

Sygn. akt IV CSK 629/13

POSTANOWIENIE

Dnia 18 lipca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku O. K.

przy uczestnictwie K. K., Ministra Spraw Wewnętrznych,

Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. i Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G.

o podział majątku wspólnego,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 lipca 2014 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Ministra Spraw Wewnętrznych

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 6 lutego 2013 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od uczestnika Ministra
Spraw Wewnętrznych na rzecz uczestnika K. K. kwotę 1 800,-
(jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

W Sądzie Rejonowym w G. został dnia 3 lutego 2009 r. złożony wniosek O. K. o dokonanie podziału majątku wspólnego byłych małżonków K. i O. K., w skład którego, według wnioskodawczynie wchodziła odrębna własność lokalu położonego w G., wraz udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania działki gruntu.

Pozwem z dnia 9 lipca 2010 r. Skarb Państwa - Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wniósł o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i oddania gruntu w wieczyste użytkowanie z dnia 21 maja 2004 r., na mocy której O. i K. K. nabyli do majątku wspólnego prawo odrębnej własności powołanego lokalu oraz udział w użytkowaniu wieczystym gruntu. Jako przyczynę uznania umowy za nieważną wskazano brak wymaganego zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości przez O. K., będącą obywatelką ukraińską. Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo, jednakże wskutek zaskarżenia tego wyroku, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 listopada 2011 r. wyrok ten uchylił i powołując się na art. 618 § 1 i 2 k.p.c. sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w G. w postępowaniu o podział majątku wspólnego z wniosku O. K. Sąd ten postanowieniem wstępnym z dnia 17 września 2012 r. oddalił wniosek o stwierdzenie nieważności wskazanej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, sprzedania go i oddania gruntu w wieczyste użytkowanie.

Sąd Rejonowy ustalił, że K. i O. K. zawarli związek małżeński w 1998 r., przy czym wnioskodawczynie nie miała obywatelstwa polskiego. W 2004 r. wyodrębniony został lokal zamieszkiwany przez K. K., z którym Skarb Państwa - Wojskowa Agencja Mieszkaniowa i Prezydent Miasta G. zawarli dnia 21 maja 2004 r. umowę sprzedaży tego lokalu i oddania gruntu w użytkowanie wieczyste w 585/10000 części. Podstawą prawną umowy była ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (jedn. tekst na dzień zawarcia umowy w Dz.U. z 2002 r. Nr 42, poz. 368 ze zm., obecnie jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm., dalej jako u.z.s.z.). W czasie zawierania przez męża umowy O. K. nie posiadała obywatelstwa polskiego. Umowa została zawarta z K. K., a przystąpiła do

niej także O. K. Istotą rozstrzygnięcia wstępnego było więc ustalenie, że wobec zawarcia tej umowy na podstawie powołanej ustawy, umowa jest ważna ze względu na art. 1 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (jedn. tekst na dzień zawarcia umowy 21 maja 2004 r. - Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245, obecny jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 167, poz. 1758 ze zm., dalej jako u.n.n.c.) i art. 31 k.r.o. w brzmieniu na dzień zawierania umowy, według którego z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca ich dorobek (wspólność ustawowa); dorobkiem tym, zgodnie z art. 32 § 1 k.r.o. są przedmioty majątkowe nabyte w czasie trwania wspólności ustawowej przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Dokonując analizy tych przepisów oraz noweli u.n.n.c. z 1996 r. Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, że nie występuje w niniejszej sprawie nieważność umowy zawartej przez uczestnika odnośnie do nabycia własności lokalu i udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu.

Po rozpoznaniu apelacji uczestnika Skarbu Państwa - Ministra Spraw Wewnętrznych od postanowienia wstępnego, Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 6 lutego 2013 r. oddalił tę apelację uznając, że niezależnie od tego, czy sporna nieruchomość weszła w skład majątku wspólnego K. i O. K., czy też pozostawała składnikiem majątku osobistego K. K., to i tak czynność, której stwierdzenia nieważności domagał się uczestnik postępowania pozostaje skuteczna.

W skardze kasacyjnej uczestnik Skarb Państwa Minister Spraw Wewnętrznych zarzucił zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa materialnego, tj. błędną wykładnię art. 1 ust. 4 u.n.n.c. poprzez przyjęcie, że przepis ten nie obejmuje nabycia nieruchomości przez cudzoziemca z mocy prawa ze względu na art. 31 § 1 k.r.o.; niewłaściwe zastosowanie art. 31 i art. 32 § 1 k.r.o. i niezastosowanie w szczególności art. 6 ust. 1 u.n.n.c. przez uznanie, że wnioskodawczyni nie nabyła spornej nieruchomości; niezastosowanie art. 6 ust. 1 w związku z art. 1 ust. 1 u.n.n.c. przez uznanie braku wymagania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 618 § 1 k.p.c. przez rozpoznanie sprawy w trybie nieprocesowym. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia

w całości i stwierdzenie nieważności powołanej umowy, ewentualnie po uchyleniu postanowienia przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a w każdym wypadku rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę uczestnik K. K. wniósł o oddalenie skargi i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odnosząc się najpierw do zarzutu naruszenia przepisów postępowania stwierdzić należy nieprawidłowość zastosowania w sprawie art. 618 § 1 w związku z art. 567 § 3 k.p.c. gdyż w postępowaniu o podział majątku wspólnego można rozstrzygać sprawy tylko między małżonkami (ich następcami prawnymi). Z tego względu włączenie spraw, które powinny zostać rozpoznane w trybie procesowym do postępowania nieprocesowego powoduje utratę samodzielnego bytu spraw rozpoznawanych w trybie procesowym i powinno zostać ograniczone do wypadków wskazanych w ustawie. Jednak stwierdzone uchybienie przepisom postępowania w niniejszej sprawie nie miało istotnego znaczenia dla jej rozpoznania, ponadto uczynienie tego w innym trybie niż właściwy nie powoduje nieważności postępowania (art. 379 k.p.c.), jeśli nie towarzyszy temu inne uchybienie, które prowadziłyby do takiej nieważności.

Podstawowym zagadnieniem spornym w niniejszej sprawie jest skutek prawny zawartej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, przydzielonego a następnie zbytego na podstawie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych (u.z.s.z.). W zakresie przydzielenia tego lokalu, a następnie warunków prawnych jego nabycia na własność, wraz z udzieloną bonifikatą należnej ceny zastosowanie miała powołana ustawa. Na tym jednak zasadniczo kończy się jej rola, skoro ustawodawca dopuścił wyodrębnianie lokali mieszkalnych, stanowiących w pierwotnym założeniu kwatery wojskowe, a następnie umożliwił nabywanie własności takich lokali mieszkalnych przez uprawnionych do kwatery wojskowej. Z chwilą przeniesienia własności na nabywcę lokale takie tracą status kwater wojskowych, chociaż samo nabywanie takich lokali opiera się na przepisach tej ustawy. Nie może ona jednak ingerować w treść oraz wykonywanie nabytego prawa własności, jak też odnosić się do skutków, jakie niesie nabycie własności

takiego lokalu mieszkalnego przez osobę pozostającą w związku małżeńskim w zakresie, w jakim ma zastosowanie prawo rodzinne majątkowe.

Treść i skutki nabycia prawa własności podlegają w okolicznościach sprawy art. 140 i nast. k.c. oraz art. 31 i nast. k.r.o. Wynika z nich, że własność nabywa się bezwarunkowo przez osoby, które mają do niej tytuł w wyniku zawartej umowy nabycia tego prawa. Zawarcie umowy z samym K. K. nie ma więc żadnego znaczenia dla wejścia własności nabytego przez niego mieszkania, uzyskanego jako stała kwatera wojskowa do majątku wspólnego jego i żony, jako małżeństwa pozostającego we wspólności ustawowej. Nie ma także znaczenia udzielenie bonifikaty co do ceny, która wiązała się - podobnie jak w przypadku mieszkań zbywanych przez Skarb Państwa, gminy i w innych jeszcze sytuacjach określonych przez ustawy szczególne - z długoletnim zamieszkiwaniem w danym lokalu osoby uprawnionej do zastosowania tej bonifikaty. Jeżeli nie byłoby w ogóle tej bonifikaty albo byłaby ona niewielka, to zapłacenie należnej ceny ze środków majątkowych objętych wspólnością ustawową małżeńską rodziłoby takie same skutki, jak wtedy, gdy do zapłaty pozostawała tylko niewielka kwota wartości nabywanego prawa (w sprawie było to 5% ceny). Tylko wtedy, gdyby nabycie prawa do lokalu mieszkalnego następowało - według umowy - do majątku osobistego (odrębnego) i zapłata w wymaganej wysokości pochodziłaby z tego majątku można mówić o wejściu nabywanego prawa w skład majątku osobistego (odrębnego) nabywającego go małżonka. W niniejszej sprawie z taką sytuacją nie miało się do czynienia.

Niezależnie od tego, czy prawo własności weszło do majątku wspólnego, czy osobistego małżonka, trafne jest rozstrzygnięcie, że umowa jest ważna. Została zawarta z podmiotem, który na podstawie u.z.s.z. miał uprawnienie do tego, żeby taką umowę zawrzeć i nie może go tego uprawnienia pozbawiać pozostawanie w związku małżeńskim. K. K. nabył skutecznie prawo własności lokalu i w tym zakresie zawarta w 2004 r. umowa jest ważna. Gdyby małżeństwo K. nadal trwało nikt by nie podważał ważności tej umowy.

Wbrew temu, co może się wydawać na pierwszy rzut oka, na ważność umowy zawartej z K. K. nie może też mieć wpływu u.n.n.c. Wymaga

ona zezwolenia, gdy uczestnikiem czynności prawnej nabycia własności nieruchomości jest cudzoziemiec. W tej sprawie tak nie było, gdyż nabywcą lokalu mieszkalnego był w pierwszej kolejności obywatel polski, który miał do tego prawo i je zrealizował. O zakresie jego uprawnień nie mogła decydować w żadnym stopniu u.n.n.c., skoro ustawa ta w ogóle nie dotyczy obywateli polskich. Nie może więc ich dotyczyć również stwierdzenie zawarte w art. 1 ust. 4 u.n.n.c., że nabyciem nieruchomości w rozumieniu tej ustawy jest nabycie własności na podstawie każdego zdarzenia prawnego, gdyż istotą art. 1 u.n.n.c. jest to, aby nabycie nieruchomości nastąpiło przez cudzoziemca. Cudzoziemcem nie był i nie jest K. K., z którym w imieniu Skarbu Państwa zawierała umowę Wojskowa Agencja Mieszkaniowa i Prezydent Miasta G., i to było jedynym zdarzeniem prawnym rodzącym własność po jego stronie. Inna byłaby sytuacja, gdyby zbywający lokal mieszkalny, wiedząc o małżeństwie K. K. z cudzoziemką żądał jej uczestnictwa w czynności prawnej, jak powinien był zrobić i do czego trafnie nawiązuje skarżący w uzasadnieniu skargi kasacyjnej. Jednak sprzedający Skarb Państwa uczestnictwa O. K. w zawieraniu umowy w tamtym czasie nie wymagał, traktując K. K. w czynności sprzedaży lokalu podobnie, jak wtedy, gdy przydzielał mu indywidualnie kwaterę wojskową, mimo pozostawania wówczas wnioskodawczyni i uczestnika w tym samym związku małżeńskim.

Przydział kwatery wojskowej otwierał uprawnienie do starania się następnie o sprzedaż tej kwatery na własność uprawnionego. Brak zsynchronizowania przepisów u.z.s.z. i u.n.n.c. nie może wpływać na ograniczenie uprawnień obywateli, a tym bardziej pozbawiać ich lub podważać ważności dokonanych przez nich czynności prawnych (lub praw wynikających z innych zdarzeń prawnych) przez rozszerzającą interpretację, w tym wypadku art. 1 ust. 4 u.n.n.c.

Skutków prawnych powstałych wskutek zawartej umowy w postaci nabytego prawa majątkowego przez K. K. do wspólności ustawowej nie zmienia nieuczestniczenie w zawieranej umowie małżonka strony umowy, której wynikiem jest uzyskanie współwłasności do niepodzielnej ręki. W sprawie niniejszej z mocy prawa (art. 31 § 1 k.r.o.) współwłaścicielką lokalu mieszkalnego na zasadach współwłasności łącznej stała się O. K., mimo że nabywcą tego lokalu według zawartej umowy był tylko K. K. Pozostaje to wprawdzie poza właściwym

rozstrzygnięciem żądania Skarbu Państwa, ale cały czas podnoszone zagadnienie rzutuje na dokonywane oceny prawne i w tym zakresie wywody Sądów w toku instancji są prawidłowe. Z tych względów nie można zarzucić zaskarżonemu orzeczeniu naruszenia powołanych w skardze kasacyjnej przepisów u.n.n.c. W podobnym kierunku wypowiadał się już wielokrotnie Sąd Najwyższy i zmiana brzmienia przepisów u.n.n.c. nowelą z 1996 r. nie mogła zmienić konsekwentnego stanowiska orzecznictwa, czerpiącemu zasadnicze argumenty prawne z konstrukcji prawa rodzinnego (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 września 1970 r., III CZP 55/70, OSP 1973, nr 6, poz. 120; z dnia 4 marca 1983 r., III CZP 6/83, OSNC 1983, nr 8, poz. 114 i z dnia 31 stycznia 1986 r., III CZP 70/85, OSNC 1986, nr 12, poz. 207 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2006 r., II CSK 174/06, niepubl.). W niniejszej sprawie są one dodatkowo powiązane z umową sprzedaży lokalu mieszkalnego, będącego do tego czasu kwaterą wojskową, a sprzedaż odbywała się w oparciu o przepisy u.z.s.z.

Dla skutków majątkowych wynikających *ex lege* z przepisów prawa rodzinnego, z dodatkowym zastosowaniem u.z.s.z. nie może mieć takiego wpływu u.n.n.c., jak oczekuje skarżący. Jest to akt prawa administracyjnego, nakładający na dokonującego czynności prawne cudzoziemca, który ma być stroną umowy nabycia własności nieruchomości publicznoprawny obowiązek uzyskania stosownego zezwolenia, mający znaczenie dla ważności dokonywanego na rzecz takiej osoby przewłaszczenia nieruchomości, jeżeli jest ona stroną umowy rodzącej taki skutek. Za wymaganiem zezwolenia przemawiają określone racje społeczne, gospodarcze i prawne, które mimo zmian w ustawie, łagodzących ten obowiązek, towarzyszą mu w prawie polskim od blisko stu lat. Nie mogą one jednak zniweczyć skutków zawartej umowy nabycia nieruchomości do majątku wspólnego przez obywatela polskiego, od którego żadne zezwolenie, o którym mowa w u.n.n.c. nie może być wymagane, tylko dlatego, że jego żoną jest cudzoziemka, a więc w rozumieniu u.n.n.c. osoba nie mająca obywatelstwa polskiego, a jej uczestnictwa w zawarciu umowy nie wymagają podmioty reprezentujące Skarb Państwa. Niewątpliwie trafne jest stwierdzenie skarżącego, że nabycie przez taką osobę współwłasności nieruchomości *ex lege* wskutek zawarcia związku małżeńskiego z obywatelem polskim niweczy założoną przez u.n.n.c. kontrolę nabywania

nieruchomości przez cudzoziemców. Ma to jednak miejsce w szczególnych okolicznościach, to znaczy istnienia związku małżeńskiego, a więc sytuacji prawnej z założenia trwałej, w której przy przyjęciu przez małżonków ustroju wspólności ustawowej powstał także szczególny stosunek współwłasności łącznej, opartej na relacjach osobistych współwłaścicieli.

Jednocześnie, ani prawo rodzinne, ani u.n.n.c. nie wyłącza skutków prawno-rzeczowych wynikających ze wspólności majątkowej małżeńskiej wtedy, gdy drugim małżonkiem jest cudzoziemiec. Skutku takiego nie powoduje art. 8 u.n.n.c. w brzmieniu z chwili zawarcia umowy w 2004 r., który zawiera wyjątki od obowiązku uzyskania zezwolenia i obecnie zwolnienie to z dużym prawdopodobieństwem objęłoby również wnioskodawczynię. To prawda, że w krańcowych przypadkach stanowisko zajęte w niniejszym orzeczeniu przez Sąd Najwyższy mogłoby sprzyjać zawieraniu małżeństw z cudzoziemcami tylko po to, aby mogli oni *ex lege* stać się współwłaścicielami nieruchomości. To są jednak sytuacje, z którymi wprawdzie należy się liczyć, ale mające charakter wyjątkowy i do zapobiegania im powinno się zastosować szczególne środki i w razie potrzeby przeprowadzić stosowne dowody, a nie próbować burzyć stabilne reguły prawa rodzinnego. W sprawie niniejszej małżeństwo zostało zawarte dwa lata wcześniej, zanim K. K. otrzymał sporny lokal jako kwaterę stałą należną zawodowemu wojskowemu, a sześć lat wcześniej, zanim lokal ten nabył on na własność poprzez zawartą umowę. Po kolejnych kilku latach małżeństwo K. zostało rozwiązane przez rozwód. Nie ma tu więc w ogóle sytuacji, których chciałby słusznie uniknąć Skarb Państwa, z tego jednak powodu niezasadnie żądając zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, będącego współmałżonkiem obywatela polskiego, nabywającego nieruchomość. Przepisy u.z.s.z., tak i u.n.n.c. nie mogą być oceniane wobec unormowania wspólności majątkowej małżeńskiej z pozycji *lex specialis* wobec *lex generalis*, nie mogą więc mieć pierwszeństwa przed przepisami prawa cywilnego dotyczącymi stosunków majątkowych między małżonkami pozostającymi we wspólności ustawowej w zakresie służącego im prawa własności, w szczególności wtedy, gdy do przeniesienia własności doszło po spełnieniu przesłanek wymaganych przez u.z.s.z. i zawarciu umowy sprzedaży z uprawnionym wojskowym, którego małżonki nie wezwano do udziału w tej czynności. Zawarcie zatem umowy nabycia własności

lokalu mieszkalnego (dotychczasowej kwatery wojskowej) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu przez obywatela polskiego - na podstawie u.z.s.z. - jest prawnie skuteczne także wtedy, gdy stroną tej umowy nie był jego współmałżonek, będący cudzoziemcem, nie mający zezwolenia na nabycie tej nieruchomości, wydanego na podstawie przepisów u.n.n.c.

Nie mogąc podzielić stanowiska skargi kasacyjnej co do naruszenia przez zaskarżone postanowienie wskazanych przepisów prawa materialnego i postępowania cywilnego, należało na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalić skargę, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.