



Sygn. akt V CSK 129/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych
przeciwko U. i "A." Spółce z o.o. w W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 lutego 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 17 października 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania,
pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Ministra Spraw Wewnętrznych skierowane przeciwko U. i „A.” sp. z o.o. o ustalenie nieważności zawartej przez pozwanych w dniu 9 października 2008 r., bez zezwolenia powoda, umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w B. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany U. jest obywatelem Hiszpanii, przyjechał do W. w 2005 r., gdzie rozpoczął pracę w spółce z kapitałem hiszpańskim. W 2006 r. poznał dziewczynę, z którą w przyszłości zamierzał zawrzeć związek małżeński. W tym celu postanowił nabyć lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w B., położonym w pobliżu miejsca zamieszkania rodziców narzeczonej. Do zawarcia umowy sprzedaży, w wykonaniu zobowiązania z umowy przedwstępnej, doszło w dniu 9 października 2008 r. Umową tą pozwany nabył od spółki „A.” nieruchomość gruntową położoną w B., stanowiącą działkę nr 333/5 o powierzchni 159 m², zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Po zawarciu umowy dla tej nieruchomości gruntowej założona została w Sądzie Rejonowym księga wieczysta. Po zawarciu umowy pozwany lokal wykończył i ulepszył i w nim pomieszkiwał, a w dniu 4 czerwca 2009 r. nieruchomość tę sprzedał. Decyzję o sprzedaży pozwany U. podjął wobec konieczności powrotu do macierzystej firmy w Hiszpanii i w związku z rozpadem związku z narzeczoną. Pozwany nie figurował w rejestrach Urzędu do Spraw Cudzoziemców i nie figurował w ewidencji ludności Urzędu Gminy K. W związku z wszczęciem przez powoda postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia, czy umowa z dnia 9 października 2008 r. została zawarta zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, pozwani, w dniu 25 lipca 2011 r. zawarli aneks do umowy sprzedaży, w którym stwierdzili, że w umowie z dnia 9 października 2008 r. nieprawidłowo został określony jej przedmiot. Wskazali, że spółka „A.” sprzedała U. wydzieloną trwałymi ścianami część budynku wielorodzinnego, stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny wraz z prawem własności do gruntu stanowiącego działkę nr 333/5.

Dokonując oceny prawnej tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji wskazał, że U. zamierzał zamieszkać na nieruchomości i uczynić z niej swoje centrum życiowe. W takiej sytuacji nabycie przez niego nieruchomości nie stanowiło „nabycia drugiego domu” w rozumieniu art. 1 ust. 5 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (dalej jako u.n.n.c.), a zatem, w myśl art. 8 ust. 2 tej ustawy, na jej nabycie nie było wymagane zezwolenie powoda. Ponadto, w ocenie tego Sądu, również wykładnia celowościowa przepisów powołanej ustawy prowadziła do oddalenia powództwa skoro wynikające z niej ograniczenia wiązały się z reglamentacją obrotu nieruchomościami przez okres pięciu lat od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Czas ten już upłynął, pozwany nie jest już właścicielem nieruchomości, a ponadto nie był już nim tak w dacie wszczęcia postępowania administracyjnego, jak i w dacie wniesienia powództwa, co nie pozwala stwierdzić, że interes publiczny został w jakikolwiek sposób naruszony. Ponadto, uwzględnienie powództwa pociągałoby negatywne skutki dla nowych właścicieli nieruchomości, zatem również i z tej przyczyny, kierując się zasadami współżycia społecznego, powództwo należało oddalić.

Wyrokiem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego. Jako prawidłowe ocenił ustalenia faktyczne, przy czym, w zakresie oceny prawnej, wskazał, że decydujące dla rozstrzygnięcia jest ustalenie charakteru nabytej przez pozwanego nieruchomości. Ustalając ten charakter wyraził pogląd, że spółka „A.” sprzedała pozwanemu wydzieloną trwałymi ścianami część budynku wielorodzinnego, obejmującą jeden samodzielny lokal mieszkalny położony na działce gruntu nr 333/5, o powierzchni 159 m², wraz z prawem do gruntu. Ponieważ zakupiona nieruchomość stanowiła samodzielny lokal w budynku wielorodzinnym, a zatem stanowiła lokal w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, transakcja nie wymagała zezwolenia określonego w u.n.n.c. W tej sytuacji rozważania, czy zakup lokalu stanowił nabycie drugiego domu nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództwa. Niemniej jednak sąd Apelacyjny wskazał, że podziela ocenę sądu pierwszej instancji, iż pozwany kupił nieruchomość w celu uczynienia z niej swego centrum życiowego.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, opartej na podstawie z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. powód zarzucił błędną wykładnię art. 1 ust. 5 u.n.n.c. oraz w związku z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2004 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), a także art. 6 ust. 1 w związku z art. 1 ust.1 u.n.n.c. i niewłaściwe zastosowanie art. 8 ust. 2 pkt 2 tej ustawy.

We wnioskach skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z przytoczonym wyżej stanowiskiem Sądu Apelacyjnego objaśnienia wymaga znaczenie wyłączenia zawartego w art. 1 ust. 5 zd. 2 u.n.n.c., istotne staje się też wyjaśnienie, co było przedmiotem umowy sprzedaży zawartej przez pozwanych w dniu 9 października 2008 r.

Zagadnienie pierwsze skłania w pierwszej kolejności do przypomnienia, że art. 1 ust. 1 zdanie 1 u.n.n.c. statuuje generalną zasadę, iż nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Dalej wskazać należy, że zakres oddziaływania tej generalnej zasady został uściślony w kolejnych przepisach tego samego artykułu, które, dla potrzeb ustawy, definiują zarówno pojęcie „cudzoziemca” (art. 1 ust. 2) jak i pojęcie „nabycia nieruchomości” (art. 1 ust. 4). Podkreślenia wymaga, że ustawa nie definiuje terminu „nieruchomość”, (jego zakres wynika bowiem z przepisów kodeksu cywilnego - art. 46 k.c.), ale termin „nabycie nieruchomości”, a więc definiuje pojęcie szersze, zbiorcze, obejmując nim zarówno przyczynę sprawczą jak i jej skutek. Zezwolenia wymaga zatem tylko takie nabycie nieruchomości, które jest nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy. W rozumieniu zaś ustawy (art. 1 ust. 4), nabyciem nieruchomości jest nabycie prawa: własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego (skutek), na podstawie każdego zdarzenia (przyczyna sprawcza). Z przepisu jasno zatem wynika, że skutkiem tak ujętej przyczyny sprawczej ma być wwiązanie cudzoziemca w konkretny stosunek prawny prawa rzeczowego, a więc nabycie przez niego własności lub użytkowania wieczystego (z zastrzeżeniem art.

3e). Ustawa reglamentuje bowiem nabywanie przez cudzoziemców tylko praw rzeczowych, nie dotyczy nabywania praw obligacyjnych.

Oprócz ogólnej definicji „nabycia nieruchomości” ujętej w art. 1 ust. 4, ustawodawca w ust. 5 tego artykułu zdefiniował również pojęcie „nabycia drugiego domu”, jako szczególny przypadek „nabycia nieruchomości”. Z definicji „nabycia drugiego domu”, ustawodawca w zdaniu 2 ust. 5 wyłączył nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Nie jest zatem nabyciem drugiego domu, w rozumieniu u.n.n.c., nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali. Mamy zatem do czynienia z przedmiotowym ograniczeniem pojęcia nabycia drugiego domu, o nabycie nieruchomości lokalowej. Już w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r. I CSK 575/10 (OSNC z 2012 r., Nr 2, poz. 26) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że art. 1 ust. 5 u.n.n.c. obejmuje nieruchomości gruntowe lub budynkowe. Wskazane ograniczenie przedmiotowe nie uzasadnia wniosku, że nabycie przez cudzoziemca samodzielnego lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, przez co jednak rozumieć należy wyłącznie nabycie nieruchomości lokalowej (o czym niżej), nie jest nabyciem nieruchomości w rozumieniu art. 1 ust. 4 u.n.n.c. W procesie wykładni uwzględnić bowiem trzeba również systematykę samej ustawy oraz okoliczność, że reguluje ona tylko wycinek tych stosunków prawnych, które co do zasady należą sfery prawa cywilnego. Uwzględnić zatem należy, że wyrażony w art. 1 ust. 1 zd. 1 obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie wymienionych w ust. 4 art. 1 praw rzeczowych do nieruchomości, doznaje w przepisach ustawy kolejno ograniczeń tak podmiotowych jak i przedmiotowych. W art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawodawca wprost postanowił, że zezwolenia nie wymaga nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zawarte więc w art. 1 ust. 5 zd. 2 wyłączenie ściśle koresponduje z uregulowaniem z art. 8 ust.1 pkt 1 ustawy. Odczytywanie treści tego przepisu w powiązaniu z brzmieniem art. 1 ust.1 zd. 1 i definicjami ujętymi w ust. 4 i ust. 5 wskazuje, że zezwolenia nie wymaga nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości lokalowej. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców stanowi element obowiązującego porządku prawnego, nie wolno zatem jej pojąć, poza niewątpliwą regulacją autonomiczną,

wykładać w oderwaniu od nie nasuwających wątpliwości i ukształtowanych na gruncie innych przepisów, pojęć prawnych. Ustawa o własności lokali posługuje się kategorią samodzielnego lokalu mieszkalnego jednakże nie w celu uczynienia z takiego lokalu samoistnego przedmiotu własności, ale w celu określenia, że w przewidzianym w tej ustawie trybie, samodzielny lokal mieszkalny może uzyskać status nieruchomości lokalowej. Nieruchomość lokalowa mieści się w przewidzianym w kodeksie cywilnym katalogu rzeczy (nieruchomości), które mogą być odrębnym przedmiotem własności, a więc i przedmiotem nabycia w każdy sposób przewidziany w prawie cywilnym. Pogląd Sądu Apelacyjnego, że pozwany kupił własność samodzielnego lokalu mieszkalnego w sytuacji gdy nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, narusza powołane przepisy. Lokal pozostaje częścią budynku a budynek jest częścią składową nieruchomości gruntowej (art. 48 k.c.). Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (art. 47 k.c.), a katalog praw rzeczowych jest zamknięty.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pozwani zawarli umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę nr 333/5 wraz z wybudowanym na niej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, dla której to nieruchomości została założona księga wieczysta. Sąd Apelacyjny, podziеляjąc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji jednocześnie stwierdził, że pozwani zawarli umowę sprzedaży wydzielonej trwałymi ścianami części budynku wielorodzinnego obejmującego jeden samodzielny lokal mieszkalny położony na działce nr 333/5 wraz z prawem własności do gruntu, co prowadziło Sąd do wniosku, że zakupiona przez pozwanego nieruchomość stanowiła lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów o własności lokali. Pomijając, że ważne przeniesienie własności lokalu wymaga jego wyodrębnienia jako odrębnego od gruntu przedmiotu własności i dopiero prawne wyodrębnienie czyni go nieruchomością (lokalową), o czym była mowa, uszło też uwagi Sądu, że w prawie cywilnym obowiązuje zasada jedności prawnej budynku, której naruszenie może powodować, że umowa sprzedaży działki gruntu wraz ze znajdującą się na tej działce częścią budynku, jeżeli jednocześnie nie da się tego budynku podzielić według płaszczyzn pionowych w sposób odpowiadający przebiegowi granic na gruncie, będzie nieważna (por. uchwałę Sądu

Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. III CZP 27/07, OSNC z 2008 r., Nr 6, poz. 62 i powołane tam orzecznictwo). Powstanie takiej sytuacji powodowałoby, że podstawa rozstrzygnięcia, tak faktyczna jak i prawna, byłaby w sprawie zupełnie odmienna. Jeżeli jednak zlokalizowana na działce nr 333/5 część wielorodzinnego budynku, wydzielona trwałymi ścianami miała cechy odrębności i mogła być traktowana jako odrębny budynek, wówczas uzasadnione było traktowanie jej jako części składowej nieruchomości gruntowej. W takiej zaś sytuacji przeniesienie własności zabudowanej takim budynkiem nieruchomości gruntowej wymagało zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych. Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.n.n.c., nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ponieważ nabycie przez pozwanego nieruchomości nie wymagało zezwolenia, nie było potrzeby oceny czy nabycie to stanowiło nabycie drugiego domu. Mimo takiego stanowiska, Sąd ten odniósł się jednak i do tego zagadnienia, akceptując ocenę Sądu pierwszej instancji, że pozwany nabył nieruchomość w celu uczynienia z niej swojego centrum życiowego. Sąd Apelacyjny wskazał na sytuację osobistą pozwanego w jakiej znajdował się w chwili zawarcia umowy i w związku z tym zamiar osiedlenia się w Polsce.

Obowiązek uzyskania zezwolenia na „nabycie drugiego domu” dotyczył wyłącznie cudzoziemców będących obywatelami państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, jeśli nie zachodziła żadna z sytuacji określonych w art. 8 ust. 2a pkt 2 u.n.n.c. i był ograniczony terminem lat 5 liczonym od przystąpienia Polski do Unii Europejskiej (art. 8 ust. 2 pkt 2). Natomiast w sytuacji gdy nabyta nieruchomość miała stanowić stałe miejsce zamieszkania dla takiego cudzoziemca, art. 8 ust. 2 (ab initio) przewidywał wyjątek od zasady z art. 1 ust. 1 zd. 1 - obowiązek uzyskania zezwolenia nie istniał. Decydował zatem cel, dla którego cudzoziemiec nabywał nieruchomość. Cel ten nie mógł jednak pozostawać wyłącznie w sferze zamiaru ograniczonego do sfery przeżyć psychicznych, ale biorąc pod uwagę, że organy państwa kontrolowały legalność nabycia, wola uczynienia z nabytej nieruchomości stałego miejsca zamieszkania musiała zostać zmanifestowana na zewnątrz, w sposób wskazujący na zamiar rzeczywisty i czytelny nie tylko dla najbliższych,

ale i dla organów kontrolnych. W wyroku z dnia 25 listopada 1975 r. III CRN 53/75 (OSNC z 1976 r., Nr 10, poz. 218) Sąd Najwyższy trafnie wskazał, że o stałości pobytu osoby fizycznej na danym terytorium decyduje przede wszystkim takie przebywanie tej osoby, które ma cechy założenia tam ośrodka swoich osobistych i majątkowych interesów. Z kolei, dokonując w wyroku z dnia 27 listopada 2008 r. IV CSK 313/08 (OSNC-ZD z 2009 r., Nr 3, poz. 77) wykładni art. 1 ust. 5 u.n.n.c. Sąd Najwyższy wskazał, że przez stałe miejsce zamieszkania należy rozumieć, w nawiązaniu do zawartej w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 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, zamieszkiwanie na nabytej nieruchomości z zamiarem stałego przebywania na niej, w sensie chęci uczynienia tu swego centrum życiowego. Wskazał, że ustalając, czy nabycie nieruchomości nastąpiło z przeznaczeniem pod tak rozumiane stałe miejsce zamieszkania, nie można się kierować jedynie treścią oświadczeń nabywcy. Należy ponadto uwzględnić nie tylko faktyczne, ale i prawne możliwości uczynienia przez nabywcę na nieruchomości swego centrum życiowego. W płaszczyźnie prawnych możliwości Sąd Najwyższy odwołał się do dysponowania przez cudzoziemca kartą pobytu obywatela Unii Europejskiej, wydaną na podstawie ustawy z dnia 27 lipca 2002 r. o zasadach i warunkach wjazdu i pobytu obywateli państw członkowskich Unii Europejskiej oraz członków ich rodzin na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 141, poz. 1180 ze zm.). Wykładnie tę należy zaaprobować, przy czym należy wskazać na potrzebę oceny realności zamiaru stałego zamieszkania cudzoziemca na nieruchomości, również z punktu widzenia uregulowań dotyczących pobytu cudzoziemców na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej zawartych w ustawie z dnia 14 lipca 2006 r. o wjeździe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, pobycie oraz wyjeździe z tego terytorium obywateli państw Członkowskich Unii Europejskiej oraz członków ich rodzin (Dz. U. Nr 144, poz. 1043 ze zm.).

Takich, niezbędnych w sprawie ustaleń i ocen zaskarżony wyrok nie zawiera, stąd też zastosowanie przepisów prawa materialnego do tak niedostatecznie ustalonego przez sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza wadliwą

subsumpcję, co zarzuty kasacyjne naruszenia wymienionych w skardze przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czyni uzasadnionymi.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania kasacyjnego orzekając na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 108 § 2 k.p.c.

jw