



Sygn. akt I CSK 70/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa L. spółki z o.o. w W.

przeciwko R. w B.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 kwietnia 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 23 października 2015 r., sygn. akt V Ca (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo Syndyka masy upadłości L. Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej o usunięcie niezgodności z rzeczywistym stanem

prawnym treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu niemieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość. Żądanie usunięcia niezgodności sprowadzało się do:

- 1) wykreślenia w dziale II w poz. 10 udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego w wysokości 3/121, R. w siedzibą w B. i wpisanie w to miejsce L. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej
- 2) wykreślenia w dziale III w podrubryce 3.4.1. prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych o nr 118, 119 i 120 przysługującego spółce R. w siedzibą w B. oraz wykreślenia tej spółki w podrubryce 3.4.4.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie jest właściwa dokonywana przez powoda interpretacja art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 1061), zwanej dalej „ustawą”, że lokal o charakterze garażowym może być przeznaczony na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a takie potrzeby mają tylko osoby fizyczne. Zdaniem tego Sądu, wskazany wyżej przepis ustawy stanowi uzupełnienie regulacji art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy i jego sens należy interpretować łącznie z ust. 1 pkt 1. W ocenie tego Sądu, celem ustawodawcy nie było różnicowanie możliwości nabywania nieruchomości przez cudzoziemców będących osobami fizycznymi oraz będących osobami prawnymi, oraz by to podmiotowe rozróżnienie można było inaczej interpretować na gruncie art. 8 ust. 1 pkt 1 ustawy w odniesieniu do możliwości nabywania lokali mieszkalnych, oraz w rozumieniu art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy w zakresie możliwości nabywania lokali garażowych.

Apelację powoda, zaskarżającą wyrok w całości i zarzucającą błędną wykładnię art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy, oddalił Sąd Okręgowy, w pełni dzieląc ocenę prawną Sądu I instancji oraz jego wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego apelacją wyroku.

W ocenie Sądu odwoławczego istnieje powiązanie funkcjonalne między nabytymi przez stronę pozwaną trzema odrębnymi lokalami mieszkalnymi oraz nabytym w tym samym budynku udziałem 3/121 we współwłasności lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego.

Sąd drugiej instancji uznał, że brak jest racjonalnego uzasadnienia dla dopatrywania się konieczności uzyskania zezwolenia na nabycie przez cudzoziemca udziału w lokalu o przeznaczeniu garażowym, funkcjonalnie związanym z nabytym w tym samym budynku lokalem mieszkalnym, na nabycie którego przez cudzoziemca nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wynik wyłącznie językowej wykładni art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy prowadziłby do irracjonalnych konsekwencji w postaci różnicowania pozycji cudzoziemców będących osobami fizycznymi i osobami prawnymi, co naruszałoby wynikającą z Konstytucji zasadę równości wobec prawa i nie dałoby się pogodzić z zasadą racjonalnego ustawodawcy.

Skarga kasacyjna strony powodowej, zaskarżająca wyrok w całości, oparta została na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Skarżący zarzucił błędną wykładnię art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a polegającą na uznaniu, że cudzoziemiec będący osobą prawną korzysta ze zwolnienia z konieczności uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości garażowych, chociaż osoba prawna nie posiada potrzeb mieszkaniowych, względnie posiada specyficznie pojmowane potrzeby mieszkaniowe. Z kolei zarzut naruszenia art. 6 w zw. z art. 1 ust. 1 wymienionej ustawy oraz art. 10 ust. 1 u.k.w.h. uzasadniono ich niezastosowaniem, pomimo istnienia podstaw do uznania za nieważną kwestionowanej w toku procesu umowy sprzedaży.

Skarżący wniósł o wydanie wyroku kasatoryjnego, względnie o wydanie wyroku reformatoryjnego uwzględniającego powództwo.

Strona pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego, podnosząc, że nie można utożsamiać „zaspokajania potrzeb obywateli” (art. 75 ust. 1 Konstytucji) „z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy... samodzielnego lokalu mieszkalnego” (art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna powoda oparta została na zarzutach mieszczących się w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, co oznacza, że oceny zasadności tych zarzutów należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego sprawy, przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd drugiej instancji. Sąd ten przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną, dzieląc wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku zaskarżonego apelacją powoda.

Bezspornym jest, że w dniu 1 marca 2010 r. zawarta została umowa sprzedaży pomiędzy L. spółką z o.o. z siedzibą w W. a pozwaną spółką będącą osobą prawną mającą siedzibę za granicą (B.) i tym samym mającą status cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. 2016, poz. 1061), zwanej dalej „ustawą”. Na mocy tej umowy sprzedaży pozwana nabyła odrębną własność trzech samodzielnych lokali mieszkalnych oraz udział w wysokości 3/121 we współwłasności nieruchomości lokalu niemieszkalnego-wielostanowiskowego garażu podziemnego. W ramach nabytego udziału we współwłasności nieruchomości garażowej stronie pozwanej miało przysługiwać prawo do wyłącznego korzystania z trzech miejsc parkingowych o numerach 118, 119 i 121 w wielostanowiskowym garażu podziemnym.

Strona powodowa zarzuciła w skardze kasacyjnej błędną wykładnię art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy, a polegającą na uznaniu przez Sąd odwoławczy, że brak jest racjonalnego powodu by dopatrywać się konieczności uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie udziału w lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym, funkcjonalnie związanego z nabytym lokalem mieszkalnym. Skarżący twierdzi, że brak takiego zezwolenia uzasadnia nieważność umowy sprzedaży, a w konsekwencji bezzasadne niezastosowanie art. 6 oraz art. 10 ust. 1 u.k.w.h. i oddalenie jego powództwa.

Zarzut ten nie jest uzasadniony. Bezspornym jest, że ustawodawca nie wymaga uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia (z zastrzeżeniem art. 8 ust. 3 ustawy) na nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego i to także wówczas gdy cudzoziemcem tym, nabywającym taki lokal mieszkalny, jest osoba prawna mająca

siedzibę za granicą. W art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy ustawodawca zwalnia jednak także cudzoziemca (i to bez jakichkolwiek ograniczeń odnośnie do jego statusu cywilnoprawnego) z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie m.in. udziału w samodzielny lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym, jeżeli jego nabycie związane jest z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy m.in. samodzielnego lokalu mieszkalnego.

W piśmiennictwie podkreślano, że zwolnione od obowiązku uzyskania zezwolenia jest nabycie przez cudzoziemca (także będącego osobą prawną) tylko lokalu o przeznaczeniu garażowym, a więc zwolnienie to dotyczy sytuacji, w której lokal użytkowy o przeznaczeniu garażowym spełnia funkcje związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych cudzoziemca będącego m.in. nabywcą samodzielnego lokalu mieszkalnego. Innymi słowy z art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy wynika, że nabycie m.in. udziału w samodzielny lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym bez konieczności uzyskania zezwolenia dotyczy tylko tych cudzoziemców, którzy nabyli m.in. samodzielny lokal mieszkalny związany z zaspokojeniem ich potrzeb mieszkaniowych, także specyficznie pojmowanych, a których istnienie przyznaje sama strona skarżąca.

Również w judykaturze podkreślono, że podmiotowe i przedmiotowe ograniczenia obowiązku uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia odnoszą się do nabycia przez niego własności nieruchomości lokalowej, a decydujący jest cel nabycia takiej nieruchomości, który nie może pozostawać wyłącznie w sferze zamiaru ograniczonego do sfery przeżyć psychicznych (wyrok SN z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 129/13, niepubl.).

Przepis art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy zwalnia cudzoziemca z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie m.in. udziału w samodzielny lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym, jeżeli nabycie to związane jest z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych nabywcy m.in. samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Skoro więc ustawodawca dopuszcza możliwość nabycia przez cudzoziemca, będącego także osobą prawną, samodzielnego lokalu mieszkalnego, a więc przyznaje posiadanie przez osobę prawną, samodzielnego lokalu mieszkalnego, a więc przyznaje posiadanie przez osobę prawną specyficznie pojmowanych

potrzeb mieszkaniowych (co potwierdza także sam skarżący), to z zaspokojeniem tych specyficznie rozumianych potrzeb mieszkaniowych także osoby prawnej może być związane nabycie udziału w samodzielny lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym.

Ocena występowania związania nabycia „lokalu garażowego” przez cudzoziemca (będącego także osobą prawną) z zaspokojeniem jego potrzeb mieszkaniowych jest oczywiście przedmiotem oceny Sądu, ponieważ spełnienie ustawowej przesłanki istnienia takiego związania przesądza dopiero o zastosowaniu art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy, a więc o wyłączeniu generalnej zasady obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie takiego lokalu użytkowego.

Sąd odwoławczy przyjął, że nie doszło do naruszenia art. 8 ust. 1 pkt 1a) ustawy, a oceny tej strona skarżąca skutecznie nie zakwestionowała. Nietrafne jest bowiem stanowisko strony skarżącej, że nabywany przez cudzoziemca „lokal garażowy” musi zaspakajać potrzeby mieszkaniowe cudzoziemca, a osoba prawna nie może mieć takich potrzeb. Wymieniony przepis nie stanowi bowiem - wbrew stanowisku strony skarżącej (s. 16 skargi kasacyjnej) - o zaspakajaniu przez „lokal garażowy” potrzeb mieszkaniowych cudzoziemca, lecz stanowi o z w i ą z a n i u nabycia takiego „lokalu garażowego” z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych jego nabywcy, będącego właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego.

W sytuacji, w której strona pozwana nabyła w tym samym budynku trzy samodzielne lokale mieszkalne oraz udział w wysokości 3/121 w samodzielnym lokalu użytkowym o przeznaczeniu garażowym (czyli 3 miejsca postojowe w wielostanowiskowym garażu podziemnym), to oceny Sądu odwoławczego istnienia związania nabycia trzech „lokalu garażowych” z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych tego samego nabywcy trzech mieszkań znajdujących się w tym samym budynku nie sposób zakwestionować.

Ważność umowy sprzedaży przesądza więc o zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a w konsekwencji za nieuzasadniony należało uznać zarzut skarżącego niezastosowania art. 6 w zw. z art. 1 ust. 1 ustawy oraz art. 10 ust. 1 u.k.w.h.,

wobec braku podstaw do ich zastosowania w ustalonym stanie faktycznym tej sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

jw, aj

r.g.