

UCHWAŁA

Dnia 24 marca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w W.
przeciwko T. A. i H. A.
o ustalenie,
po rozstrzygnięciu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 24 marca 2022 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w [...] postanowieniem z dnia 28 maja 2021 r., sygn. akt I ACa [...],

"Czy przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2278) sankcja nieważności dotyczy nabycia nieruchomości na podstawie postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami?"

podjął uchwałę:

Przewidziana w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2278) sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu wyłoniło się w sprawie, w której wyrokiem z dnia 16 października 2020 r. Sąd Okręgowy w B. uwzględnił powództwo Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji skierowane przeciwko H. A. i T. A. stwierdzając, że nabycie przez pozwaną na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w B. z dnia 26 października 2010 r. (I Ns [...]) prawa własności nieruchomości, działki nr [...] o powierzchni 0,1000 ha, położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w B., X Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w S. prowadzi księgę wieczystą nr [...], jest nieważne.

Ustalił, że w okresie od 6 października 2002 r. do 8 czerwca 2009 r. pozwani pozostawali w związku małżeńskim, w którym funkcjonował ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 13 lipca 2007 r. T. A. na podstawie aktu notarialnego nabył własność działki nr [...] oświadczając, że nabycia dokonuje ze środków stanowiących jego majątek osobisty, co potwierdziła stawająca do aktu, jego ówczesna małżonka H. A.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 26 października 2010 r. Sąd Rejonowy w B. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków A.. Ustalił między innymi, że w skład majątku wspólnego wchodzi działka nr [...] o wartości 79 060 zł i przyznał jej własność H. A., zasądzając na rzecz pozwanego tytułem spłaty kwotę 36 110 zł. U podstaw rozstrzygnięcia legło ustalenie, że wbrew zgodnemu oświadczeniu małżonków zawartemu w treści aktu notarialnego, środki na zakup działki nie pochodziły wyłącznie z majątku osobistego T. A.. H. A. była bowiem osobą aktywną zawodowo, uzyskiwała dochody z handlu i przyczyniała się do zwiększenia majątku wspólnego. Jej oświadczenie przed notariuszem wynikało z niedostatecznej znajomości języka polskiego i zostało złożone bez dostatecznego rozeznania jego skutków. Sąd nie badał zgodności przyznania pozwanej własności nieruchomości z przepisami ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst: Dz. U. z 2017 r., poz. 2278 – dalej: „ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców”, „ustawa” lub „u.n.n.c.”).

Pozwana jest cudzoziemcem - obywatelką Białorusi i przebywała na terenie Rzeczypospolitej Polskiej na podstawie decyzji Wojewody [...] w sprawie wyrażenia

jej zezwolenia na zamieszkiwanie na czas oznaczony, a następnie decyzji Wojewody [...] z dnia 14 maja 2007 r. o wyrażeniu zgody na osiedlenie się. Decyzją Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 31 grudnia 2008 r. udzielono jej przyrzeczenia (promesy) nadania obywatelstwa polskiego. W 2011 r. pozwanej wydano nową kartę pobytu potwierdzającą udzielenie zezwolenia na osiedlenie się z ważnością od 25 marca 2011 r. do 25 marca 2021 r.

Nabycie przez pozwaną własności nieruchomości nie zostało poprzedzone uzyskaniem - wymaganego w takich okolicznościach - zezwolenia przewidzianego przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Aktualnie właścicielami nieruchomości objętej sporem są małżonkowie D. i A. W., którzy nabyli ją od pozwanej w dniu 25 stycznia 2013 r. na podstawie umowy sprzedaży.

Sąd Rejonowy stwierdził, że zgodnie z art. 1 ust. 1 u.n.n.c. nabycie nieruchomości na własność przez cudzoziemca wymaga zezwolenia wydanego w drodze decyzji administracyjnej, co dotyczy nabycia na podstawie każdego zdarzenia prawnego, a zatem także orzeczenia sądu (1 ust. 4 u.n.n.c.).

Nabycie nieruchomości przez pozwaną na mocy postanowienia sądu wydanego w sprawie o podział majątku wspólnego wymagało uzyskania zgody ministra spraw wewnętrznych, nie zachodziły bowiem żadne przewidziane ustawą wyjątki zwalniające ją od jego uzyskania. Nabycie nieruchomości przez małżonka posiadającego obywatelstwo polskie do majątku wspólnego z małżonkiem cudzoziemcem nie powoduje automatycznie przejścia prawa własności nieruchomości do majątku wspólnego, dopóki cudzoziemiec nie otrzyma stosownego zezwolenia. Dotyczy to także sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. W przypadku gdy nieruchomość nabywana jest za środki objęte wspólnością majątkową, nie jest także możliwe by weszła ona w skład majątku osobistego tego małżonka, od którego nie wymaga się zezwolenia. W takim stanie rzeczy nieważne jest nabycie nieruchomości przez oboje małżonków (art. 6 ust. 1 u.n.n.c.), o czym obowiązany jest orzec deklaratoryjnie sąd na żądanie uprawnionego podmiotu (art. 6 ust. 2 u.n.n.c.).

Podczas rozpoznawania apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w [...] powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym, przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 k.p.c.

Prokurator Generalny wniósł o odmowę podjęcia uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem przedstawiony przez Sąd Apelacyjny dotyczy tego, czy przewidziana w art. 6 ust. 1 u.n.n.c. sankcja nieważności ma zastosowanie do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.n.n.c. nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Jest ono wydawane w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie minister obrony narodowej, a w przypadku nieruchomości rolnych, jeżeli sprzeciwu nie wniesie minister właściwy do spraw rozwoju wsi. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne (art. 6 ust. 1 u.n.n.c.), o czym orzeka sąd na żądanie, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka województwa lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 6 ust. 2 u.n.n.c.).

Nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie prawa własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego, na podstawie każdego zdarzenia prawnego (art. 1 ust. 4 u.n.n.c.). Ustawa zawiera szereg regulacji szczególnych, które zawierają wyjątki od wymogu uzyskania zezwolenia, nie mają one jednak – w świetle poczynionych ustaleń - znaczenia w sprawie.

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 „uleczyć”. 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 dnia 3 kwietnia 1925 r., C 2204/23, OSP VI 295).

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców uległa istotnym zmianom na podstawie ustawy z dnia 15 marca 1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 45, poz. 198 – dalej: „ustawa z dnia 15 marca 1996 r.” lub „ustawa nowelizująca”). Z dniem 4 maja 1996 r. wprowadzono do niej legalną definicję nabycia nieruchomości (art. 1 ust. 4 u.n.n.c.). Z analizy projektu ustawy wynika, że intencją projektodawcy było „uszczelnienie systemu” i wyeksponowanie, że dla osiągnięcia reglamentacyjnego celu ustawy nie jest istotny rodzaj czynności, która prowadzi do nabycia nieruchomości, ile sam jej skutek w postaci uzyskania przez cudzoziemca prawnej kontroli nad nieruchomością. Wynikało to z dostrzeżenia w ustawie luki, przy wykorzystaniu której cudzoziemcy w następstwie zdarzeń prawnych, które w dotychczasowym stanie prawnym nie wymagały uzyskania zezwolenia, mogli przejmować kontrolę nad spółkami z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, które były właścicielami (użytkownikami wieczystymi) nieruchomości (por. druk sejmowy nr 1932, Sejm IV Kadencji).

W literaturze przedmiotu na tle nowej regulacji wyrażono pogląd, że pojęcia zdarzenia prawnego w rozumieniu art. 1 ust. 4 u.n.n.c. nie można identyfikować z pojęciem czynności prawnej, której koniecznym elementem jest oświadczenie woli. Jest to bowiem określony fakt mający znaczenie na gruncie stosunków prawnych, o czym decydują obowiązujące normy prawne. Pojęciem tym należy zatem objąć także orzeczenia sądowe, akty administracyjne, zdarzenia nie będące działaniami (np. śmierć), czyny niedozwolone, bezpodstawne wzbogacenie.

Takie samo stanowisko zajęto w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazując, że „zdarzenie prawne” jest pojęciem prawnym szerszym od czynności prawnej i obejmuje także nabycie prawa *ex lege* (np. przez zasiedzenie) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2014 r., I CSK 47/13, OSNC 2015, nr 2, poz. 25).

Przedstawione zagadnienie – powstałe na gruncie nowego stanu prawnego - nie było dotąd przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Zbliżone uregulowanie zawiera art. 9 ust. 1 w związku z art. 2 pkt 7 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2020 r., poz. 1655 – dalej: „u.k.u.r.”). Jednak również na tle tej regulacji brak orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego skutków nabycia nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu niezgodnie z przepisami ustawy. W doktrynie dominuje natomiast stanowisko, że wskazana w art. 9 ust. 1 u.k.u.r. sankcja nieważności nie dotyczy nabycia nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 marca 1996 r. w orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentowano, że rozszerzenie zakresu przedmiotowego ustawy także na inne poza czynnością prawną zdarzenia prawne powoduje, że zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca musi być udzielone – tak, jak w przypadku czynności prawnych - przed zdarzeniem, którego skutkiem ma być nabycie nieruchomości. Z kolei wyjątki od tej zasady dotyczące nabycia przez cudzoziemca nieruchomości na podstawie testamentu oraz zapisu windykacyjnego, jako dotyczące zdarzeń, których wystąpienia i czasu nie da się ani przewidzieć, ani zaplanować, co uzasadnia dopuszczalność uzyskania zgody *ex post*, nie należy wyklądać rozszerzająco (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15, OSNC 2016, nr 12, poz.141 i z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 53/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 98, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 585/16, niepubl. i z dnia 17 kwietnia 2019 r., II CSK 135/18, niepubl., postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2007 r., V CSK 440/06, niepubl., a także wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 października 2019 r., II OSK 2839/17, niepubl.).

Nie ma zatem wątpliwości, że również w toku sprawy o podział majątku wspólnego, uzyskanie takiego zezwolenia – w tym wszystkich przypadkach, w których jest to wymagane - powinno nastąpić przed wydaniem orzeczenia przez sąd.

W stanie prawnym przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 marca 1996 r. kwestia wpływu tej szczególnej regulacji na stosunki majątkowe małżeńskie nie

była w ustawie regulowana. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalił się natomiast pogląd, że nie stoi na przeszkodzie uznaniu nieruchomości nabytej przez jednego z małżonków za składnik majątku wspólnego okoliczność, że drugi z małżonków jest cudzoziemcem i nie uzyskał zezwolenia na jej nabycie. U podstaw zajętego stanowiska legło stwierdzenie, że nabyta przez małżonka cudzoziemca nieruchomość wchodzi w skład majątku małżonków, jeżeli pozostają oni w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawierają bowiem normy, która modyfikowałaby przynależność nabytej nieruchomości do majątku małżonków, w sytuacji, gdy nabycia dokonuje małżonek cudzoziemca. Dotyczą one wyłącznie nabywania nieruchomości przez cudzoziemców, a nie przez osoby, które pozostają z cudzoziemcami w stosunkach rodzinnych. Nabywcą prawa jest małżonek dokonujący czynności prawnej, natomiast wejście prawa do majątku wspólnego jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Z tego powodu szczególne ustawowe wymagania dotyczące nabycia prawa do majątku wspólnego powinien spełnić małżonek, który to prawo nabywa (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1970 r., III CZP 55/70, NP 1974, nr 3, str. 335, z dnia 4 marca 1983 r., III CZP 6/83, OSNC 1983 r., nr 8, poz. 114, i z dnia 31 stycznia 1986 r., III CZP 70/85, OSNC 1986, nr 12, poz. 207).

Pogląd ten zasługuje na podzielenie i zachowuje aktualność w takim zakresie, w jakim odnosi się do przypadków nabycia nieruchomości, które miały miejsce przed wejściem w życie ustawy z dnia 15 marca 1996 r. Nie można go natomiast odnosić do nabycia nieruchomości w stanie prawnym po wejściu w życie tej ustawy.

Wynika to z faktu, że do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzono po pierwsze legalną definicję nabycia nieruchomości, która obejmuje nabycie prawa *ex lege* (art. 1 ust. 4 u.n.n.c.), a po wtóre, uregulowanie dotyczące nabywania przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego nieruchomości, która ma stanowić wspólność ustawową małżonków (art. 8 ust. 1 pkt 3 u.n.n.c.). Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 8 ust. 1 pkt 3 u.n.n.c. nabycie przez cudzoziemca, będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od

udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowić będą wspólność ustawową małżonków, nie wymaga zezwolenia. Tylko sytuacje objęte tą regulacją nie wymagają zatem uzyskania przez małżonka cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości ze skutkiem jej wejścia do majątku wspólnego.

Skoro z woli ustawodawcy, nabyciem nieruchomości w rozumieniu ustawy jest nabycie jej własności (użytkowania wieczystego) na podstawie każdego zdarzenia prawnego, dotyczy to także jej nabycia *ex lege* w związku z pozostawaniem małżonków w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. Do skutecznego nabycia nieruchomości przez oboje małżonków konieczne jest zatem, aby małżonek będący cudzoziemcem uprzednio uzyskał na to nabycie zezwolenie, chyba, że zaistniały przesłanki przesądzające o zaistnieniu ustawowego wyjątku od ogólnego wymogu uzyskania zezwolenia. Dotyczy to rzecz jasna także sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. Nie ma bowiem podstaw do uzależniania obowiązku uzyskania zezwolenia na nabywanie nieruchomości przez cudzoziemca do majątku wspólnego od tego, który z małżonków jest stroną umowy. Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca dotyczy bowiem każdego zdarzenia prawnego, na podstawie, którego ma on się stać właścicielem nieruchomości.

Na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nieaktualny jest zatem, wypracowany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, o pierwszeństwie regulacji prawa rodzinnego nad przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Przeciwnie stanowisko w którym - mimo zmiany stanu prawnego - podtrzymano pogląd, że skutku włączenia przedmiotu majątkowego do dorobku małżonków nie niweczy okoliczność, że będący cudzoziemcem małżonek nie legitymuje się zezwoleniem na nabycie nieruchomości, gdy nabywcą nieruchomości jest małżonek będący obywatelem polskim, nie zasługuje zatem na podzielenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2006 r., II CSK 174/06, niepubl. i z dnia 18 lipca 2014 r., IV CSK 629/13, OSNC 2015, nr 6, poz. 76).

Z przyczyn wyżej podniesionych przyjąć należy, że na nabycie nieruchomości – na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców - przez małżonka obywatela polskiego ze skutkiem do majątku wspólnego, konieczne jest uzyskanie zezwolenia przez małżonka – cudzoziemca, także wtedy, gdy stroną czynności prawnej jest wyłącznie małżonek – obywatel polski. Takie też stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 października 2015 r., OSK 370/14, niepubl.).

W świetle art. 1 ust. 4 u.n.n.c. nabycie nieruchomości w rozumieniu ustawy dotyczy każdego zdarzenia prawnego, a zatem także nabycia na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu w sprawie o podział majątku wspólnego. Nie oznacza to jednak, że nabycie prawa w tym trybie, mimo braku wymaganego zezwolenia, prowadzi do jego nieważności. Zakres przedmiotowy art. 1 ust. 4 u.n.n.c. obejmujący zarówno przyczynę prawną, jak i jej skutek, jest bowiem szerszy niż znaczenie terminu „nieważność” w polskim systemie prawa, którym posłużył się ustawodawca w art. 6 ust. 1 u.n.n.c. Sankcja nieważności przewidziana w tym przepisie nie może natomiast dotyczyć orzeczenia sądu. Przeciwny pogląd pozostawałby w sprzeczności z siatką pojęciową polskiego prawa cywilnego, w której sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych a nie innych niemieszczących się w tej kategorii zdarzeń prawnych, w tym do orzeczenia sądu (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., IV CSK 534/10, niepubl.). W związku z treścią art. 6 ust. 1 u.n.n.c. rozważać można jedynie nieważność skutku zdarzenia prawnego w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15).

Stanowczo odrzucić należy jednak pogląd, że tak rozumiana sankcja nieważności znajduje zastosowanie do nabycia nieruchomości na podstawie orzeczenia sądu. Przepis ten nie może być bowiem traktowany jako norma zastępująca rozwiązania systemowe i podważający wszystkie skutki, które w systemie prawa mogło wywołać zdarzenie prawne w postaci prawomocnego orzeczenia sądu. Okoliczność, że ustawodawca zdecydował się poddać intensywniejszej kontroli nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców nie

oznacza, że chciał w ten sposób wzruszyć zasadę mocy wiążącej prawomocnych orzeczeń sądowych, zaburzając bezpieczeństwo obrotu prawnego i prowadząc do zasadniczych sprzeczności w systemie prawa.

Zgodnie z art. 365§ 1 k.p.c. orzeczenie sądu wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Okoliczność, że przy wydaniu orzeczenia nie zastosowano przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie wpływa na jego skuteczność i moc wiążącą. Wykluczyć należy konstrukcję weryfikowania prawomocnego orzeczenia sądu w drodze powództwa o ustalenie jego nieważności. Sprowadzałoby się to w istocie do ponownego postępowania, którego przedmiotem byłaby ocena prawidłowości aktu stosowania prawa przez sąd w prawomocnie zakończonej sprawie.

Dostrzeżenia także wymaga, że nawet częściowe pozbawienie skuteczności orzeczenia o podziale majątku wspólnego z reguły naruszy założenia przyjęte przy podziale, który obejmuje kompleksowe rozliczenia między jego uczestnikami. Wyeliminowanie z takiego rozliczenia jednego ze składników majątku będzie podważać całość działu.

Dysfunkcjonalność takiego rozwiązania – niezależnie od jego oczywistej sprzeczności z art. 365 § 1 k.p.c. - dobrze obrazują okoliczności sprawy, w której na mocy postanowienia o podziale majątku wspólnego doszło do ustalenia składu całego majątku małżonków i orzeczenia spłat, które zostały zrealizowane. Domaganie się po ponad dziesięciu latach od prawomocnego zakończenia sprawy działowej ustalenia nieważności przyznania pozwanej jednego elementu majątku wspólnego, bez wzruszenia całości orzeczenia działowego, jest niemożliwe do pogodzenia ze skutkami, które wywołało w systemie prawnym prawomocne orzeczenie sądu.

W przypadku, gdy nabycie nieruchomości nastąpiło na podstawie orzeczenia sądu, wchodzi ona zatem do majątku nabywcy. Nabycie takie można uznać za niebyłe dopiero wtedy, gdy orzeczenie stanowiące podstawę nabycia zostanie usunięte z obrotu prawnego w odpowiednim trybie proceduralnym (skarga kasacyjna, skarga

nadzwyczajna), o ile zaistnieją do tego przewidziane odrębnymi przepisami podstawy. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie zawiera żadnych odrębnych mechanizmów prawnych nakierowanych na usunięcie z obrotu prawnego niezgodnego z nią orzeczenia. Mechanizmu takiego nie stanowi pozew o ustalenie nieważności nabycia (art. 6 ust. 2 u.n.n.c.), nie służy on bowiem weryfikowaniu prawomocnego orzeczenia sądu. Tylko takie rozumienie art. 6 ust. 1 u.n.n.c. nadaje mu racjonalny sens normatywny, zapewnia mu właściwą funkcjonalność i pozwala go uzgodnić pod względem systemowym z innymi aktami prawnymi.

Okoliczność, że dochodzi w ten sposób do dwoistości konsekwencji prawnych uchybienia przepisom ustawy, która ma zapewnić w interesie publicznym kontrolę państwa nad nabywaniem nieruchomości przez cudzoziemców (art. 1a ust. 1 u.n.n.c.), co mogło nie być zgodne z zamysłem ustawodawcy, nie może skutkować - ze względów systemowych - innym rozwiązaniem tego problemu.

Dostrzeżenia także wymaga, że sądy działają na podstawie i w granicach prawa są zatem zobligowane uwzględniać przepisy ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Występowanie różnego rodzaju uchybień w orzeczeniach sądów jest jednak nieuchronne, a system prawny przewiduje zwyczajne i nadzwyczajne środki zaskarżenia pozwalające w indywidualnych przypadkach na ich usunięcie. Okoliczność, że mogą być one niewystarczające do realizacji publicznoprawnych celów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie uzasadnia tworzenia nieznanego systemowi prawa nadzwyczajnego systemu weryfikacji orzeczeń sądowych w drodze powództwa o ustalenie ich nieważności.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.