



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 listopada 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Kamil Zaradkiewicz

SSN Jacek Widło (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 listopada 2023 r. w Warszawie
skarg kasacyjnych M.B., A.B., P.B., N.S. - następców prawnych J.B., "A." spółki z
ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z 16 stycznia 2020 r., I Ca 116/18,

w sprawie z powództwa M.B., A.B., P.B., N.S. - następców prawnych J.B.

przeciwko "A." spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.,

oraz z powództwa M.B., A.B., P.B., N.S. - następców prawnych J.B.

przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa z siedzibą w W.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym

w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym,

- 1. oddała obie skargi kasacyjne;**
- 2. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania kasacyjnego;**
- 3. przyznaje od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Elblągu na rzecz radcy prawnego P.A. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych w tym podatek od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów**

pomocy prawnej udzielonej pozwanej "A." spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z urzędu w postępowaniu kasacyjnym.

(A.G.)

UZASADNIENIE

Powód J.B. w pozwie z 13 kwietnia 2013 r. przeciwko A. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. domagał się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości położonej w P., Gmina B., dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], przez wykreślenie z działu II tej księgi pozwanej spółki i wpisanie powoda jako właściciela nieruchomości oraz zasądzenia kosztów procesu.

Powód na mocy umowy z 11 sierpnia 1997 r. nabył od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. nieruchomości rolne, dla których prowadzone są księgi wieczyste [...], [...]1i [...]2. Następnie umową z 9 lipca 2003 r. powód sprzedał pozwanej wszystkie te nieruchomości. Do aktu notarialnego prezes zarządu pozwanej spółki oświadczył, że 4 lipca 2003 r. wspólnicy podjęli uchwałę wymaganą przez art. 228 pkt 4 k.s.h. o wyrażeniu zgody na nabycie nieruchomości oraz zapewnił, że pozwana nie jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Pozwana spółka została zawiązana w dniu 28 lutego 2003 r. umową pomiędzy S. D., obywatelem niemieckim, a A. D., obywatelem polskim. Kapitał zakładowy wynosił 50.000 zł i dzielił się na 100 udziałów o równej wartości, przy czym 80 udziałów objął S. D., a pozostałe 20 udziałów – A. D.. 12 czerwca 2003 r. spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. A. D. był współnikiem spółki jedynie jako figurant. W rzeczywistości przekazał on wszystkie swoje uprawnienia S. D. i nie wykonywał żadnych uprawnień udziałowych. Ustalenia faktyczne oparto między innymi na zeznaniach złożonych przez A. D. w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym przez KMP w G., w których twierdził, że S. D. namówił go, aby założył z nim spółkę

tylko w celu umożliwienia nabycia nieruchomości w Polsce, gdyż on sam jako obywatel niemiecki nie był do tego uprawniony. Po zawarciu umowy pozwana użytkowała nieruchomości. Na podstawie umowy 4 lipca 2003 r. uległa zmianie struktura własnościowa w spółce. Wspólnikiem przestał być A. D., a nowy wspólnik H. B. posiadający obywatelstwo polskie stał się wspólnikiem większościowym, przejmując jego udziały oraz część udziałów S. D., który pozostał przy 49 udziałach. Zdaniem powoda, umowa sprzedaży z 9 lipca 2003 r. jest nieważna, bowiem pozwana spółka była cudzoziemcem w rozumieniu wskazanej ustawy i nie uzyskała zgody właściwego ministra na nabycie nieruchomości. S. D. dysponował bowiem większością głosów na zgromadzeniu wspólników. Zawarte w akcie notarialnym jego oświadczenie, że spółka nie jest cudzoziemcem, należy uznać za nieprawdziwe.

Z kolei w pozwie z 28 sierpnia 2003 r. wniesionym przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. powód J. B. domagał się usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości położonej w P., Gmina B., dla której prowadzona jest księga wieczysta [...], nieruchomości położonej w S., Gmina B., dla której prowadzona jest księga wieczysta [...]2, nieruchomości położonej w B., Gmina F., dla której prowadzona jest księga wieczysta [...] - przez wykreślenie z działów II tych ksiąg pozwanej Agencji i wpisanie powoda jako właściciela nieruchomości oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód opisał tożsame okoliczności co do nabycia ww. nieruchomości a następnie ich zbycia umową z 9 lipca 2003 r. na rzecz pozwanej A. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., wskazując na te same powody nieważności umowy z uwagi na naruszenie przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Obie sprawy połączono do wspólnego rozpoznania.

Z dniem 30 września 2017 r. przestała istnieć Agencja Nieruchomości Rolnych w W.. W jej prawa i obowiązki wstąpił Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w Warszawie, powołany z dniem 1 września 2017 r.

W miejsce zmarłego powoda wstąpili jego następcy prawni.

Wyrokiem z 6 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Braniewie oddalił oba

powództwa (punkt I) oraz nie obciążył powoda kosztami procesu w obu połączonych sprawach (punkt II).

W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd pierwszej instancji uznał, że zawarta umowa sprzedaży na rzecz pozwanej A. spółki z o.o. była ważna, nabywca nieruchomości spółka A. spółka z o.o., nie mogła być traktowana za kontrolowaną przez cudzoziemca, wobec czego nabycie przez nią nieruchomości nie wymagało zgody właściwego ministra, co skutkowało oddaleniem powództwa przeciwko pozwanej spółce.

Sąd Rejonowy stwierdził jednak, że powód słusznie podnosi, że umowa przeniesienia własności udziałów w spółce A. przez H. B. na obywatela niemieckiego (J.D.) objęta było dyspozycją art. 3e ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Spółka była już wówczas właścicielem nieruchomości położonych w Polsce. Nabywca, cudzoziemiec w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, powinien się zatem legitymować zgodą na nabycie udziałów w spółce udzieloną przez właściwego ministra. Takiej zgody nie uzyskano. Stąd, umowa zbycia nieruchomości na rzecz KOWR, który wykonała prawo pierwokupu nie była skuteczna. Sąd pierwszej instancji uznał jednak, że poprzedniczka pozwanej Agencja działała w dobrej wierze i wykonując prawo pierwokupu na podstawie rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) stała się właścicielem nieruchomości, co skutkowało oddaleniem powództwa wobec Krajowego Ośrodka Doradztwa Rolniczego (dalej KOWR).

Na skutek apelacji powoda Sąd drugiej instancji zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i usunął niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym przez wykreślenie w dziale II (drugim) księgi wieczystej [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w miejscowości P. jako właściciela pozwanej „A.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. i wpisanie w to miejsce powoda J. B.. W pozostałej części powództwo oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd drugiej instancji przeprowadził szeroko uzupełniające postępowanie dowodowe, dokonał odmiennych ustaleń faktycznych, w wyniku czego wydał wyrok reformatoryjny uznając, że umowa sprzedaży nieruchomości z 9 lipca 2003 r., zawarta przez powoda i pozwaną A. sp. z o.o. była nieważna. W ocenie Sądu drugiej instancji umowa została zawarta bez wymaganej zgody właściwego ministra na nabycie nieruchomości przez spółkę kontrolowaną przez cudzoziemca. Zmiany kapitałowe w spółce i objęcie udziałów przejściowo przez obywateli polskich, którzy byli figurantami miało - w ocenie sądu drugiej instancji - na celu obejście przepisów wymagających zgody właściwego ministra na nabycie nieruchomości.

Natomiast sąd drugiej instancji podzielił ocenę Sądu Rejonowego, co do skuteczności nabycia nieruchomości przez Agencję Nieruchomości Rolnych (poprzednik KOWR), od pozwanej spółki na podstawie rękojmi publicznej wiary ksiąg wieczystych, działającej w dobrej wierze.

Od rozstrzygnięcia tego skargę kasacyjną wniósł powód i pozwana A. spółka z o.o., ta ostatnia zaskarżając wyrok w części co do rozstrzygnięć zawartych w punktach pierwszym, trzecim i piątym, wnosząc o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarżący A. sp. z o.o. podniósł zarzuty naruszenia: 1) art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dalej jako: „u.k.w.h. poprzez nieprawidłowe uznanie, że Sąd nie jest związany wydanym przez Sąd Okręgowy w Elblągu prawomocnym wyrokiem z 24 września 2004 r. (sygn. akt 1 C 118/04), ani prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego w Braniewie z 1 grudnia 2017 r. (sygn. akt I C 31/15) oraz Sądu Okręgowego w Elblągu z 18 kwietnia 2018 r.; 2) art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 176 ust. 1 oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez nieuchylenie wyroku Sądu Rejonowego w Braniewie z 6 grudnia 2017 r. (sygn. akt 1 C 186/13) i nieprzekazanie temu sądowi sprawy do ponownego rozpoznania w sytuacji nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, a także przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym postępowania dowodowego na nowo, poczynienie na nowo ustaleń faktycznych i w konsekwencji wydanie wyroku reformatoryjnego opartego na poczynionych w drugiej instancji ustaleniach

faktycznych na podstawie przeprowadzonych w tej instancji dowodów; 3) art. 368 § 2 k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. poprzez rozpoznanie apelacji w braku określenia przez powoda wartości przedmiotu zaskarżenia. Skarżąca podniosła także naruszenie przez Sąd Okręgowy w Elblągu przepisów prawa materialnego: art. 58 § 1 k.c., oraz art. 6 ust. 1 u.n.n.c. w zw. z art. 1 ust. 1 i art. 5 u.n.n.c. w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 4) u.n.n.c. i art. 1 ust. 3 u.n.n.c. w zw. z art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h., w zw. z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. poprzez ich zastosowanie i nieprawidłowe uznanie, że w przedmiotowej sprawie doszło do obejścia prawa.

Od wyroku skargę kasacyjną wniósł też powód, zaskarżając wyrok w części co do punktu drugiego i czwartego, wnosząc o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił: naruszenia prawa procesowego, które to uchybienie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), tj. naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 176 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 45 ust. 1 Kon. RP, poprzez nieuchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i nieprzekazanie temu sądowi sprawy do ponownego rozpoznania w zakresie żądania skierowanego przeciwko pozwanemu KOWR w sytuacji nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy w tym zakresie (przyłączonej sprawy). Podniósł też zarzut naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 5 u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię i w konsekwencji zastosowanie w sprawie, przejawiające się uznaniem, że jednostronna czynność prawna zdziałana przez pozwanego, jaką jest złożenie oświadczenia o prawie pierwokupu na podstawie art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, chroniona jest rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W odpowiedzi na skargę powoda, pozwana A. sp. z o.o. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego, sformułowane w obu skargach kasacyjnych polegające na nieuchyleniu wyroku Sądu pierwszej instancji i nieprzekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, tj. naruszenia art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 176 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 45

ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej w związku z zarzucanym nierozpoznanem przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

Prowadzenie postępowania dowodowego przez sąd drugiej instancji, nawet w szerokim zakresie, i dokonanie na jego podstawie samodzielnych, odmiennych ustaleń faktycznych niż dokonał tego sąd pierwszej instancji, nie prowadzi do naruszenia konstytucyjnego prawa do zaskarżenia orzeczeń wydanych w pierwszej instancji (art. 78 Konstytucji RP), jak również dwuinstancyjnego modelu postępowania sądowego, statutowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 marca 2003 r., SK 8/02, OTK-A 2003, Nr 3, poz. 20 i postanowienia Trybunału Konstytucyjnego z 9 listopada 2010 r., Ts 49/10, OTK-B 2011, Nr 1, poz. 90 i z 6 października 2015 r., Ts 52/14, OTK-B 2015, postanowienie SN z 27 maja 2022 r., III CZ 69/22), czy też prawa do sądu o którym mowa w art. 45 Konstytucji RP. Dodatkowo należy zauważyć, że Sąd Najwyższy w uchwale z 31 marca 2008 r., III CZP 49/07, stwierdził, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany, przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania.

W sprawie sąd pierwszej instancji uznał, że umowa przeniesienia własności nieruchomości z 9 lipca 2003 r. była ważna, co czyniło zbędnym rozpoznanie sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do tej samej nieruchomości będącej przedmiotem dalszej, kolejnej transakcji w wykonaniu prawa pierwokupu pomiędzy pozwana spółką A. sp. z o.o. a Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa (dalej KOWR). Dodatkowo uznał, że KOWR (następca prawny Agencji), działał w dobrej wierze korzystając z ustawowego prawa pierwokupu i w sprawie uzasadnione jest stosowanie art. 5 u.k.w.h. Dodać należy, że uchylenie zaskarżonego wyroku jest obligatoryjne w każdym przypadku stwierdzenia nieważności postępowania, która nie może zostać usunięta w postępowaniu apelacyjnym albo też nie została usunięta pomimo podjęcia przez sąd drugiej instancji takiej próby (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 9 sierpnia 2018 r., V CSK 410/17). Natomiast w przypadku nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji, uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny. Nie w każdej

sytuacji nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji konieczne jest uchylenie wyroku sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy temu sądowi do ponownego rozpoznania (tak Sąd Najwyższy np. w postanowieniach: z 30 maja 2017 r., IV CZ 11/17; z 27 lipca 2016 r., V CZ 35/16; oraz w wyrokach: z 10 marca 2016 r., III CSK 172/15; z 2 października 2014 r., IV CSK 748/13; z 9 lipca 2009 r., II PK 311/08; z 20 marca 2009 r., I PK 195/08; z 29 stycznia 2008 r., II PK 146/07; z 13 listopada 2002 r., I CKN 1149/00; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, III CK 161/05).

Dodać należy, że nie można uznać, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd drugiej instancji przeprowadził uzupełniające postępowania dowodowe, i ustalił odmiennie niż sąd pierwszej instancji, że umowa sprzedaży z 9 lipca 2003 r. była nieważna, wobec braku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez spółkę kontrolowaną przez cudzoziemca. Ustalenia dotyczące kwestii kontroli spółki przez osobę nie posiadającą obywatelstwa polskiego S. D., znalazły oparcie w zeznaniach świadków w toku prowadzonego postępowania karnego w sprawie [...], oraz w oparciu o analizę dokumentów wskazujących na istotną, ustaloną dla sprawy sekwencję wydarzeń. Uznanie, że doszło do nabycia przez pozwanego KOWR nieruchomości objętej żądaniem ustalenia, w drodze wyjątku od zasady *nemo plus iuris*, na podstawie instytucji rękojmi publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.) w warunkach dobrej wiary, miało podstawy w dokonanych ustaleniach faktycznych.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 u.k.w.h. poprzez nieprawidłowe uznanie, że Sąd nie jest związany wydanym przez Sąd Okręgowy w Elblągu prawomocnym wyrokiem z 24 września 2004 r. (sygn. akt I C 118/04), ani prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego w Braniewie z 1 grudnia 2017 r. (sygn. akt I C 31/15) oraz Sądu Okręgowego w Elblągu z 18 kwietnia 2018 r. (sygn. akt I Ca 118/18), w których to przesądzono ważność nabycia przez pozwaną spółkę nieruchomości od powoda w 2004 roku w tożsamym składzie wspólników, jak w dacie zawarcia przez powoda i pozwanego A. umowy sprzedaży nieruchomości w P. (Gmina B.) z 9 lipca 2003 r., a co za tym idzie związanie Sądu Okręgowego w Elblągu oceną, że pozwana spółka nie była spółką kontrolowaną w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu

nieruchomości przez cudzoziemców, zwanej dalej jako: „u.n.n.c.”, i co za tym idzie nie była zobowiązana do uzyskania zezwolenia właściwego ministra.

Odnosząc się do tego zarzutu, przyjmuje się po pierwsze, że moc wiążąca orzeczenia nie odnosi skutku *erga omnes*. Dotyczy jedynie podmiotów wymienionych wprost w art. 365 § 1 k.p.c. Pozytywny aspekt prawomocności materialnej – moc wiążąca – zakłada tożsamość stron przy jednoczesnym braku tożsamości przedmiotu procesu. Ten aspekt prawomocności ma znaczenie wówczas, gdy zagadnienie rozstrzygnięte prawomocnie w pierwszym procesie stanowi kwestię wstępną (prejudycjalną) w innym postępowaniu, w którym dochodzone jest odmienne żądanie (wyrok Sądu Najwyższego z 4 lutego 2011 r., III CSK 161/10).

Po drugie, prawomocny wyrok swoją mocą powoduje, że nie jest możliwe dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94). Wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca wyroku nie tworzy stanu związania innych sądów ustaleniami faktycznymi lub ocenami prawnymi, które legły u podstaw wydanego wcześniej orzeczenia dotyczącego tego samego stosunku prawnego. Przywołany przepis dotyczy wyłącznie ściśle rozumianego przedmiotu rozstrzygnięcia, wyrażonego w sentencji zapadłego w sprawie orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2021 r., V CSKP 73/21). Wyjątkowo jak wskazuje pogląd prawny Sądu Najwyższego zaprezentowany w uchwale z 27 października 2021 r., III CZP 109/20, wykładnia prawa, która legła u podstaw rozstrzygnięcia w zakończonej prawomocnie w sprawie, w której powód dochodził części świadczenia, nie jest objęta mocą wiążącą wyroku - w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. - w innej sprawie o dalszą część tego świadczenia, pomiędzy tymi samymi stronami, w tym samym stanie faktycznym i prawnym, jeśli jest rażąco sprzeczna z prawem.

Po trzecie, wyrażona w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca dotyczy tylko rozstrzygnięcia (sentencji) sądu, nie zaś jego uzasadnienia (m.in. wyroki Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10, LEX nr 738402; z 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952; z 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, LEX nr 1537274; z 18 lipca 2019 r., I CSK 323/1). Z tego po czwarte wynika, że sąd nie jest

związany ustaleniami i oceną dowodów dokonany w innej sprawie; podkreśla się tylko, że dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Odnosząc powyższe do sformułowanych zarzutów w sprawie rozstrzygniętej przez Sąd Okręgowy w Elblągu 24 września 2004 r. (I C 118/04) pomiędzy stronami obu procesów istniała tożsamość podmiotowa, jednakże powołany wyrok dotyczył innej umowy zobowiązującej do przeniesienia prawa własności (umowy z 4 lutego 2004 r.), a także innych nieruchomości (położonych w B. i w P.) niż objęte żądaniem w tym procesie (położonych w P., gmina B.).

Co do związania wyrokami Sądu Rejonowego w Braniewie z 1 grudnia 2017 r. (sygn. akt I C 31/15) oraz Sądu Okręgowego w Elblągu z 18 kwietnia 2018 r. (sygn. akt I Ca 118/18), dotyczących żądania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym to dotyczą one także tychże innych nieruchomości położonych w B., co do których sąd rozstrzygał o ważności umowy wyrokiem z 24 września 2004 r. (I C 118/04), przy czym sąd uznał się związany ustaleniami wcześniejszego wyroku dotyczących tych samych stron i tej samej nieruchomości.

Dodać należy, że w świetle ustaleń faktycznych niniejszej sprawy, na podstawie materiału dowodowego w postaci protokołów przesłuchań świadków w toku prowadzonego postępowania karnego w sprawie Ds. [...], które nie mogły być znane sądowi w 2004 roku, bowiem dowody te pochodzą z sierpnia roku 2010, jak i też sekwencji wydarzeń związanych z założeniem spółki, zbyciem udziałów na rzecz obywatela polskiego, udzielenia nieograniczonego pełnomocnictwa wspólnikowi cudzoziemcowi i powrotnego przeniesienia udziałów na cudzoziemców po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości, Sąd odwoławczy miał podstawy do uznania, że pozwana spółka była cały czas spółką kontrolowaną w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, i co za tym idzie była zobowiązana do uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości. Brak zaś takiego

zezwoleń powodował skutek w postaci bezwzględnej nieważności umowy nabycia nieruchomości (art. 58 § 1 k.c. w zw. art. 6 ust. 1 u.n.n.c.).

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 368 § 2 k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. poprzez rozpoznanie apelacji w braku określenia przez powoda wartości przedmiotu zaskarżenia.

Nie wykazano by wskazane uchybienie prawa procesowego miało wpływ na wynik sprawy. W orzecznictwie przyjęto, że nie zachodzi potrzeba uzupełnienia apelacji przez wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia, gdy wartość tę bez żadnych wątpliwości można oznaczyć na podstawie wskazanego w apelacji zakresu zaskarżenia orzeczenia sądu pierwszej instancji oraz nie budzącej wątpliwości wartości przedmiotu sprawy. Wymagania formalne apelacji, także wymóg wskazania wartości przedmiotu zaskarżenia, służą określeniu przedmiotu i zakresu zaskarżenia orzeczenia sądu pierwszej instancji i przepisy ich dotyczące nie mogą być wykładane ani stosowane z pominięciem tego celu (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 15 czerwca 1972 r. II PZ 24/72, OSNC 1972/10/191, z 17 listopada 1998 r. II UKN 477/98, OSNP 2000/4/163, z 11 marca 2004 r. V CZ 14/04, z 17 listopada 2005 r., I CZ 130/05, z 28 stycznia 2005 r., III UZ 29/04, OSNP 2005/11/165 z 8 lutego 2006 r., II CZ 3/06, z 25 września 2019 r., II CZ 48/19). Charakter żądania w sprawie niniejszej uzgodnienia treści księgi wieczystej nie powodował żadnych wątpliwości co do zakresu zaskarżenia w przypadku oddalenia powództw przez sąd pierwszej instancji. Brak ten nie mógł spowodować odrzucenia apelacji.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 5 u.k.w.h. przez jego błędną wykładnię i w konsekwencji zastosowanie w sprawie, przejawiające się uznaniem, że jednostronna czynność prawna działana przez pozwanego, jaką jest złożenie oświadczenia o prawie pierwokupu na podstawie art. 3 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, chroniona jest rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Zgodnie z art. 5 u.k.w.h., w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia

wiary publicznej ksiąg wieczystych). Art. 5 u.k.w.h. prowadzi do nadania *ex lege* skuteczności czynności prawnej, która – w innych warunkach – byłaby nieważna.

„Istotą rękojmi jest wyłączenie zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż posiada (*nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*), i uznanie za skuteczne nabycia prawa nieistniejącego albo istniejącego, ale nieprzysługującego rozporządzającemu” (wyrok Sądu Najwyższego z 6 marca 2019 r., I CSK 809/17).

Przepis art. 5 u.k.w.h., przewidując wyjątek od zasady „*nemo plus iuris ...*” pozwala na skuteczne nabycie praw własności nieruchomości od osoby wpisanej w dziale drugim księgi wieczystej przez nabywcę, który działa w zaufaniu do treści księgi wieczystej i pozostaje w dobrej wierze, a dokonana czynność prawna nie ma charakteru nieodpłatnego (art. 6 u.k.w.h.). Przesłanką jego stosowania jest dokonanie czynności prawnej, odpłatnej przenoszącej własność nieruchomości. Pojęcie czynności prawnej dotyczy z reguły tych, które mają charakter dwustronny (umów) ale obejmuje także czynności prawne jednostronne. Już z tego powodu podniesiony zarzut nie może zostać uwzględniony, gdyż art. 5 u.k.w.h. w zakresie przesłanki dokonania „czynności prawnej” obejmuje także te o charakterze jednostronnym zarówno o podwójnym skutku, jak i tylko o skutku rozporządzającym. Oświadczenie o skorzystaniu z ustawowego prawa pierwokupu ma charakter czynności prawnej jednostronnej (uprawnienia kształtującego, zob. wyrok SN z 23 stycznia 2014 r., II CSK 239/13), jednakże do nabycia własności nieruchomości dochodzi w jego wykonaniu na podstawie umowy, czyli czynności dwustronnej, której elementem kształtowania treści w aspekcie podmiotowym jest oświadczenie o skorzystaniu z prawa pierwokupu. Nabycie własności nieruchomości w takiej sytuacji ma charakter umowny (dwustronny), jest bowiem skutkiem zawartej umowy (wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2008 r., II CNP 70/08). Wynika to wprost z treści art. 600 § 1 k.c., który stanowi: przez wykonanie prawa pierwokupu dochodzi do skutku między zobowiązanym a uprawnionym umowa sprzedaży tej samej treści, co umowa zawarta przez zobowiązanego z osobą trzecią, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Jednakże postanowienia umowy z osobą trzecią, mające na celu udaremnienie prawa pierwokupu, są względem uprawnionego bezskuteczne. Z tych powodów zarzutu tego nie można uznać za zasadny.

Także wskazany zarzut naruszenia prawa materialnego art. 58 § 1 k.c. w zw. art. 6 ust. 1 u.n.n.c. w zw. z art. 1 ust. 1 i art. 5 u.n.n.c. w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 4) u.n.n.c. i art. 1 ust. 3 u.n.n.c. nie jest zasadny. Sposób jego sformułowania wykracza znacznie poza ocenę stosowania prawa materialnego, odwołuje się do zakwestionowania ustaleń faktycznych w sprawie, którymi Sąd Najwyższy jest związany, kwestionuje także dokonaną przez sąd odwoławczy ocenę prawną uznającą, że celem zawarcia umowy sprzedaży udziałów w pozwanej spółce z 4 lipca 2003 r. na rzecz H. B., było obejścia prawa polegające na uchyleniu się od uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości od właściwego ministra przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością kontrolowaną przez cudzoziemca.

Po pierwsze, ustalenia faktyczne dawały podstawę do uznania w sprawie niniejszej, że umowę zbycia udziałów zawarto w celu obejścia ustawy – to jest przepisów przewidujących konieczność uzyskania zgody w postaci decyzji administracyjnej na nabycie nieruchomości w Polsce przez cudzoziemca, który kontroluje chociażby pośrednio spółkę mającą siedzibę w Rzeczypospolitej Polskiej. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę ogół okoliczności wynikających z przeprowadzonego postępowania dowodowego dochodząc do takiego wniosku. Dokonał tego ustalając to jak w szczególności w oparciu o zeznania świadków, współników w spółce mających obywatelstwo polskie, złożonych w sierpniu 2010 roku, w toku postępowania przygotowawczego Ds. [...] a nieznanych wcześniej sądom orzekającym. Wynikało z nich, że współnik większościowy w chwili nabycia nieruchomości obywatel polski H. B. w 2003 roku był bezrobotny, wyjechał do Niemiec gdzie pracował dwa miesiące w gospodarstwie rolnym drugiego ze współników, obywatela niemieckiego J. D.. Swoją rolę w spółce określił jako „słup”, nie był człowiekiem majątnym, zgodził się na tę rolę w związku z groźbą utraty pracy. Nie wniósł żadnych wkładów do spółki nie otrzymał żadnych pieniędzy, w tym za zbycie udziałów w spółce (właścicielowi setek hektarów ziemi rolnej), nie prowadził spraw spółki.

W sprawie ustalono, że S. D., nie posiadając obywatelstwa polskiego, zamierzał nabyć nieruchomości, w tym celu założono spółkę A. umową z 28 lutego 2003 r., i w tym celu był potrzebny w spółce udziałowiec: „większościowy” posiadający obywatelstwo polskie. H. B. uzyskał udziały na podstawie umowy z 4 lipca 2003 r., uzyskując w sumie formalnie 51% udziałów w spółce

o kapitale 50 000 złotych. Jednocześnie zostało przez niego udzielone pełnomocnictwo na rzecz osoby nie posiadającej obywatelstwa polskiego S. D. do wykonywania wszelkich praw z tych udziałów. W bezpośredniej korelacji czasowej 9 lipca 2003 r. doszło do nabycia nieruchomości przez spółkę, na podstawie spornej umowy, w sumie około 500 hektarów.

30 stycznia 2009 r. wpisano zaś w miejsce wspólnika H. B., posiadającego 51% udziałów w spółce, nabywcę udziałów – J. D. nie posiadającego obywatelstwa polskiego. Z ustaleń faktycznych nie wynika też by H. B. dysponował środkami na nabycie udziałów czy też by uzyskał zapłatę za ich zbycie. Ogół tych okoliczności dawał podstawę do ustaleń dokonanych przez Sąd *meriti* i zakwalifikowania umowy nabycia udziałów przez H. B. jako dokonanej w celu obejścia ustawy, to jest przepisów które wymagały uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na rzecz spółki kontrolowanej jednoosobowo przez S. D., nie posiadającego obywatelstwa polskiego. Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność zmierzająca do obejścia prawa jest nieważna. Skoro nieważna była umowa nabycia udziałów w pozwanej spółce to, istniejący wcześniej krąg udziałowców i posiadana przez nich wielkość udziałów, powodował konieczność uzyskania zgody na nabycie nieruchomości przez spółkę. W braku zgody nabycie nieruchomości przez spółkę było nieważne (art. 6 us.n.n.c). Co do sankcji wynikającej z ustawy, to należy zauważyć, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego – za aprobatą doktryny – w trakcie ponad stu lat obowiązywania ustawy nie budziło wątpliwości, że nabycie przez cudzoziemca własności nieruchomości

w drodze czynności prawnej bez uprzedniego zezwolenia jest bezwzględnie nieważne, a późniejsze jego uzyskanie, nie może nieważności konwalidować. Przyjmowano zatem, że zezwolenie stanowi przesłankę ważności każdej czynności prawnej objętej ustawą, a brak przedstawienia dokumentu urzędowego wykazującego, że zostało ono uzyskane, powinien skutkować odmową sporządzenia aktu notarialnego i dokonania wpisu prawa własności przez sąd prowadzący księgę wieczystą (por. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 1925 r., C 2204/23, OSP VI 295, uzasadnienie uchwały z 24 marca 2022 r., akt III CZP 48/22).

Należy dodać, że zdarzenia wynikające z ustalonego stanu faktycznego, miały miejsce przed 1 maja 2004 r., a więc datą przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Niezależnie od tego, w chwili wejścia Polski do Unii Europejskiej cały czas obowiązywały wynegocjowane okresy przejściowe dotyczące ograniczenia obrotu nieruchomościami z udziałem cudzoziemców, w tym gruntów rolnych, przewidujące konieczność uzyskania zgody właściwego ministra na ich nabycie. Te ograniczenia przepływu kapitału były zgodne z traktatami. Natomiast w związku z akcesją Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, na przyszłość, znacznie ograniczono zakres obowiązku uzyskiwania zezwoleń Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw członkowskich Europejskiego Obszaru Gospodarczego. Te podmioty obecnie zostały generalnie zwolnione z takiego obowiązku, a wyjątki od tej zasady zastrzeżono między innymi dla nieruchomości rolnych i leśnych na okres przejściowy 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej, który już obecnie upłynął. Przejściowy charakter znacznej części ograniczeń przewidzianych w u.n.n.c. po jej nowelizacji dokonanej na podstawie ustawy z dnia 20 lutego 2004 r. (Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758) jest argumentem za dokonywaniem ścisłej wykładni ograniczeń utrzymanych nadal w tej ustawie (wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2021 r., III CSKP 108/21).

Tylko na marginesie więc należy odnotować stanowisko Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej, które dotyczy stanu prawnego po przystąpieniu Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. W wyroku z 23 września 2003 r. w sprawie C-452/01 *Ospelt TSUE* podkreślił, że art. 222 Traktatu WE (obecnie art. 345 TFUE) nie podważa prawa państw członkowskich do ustanowienia systemu nabywania nieruchomości, który ustanawia środki właściwe dla transakcji działek rolnych i leśnych, natomiast taki system podlega podstawowym zasadom prawa unijnego, w tym zasadom niedyskryminacji, swobody przedsiębiorczości i swobodnego przepływu kapitału (Sprawa 452/01 *Margarethe Ospelt v. Schlossle Weissenberg Familienstiftung* pkt 24. [ECLI: EU: C: 2003: 493]). W wyroku TSUE z 18 lipca 2007 r. w sprawie C-503/04 *Komisja v. Niemcy* wskazano, że art. 345 TFUE nie skutkuje wyłączeniem obowiązujących w państwach członkowskich zasad

prawa własności spod podstawowych reguł Traktatu, a szczególne cechy systemu prawa własności obowiązującego w państwach członkowskich nie mogą uzasadniać kontynuacji uchybienia, polegającego na naruszeniu swobód rynku wewnętrznego (sprawa 503/04 Komisja v. Niemcy pkt 37. [ECLI: EU: C: 2007: 432].)

W uzasadnieniu wyroku z 8 listopada 2012 r. w sprawie C-244/11 Komisja v. Grecja potwierdzono wcześniejszą linię orzeczniczą Trybunału. Stwierdzono, że art. 345 TFUE nie skutkuje wyłączeniem obowiązujących w państwach członkowskich zasad prawa własności spod podstawowych zasad Traktatu oraz nie podważa prawa państw członkowskich do ustanowienia reżimu prawnego nabywania własności gruntów, a reżim ten podlega podstawowym zasadom prawa Unii Europejskiej, w szczególności zasadzie niedyskryminacji, swobody działalności gospodarczej i swobody przepływu kapitału (Sprawa 244/11 Komisja v. Grecja pkt 15 i 16. [ECLI: EU: C: 2012: 694]).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[ał]