



Sygn. akt I CSK 585/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)
SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)
SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji
przeciwko Wydawnictwom [...]
uprzednio Wydawnictwom [...]
o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 1 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 8 marca 2016 r., sygn. akt VI ACa .../15,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] stwierdził, że nieważne jest nabycie w 2010 r. przez pozwane Wydawnictwo [...] Spółkę z o.o. w [...], prawa użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości w [...], opisanych szczegółowo w uzasadnieniu wyroku. Ustalił, że pozwane Wydawnictwo nabyło prawo użytkowania wieczystego tych nieruchomości jako gruntów rolnych, bez uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, mimo że w 2010 r. działała pod firmą P. Spółka z o.o., następnie połączyła się ze spółką o firmie Wydawnictwa [...] S.A., posiadającą prawo użytkowania wieczystego wspomnianych nieruchomości i zmieniła firmę na określoną w pozwie. Wszystkie udziały w pozwanej Spółce są własnością A. (Luxembourg) S.A.R.L. z siedzibą w Luksemburgu. Jako cudzoziemiec w rozumieniu art. 1 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 oraz z 2014 r. poz. 1380 ze zm., dalej jako u.n.n.c.) na nabycie nieruchomości w okresie do dnia 1 maja 2016 r. winna posiadać zezwolenie, w postaci decyzji ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Brak zezwolenia spowodował skutek nieważności dokonanego nabycia i nie przejście na spółkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości (art. 6 u.n.n.c.).

W wyniku apelacji wniesionej przez powoda - Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji - Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 8 marca 2016 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania. Wskazał w uzasadnieniu, że powództwo o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości zostało wniesione przedwcześnie, gdyż pozwana Spółka wystąpiła do właściwego ministra, już po dokonaniu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 w związku z art. 515 § 1 i art. 516 § 6 k.s.h. - co mogła uczynić *ex post* - o zezwolenie na nabycie użytkowania wieczystego wskazanych nieruchomości. Stwierdził, że dopóki wniosek ten nie zostanie rozpatrzony na drodze administracyjnej, występowanie o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości jest niezasadne, a właściwy minister przed rozpoznaniem wniosku pozwanej nie ma interesu publicznoprawnego do żądania stwierdzenia nieważności nabycia, bowiem postępowanie o udzielenie zgody jest w toku.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił Sądowi Apelacyjnemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego, tj. art. 6 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 oraz art. 6 ust. 2 u.n.n.c. przez błędną wykładnię, prowadzącą do uznania, że nabycie nieruchomości w wyniku łączenia się spółek bez wymaganego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych nie jest nabyciem wbrew przepisom wymienionej ustawy, gdyż zezwolenie może być udzielone również *ex post* zdarzenia prawnego i to mimo wywołania skutku reglamentowanego przez tę ustawę już w dniu połączenia; art. 6 ust. 1 i 2 u.n.n.c. przez niezastosowanie, pomimo że w ustalonym stanie faktycznym zasadne było przyjęcie, że doszło do nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy; art. 7 ust. 3 u.n.n.c. przez błędną wykładnię, prowadzącą do uznania, że przepis ten znajduje zastosowanie w drodze analogii do wszystkich zdarzeń prawnych wywołujących skutek w postaci nabycia nieruchomości na zasadzie sukcesji uniwersalnej, w tym także do nabycia nieruchomości w drodze łączenia spółek. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie po uchyleniu tego wyroku we wskazanym zakresie oddalenie apelacji, rozstrzygając o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest niesporne w sprawie, że mimo czasowego obowiązywania u.n.n.c., jej przepisy miały zastosowanie do transakcji, stanowiącej nabycie użytkowania wieczystego przez firmę, której właścicielem udziałów jest podmiot zagraniczny. Stosownie zatem do art. 1 ust. 1 tej ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymagało zezwolenia. Z kolei, nabyciem nieruchomości w rozumieniu u.n.n.c. jest nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego (art. 1 ust. 4), a cudzoziemcem jest między innymi osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Polski, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby uważane przez ustawę za cudzoziemców, przy czym kontrolowana jest spółka handlowa, w której cudzoziemiec lub cudzoziemcy dysponują bezpośrednio lub pośrednio powyżej połowy głosów na zgromadzeniu wspólników (art. 1 ust. 2 pkt 4 i ust. 3).

Z przytoczonych przepisów wynika, że nie ma racji strona pozwana, która twierdzi, że u.n.n.c. w ogóle nie dotyczy pozwanej spółki, gdyż jest ona podmiotem polskim i transakcja nabycia użytkowania wieczystego odbywała się między dwoma podmiotami polskimi. Twierdzi też w sposób nieuprawniony, że nabycie w sytuacji łączenia się stron w nim uczestniczących dotyczy tego samego podmiotu, a nie można mówić o umowie nabycia prawa od samego siebie. Gdyby tak było, to wspomniana ustawa musiałaby okazać się zbędna, jako że wszyscy, których ona dotyczy z łatwością by ją omijali, dokonując podobnych transakcji jak w rozpoznawanej sprawie. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wyłączyła obowiązek uzyskiwania zezwolenia w kilku wypadkach enumeratywnie wymienionych, w tym także sytuacji, gdy dochodzi do przekształcenia spółki handlowej, stosownie do wymienionych przepisów Kodeksu spółek handlowych (art. 7 ust. 1). W niniejszej sprawie chodziło o sytuację inną, mianowicie o łączenie się spółek. Wypływa z tego wniosek, że w takich okolicznościach wymagana była zgoda ministra właściwego do spraw wewnętrznych, o którą zresztą pozwana wystąpiła, tyle że już po zawarciu umowy nabycia nieruchomości. Z kolei, powód miał tytuł prawny do wystąpienia ze stosownym roszczeniem i ze względu na wystąpienie pozwanego *ex post* o uzyskanie wymaganego zezwolenia, a następnie oczekiwanie na decyzję powoda nie można uznać jego powództwa za przedwczesne lub nieuzasadnione z tej właśnie przyczyny.

W obecnym stanie rzeczy rozpoznawana skarga kasacyjna dotyczy co do istoty odpowiedzi na pytanie, czy zgoda wymagana przez u.n.n.c. musi być udzielona przed zdarzeniem prawnym, z którego wynika uzyskanie własności nieruchomości przez cudzoziemca, czy też może być udzielona po zajściu tego zdarzenia. Na poparcie tej możliwości przywołuje się wyjątki wskazane w art. 7 ust. 3 i 3a u.n.n.c., według których w razie nabycia nieruchomości przez cudzoziemca na podstawie testamentu oraz zapisu windykacyjnego można w ciągu dwóch lat złożyć odpowiedni wniosek. Wyjątki te należy jednak interpretować ściśle (zob. zapadła w rozpoznawanej sprawie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2015 r., III CZP 80/15; OSNC 2016, nr 12, poz. 141; por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 9 czerwca 2016 r., II OSK 2298/14),

więc nie jest dopuszczalne, akurat w kwestii właściwego czasu wystąpienia z wnioskiem do ministra, przyrównywać łączenia spółek handlowych z udziałem cudzoziemca, gdy jedna z nich jest uprawniona z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, do dziedziczenia testamentowego nieruchomości przez cudzoziemca. Uczynienie analogii z taką sytuacją tej, która wystąpiła w rozpoznawanej sprawie, jest wynikiem wadliwego odczytania przez Sąd w zaskarżonym wyroku motywów powołanej uchwały w sprawie III CZP 80/15 i jest pozbawione podstaw.

Należy zauważyć, że ustawa zawierająca szczególne wymagania w razie nabywania nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców ma już 97 lat i przez cały ten czas motywem jej obowiązywania było regulowanie tych sytuacji, w których cudzoziemcy z różnych przyczyn: ekonomicznych, społecznych, politycznych i innych są zainteresowani w nabywaniu gruntów, budynków i lokali w Polsce, a to może z różnych z kolei powodów, o których jest zwłaszcza mowa w art. 1a ust. 1 i 6 u.n.n.c., nie być korzystne dla funkcjonowania państwa. Rozpatrując tę kwestię z tego punktu widzenia nasuwa się jednoznaczny wniosek, że zgoda właściwego ministra powinna być udzielona przed zdarzeniem, którego skutkiem ma być przewłaszczenie nieruchomości (przeniesienie użytkowania wieczystego) na cudzoziemca. Dlatego nabycie takie wskutek łączenia się spółek, w wyniku czego w majątku spółki przejmującej znajdzie się własność nieruchomości, wymaga posiadania już na dzień połączenia spółek, przewidzianego ustawą zezwolenia. Odmienne stanowisko zaprzecza postulatowi racjonalnego ustawodawcy, na co zwraca uwagę skarżący, ponieważ za zbędny można wtedy uznać art. 7 ust. 3 u.n.n.c., a o obowiązku uzyskania zezwolenia i o terminie, w którym należy je uzyskać decydowałby charakter zdarzenia prawnego, w tym w szczególności okoliczności nabycia nieruchomości; skutek ten w razie łączenia spółek powstaje z mocy prawa (sukcesja uniwersalna).

Przywołane wyjątki, o których jest mowa w art. 7 ust. 3 i 3a u.n.n.c. dotyczą sytuacji, w których nabycie tytułu do nieruchomości jest związane ze zdarzeniami, których wystąpienia i czasu, kiedy nastąpią nie da się ani przewidzieć, ani zaplanować, tak jak ma to miejsce w razie łączenia (podziału) spółek, kiedy to winno się sporządzić plan łączenia (podziału). Wykazane jest, że godzenie się na wystąpienie o zgodę *ex post*, a więc już po dokonaniu nabycia nieruchomości

(użytkowania wieczystego) jest nieracjonalne, co dobrze pokazuje sporna sprawa. W wypadku łączenia spółek powstaje dodatkowy problem, dobrze widoczny w tej sprawie, a mianowicie pytanie, do kogo ma należeć nieruchomości w okresie między dokonaniem połączeniem spółek drogą inkorporacji, z których łącząca się spółka posiada użytkowanie wieczyste, a przejmująca ją ma udziały należące do cudzoziemca, który nie wystąpił uprzednio o stosowne zezwolenie; łącząca się spółka z dniem połączenia przestaje istnieć i jest wykreślona z rejestru. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 listopada 2014 r., I CSK 713/14 (OSNC 2015, nr 12, poz. 144) wyraźnie stwierdził, w kolejnej sprawie między stronami tego postępowania, że na skutek połączenia majątek spółki przejmowanej, w tym prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przeszedł na spółkę przejmującą i zgodnie z art. 493 § 1 i 2 k.s.h. spółka przejmowana – z prawnego punktu widzenia - przestała istnieć. Nie można się zgodzić, że z tych przyczyn właścicielem lub użytkownikiem wieczystym od dnia połączenia jest „tymczasowo” spółka przejmująca, bo tylko ona istnieje, gdyż to przeczy potrzebie posiadania zezwolenia wymaganego do zajścia takiego skutku. Odwołując się jeszcze raz do uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 80/15 należy zaznaczyć, że jednoznacznie została w niej dokonana interpretacja art. 6 u.n.n.c., iż bezskuteczne jest nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom tej ustawy. Jeżeli zatem cudzoziemiec w rozumieniu przepisów powołanej ustawy nie posiada zezwolenia przed zajściem zdarzenia prawnego, którego skutkiem ma być nabycie prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości, to nabycie to jest bezskuteczne, ze względu na brak spełnienia koniecznej przesłanki zawartej w ustawie, a warunkującej powstanie oczekiwanego skutku.

Zasygnalizowane w sprawie przekształcenie pozwanej spółki w spółkę akcyjną nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, gdyż jego konsekwencją w wypadku każdej spółki handlowej, do której majątku nie wejdzie określone mienie jest z zasady obniżenie jej aktywów, a więc może też wartości udziałów (akcji), z czym musiała się liczyć podejmując uchwały o połączeniu, a następnie o przekształceniu spółki z o.o. w spółkę akcyjną.

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

kc

aj