

Sygn. akt I A Ca 744/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Bohun
Sędziowie:	SSA Janusz Kaspryszyn SSA Tadeusz Nowakowski (spr.)
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Ministra Spraw Wewnętrznych**

przeciwko **U. G. i (...) Sp. z o.o. we W.**

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 17 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 1131/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego U. G. kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo wytoczone przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji przeciwko U. G. i (...) sp. z o.o. we W. o uznanie, że umowa sprzedaży nieruchomości zawarta między pozwanymi w dniu 9.10.2008 r. jest nieważna.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji były następujące istotne ustalenia faktyczne:

Pozwany U. G. – obywatel Hiszpanii w 2005 r. przyjechał do W., gdzie rozpoczął pracę na stanowisku inżyniera w spółce z kapitałem hiszpańskim – (...) sp. z o.o. we W.. Przed przyjazdem do Polski U. G. mieszkał w Hiszpanii w nieruchomości należącej do jego rodziców i nie był właścicielem nieruchomości mieszkaniowej. W 2006 r. pozwany U. G. poznał dziewczynę, z którą wiązał swoje plany życiowe

i zamierzał w przyszłości zawrzeć związek małżeński. W związku z tym postanowił nabyć lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym w B.. Pozwany U. G. dotychczas nie figurował w rejestrach Urzędu do Spraw Cudzoziemców, jak również nie figurował w ewidencji ludności Urzędu Gminy K..

W dniu 9 października 2008 r. U. G., w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6.10.2006 r., działając przez pełnomocnika, zawarł z (...) sp. z o.o. we W. umowę sprzedaży, na mocy której nabył nieruchomości gruntową stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni

159 m² wraz z wybudowanym na niej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, położonym w B. przy ul. (...). Cenę sprzedaży nieruchomości strony ustaliły na kwotę 369.455 zł. Po zawarciu w/w umowy dla nieruchomości założono księgę wieczystą (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla (...). Po nabyciu w/w nieruchomości U. G. wykończył ulepszył z własnych środków w/w lokal mieszkalny i w tym okresie w nim pomieszkiwał.

W związku z rozpadem związku z mieszkanką B., a także koniecznością powrotu do macierzystej firmy w Hiszpanii bez gwarancji odnośnie do powrotu do Polski U. G. podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

W czerwcu 2011 r., w związku z przesłanym dnia 16.02.2011 r. do MSWiA wypisem aktu notarialnego z dnia 9.10.2008 r., Minister Spraw Wewnętrznych

i Administracji poinformował pozwanego U. G. o wszczęciu postępowania administracyjnego w celu ustalenia, czy umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 9.10.2008 r. została zawarta zgodnie z ustawą z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwany U. G. wyjaśnił, iż z treści zawieranej przez niego umowy nie wynikało, aby zawarcie tej transakcji wymagało zezwolenia MSWiA, skoro sprzedaż dotyczyła nabycia lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym, co potwierdził m.in. sąd wieczystoksięgowy, zakładając dla w/w nieruchomości odrębną księgę wieczystą. Ponadto pozwany wyjaśnił, że nabycie w/w nieruchomości wiązało się z planami przeniesienia „centrum życiowego” z Hiszpanii do Polski.

W dniu 25.07.2011 r. U. G., zawarł z (...)

sp. z o.o. we W. aneks do umowy sprzedaży z dnia 9.10.2008 r. w którym podano, że w umowie sprzedaży nieprawidłowo wskazano, że na każdej z działek (...), czyli również działki nr (...) wybudowany został budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, podczas gdy z decyzji Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika, że przedmiotem sprzedaży może być tylko nieruchomość stanowiąca faktycznie jeden z sześciu lokali mieszkalnych znajdujący się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym wraz z prawem do działki gruntu nr (...).

Z uwagi na powyższe strony zmieniły §§ 1 pkt 4 i 5 oraz 3-4 umowy sprzedaży z dnia 9.10.2008 r. wpisując m.in., że spółka(...) sprzedaże U. G. wydzielony trwałymi ścianami część budynku wielorodzinnego, stanowiący samodzielny lokal mieszkalny, położony w B. przy

ul. (...), wraz z prawem własności gruntu stanowiącego działkę nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy w oparciu o dowody zgromadzone w sprawie uznał, że

U. G. w chwili zawierania umowy sprzedaży z dnia 9.10.2008 r. zamierzał zamieszkać w nieruchomości zakupionej od strony pozwanej i uczynić

z niej swoje centrum życiowe. Uwzględniając całokształt okoliczności sprawy

Sąd przyjął, że w dacie zawierania umowy z dnia 9.10.2009 r. nabycie nieruchomości będącej przedmiotem umowy nie stanowiło nabycia drugiego domu w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i nie wymagało zezwolenia, skoro według zamiarów pozwanego miało stanowić dla niego wówczas miejsce stałego zamieszkania. Sąd dodał również, że na skutek starań pozwanego w dalszym ciągu mieszka on w Polsce, we W.

i wiąże z tym miejscem swoje plany życiowe na przyszłość, co także w ocenie

Sądu uwiarygodnia wersję wydarzeń przedstawioną przez pozwanego.

Sąd podkreślił ponadto, że z analizy dowodów w postaci decyzji o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wynika, że strona powodowa domaga się także ustalenia nieważności sprzedaży części wielorodzinnego budynku mieszkalnego mającej z założenia stanowić nieruchomość lokalową. Świadczy o tym m.in. okoliczność, że przy zawieraniu w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 9.10.2008 r. pozwani nie zostali pouczeni przez notariusza o treści art. 6 ust. i art. 8a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, w szczególności o tym, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne oraz o obowiązku przesłania przez notariusza wypisu umowy Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia, co standardowo powinno mieć miejsce przy zawieraniu przez cudzoziemców umów dotyczących nieruchomości nie będących samodzielnyimi lokalami mieszkalnymi. Podkreślić należy ponadto, że w dacie wszczęcia przez stronę powodową administracyjnego postępowania wyjaśniającego w tej sprawie, jak również wniesienia niniejszego powództwa do Sądu, tj. w 2011 r., pozwany nie był już właścicielem w/w nieruchomości, albowiem w dniu 4.06.2009 r. sprzedał ją polskiemu obywatelowi. Nadto wówczas upłynął już okres pięciu lat od dnia przystąpienia przez Polskę do Unii Europejskiej, a zatem ustał obowiązek uzyskiwania przez powoda jako cudzoziemca zezwoleń na zawieranie tego typu transakcji.

Z uwagi na powyższe okoliczności zdaniem Sądu nie sposób uznać, że w rozpoznawanej sprawie w jakikolwiek sposób został naruszony interes publiczny RP. Ponadto Sąd miał na uwadze, że od dnia 4.06.2009 r. właścicielem w/w nieruchomości są L. i M. K., którzy nabyli ją od pozwanego. W związku z zawarciem umowy sprzedaży z dnia 4.06.2009 r. nieruchomość została obciążona hipoteką kaucyjną do kwoty 325.860 franków szwajcarskich na rzecz (...) Banku (...) S.A. w W. jako zabezpieczenie spłaty kredytu i kosztów. Z uwagi na powyższe Sąd miał na uwadze, że uwzględnienie niniejszego powództwa pociągnęłoby za sobą daleko idące skutki prawne dla obecnych właścicieli nieruchomości, a także pozwanych.

W szczególności obecni właściciele nieruchomości zostaliby pozbawieni własności w/w nieruchomości, będąc w dalszym ciągu dłużnikami banku z tytułu kredytu mieszkaniowego, którego równowartość przekracza obecnie ponad 1,1 mln zł. Kierując się dodatkowo zasadami współzycia społecznego Sąd uznał, że niniejsze powództwo należy oddalić.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się strona powodowa wywodząc apelację, w której zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. Naruszenie art. 213 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji uznania powództwa przez pozwanych;
2. Naruszenie art. 1 ust. 5 ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez błędną wykładnię, polegającą na:
 - a. nieuwzględnieniu przy jej dokonywaniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 10.04.1974 r. o ewidencji ludności i dowodach osobistych i w konsekwencji przyjęciu, iż sama deklarowana przez pozwanego U. G. chęć uczynienia z danej nieruchomości miejsca zamieszkania jest równoznaczna z pojęciem "stałego miejsca zamieszkania" o którym mowa w definicji "nabycia drugiego domu",
 - b. przyjęciu, iż nabycie nieruchomości w celu stałego na niej zamieszkania nie rodzi obowiązku rzeczywistej realizacji tego celu, a samo oświadczenie o zamiarze zamieszkania jest wystarczającą przesłanką do uznania nabycia nieruchomości za nie odpowiadające definicji „nabycia drugiego domu”,
 - c. uznaniu, iż nie dochodzi do nabycia drugiego domu w sytuacji, gdy nabywca – cudzoziemiec w chwili nabywania nieruchomości, jak i przez cały okres władania nią nie posiadał zarówno prawnych możliwości stałego zamieszkania na terytorium RP, jak i możliwości faktycznych zamieszkania na tej konkretnej, nabytej nieruchomości;
3. Naruszenie art. 8 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 1 ust. 5 ustawy o nabywaniu

nieruchomości przez cudzoziemców poprzez uznanie, iż nabycie przez pozwanego U. G. przedmiotowej dla sprawy niniejszej nieruchomości nie stanowiło „nabycia drugiego domu” w rozumieniu w/w ustawy, co w konsekwencji skutkowało przyjęciem, iż nie wymagało uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych;

4. Naruszenie art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców:

a. w związku z art. 1 ust. 1, art. 8 ust. 2 pkt 2 i art. 1 ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez jego nie zastosowanie i nie orzeczenie o nieważności wskazanej w żądaniu pozwu umowy;

b. w związku z art. 5 k.c. poprzez uznanie, iż zasady współżycia społecznego wyłączają określony ustawą skutek nieważności bezwzględnej czynności prawnej nabycia nieruchomości sprzecznej z ustawą;

c. poprzez uznanie, iż zastosowanie powyższego przepisy wymaga ustalenia naruszenia interesu publicznego RP;

5. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie stanu faktycznego na podstawie wybiórczego doboru materiału dowodowego, objawiające się:

a. w uznaniu, iż pozwany U. G. „pomieszkiwał” w nabytej nieruchomości w sytuacji, gdy w rzeczywistości brak było faktycznych możliwości zamieszkania tam, a wynikających z nabycia nieruchomości z zabudową w tzw. stanie deweloperskim,

b. w uznaniu, iż pozwany U. G. wykończył znajdujące się na nieruchomości mieszkanie, podczas w chwili nabycia znajdowało się ono

w tzw. stanie deweloperskim, a zakres wykonanych przez niego prac precyzyjnie wynika z aktu notarialnego z dnia 4.06.2009 r. (w aktach sprawy)

i nie obejmuje on całokształtu prac niezbędnych do stwierdzenia, iż mieszkanie zostało wykończone.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany U. G. wniósł o jej oddalenie, względnie odrzucenie oraz o zasądzenie od strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji (aktualnie Minister Spraw Wewnętrznych), wbrew twierdzeniom pozwanego, był legitymowany czynnie do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie. Na podstawie ogólnego przepisu art. 64 § 1 k.p.c., a także 64¹ § 1 k.c. nie sposób co prawda przyznać zdolności sądowej ani państwowym jednostkom organizacyjnym bez osobowości prawnej, jak również organom państwowym. Pamiętać trzeba jednak, że istnieje wiele innych przepisów szczególnych, które mogą być interpretowane w ten sposób, że przyznają w określonych kategoriach spraw cywilnych (choćaby w ujęciu formalnym) zdolność sądową państwowym jednostkom organizacyjnym bez osobowości prawnej lub nawet organom państwowym. W przypadku niektórych regulacji, jak np. zawartych

w art. 460 § 1 k.p.c. lub 479²⁹ § 1 k.p.c., szczególna zdolność sądowa jednostek Skarbu Państwa albo organów państwowych nie budzi zaś wątpliwości. Wydaje się przy tym, że w przypadku przepisów dotyczących udziału w postępowaniach sądowych choćby organów państwowych należy brać pod uwagę raczej cel normy, który ma pozostawać w zgodzie z wolą ustawodawcy, niż samo często niedoskonałe brzmienie przepisów. Sąd Apelacyjny w

niniejszym składzie podziela w pełni stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 28.01.2010 r., IVCSK 261/09, (OSP 2010, nr 9, poz. 95), w którym Sąd najwyższy uznał zdolność sądową dyrektora urzędu kontroli skarbowej, a także legitymację czynną w sprawach określonych w art. 189¹ k.p.c. Chodzi o uprawnienie m.in. organów kontroli skarbowej oraz organów podatkowych do wystąpienia na podstawie art. 199a ustawy z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa, z powództwem o ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa „jeżeli z dowodów zgromadzonych w toku postępowania... wynikają wątpliwości” co do istnienia lub nieistnienia tego stosunku lub prawa. W motywach tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał m.in., że organ kontroli skarbowej wytaczając powództwo określone w art. 199a ustawy Ordynacja podatkowa, pozostaje ze stroną pozwaną wyłącznie w administracyjnym stosunku prawa podatkowego, wynikającym z publicznej a nie cywilnej natury zobowiązania. Działania organu kontroli w sferze imperium stanowi uzasadnienie dla jego samodzielnej pozycji w procesie cywilnym.

W ocenie Sadu Apelacyjnego podobne stanowisko należy zająć odczytując art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758 ze zm.). Zgodnie z tym przepisem w razie nabycia nieruchomości wbrew przepisom ustawy, o nieważności nabycia orzeka sąd także na żądanie, właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wójta (burmistrza, prezydenta miasta), starosty, marszałka lub wojewody albo na żądanie ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

Przyjmując zatem racjonalność działania ustawodawcy, a tym samym nieprzypadkowość treści owego przepisu, przyjąć należy, że wskazane w tym przepisie organy mają legitymację do wystąpienia do sądu z powództwem o ustalenie (stwierdzenie) „nieważności nabycia” nieruchomości przez cudzoziemca, gdy owo nabycie odbyło się wbrew przepisom ustawy. Za przyjęciem tego stanowiska – prócz brzmienia przepisu – przemawiają ponadto i inne argumenty. Zauważyć bowiem należy, że powództwo z art. 6 ust. 2 cyt. ustawy nie dotyczy co do zasady nieruchomości Skarbu Państwa, czy nieruchomości takiego rodzaju, co do których Skarbowi Państwa przysługiwałoby uprawnienia cywilnoprawne.

W konsekwencji wytaczając powództwo na podstawie art. 6 ust. 2 – tak jak w rozpoznawanej sprawie – Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji (w innych przypadkach właściwy miejscowo wojewoda, marszałek województwa, starosta, wójt lub burmistrz), nie pozostaje ze stroną w stosunku cywilnoprawnym, ale działa w sferze imperium, co stanowi uzasadnienie dla jego samodzielnej pozycji w procesie cywilnym. Wyrażone wyżej stanowisko, przyznające Ministrowi Spraw Wewnętrznych i Administracji (teraz MSW) szczególną zdolność sądową w sprawie wytoczonej na podstawie art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, znalazło pośrednie potwierdzenie także w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17.11.2009 r., (III CZP 85/09, Lex Polonica nr 2098361). W orzeczeniu tym

Sąd Najwyższy wprawdzie odmówił podjęcia uchwały, lecz w uzasadnieniu nie zakwestionował stanowiska sądu drugiej instancji przedstawiającego pytanie prawne, że w sprawie wytoczonej na podstawie art. 6 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców powodem może być tylko podmiot wymieniony w tym przepisie, a więc tak jak w rozpatrywanej sprawie Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji (teraz MSW), a nie Skarb Państwa reprezentowany przez tego Ministra.

Pamiętać należy również, że powództwo na podstawie powołanego wyżej przepisu wytoczone być musi przeciwko obwodu stronom umowy, na podstawie której nieruchomość została nabyta. Nie można zatem wykluczyć sytuacji, kiedy jedna ze stron umowy – zbywcą będzie Skarb Państwa. Przy przyjęciu, iż minister właściwy do spraw wewnętrznych wytaczając powództwo na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy, działa jako jednostka Skarbu Państwa (statio fisci) dojść by musiało do powstania w istocie nierozwiązywalnego problemu z zakresu dopuszczalności tym razem drogi sądowej. Droga sądowa jest bowiem niedopuszczalna w sprawach w której zarówno o stronie powodowej jak i pozwanej występowałby Skarb Państwa, nawet jeśli reprezentowany byłby przez równe *stationes fisci*. Z uwagi na powyższe zaś zarzuty zgłaszane w toku postępowania, jak i w odpowiedzi na apelację przez pozwanego nie mogły zostać uwzględnione.

Przechodząc do rozważenia poszczególnych zarzutów podniesionych przez stronę powodową w apelacji, wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego nie znajdują one uzasadnienia w okolicznościach sprawy.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy

art. 213 § 2 k.p.c. Zgodnie z treścią powołanego przepisu sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Cytowany przepis – podobnie jak wiele innych przepisów Kodeksu postępowania cywilnego, które regulują przesłanki dopuszczalności czynności procesowych stron i skutki tych czynności, nie przewiduje bezpośrednio możliwości cofnięcia, odwołania lub uchylenia się od skutków prawnych uznania powództwa. Nie oznacza to jednak, że takie cofnięcie czynności procesowej albo jej odwołanie jest niemożliwe.

Przeciwnie, zarówno doktryna, jak i orzecznictwo sądowe dopuszczają możliwość cofnięcia (odwołania, uchylenia się od skutków) dokonanej czynności procesowej. Strona może odwołać czynność procesową do chwili uprawomocnienia się orzeczenia zapadłego w następstwie uznania powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 kwietnia 1971 r., II PR 58/71, LEX nr 6920, z glosą W. Siedleckiego, Nowe Prawo 1972 nr 3, s. 492; postanowienie Sądu Najwyższego z 26 listopada 1975 r., I CZ 186/75, LEX nr 7772, wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 2009 r., I PK 194/08, OSNP 2010/23-24/281). W rozpoznawanej sprawie pozwany uznał powództwo w odpowiedzi na pozew, zaś na rozprawie w dniu 14.12.2011 r. zmienił stanowisko i wniósł o oddalenie powództwa, ewentualnie o jego odrzucenie. Pozwany cofnął więc uznanie powództwa przed uprawomocnieniem się orzeczenia Sądu I instancji, a zatem punktu widzenia przedstawionych powyżej przesłanek dopuszczalności cofnięcia uznania powództwa było ono możliwe. Podniesiony przez stronę powodową zarzut w tym zakresie należało uznać za pozbawiony podstaw.

Za nieuzasadniony Sąd Apelacyjny uznał również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., stwierdzając, iż zarzut ten w istocie stanowi nieznaającą poparcia w materiale dowodowym sprawy polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi, dokonanymi przez Sąd Okręgowy. Sąd Apelacyjny uznał, że podnosząc zarzut naruszenia wskazanego powyżej przepisu strona powodowa zmierzała w istocie do wykazania nieprawidłowego zastosowania przez Sąd I instancji przepisów ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jedn. z 2004 r., nr 167, poz. 1758 ze zm.), a zatem niezbędna stała się łączna ocena zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i zarzutów naruszenia wskazanych przez powoda przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w myśl art. 8 ust. 2 pkt 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw – stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, z wyjątkiem nabycia drugiego domu, przez okres 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Art. 1 ust 5 ustawy stanowi zaś, że nabycie nieruchomości jest nabyciem drugiego domu w rozumieniu wymienionego przepisu, jeżeli: nabywca nieruchomości jest cudzoziemcem, nabycie nieruchomości następuje pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjne, a nabywana nieruchomość nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania nabywcy, co nie dotyczy nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Nabycie drugiego domu bez stosownego zezwolenia jest nieważne z mocy prawa (art. 6 ust. 1 ustawy).

Z uwagi na treść cytowanego powyżej art. 1 ust. 5 ustawy zasadnicze znaczenie miało zatem ustalenie charakteru nabytej przez pozwanego nieruchomości. Od charakteru nabytej przez pozwanego nieruchomości zależało bowiem ustalenie, czy dokonanie tej transakcji wymagało zezwolenia, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy. Jak już wskazano wyżej, przepis art. 1 ust. 5 ustawy, definiujący pojęcie drugiego domu, stanowi, iż nabyciem drugiego domu w rozumieniu przepisów ustawy jest nabycie przez cudzoziemca nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, która nie będzie stanowić stałego miejsca zamieszkania cudzoziemca. Nie dotyczy to nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492). Zgodnie zaś z treścią art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Ze zgromadzonego w rozpoznawanej sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z aneksu do umowy sprzedaży, podpisanej przez pozwanego i przedstawicieli (...) sp. z o.o. we W. (k. 29-32) wynika zaś, że spółka (...)sprzedała pozwanemu U. G. wydzieloną trwałymi ścianami część budynku wielorodzinnego, położonego w B. przy ul. (...), obejmującą jeden samodzielny lokal mieszkalny, położony przy ul. (...), na działce gruntu (...), AM-3, o powierzchni 159 m², wraz z prawem własności do gruntu. Fakt, iż zakupiony przez pozwanego lokal stanowił samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym potwierdzają również akty administracyjne wydane przez Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W., dotyczące budynku, w którym znajdował się lokal zakupiony przez pozwanego, a mianowicie: decyzja z 23.11.2007 r. zatwierdzająca projekt budowlany budynku wielorodzinnego (k. 20), jak również pozwolenie na użytkowanie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z 22.08.2008 r. (k. 25). Pamiętać należy również, że przy ustaleniu charakteru nieruchomości nabytej przez pozwanego uwzględnić należy również zapisy planu zagospodarowania przestrzennego gminy – plan zagospodarowania przestrzennego bowiem rozstrzyga o tym, jakie przeznaczenie ma nieruchomość zlokalizowana na określonym terenie. Z dokumentów wskazanych wyżej, w szczególności z decyzji zatwierdzającej projekt budowlany, będących dokumentami urzędowymi, a zatem stanowiącymi zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dowód tego, co zostało w nich urzędowo potwierdzone, wynika, że wybudowanie na wymienionych powyżej działkach budynku wielorodzinnego było zgodne z planem zagospodarowania przestrzennego dla gminy K., który przewidywał w tym miejscu zabudowę wielorodzinną. Powyższe potwierdza zatem dodatkowo, że zakupiona przez pozwanego nieruchomość stanowiła samodzielny lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, a zatem stanowiła lokal w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, co tym samym oznacza, że transakcja zakupu tego lokalu przez pozwanego nie wymagała zezwolenia określonego w ustawie o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Podkreślić należy również, że charakter zakupionego przez pozwanego lokalu nie był sporny w toku postępowania apelacyjnego – strona powodowa w rozpoznawanej apelacji nie kwestionowała twierdzeń pozwanego w tym zakresie. Z omówionych powyżej przyczyn żądanie stwierdzenia nieważności umowy zawartej pomiędzy pozwanym, a (...) sp. z o.o. we W. z uwagi na brak zezwolenia na nabycie nieruchomości przez pozwanego – obywatela Hiszpanii należało zatem uznać za pozbawione podstaw.

W tej sytuacji zaś rozważania dotyczące tego, czy zakup nieruchomości przez pozwanego stanowił nabycie drugiego domu nie miały znaczenia dla oceny zasadności powództwa. Niemniej jednak wskazać należy, że Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego odnośnie przeznaczenia zakupionego przez pozwanego lokalu. Zasadnym było bowiem uznanie w okolicznościach sprawy, że pozwany nabył sporną nieruchomość w celu uczynienia z niej swojego centrum życiowego. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że pozwany przybył do Polski w celach zawodowych w 2005 r., przed przyjazdem nie posiadał nieruchomości

w Polsce, zaś w Hiszpanii mieszkał w domu należącym do jego rodziców.

Decyzję o zakupie lokalu mieszkalnego podjął zaś po tym, jak związał się z Polką,

z którą zamierzał zawrzeć z nią związek małżeński, co z kolei wiązało się z decyzją zamieszkania na stałe w Polsce.

O zakupie lokalu mieszkalnego przez pozwanego zdecydował zatem fakt, iż pozwany miał zamiar osiedlenia się w Polsce i założenia tu rodziny, a nabyta przez niego nieruchomość miała stanowić stałe miejsce zamieszkania. Fakt, że nieruchomość ostatecznie nie stała się centrum życiowym pozwanego wynikał ze zmiany jego sytuacji osobistej i powrotem do Hiszpanii, a nie z uwagi na to, że pozwany nie zamierzał w zakupionym lokalu zamieszkać. Podkreślić należy przy tym, iż ustalenia Sądu, którym powód zarzuca nieprawidłowość, a dotyczące kwestii ewentualnego pomieszkiwania pozwanego

w nieruchomości, jak i jej wyremontowania, nie miały w tej sytuacji zasadniczego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W tej sytuacji zaś, nawet przy przyjęciu, że nieruchomość nabyta przez pozwanego nie stanowiła lokalu w myśl przepisów ustawy o własności lokali, należałoby stwierdzić, że nabycie nieruchomości nie wymagało stosownego zezwolenia, gdyż lokal ten nie stanowił drugiego domu

w rozumieniu przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Przyjmując zatem, że nieruchomość nabyta przez pozwanego stanowiła samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali,

a tym samym dokonanie transakcji jej nabycia przez pozwanego cudzoziemca nie wymagało zezwolenia, za pozbawione uzasadnienia należało uznać zarzuty powoda odnoszące się do naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego,

tj. art. 6 ust. 1 oraz art. 8 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 1 ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Jakkolwiek zgodzić należało się z powodem, iż nieprawidłowym było stwierdzenie Sądu Okręgowego, że oddalenie powództwa będzie uzasadnione również z uwagi na zasady współżycia społecznego – nabycie nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego zezwolenia, zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jest nieważne

z mocy prawa i brak jest możliwości nieuwzględnienia tej nieważności z uwagi na zasady współżycia społecznego – jak również przesłanką do rozpoznania sprawy nie był naruszenie interesu Rzeczypospolitej Polskiej, to jednak w sytuacji, gdy nabycie nieruchomości przez pozwanego nie wymagało stosownego zezwolenia, powyższe, nieprawidłowe stwierdzenia Sądu Okręgowego, nie mogły wpłynąć negatywnie na ocenę podjętego przez Sąd Okręgowy rozstrzygnięcia i w konsekwencji nie mogły przesądzić o nieprawidłowości wydanego przez Sąd I instancji wyroku.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny nie znajdując podstaw do zmiany, bądź uchylenia zaskarżonego wyroku Sądu I instancji, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej jako nieuzasadnioną.

Z uwagi na to, że powód przegrał postępowanie apelacyjne, Sąd Apelacyjny zasądził od niego na rzecz pozwanego koszty tegoż postępowania (art. 98 § 1 k.p.c.

i art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.). Zasądzona na rzecz pozwanego kwota 5.400 zł obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone na podstawie

§ 6 ust. 1 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

MW