

Sygn. akt IV Ca 1012/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

22 lutego 2017r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Waław Banasik

Sędziowie: SO Małgorzata Michalska

SO Renata Wanecka (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu na rozprawie 15 lutego w P.

sprawy z powództwa Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

o stwierdzenie nieważności umowy

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gostyninie z 17 sierpnia 2016r.

sygn. IC 239/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- stwierdza, iż umowa sprzedaży zawarta 1 kwietnia 2014r. przed notariuszem P. C., prowadzącym Kancelarię Notarialną we W., rep. A nr (...), na mocy której P. A. (1) nabył od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. prawo własności nieruchomości położonej w (...), gmina N., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,27 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...) - jest nieważna,

- zasądza od P. A. (1) oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji kwoty po 2.400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

2. zasądza od P. A. (1) oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji kwoty po 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) od każdego z nich tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego za II instancję;

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gostyninie od P. A. (1) oraz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. kwoty po 625 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych) od każdego z nich tytułem zwrotu nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Sygn. akt IV Ca 1012/16

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 25 stycznia 2016r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji przeciwko P. A. (2) oraz (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniósł o stwierdzenie, że umowa sprzedaży zawarta 1 kwietnia 2014r. przed notariuszem P. C., prowadzącym Kancelarię Notarialną we W., rep. A nr (...), na mocy której P. A. (1) nabył od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W. prawo własności nieruchomości, położonej w miejscowości (...), gmina N., stanowiącej działkę numer (...) o powierzchni 0,2700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), jest nieważna oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, że P. A. (1) będący obywatelem Rosji, nabył od (...) spółki z o.o. we W. wskazaną nieruchomość bez uprzedniego uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, które ma charakter warunku prawnego i stanowi obligatoryjną część czynności prawnej nabycia nieruchomości przez cudzoziemca.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z o.o. we W. i P. A. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu. Wskazali, że art. 8 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wymienia literalnie przypadki, kiedy zezwolenie nie jest konieczne. Ustęp 2 tego artykułu wskazuje, że nie jest wymagane uzyskiwanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej. Podkreślili, że istotne znaczenie ma wprowadzenie spójnika „lub” – jako alternatywy, czyli dla zastosowania zwolnienia musi zaistnieć okoliczność, że cudzoziemiec jest obywatelem państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej albo przedsiębiorcą państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej. P. A. (1) był (i nadal jest) przedsiębiorcą, co potwierdza wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP.

Wyrokiem z 17 sierpnia 2016r. Sąd Rejonowy w Gostyninie w sprawie sygn. I C 239/16 oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił:

Umową sporządzoną przed notariuszem P. C. w Kancelarii Notarialnej we W. 1 kwietnia 2014r. P. A. (1), będący obywatelem Rosji, nabył od (...) spółki z o.o. z siedzibą we W. prawo własności nieruchomości położonej w miejscowości (...), gmina N., stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,2700 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z oświadczeniami zawartymi w akcie notarialnym, nabywca, jako przedsiębiorcą prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą P. A. (1) (...) z siedzibą we W. o nadanych numerach NIP (...) i REGON (...) ujawnioną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, jest cudzoziemcem w rozumieniu ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. nr 31, poz. 178 ze zm.), zwolnionym z określonego w tej ustawie obowiązku uzyskania zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych na nabycie nieruchomości na podstawie art. 8 ust. 2 ustawy. P. A. (1) nie uzyskał zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie przedmiotowej nieruchomości.

W dacie podpisywania umowy, P. A. (1) był obywatelem Federacji Rosyjskiej, zamieszkałym we W. przy ulicy (...), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą P. A. (1) (...) z siedzibą we W. i posiadał kartę pobytu rezydenta długoterminowego UE o numerze (...), ważną do 16 września 2018r., wydaną przez Wojewodę (...).

Na podstawie ww. umowy P. A. (1) został wpisany jako właściciel nieruchomości w księdze wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gostyninie.

W dniu 29 maja 2015r. P. A. (1) podarował tę nieruchomość w swojej siostrze E. A..

W piśmie z 15 października 2014r. Minister Spraw Wewnętrznych poinformował P. A. (1) o naruszeniu przepisów ustawy przy transakcji sprzedaży nieruchomości i zwracał się do niego z prośbą o doprowadzenie do stanu zgodnego z

przepisami i nadesłanie dokumentów potwierdzających dokonanie tej czynności - w ciągu 30 dni od daty otrzymania pisma.

Dokonując oceny prawnej, Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. j. Dz. U. 2014. 1380), nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia wydanego w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Art. 8 cyt. ustawy wymienia przypadki, kiedy nie wymaga się uzyskania zezwolenia. Ustęp 2 tego artykułu wskazuje, że nie jest wymagane uzyskiwanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej z wyjątkiem nabycia: 1) nieruchomości rolnych i leśnych przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej; 2) drugiego domu przez okres 5 lat od przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie było konieczności uzyskania stosownego zezwolenia przy nabyciu nieruchomości przez P. A. (1), gdyż dotyczyło go zwolnienie wskazane w art. 8 ust. 2 cyt. ustawy. Sąd podkreślił, że pozwany będący cudzoziemcem w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (art. 1b ust. 2) nie jest obywatelem państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej. Jest jednak przedsiębiorcą państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej, gdyż jest przedsiębiorcą zarejestrowanym w Polsce, która jest stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym. Okoliczność ta została przez powoda przyznana oraz wykazana złożonymi przez strony zaświadczeniami z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej. Z zaświadczenia tego wynika, iż pozwany rozpoczął działalność gospodarczą zarejestrowaną w Polsce 2 października 2013r. i jest ona nadal prowadzona. Jako przedsiębiorca, pozwany ma nadany numer REGON i NIP. W dniu 1 kwietnia 2014r. tj. w dacie zawarcia przedmiotowej umowy nabycia nieruchomości, pozwany był zatem przedsiębiorcą Rzeczypospolitej Polskiej.

Sąd I instancji nie podzielił stanowiska powoda, iż pozwany winien uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw wewnętrznych, gdyż nie jest obywatelem stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej i dlatego nie dotyczyło zwolnienie wskazane w art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Pozwany faktycznie nim nie jest, jednak z treści art. 8 ust. 2 cyt. ustawy wynika, iż zezwolenie ministra nie jest wymagane również w przypadku cudzoziemca będącego przedsiębiorcą państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej. Zdaniem Sądu Rejonowego, istotnym jest użycie przez ustawodawcę w treści przepisu spójnika „lub” między określeniami „obywatel” i „przedsiębiorca”, który wskazuje na alternatywę. Zatem, aby być objętym dyspozycją art. 8 ust. 2, niezbędnym jest posiadanie obywatelstwa lub posiadanie przynajmniej przedsiębiorcy wskazanych państw.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Dotyczy to m.in. nabycia nieruchomości przez cudzoziemca bez uzyskania wymaganego stosownego zezwolenia. Skoro zdaniem Sądu I instancji, uzyskanie zezwolenia nie było konieczne, umowa sprzedaży zawarta 1 kwietnia 2014r. przed notariuszem P. C. rep. A nr 1515/2014, na mocy której P. A. (1) nabył od (...) spółka z o.o. z siedzibą we W. prawo własności opisanej wyżej nieruchomości, mimo braku zezwolenia ministra, jest ważna. Uzasadniało to oddalenie powództwa.

Powód przegrał proces i dlatego zgodnie z art. 98 kpc ponosi odpowiedzialność za wynik procesu. Pozwani wnosili o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, jednak nie wykazali, aby takie ponieśli i dlatego Sąd Rejonowy nie orzekł o nich w wyroku.

Apelację od wyroku złożył Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji, zaskarżając go w całości i zarzucał:

- naruszenie art. 8 ust. 2 ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców w związku z art. 43¹ kc poprzez błędną wykładnię prowadzącą do uznania, iż przedsiębiorca jest odrębnym od osoby fizycznej, osoby prawnej i jednostki organizacyjnej niebędącej osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, podmiotem prawa i w konsekwencji uznanie, iż w odniesieniu do cudzoziemca będącego osobą fizyczną i prowadzącego działalność

gospodarczą (będącego przedsiębiorcą) – na tle przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – nie ma znaczenia obywatelstwo;

- naruszenie art. 8 ust. 2 pkt. 1 ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym, do którego w/w przepis nie ma zastosowania;

- naruszenie art. 6 ust. 1 i 2 w związku z art. 8 ust. 2 pkt. 1 ustawy z 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców i nieorzeczenie o nieważności umowy wskazanej w żądaniu pozwu.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie solidarnie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, Sąd II instancji w całości go aprobuje i przyjmuje za własny. Nie można natomiast zgodzić się z przedstawioną przez niego oceną prawną.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu ma interpretacja art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Literalna wykładnia tegoż przepisu może prowadzić do wniosku, że cudzoziemiec niebędący obywatelem polskim, ale prowadzący na terenie Rzeczypospolitej Polskiej (będąca stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym), działalność gospodarczą, nie wymaga zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji dla nabycia nieruchomości. Sąd Okręgowy stoi jednak na stanowisku, że dla zrozumienia istoty analizowanego przepisu, wykładnia ściśle językowa, jest niewystarczająca.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że regułą wynikającą z art. 1 ust. 1 cytowanej ustawy jest to, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia, które wydawane jest w drodze decyzji administracyjnej przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Z zasady tej wynika, że wszelkie wyjątki przewidziane w ustawie, należy interpretować zawężająco. Zatem ewentualne wątpliwości co do konieczności uzyskania zezwolenia trzeba rozstrzygać zgodnie z powołaną w art. 1 regułą, tj. dla nabycia nieruchomości przez cudzoziemca wymagane jest zezwolenie.

Sąd Okręgowy zgadza się z poglądem apelującego, że należy w tym wypadku odwołać się także do wykładni systemowej. Z brzmienia art. 1a ust. 1 pkt. 2 i ust. 2 pkt. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wynika, że zezwolenie (...) jest wydawane na wniosek cudzoziemca, jeżeli wykaże on m.in., że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z Rzeczpospolitą Polską, zaś za jedną z okoliczności tego rodzaju ustawodawca uznaje wykonywanie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej działalności gospodarczej lub rolniczej, zgodnie z przepisami prawa polskiego. Zakładając, że przepisy ustawy powinny zachowywać spójność, nie można zgodzić się z taką interpretacją, że prowadzenie działalności gospodarczej na terenie Rzeczypospolitej Polskiej z jednej strony stanowi okoliczność potwierdzającą więzi z Polską, uzasadniającą wydanie zezwolenia na nabycie nieruchomości, a jednocześnie stanowiłoby podstawę do zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia.

Wykładania celowościowa omawianego przepisu również skłania do interpretacji odmiennej niż przyjął to Sąd Rejonowy. Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 20 lutego 2004r. wskazuje na to, że art. 8 ust. 2 stanowi uwzględnienie zobowiązań negocjacyjnych w obszarze „Swobodny przepływ kapitału”, związanych z nabywaniem nieruchomości na terenie naszego kraju. Z uzasadnienia projektu należy wnosić, że ustawodawca dokonał nowelizacji mając na uwadze przede wszystkim swobodę przepływu kapitału na Europejskim Obszarze Gospodarczym lub Konfederacji Szwajcarskiej.

W przekonaniu Sądu II instancji, obowiązku posiadania zgody na nabycie nieruchomości cudzoziemiec nie może obejść poprzez zaewidencjonowanie działalności gospodarczej na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, skoro ustawodawca już w art. 1 ust. 2 wskazuje, że cudzoziemcem jest nie tylko osoba fizyczna nieposiadająca obywatelstwa polskiego (punkt 1), ale również: osoba prawna mająca siedzibę za granicą (punkt 2); nieposiadająca osobowości

prawnej spółka osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mająca siedzibę za granicą, utworzona zgodnie z ustawodawstwem państw obcych (punkt 3); osoba prawna i spółka handlowa nieposiadająca osobowości prawnej mająca siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowana bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3 (punkt 4). Taka treść przepisu wskazuje na to, że ustawodawca zastrzegł obowiązek uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez w/w podmioty, szczegółowo wyliczając także te niebędące osobami fizycznymi, aby nie było możliwe jego obejście poprzez utworzenie czy nabycie polskich spółek handlowych, które byłyby formalnie właścicielami nieruchomości. Trudno w tej sytuacji zgodzić się ze stanowiskiem, że samo zarejestrowanie działalności gospodarczej w Polsce przez osobę fizyczną nieposiadającą obywatelstwa polskiego, zwalnia ją z obowiązku ubiegania się o zezwolenie na nabycie nieruchomości.

Redakcja art. 8 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców budzi wątpliwości interpretacyjne, dlatego nie można było w tym wypadku poprzestać wyłącznie na ścisłej wykładni językowej, konieczne było odwołanie się także do wykładni systemowej i celowościowej, tak by możliwe było zastosowanie go zgodnie z zasadą racjonalnego ustawodawcy.

Przed zawarciem umowy sprzedaży P. A. (2) powinien był uzyskać zezwolenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji – stosownie do treści art. 1a ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Skoro pozwany prowadził w tamtym okresie na terenie Polski działalność gospodarczą, byłby w stanie wykazać, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więź z Rzeczpospolitą Polską (art. 1a ust. 1 pkt. 2, ust. 2 pkt. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców) i mógł liczyć na pozytywne rozpoznanie wniosku.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 cyt. ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. W związku z tym, powództwo wniesione przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, oparte na art. 6 ust. 2 cyt. ustawy, należało uznać za zasadne.

Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia, było zastosowanie art. 98 kpc i uwzględnienie wniosku powoda o zwrot kosztów procesu, na które składa się wynagrodzenie jego pełnomocnika. Sąd nie dopatrył się podstaw do zasądzenia od pozwanych kosztów solidarnie i obciążył ich po połowie. Wysokość stawki za czynności radcy prawnego wynika z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności prawne radców prawnych (w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r.).

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc.

O kosztach zastępstwa prawnego za II instancję, Sąd również orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) i zasądził je od pozwanych na rzecz powoda po połowie. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego została ustalona zgodnie z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności prawne radców prawnych (w brzmieniu obowiązującym do 27 października 2016r.).

Ponadto, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd Okręgowy nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gostyninie kwoty po 625 zł od każdego z nich tytułem zwrotu opłaty od apelacji, od której powód zwolniony był z mocy ustawy.

Małgorzata Michalska Waław Banasik Renata Wanecka