

Sygn. akt II CSK 174/06

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 16 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z wniosku K. B.

przy uczestnictwie B. S.

o podział majątku wspólnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 16 listopada 2006 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w P.

z dnia 26 sierpnia 2005 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

## Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji postanowieniem wstępnym ustalił, że w skład majątku dorobkowego wnioskodawcy i uczestniczki postępowania wchodzi nieruchomości opisane w sentencji postanowienia.

W apelacji uczestniczka postępowania zarzuciła, że wnioskodawca będący cudzoziemcem nie mógł nabyć nieruchomości w Polsce nawet do majątku objętego małżeńską wspólnością majątkową, ponieważ nie dysponował stosownym zezwoleniem.

Sąd odwoławczy oddalił apelację podkreślając, że do aktów notarialnych stawała uczestniczka postępowania, a nadto, że w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, iż nie stanowi przeszkody do objęcia nieruchomości majątkiem wspólnym okoliczność, że drugi małżonek będący cudzoziemcem nie uzyskał zezwolenia na nabycie tej nieruchomości. W ocenie Sądu drugiej instancji, o skutku w postaci zaliczenia określonego przedmiotu w skład majątku wspólnego nie rozstrzyga treść tej czynności ani wola działającego małżonka, ponieważ skutek ten następuje z mocy prawa. Jeżeli nabywcą jest tylko jeden z małżonków, ocena skuteczności nabycia dotyczy tylko osoby tego nabywcy, a zatem nie było przeszkód do zaliczenia nieruchomości zakupionych przez uczestniczkę postępowania w poczet majątku wspólnego stron.

W skardze kasacyjnej uczestniczki postępowania zarzucono niezastosowanie art. 1 ust. 1 i art. 7 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. 1996, nr 54, poz. 245) w wyniku ich niezastosowania, podczas gdy w ocenie skarżącej przepisy tej ustawy mają pierwszeństwo przed przepisami k.r.o. dotyczącymi zasad nabywania składników majątku dorobkowego. Nadto skarżąca sformułowała zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. w wyniku przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków oraz stron ponad ośnowę dokumentu urzędowego jakim jest akt notarialny i to bez wyartykułowanej potrzeby.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej eksponuje się stanowisko, że ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców jako *lex specialis* ma pierwszeństwo przed przepisami k.r.o. dotyczącymi zasad nabywania składników majątku dorobkowego. Skarżąca zwraca uwagę na negatywne konsekwencje praktyczne płynące z przyjętej przez Sąd wykładni przepisów, która może doprowadzić do obchodzenia zakazu nabywania nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego zezwolenia, czyniąc „martwymi” przepisy wyżej powołanej ustawy.

Ustalenia Sądu II instancji w przedmiocie treści umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz G. R., poczynione za pomocą dowodów osobowych, określa skarżąca jako dokonane z naruszeniem art. 247 k.p.c., bo wykraczające ponad osnowę dokumentu w postaci aktu notarialnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw.

Zarzut naruszenia art. 247 k.p.c. już z tej przyczyny nie może świadczyć o wystąpieniu drugiej podstawy kasacyjnej, ponieważ skarżąca nawet nie twierdzi, aby zarzucone naruszenie wskazanego przepisu postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Tymczasem przepis art. 398 § 1 pkt 2 k.p.c. uznaje za podstawę kasacyjną nie każde naruszenie przepisów postępowania, ale tylko takie naruszenie tych przepisów, które zarazem mogło wywrzeć istotny wpływ na wynik sprawy. Tę ostatnią przesłankę strona skarżąca musi wyraźnie wyartykułować wraz ze wskazaniem okoliczności mających uprawdopodobnić jej wystąpienie. Skarga kasacyjna uczestniczki postępowania pozbawiona jest tych elementów, co wystarcza dla przyjęcia braku niezbędnego uzasadnienia w odniesieniu do drugiej podstawy kasacyjnej. Można jedynie ubocznie zauważyć, że Sąd odwoławczy nie mógł dopuścić się naruszenia art. 247 k.p.c., ponieważ dowody osobowe, przeprowadzone na okoliczność ustalenia określonych elementów treści dokonanej czynności prawnej, dopuścił Sąd pierwszej instancji, a nie Sąd odwoławczy. Ten ostatni oceniał jedynie zasadność zarzutu apelacji naruszenia art. 247 k.p.c. przez Sąd pierwszej instancji, a zarzut ewentualnego wadliwego dokonania takiej oceny przez Sąd drugiej instancji nie jest równoznaczny z zarzutem naruszenia

przez ten Sąd art. 247 k.p.c., ponieważ przepis ten nie ma za przedmiot regulacji zasad kontroli instancyjnej.

W tej sytuacji oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji. Jednym z istotnych elementów ustalonego stanu faktycznego jest ustalenie, że nabywcą nieruchomości była uczestniczka postępowania, a nie będący cudzoziemcem wnioskodawca. Już ta okoliczność przesądza o bezzasadności zarzutu naruszenia art. 1 ust. 1 i art. 7 (w brzmieniu z daty nabycia nieruchomości) ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tj. Dz. U. 1996 r., Nr 54, poz. 245), zwanej dalej „ustawą”, ponieważ hipotezami norm obu wymienionych przepisów objęte są wyłącznie sytuacje, w których nabycia nieruchomości dokonuje cudzoziemiec. Ustalony stan faktyczny nie dawał więc podstaw do dokonania aktu subsumpcji obu przepisów objętych zarzutem naruszenia, ponieważ jest okolicznością bezsporną, że wnioskodawca nie był nabywcą nieruchomości.

Chybione jest nadto zawarte w skardze kasacyjnej stanowisko skarżącej, że przepisy ustawy stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów k.r.o. określających zasady zaliczania przedmiotów majątkowych do majątku dorobkowego małżonków. O istnieniu relacji ustawa szczególna – ustawa ogólna można mówić tylko w razie istnienia tożsamości przedmiotu regulacji każdej z ustaw. Tymczasem przedmiot regulacji przepisów ustawy objętych w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia oraz przedmiot regulacji przepisów k.r.o. nie są tożsame. Pierwsze z nich regulują zasady nabywania nieruchomości przez cudzoziemców bez względu na ich cywilnoprawny status w sferze stosunków prawa rodzinnego, natomiast przepisy k.r.o. określają zasady kształtowania się dorobku małżonków bez względu na okoliczność, jakim obywatelstwem legitymuje się małżonek, który nabył przedmiot majątkowy w czasie trwania wspólności ustawowej. Stosowanie przepisów k.r.o. wchodzi więc w rachubę dopiero wówczas, gdy pozytywnie zostanie przesądzona okoliczność uprzedniego skutecznego nabycia przedmiotu majątkowego m.in. przez jednego z małżonków w czasie trwania wspólności ustawowej. Przepisy ustawy oraz przepisy k.r.o. nie cechują się więc tożsamym przedmiotem regulacji, ponieważ pierwsze regulują przesłanki

skuteczności nabycia nieruchomości wyłącznie przez cudzoziemców, natomiast przepisy k.r.o. określają wyłącznie zasady kształtowania się dorobków małżonków. W tej sytuacji wykluczona jest sugerowana w skardze kasacyjnej możliwość kwalifikowania relacji między obu ustawami w płaszczyźnie *lex specialis – lex generalis*.

Ponieważ nabycie nieruchomości przez uczestniczkę postępowania, w czasie trwającej małżeńskiej wspólności ustawowej z wnioskodawcą, nie zostało skutecznie zakwestionowane, przeto podstawą oceny zasadności wniosku były wyłącznie przepisy k.r.o. (nie objęte w skardze zarzutem naruszenia), a nie przepisy ustawy, i to bez względu na okoliczność, że wnioskodawca jest cudzoziemcem, który był zarazem małżonkiem uczestniczki postępowania w chwili nabywania przez nią nieruchomości. Trafnie zatem wywiódł Sąd odwoławczy, że o skuteczności nabycia nieruchomości przesądza tylko status osoby będącej jej nabywcą, natomiast następcze włączenie tego przedmiotu majątkowego do dorobku małżonków następuje z mocy prawa i skutek ten jest już związany ściśle z charakterem i istotą tej instytucji prawnej. O takim skutku nie przesądza wola małżonka będącego jej nabywcą. Skutku włączenia przedmiotu majątkowego do dorobku małżonków nie może również niweczyć okoliczność, że będący cudzoziemcem małżonek nie legitymował się zezwoleniem na nabycie nieruchomości w sytuacji, gdy nabywcą nieruchomości był małżonek będący obywatelem polskim, ponieważ dla przeciwnego wniosku brak jest wyraźnego odmiennego unormowania.

Innymi słowy, okoliczność, że małżonek nabywcy nieruchomości jest cudzoziemcem nielegitymującym się zezwoleniem na nabycie własności nieruchomości, nie eliminuje skutku w postaci włączenia nieruchomości skutecznie nabytej przez posiadającego polskie obywatelstwo małżonka do dorobku obojga małżonków. Sąd Najwyższy w obecnym składzie aprobuje powyższy pogląd utrwalony już w orzecznictwie (orzeczenie SN z dnia 24 września 1970 r., III CZP 55/70, RFES 1971 r., z. 2, s. 296; uchwała SN z dnia 4 marca 1983 r. III CZP 6/83, OSNCP 1983 r., nr 8, poz. 114; uchwała SN z dnia 31 stycznia 1986 r. III CZP 70/85, OSNC 1986 r., Nr 12, poz. 207), a także zaaprobowany w piśmiennictwie. Trafność tego poglądu obecnie wzmacnia nawet art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy

w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 października 2005 r. (Dz.U. 2005 r., Nr 94, poz. 788), na mocy którego to przepisu ustawodawca wręcz zwalnia cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego nawet z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, oczywiście przy spełnieniu określonych w tym przepisie przesłanek. Przepis ten dowodzi więc wyraźnej tendencji ustawodawcy do liberalizacji wymogów obowiązujących przy nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, a taki kierunek legislacji jest właściwą drogą do zapobiegania dostrzeżonym w uzasadnieniu skargi kasacyjnej negatywnym konsekwencjom praktycznym w postaci prób obchodzenia prawa, a nadto uwzględnia realia występujące w życiu społecznym Polski, zwłaszcza po jej wstąpieniu do Unii Europejskiej.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji, działając na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.