a pkt 2 u.n.n.c. – zezwolenia, o którym mowa w art. 1 ust. 1 u.n.n.c., pod rygorem nieważności czynności, zastrzeżonym w art. 6 ust. 1 u.n.n.c. Uzależnienie nabycia przez cudzoziemca we wskazanym okresie „drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c. od zezwolenia miało na celu przeciwdziałanie obawom o podłoże historycznym i ekonomicznym, które wiązały się z przewidywaniem znacznego wzrostu cen i zmniejszeniem dostępności nieruchomości dla obywateli polskich, gdyby od razu całkowicie odpadło

wymaganie zezwolenia na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców – obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 5 u.n.n.c. nabyciem „drugiego domu” w rozumieniu przepisów tej ustawy jest nabycie przez cudzoziemca (osobę niemającą obywatelstwa polskiego) nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić jego stałego miejsca zamieszkania; nie dotyczy to jednak nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.).

W cytowanym wyroku z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, Sąd Najwyższy za prawidłową uznał taką wykładnię pojęcia nabycie „drugiego domu” na gruncie przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w świetle której o tym, że nabyta przez cudzoziemca nieruchomość w Polsce jest jego „drugim domem” nie zależy od tego, którą kolejną nieruchomością w Polsce jest nieruchomość, której nabycie podlega ocenie w świetle przesłanek ustalonych w ustawie. Nabycie nieruchomości jest nabyciem „drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c., jeżeli: 1) nabywca nieruchomości jest cudzoziemcem, czyli osobą fizyczną niemającą obywatelstwa polskiego, 2) nabycie nieruchomości następuje pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjne, 3) nabywana nieruchomość nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania nabywcy.

Na gruncie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ustawodawca posługuje się pojęciem „drugiego domu” i przeciwstawia mu pojęcie „pierwszego domu”, na zakup którego nie było konieczne uzyskanie zezwolenia, z odwołaniem się do kryteriów wymagających poczynienia szczegółowych ustaleń i ocen uwzględniających specyficzne okoliczności konkretnych spraw.

Oceniając, czy nabycie nieruchomości nastąpiło z przeznaczeniem pod tak rozumiane stałe miejsce zamieszkania, nie można się kierować jedynie oświadczeniami nabywcy lecz należy uwzględnić także faktyczne i prawne możliwości uczynienia przez nabywcę na nieruchomości swego centrum życiowego. O zakwalifikowaniu nabycia nieruchomości jako dokonanego pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjne powinny decydować wskazania planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym nieruchomość jest

położona. O nabyciu nieruchomości na cele stałego miejsce zamieszkania w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c. należy wnioskować w nawiązaniu do zawartej w art. 6 ust. 1 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych (jedn. tekst: Dz. U. z 2006 r. Nr 139, poz. 993 ze zm.) konstrukcji stałego pobytu i zamieszkiwania na nabytej nieruchomości z zamiarem stałego przebywania na niej, w sensie chęci uczynienia tam swego centrum życiowego.

5. Sądy obu instancji orzekające w niniejszej sprawie wyjaśniły te przesłanki, które w świetle poglądu wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, są doniosłe dla oceny, czy nabycie nieruchomości przez cudzoziemca ma charakter nabycia „drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 u.n.n.c. Sądy obu instancji zastrzegły, że ustalenie o nabyciu nieruchomości w P. z przeznaczeniem na centrum życiowe pozwanej nie było oparte jedynie na treści oświadczenia pozwanej B. A. złożonego przy zawarciu umowy sprzedaży z 3 stycznia 2008 r. O jego dokonaniu zadecydowały także inne fakty przemawiające za możliwością przypisania B. A. woli zamieszkania na kupionej nieruchomości oraz fakty świadczące o tym, że przynajmniej przez jakiś czas mogła ona zrealizować ten swój zamiar.

Podstawowa kwestia związana z potrzebą odpowiedzi na pytanie, czy nabywca miał wolę osiedlenia się na nieruchomości i uczynienia z niej centrum życiowego wymagała zbadania przeznaczenia nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego ale także stwierdzenia, jakie zamiary wiązał z nieruchomością jej nabywca. W sprawie rozstrzygniętej wyrokiem z 27 listopada 2008 r., IV CSK 313/08, ocenę tej przesłanki determinowała okoliczność, że nieruchomość, która była przedmiotem kwestionowanej umowy miała charakter rekreacyjno-wypoczynkowy. Natomiast pozwana B. A. kupiła nieruchomość przeznaczoną na cele mieszkaniowe, zabudowaną domem o powierzchni 152 m² w zabudowie szeregowej.

W definicji „pierwszego domu” ustawodawca nie wskazał, w jakim terminie cudzoziemiec powinien zamieszkać na kupionej nieruchomości. O nabyciu „pierwszego domu” nie można wnioskować na tej tylko podstawie, czy już w dniu nabycia nieruchomości gotowy jest on (w aspekcie swoich planów życiowych oraz posiadania odpowiednich dokumentów, np. zaświadczenia o zarejestrowaniu

pobytu) do zamieszkania na kupionej nieruchomości i do zameldowania się na niej na pobyt stały. Stworzenie dla siebie centrum życiowego w określonym miejscu może wymagać czasu i niezbędnych przygotowań. Co do zasady, dla uzyskania takiego rezultatu, że sprawy życiowe konkretnej osoby zostaną przez nią przeniesione w inne miejsce i skoncentrowane w nim, nie wystarczy uzyskanie tytułu prawnego do nieruchomości, na której można się osiedlić, bo potrzeby człowieka nie ograniczają się do posiadania dachu nad głową. Nie można oczekiwać, że nabywca zamieszka na nieruchomości natychmiast po jej zakupieniu niezależnie do tego, w jakim jest ona stanie i w jakim standardzie są posadowione na niej budynki.

Pozwana kupiła nieruchomość gruntową, zabudowaną budynkiem jednorodzinny w stanie deweloperskim. Prace budowlane na tej nieruchomości były już ukończone, ale konieczne było wykończenie budynku stosownie do indywidualnych potrzeb każdego nabywcy. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wyłączała możliwości nabywania tego rodzaju nieruchomości przez cudzoziemców z zamiarem osiedlenia się, a nieruchomości lokalowe, zwykle kupowane w stanie deweloperskim, pozwalała im swobodnie nabywać. Z ustaleń Sądów obu instancji wynika, że B. A. jeszcze przed podpisaniem 3 stycznia 2008 r. z deweloperem umowy przenoszącej własność nieruchomości podjęła czynności, które miały sprawić, że budynek zostanie przystosowany do jej indywidualnych potrzeb, zleciła wykonanie w nim niestandardowych instalacji oraz rozwiązań architektonicznych.

Sądy obu instancji nie poczyniły ustaleń, na podstawie których można by wnioskować, że zakup nieruchomości w P. był dla B. A. formą inwestycji. Z ustaleń tych wynika, że pozwana nie zamieszkała w budynku na nieruchomości w P. dlatego, że nie wystarczyło jej środków finansowych na jego wykończenie oraz na konieczne inwestycje w rozpoczętą działalność gospodarczą. Przyczyna ta nie była pozwanej wiadoma w dacie zawierania umowy sprzedaży. Dopiero po zakupie spornej nieruchomości pozwana zdecydowała, że z uwagi na swoje ograniczone możliwości finansowe, zamieszka w nieruchomości, w której od 2007 r. prowadzi działalność gospodarczą - pensjonat.

Z powyższych względów skarga kasacyjna powoda podlegała oddaleniu

(art. 398¹⁴ k.p.c.).

db