

Obrót nieruchomościami w orzecznictwie. Wybór orzeczeń z omówieniem dla notariuszy, zastępców notarialnych i aplikantów

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział 1. Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców

Spis treści

I. Wyrok NSA z 4.1.2024 r., II OSK 843/23, Lex	1
II. Postanowienie SN z 6.4.2023 r., II CSKP 760/22, Legalis	3
III. Wyrok SA w Szczecinie z 21.1.2021 r., I ACa 371/20, OSASz 2021, Nr 2, poz. 41–73	4
IV. Wyrok NSA z 22.8.2023 r., II OSK 2262/22, Legalis	5
V. Wyrok NSA z 22.2.2023 r., II OSK 1745/22, ONSAiWSA 2023, Nr 5, poz. 79	6
VI. Wyrok NSA z 7.3.2013 r., II OSK 201/12, ONSAiWSA 2014, Nr 4, poz. 62	8
VII. Wyrok NSA z 28.10.2015 r., II OSK 370/14, Legalis	10
VIII. Wyrok SN z 15.12.2022 r., II CSKP 335/22, Legalis	13
IX. Uchwała SN z 24.3.2022 r., III CZP 48/22, OSNC 2022, Nr 11, poz. 104	14
X. Wyrok SN z 13.4.2017 r., I CSK 70/17, Legalis	15
XI. Wyrok NSA z 18.10.2019 r., II OSK 2839/17, Legalis	17
XII. Wyrok NSA z 9.6.2016 r., II OSK 2298/14, Legalis	18

I. Wyrok NSA z 4.1.2024 r., II OSK 843/23, Lex

Minister na podstawie art. 1 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 1a ust. 1 pkt 1 NierCudzU – odmówił wydania zezwolenia na nabycie udziału w prawie własności nieruchomości. W uzasadnieniu

Warunki wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości

wskazano, że **wnioskodawcy są obywatelami Federacji Rosyjskiej (FR), a więc państwa które 24.2.2022 r. dokonało agresji na Ukrainę. Podkreślił, że dopuszczenie do nabywania przez obywateli Rosji nieruchomości na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (RP) może prowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa państwa polskiego.** Powyższe wynika zarówno z przesłanek przedmiotowych, w tym braku możliwości sprawowania kontroli nad sposobem wykorzystywania nabytej nieruchomości i potencjalnym wykorzystywaniem jej w sposób zagrażający funkcjonowaniu państwa i prowadzonej polityce, w szczególności w stosunku do Rosji, jak i podmiotowych, związanych z niedającymi się przewidzieć postawami nabywców, w szczególności w sytuacji prawdopodobnej eskalacji konfliktu na linii Polska–Rosja, będącego konsekwencją wspierania Ukrainy przez Polskę. **Potencjalnie może dojść do zagrożenia porządku publicznego, co w oczywisty sposób negatywnie wpłynie na relacje społeczności lokalnych.**

Naczelny Sąd Administracyjny zważył co następuje:

(...) Zgodnie z art. 1 ust. 1 NierCudzU nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Przesłanki uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, określa art. 1a NierCudzU, w świetle którego zezwolenie jest wydawane na wniosek cudzoziemca, jeżeli:

- 1) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca nie spowoduje zagrożenia obronności, bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, a także nie sprzeciwiają się temu względy polityki społecznej i zdrowia społeczeństwa;
- 2) wykaże on, że zachodzą okoliczności potwierdzające jego więzi z RP.

Zwolnienia z obowiązku uzyskania zezwolenia wymienia art. 8 NierCudzU. Jednocześnie wymaga podkreślenia, że **zezwole nie jest pozostawione uznaniu Ministra.** Brzmienie art. 1a ust. 1 pkt 2 NierCudzU nie pozostawia wątpliwości, że **ustawodawca nie wyposażył organu w uprawnienie do wyboru sposobu zakończenia sprawy** wszczętej na wniosek cudzoziemca o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości. Oznacza to, że decyzje wy-

dawane na podstawie art. 1a ust. 1 NierCudzU **nie należą do rozstrzygnięć opartych na uznaniu administracyjnym** (por. wyr. NSA z 14.9.2012 r., II OSK 1712/11, Lex oraz z 22.8.2023 r., II OSK 1368/22, Legalis). (...) **Kwestia natomiast trafności takiej polityki państwowej (tj. polityki sankcyjnej skierowanej przeciwko obywatelom państwa agresora) jest zdaniem NSA poza zakresem badania sądownoadministracyjnego.** Jednocześnie z istoty swojej ma ona charakter ogólny, odnoszący się do sytuacji geopolitycznej. Skarżący natomiast jako obywatele FR znajdują się w grupie wszystkich osób spełniających kryterium obywatelstwa rosyjskiego i ta polityka odnosi się także do nich.

Komentarz

Organ nie ma luzu decyzyjnego w zakresie wydania albo odmowy wydania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Każda sprawa musi zostać rozpatrzona indywidualnie.

II. Postanowienie SN z 6.4.2023 r., II CSKP 760/22, Legalis

Przepisy NierCudzU, wprowadzające ograniczenia dotyczące nabycia własności nieruchomości przez cudzoziemców, **nie dają natomiast podstaw do stwierdzenia, że nabycie prawa własności nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia wymaga uzyskania zezwolenia, o którym mowa w tej ustawie, także na uzyskanie posiadania nieruchomości lub wykonywanie posiadania w taki sposób jak właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości.** Posiadanie nieruchomości nie może być bowiem traktowane jako zdarzenie prawne powodujące nabycie prawa własności, co jest przedmiotem regulacji w NierCudzU. W konsekwencji **brak uzyskania takiej zgody w trakcie biegu terminu zasiedzenia nie stanowi także odrębnej przesłanki rzutującej na ocenę, czy posiadanie było posiadaniem w dobrej lub złej wierze.** W skardze kasacyjnej trafnie

Zasiedzenie nieruchomości a wymóg uzyskania zezwolenia na jej nabycie

podniesiono również, że w przypadku utraty przez posiadacza statusu cudzoziemca przed upływem okresu wymaganego do nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia, taki podmiot nie miałby legitymacji do wystąpienia na drodze administracyjnej o udzielenie zezwolenia na nabycie prawa po upływie terminu zasiedzenia. Ocena spełnienia przesłanek do nabycia prawa użytkowania wieczystego **w drodze zasiedzenia** przez podmiot, który **uzyskał posiadanie nieruchomości mając status cudzoziemca**, wymaga nie tylko stwierdzenia, czy zostały spełnione przesłanki zasiedzenia określone w art. 172 KC, ale także **ustalenia, czy w chwili upływu okresu wymaganego do zasiedzenia posiadacz prawa, które podlega zasiedzeniu, miał nadal status cudzoziemca.**

Komentarz

W przypadku nabycia nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w drodze zasiedzenia znaczenie prawne w kontekście regulacji NierCudzU ma pozostawanie albo niepozostawanie przez nabywcę cudzoziemcem w chwili upływu terminu zasiedzenia. Irrelevantne jest ewentualne pozostawanie przez nabywcę cudzoziemcem przed tą datą.

III. Wyrok SA w Szczecinie z 21.1.2021 r., I ACa 371/20, OSASz 2021, Nr 2, poz. 41–73

Pojęcie nabycia
w kontekście
obowiązku
uzyskania
zezwoleń
na nabycie
nieruchomości
przez cudzoziemca

Definicję zdarzenia prawnego w kształcie adekwatnym, więc wystarczającym, dla oceny zarzutu naruszenia przez sąd I instancji istoty prawomocności orzeczenia sądowego, przytoczono w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Definicja ta jest w sprawach tego rodzaju powszechnie aprobowana. Dla przykładu w komentarzu do art. 1 w pracy „Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce. Komentarz” autorstwa *Izabeli Wereśniak-Masri* (pkt III.1

za SIP Legalis) stwierdzono, że **do nabycia nieruchomości może dojść w drodze czynności prawnej, np. umowy sprzedaży, ale także w drodze innego zdarzenia prawnego, niewymagającego złożenia oświadczenia woli, jak wydanie decyzji administracyjnej czy orzeczenia sądu.**

Komentarz

Na gruncie NierCudzU nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego może nastąpić nie tylko w drodze czynności prawnej, lecz także innego zdarzenia prawnego, niewymagającego złożenia oświadczenia woli. Nabyciem w rozumieniu NierCudzU będzie więc nabycie w drodze decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądu.

IV. Wyrok NSA z 22.8.2023 r., II OSK 2262/22, Legalis

(...) nabycie nieruchomości **przez cudzoziemca w ramach sądowego podziału majątku wspólnego między byłymi małżonkami nie jest zwolnione z obowiązku uzyskania zezwolenia** przed wydaniem orzeczenia przez sąd powszechny. Inną kwestią jest ocena skutków nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, pomimo braku wymaganego zezwolenia. (...) Nabycie dalszych udziałów nieruchomości, której jest już współwłaścicielem nie zostało zwolnione przez ustawodawcę z obowiązku uzyskania zezwolenia.

Nabycie nieruchomości przez cudzoziemca w drodze podziału majątku wspólnego

Komentarz

Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego w drodze podziału majątku wspólnego jest nabyciem w rozumieniu NierCudzU i wymagać będzie z zasady zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca.

V. Wyrok NSA z 22.2.2023 r., II OSK 1745/22, ONSAiWSA 2023, Nr 5, poz. 79

Nabycie udziału
w drodze
dojazdowej albo
innej nieruchomości
funkcjonalnie
związanej
z głównym
przedmiotem
nabycia a wymóg
uzyskania
zezwolenia
na nabycie
nieruchomości

Jak wynika z aktu notarialnego **sprzedaży lokalu mieszkalnego i garażu oraz umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości objętych wnioskiem o zezwolenie na ich nabycie, obie nieruchomości stanowią jedyną drogę dojazdową do lokalu i garażu** (s. 12 aktu notarialnego, k. 17 akt administracyjnych). Z GospNierU wynika, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają **dostępu do drogi publicznej**. Z tego względu **brak przeniesienia udziałów w prawie użytkowania tych nieruchomości na skarżącą faktycznie pozbawiały ją możliwości korzystania z lokalu i garażu w sposób pełny**. Należy zauważyć, że konieczność występowania o zezwolenie na nabycie nieruchomości – w przypadku nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego zwolnionego z konieczności uzyskania zezwolenia – uzależniona jest tylko i wyłącznie od przyjętego podziału części osiedla mieszkaniowego na poszczególne nieruchomości. **W sytuacji nabycia lokalu mieszkalnego w samodzielnym budynku, którego nieruchomości wspólną obejmują drogi dojazdowe i infrastruktura osiedla, skarżąca w ogóle nie musiałaby występować o zezwolenie na nabycie nieruchomości**. Dla nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC zakłada się jedną księgę wieczystą (art. 24 § 1 KWU). Stwierdzić zatem należy, że **cudzoziemiec, który nabył samodzielny lokal mieszkalny zwolniony z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości na podstawie art. 8 ust. 1 pkt 1 NierCudzU, we wniosku o zezwolenie na nabycie nieruchomości w celu potwierdzenia więzi z Polską, o których mowa w wskazanej ustawie, może powoływać się na fakt, że nieruchomość objęta wnioskiem jest funkcjonalnie związana z własnością tego lokalu**. Naczelny Sąd Administracyjny w swoim orzecznictwie nadawał już **szczególną wagę związkowi funkcjonalnemu między nieruchomościami**. W wyrokach z 19.5.2021 r., I OSK 227/21, Legalis; z 19.10.2021 r., I OSK 557/21, Legalis oraz z 12.5.2022 r., I OSK 1738/21, Legalis; stwierdził, że za nieruchomość podlegającą procedurze przekształcenia

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy uważać nieruchomość zabudowaną na cele mieszkaniowe w rozumieniu funkcjonalnym. Oznacza to, że nieruchomością podlegającą przekształceniu będzie nie tylko nieruchomość zabudowana domem (domami) mieszkalnymi czy budynkami mieszkalnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, ale także grunt niezabudowany mieszkaniowo, jeżeli jest on związany funkcjonalnie z gruntem zabudowanym mieszkaniowo, będącym również w użytkowaniu wieczystym. Tym bardziej zatem, w świetle rozpatrywanego stanu faktycznego, **należy zauważyć doniosłość dla sytuacji prawnej skarżącej istniejącego związku funkcjonalnego między lokalem mieszkalnym, którego jest właścicielem, a częściami osiedla stanowiącymi dwie nieruchomości, które dopiero łącznie z prawem własności lokalu mieszkalnego mają znaczenie prawne i funkcjonalne dla ich użytkownika wieczystego.** Nie można przyjąć, że w rozpoznawanej sprawie zachodzi niebezpieczeństwo korzystania z nieruchomości gruntowych, o które toczy się sprawa, w sposób sprzeczny z celem ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Posiadanie udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących część osiedla nabiera znaczenia dopiero w połączeniu z korzystaniem z prawa własności lokalu mieszkalnego położonego na tym osiedlu.

Komentarz

Naczelny Sąd Administracyjny dostrzega problem związany z ograniczonym zakresem zastosowania zwolnień na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Trafnie wywodzi, że niekiedy konieczne jest uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości (prawie użytkowania wieczystego) wyłącznie ze względu na potrzebę zapewnienia technicznego dostępu do nieruchomości. Zagadnienie to jest dobrze znane w praktyce notarialnej, a sam problem pozostaje różnie rozwiązywany. W miarę możliwości należy dążyć do ustanowienia na nieruchomościach jedynie funkcjonalnie związanych z nieruchomością „główną”, jaką będzie lokal mieszkalny stanowiący odrębną nieruchomość – objęty z zasady

Rozdział 1. Ustawa o nabywaniu nieruchomości...

zwolnieniem od obowiązku uzyskania zezwolenia na jego nabycie przez cudzoziemców. Niestety, nie często ustanowienie służebności będzie możliwe, w szczególności na rynku wtórnym (brak możliwości ustanowienia służebności na udziale w prawie). Ratunkiem może okazać się wówczas ustanowienie użytkowania na rzecz nabywcy nieruchomości „głównej”, z ograniczeniem jego trwania do nabycia obciążonego udziału przez cudzoziemca. Konstrukcja taka opiera się na konfuzji, przy czym wraz z zawarciem umowy zbycia nieruchomości „głównej” cudzoziemiec powinien niezwłocznie wystąpić o zezwolenie na nabycie obciążonego użytkowaniem udziału w nieruchomości funkcjonalnie związanej z nieruchomością „główną”. Rozsądne może być zawarcie w umowie przedwstępnej sprzedaży obciążonego udziału pełnomocnictwa dla nabywcy do zawarcia umowy przyrzeczonej (po uzyskaniu zezwolenia na nabycie). Nie można jednak odmówić przedstawionemu rozwiązaniu kilku mankamentów, w szczególności związanych z pewnymi wątpliwościami w zakresie zapewnienia nieruchomości dostępu do drogi publicznej. Problemy powstać mogą także w przypadku zbycia nieruchomości „głównej” kolejnym podmiotom, bez uzyskania przez cudzoziemców zgody na nabycie obciążonego udziału w nieruchomości. Przywołane orzeczenie zdaje się wychodzić naprzeciw przedstawionemu zagadnieniu w ten sposób, że pozwala cudzoziemcowi, który nabył samodzielny lokal mieszkalny (korzystając ze zwolnienia od obowiązku uzyskania zezwolenia) we wniosku o zezwolenie na nabycie nieruchomości w celu potwierdzenia więzi z Polską, powoływać się na fakt, że nieruchomość objęta wnioskiem jest funkcjonalnie związana z własnością tego lokalu.

VI. Wyrok NSA z 7.3.2013 r., II OSK 201/12, ONSAiWSA 2014, Nr 4, poz. 62

Państwo obce jako
cudzoziemiec przy
nabyciu nieruchomości w RP

Ustawa o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, wymieniając w art. 1 ust. 2 podmioty zobowiązane do uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, **nie odnosi się *expressis verbis***

do kwestii nabywania nieruchomości w Polsce przez państwo obce. Zawarta w ustawie definicja cudzoziemca obejmuje podmioty wskazane w art. 1 ust. 2 pkt 1–4 NierCudzU, tj.: osoby fizyczne nieposiadające obywatelstwa polskiego (pkt 1); osoby prawne mające siedzibę za granicą (pkt 2); nieposiadające osobowości prawnej spółki osób wymienionych w pkt 1 lub 2, mające siedzibę za granicą, utworzone zgodnie z ustawodawstwem państw obcych (pkt 3) oraz osoby prawne i spółki handlowe nieposiadające osobowości prawnej, mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, kontrolowane bezpośrednio lub pośrednio przez osoby lub spółki wymienione w pkt 1, 2 i 3 (pkt 4). **Znaczenie terminu „osoba prawna mająca siedzibę za granicą”, wobec braku definicji legalnej** pojęcia w omawianej ustawie, należy ustalić przy zastosowaniu dyrektyw interpretacyjnych, uwzględniając kontekst językowy, systemowy, społeczny oraz aksjologiczny (...). W odniesieniu do sprawy administracyjnej dotyczącej zezwolenia na nabycie nieruchomości nie bez znaczenia pozostają powiązania systemowe prawa administracyjnego z prawem cywilnym, na gruncie którego, jak trafnie zauważył Sąd I instancji, **państwo obce jest wyposażone w zdolność sądową i jest traktowane jako zagraniczna osoba prawna.** W obrocie cywilnym państwo występuje jako osoba prawna, a zatem brak jest podstaw do stwierdzenia, że w zakresie nabycia nieruchomości obowiązują go inne reguły niż pozostałe zagraniczne osoby prawne. (...) Jeżeli zatem **w obrocie cywilnym państwo obce występuje jako zagraniczna osoba prawna, to brak jest podstaw do twierdzenia, że w zakresie uzyskania zezwolenia administracyjnego na nabycie nieruchomości obowiązują je inne reguły** niż pozostałe osoby prawne z siedzibą za granicą.

Komentarz

Państwo obce traktować należy jako zagraniczną osobę prawną. Oznacza to, że w przypadku nabycia nieruchomości lub prawa użytkownictwa wieczystego przez państwo obce należy wymagać odpowiedniego zezwolenia wydanego na podstawie przepisów NierCudzU.

VII. Wyrok NSA z 28.10.2015 r., II OSK 370/14, Legalis

Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego przez obywatela RP, którego małżonek jest cudzoziemcem i nie podlega zwolnieniu od uzyskania zezwolenia

Istotną kwestią **do rozważenia** w niniejszej sprawie jest to, **czy nabycie lokalu mieszkalnego przez jednego z małżonków – obywatela polskiego w sytuacji, gdy drugi z małżonków – cudzoziemiec nie posiadał zezwolenia na jego nabycie może rodzić skutek w postaci wejścia tego składnika do majątku wspólnego małżonków**. Na tym tle, w doktrynie oraz orzecznictwie ukształtowały się **dwa poglądy**. Zaznaczyć przy tym wypada, że spór co do tego, czy lokal mieszkalny stanowi składnik majątku wspólnego byłych małżonków, czy też majątek osobisty uczestniczki postępowania, nie jest objęty kompetencją organu ani sądu administracyjnego, ale należy do kognicji sądu powszechnego orzekającego w sprawie o podział majątku dorobkowego.

Według **pierwszego poglądu**, przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego – dalej: KRO stwarzają podstawę do odróżniania nabycia prawa i wejścia prawa do majątku wspólnego (art. 31 § 1 i art. 34 KRO). **Pogląd ten daje pierwszeństwo przepisom KRO przed przepisami NierCudzU**. W konsekwencji przyjmuje się, że **nieruchomość nabyta przez jednego małżonka staje się składnikiem majątku wspólnego, mimo że drugi małżonek jest cudzoziemcem i nie uzyskał na nabycie zezwolenia, wymaganego przez wyżej powołaną ustawę** [por. uchw. SN z 24.9.1970 r., III CZP 55/70, OSP 1973, Nr 6, poz. 120 z glosą *J. S. Piątkowskiego*, OSP 1973, Nr 6, poz. 120; uchw. SN z 4.3.1983 r., III CZP 6/83, OSN 1983, Nr 8, poz. 114; uchw. SN z 31.1.1986 r., III CZP 70/85, OSN 1986, Nr 12, poz. 207; post. SN z 16.11.2006 r., II CSK 174/06, Legalis; *K. Pietrzykowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 252]. Wejście do majątku wspólnego prawa nabytego przez jednego lub oboje małżonków jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Ponieważ oboje małżonkowie są podmiotami majątku wspólnego, oboje stają się podmiotami prawa, także wtedy, gdy

prawo nabył jeden z nich. Gdy ustawa uzależnia nabycie prawa od spełnienia przez nabywcę określonych warunków (np. uzyskanie administracyjnego zezwolenia na nabycie), to, jak się wydaje, **spełniać je powinien tylko ten małżonek, który prawo nabywa ze skutkiem w postaci objęcia go zakresem majątku wspólnego** [por. *M. Nazar*, w: *T. Smyczyński* (red.), System Prawa Prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze. Tom 11, Warszawa 2009, s. 385]. **Nabywcą prawa jest małżonek dokonujący czynności prawnej**, natomiast wejście prawa do majątku wspólnego jest następującym *ex lege* skutkiem prawnym istnienia ustroju wspólności ustawowej. Z tego powodu, szczególne ustawowe wymagania dotyczące nabycia prawa do majątku wspólnego powinien spełnić małżonek, który prawo nabywa. Za takim wnioskiem interpretacyjnym przemawia ponadto treść przepisu art. 33 KRO, który nie przewiduje zaliczenia do majątku osobistego przedmiotu majątkowego nabytego przez jednego małżonka, gdy drugi nie spełnia określonego warunku nabycia [por. *M. Nazar*, w: *T. Smyczyński* (red.), System Prawa Prywatnego. Prawo rodzinne i opiekuńcze. Tom 11, Warszawa 2009, s. 389]. **Według drugiego stanowiska, podzielanego przez Naczelną Sąd Administracyjny i na które szeroko powołuje się organ, wyżej opisany pogląd zachowuje aktualność jedynie w odniesieniu do przypadków nabycia nieruchomości, które miały miejsce przed wejściem z dniem 4.5.1996 r. w życie ustawy z 15.3.1996 r. o zmianie ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. Nr 45, poz. 198). Powołane przez skarżącego w skardze kasacyjnej orzecznictwo dotyczyło przypadków nabycia przed 4.5.1996 r., tj. przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Wyjątkiem jest post. SN z 16.11.2006 r., II CSK 174/06, Legalis; w którego treści nie wskazano daty czynności prawnych będących podstawą nabycia nieruchomości do majątku wspólnego małżonków. W wyniku wskazanej zmiany ustawowej nabycie nieruchomości przez małżonka cudzoziemca z tym skutkiem, że wchodzi ona w skład majątku wspólnego małżonków, w zasadzie wymaga zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych** [por. *A. Bereza*, Nabywanie nieruchomości do majątku

objętego małżeńską wspólnością ustawową, jeżeli jeden z małżonków ma status cudzoziemca, Rej. 2004, Nr 3–4, s. 114 oraz powołujący się na tego autora: *I. Wereśniak-Masri*, Nabywanie nieruchomości przez cudzoziemców w Polsce, Warszawa 2014, s. 23; *M. Sychowicz*, w: *K. Piasecki* (red.), Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, Warszawa 2009, s. 180]. Wskutek nowelizacji do ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców wprowadzono **art. 1 ust. 4, który definiuje pojęcie nabycia nieruchomości**. Należy przez nie rozumieć nabycie prawa własności lub prawo użytkowania wieczystego na podstawie **każdego zdarzenia prawnego**. Przepis ten dotyczy także sytuacji nabycia nieruchomości z mocy prawa (*ex lege*), tzn. sytuacji faktycznej, z którą norma prawna wiąże przejście prawa własności (użytkowania wieczystego). *A. Bereza* wskazuje, że w takim przypadku nie mamy do czynienia z oświadczeniem woli zainteresowanego, ukierunkowanego na wywołanie określonego skutku prawnego. Jednakże, aby wywołać ten skutek, elementem stanu faktycznego musi pozostawać (jako warunek prawny) zezwolenie ministra, chyba że ustawa stanowi inaczej. Oznacza to, że przejście prawa własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości z mocy prawa nie zwalnia nowego właściciela-cudzoziemca od konieczności uzyskania zezwolenia organu. **Do skutecznego nabycia nieruchomości przez oboje małżonków wymagane jest, aby małżonek będący cudzoziemcem wcześniej uzyskał na to nabycie zezwolenie**. Tylko wówczas można mówić o wejściu nieruchomości do majątku wspólnego. **Nabycie nieruchomości przez małżonka posiadającego obywatelstwo polskie nie spowoduje przejścia prawa własności nieruchomości do majątku wspólnego, dopóki cudzoziemiec nie otrzyma stosownego zezwolenia**. Ma to miejsce także w takiej sytuacji, gdy stroną umowy jest wyłącznie małżonek będący obywatelem polskim. Należy pamiętać, że w czasie trwania wspólności majątek małżonków ma charakter bezudziałowy, a więc każdy z małżonków jako współwłaściciel łączny dysponuje wszystkimi atrybutami właściciela.

Komentarz

Nabycie nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego przez obywatela RP, którego małżonek jest cudzoziemcem i nie podlega zwolnieniu od uzyskania zezwolenia, wymaga uzyskania zezwolenia z NierCudzU, niezależnie od przyjętego sposobu reprezentacji małżonków przy nabyciu prawa. Nabycie przedmiotu do majątku wspólnego wymaga uzyskania stosownego zezwolenia przez małżonka obywatela RP.

VIII. Wyrok SN z 15.12.2022 r., II CSKP 335/22, Legalis

Nabycie przy tym nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego z naruszeniem NierCudzU jest bezwzględnie nieważne *ex tunc* (art. 6 ust. 1 NierCudzU), a o nieważności orzeka sąd na żądanie m.in. ministra właściwego do spraw wewnętrznych (art. 6 ust. 2 NierCudzU). Nieważność nabycia wynikająca z art. 6 ust. 1 NierCudzU ma charakter bezwzględny, a wymagane przez art. 6 ust. 2 NierCudzU **orzeczenie sądu ma charakter wyłącznie deklaratoryjny** (por. uchw. SN z 25.6.2008 r., III CZP 53/08, Legalis).

Skutek nabycia nieruchomości przez cudzoziemca bez wymaganego zezwolenia

Komentarz

Ex lege sankcją wadliwości czynności prawnej dokonanej z naruszeniem przepisów NierCudzU jest bezwzględna nieważność tej czynności. Sankcja występuje nie tylko *ex lege*, lecz także *ab initio*. Orzeczenie sądu nie ma charakteru konstytutywnego, a jedynie stwierdza wadliwość czynności prawnej.

IX. Uchwała SN z 24.3.2022 r., III CZP 48/22, OSNC 2022, Nr 11, poz. 104

Nieważność
czynności prawnej
a nieważność
orzeczenia
na gruncie
NierCudzU

„Czy przewidziana w art. 6 ust. 1 NierCudzU sankcja nieważności dotyczy nabycia nieruchomości na podstawie postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami?”

Sąd Najwyższy podjął uchwałę:

Przewidziana w art. 6 ust. 1 NierCudzU sankcja nieważności nie ma zastosowania do nabycia nieruchomości na podstawie prawomocnego postanowienia o podziale majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami.

Sąd Najwyższy zważył, że (...) na nabycie nieruchomości – na gruncie znowelizowanej ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców – przez małżonka obywatela polskiego ze skutkiem do majątku wspólnego konieczne jest uzyskanie zezwolenia przez małżonka cudzoziemca, także wtedy, gdy stroną czynności prawnej jest wyłącznie małżonek obywatel polski. Takie też stanowisko prezentowane jest w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego (zob. wyr. NSA z 28.10.2015 r., II OSK 370/14, Legalis). W świetle art. 1 ust. 4 NierCudzU nabycie nieruchomości w rozumieniu ustawy dotyczy każdego zdarzenia prawnego, a zatem także nabycia na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu w sprawie o podział majątku wspólnego. Nie oznacza to jednak, że nabycie prawa w tym trybie, mimo braku wymaganego zezwolenia, prowadzi do jego nieważności. Zakres przedmiotowy art. 1 ust. 4 NierCudzU obejmujący zarówno przyczynę prawną, jak i jej skutek, jest bowiem szerszy niż znaczenie terminu „nieważność” w polskim systemie prawa, którym posłużył się ustawodawca w art. 6 ust. 1 NierCudzU. Sankcja nieważności przewidziana w tym przepisie nie może natomiast dotyczyć orzeczenia sądu. Przeciwny pogląd pozostawałby w sprzeczności z siatką pojęciową polskiego prawa cywilnego, w której sankcja nieważności znajduje zastosowanie tylko do czynności prawnych, a nie innych

niemieszczących się w tej kategorii zdarzeń prawnych, w tym do orzeczenia sądu (zob. m.in. wyr. SN z 20.5.2011 r., IV CSK 534/10, Legalis). W związku z art. 6 ust. 1 NierCudzU rozważać można jedynie nieważność skutku zdarzenia prawnego w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości (zob. uchw. SN z 20.11.2015 r., III CZP 80/15, OSNC 2016, Nr 12, poz. 141). (...) **Okoliczność, że przy wydaniu orzeczenia nie zastosowano przepisów ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie wpływa na jego skuteczność i moc wiążącą.** Wykluczyć należy konstrukcję weryfikowania prawomocnego orzeczenia sądu w drodze powództwa o ustalenie jego nieważności. Sprowadzałoby się to w istocie do ponownego postępowania, którego przedmiotem byłaby ocena prawidłowości aktu stosowania prawa przez sąd w prawomocnie zakończony sprawie.

Komentarz

Sąd Najwyższy wyraźnie odróżnia nabycie w drodze czynności prawnej i w drodze orzeczenia sądowego. Pomimo co do zasady równego skutku osiąganego przez strony obiema drogami, orzeczenie sądowe ma przewagę nad umową, albowiem nie można wyłączyć jego skuteczności lub mocy wiążącej ze względu na naruszenie przepisów NierCudzU. Zdecydowanie z aprobatą przyjąć należy jednak wynikającą z orzeczenia konieczność badania przez sąd dokonujący podziału majątku kwestii ewentualnego uzyskania przez nabywcę zezwolenia na nabycie nieruchomości.

X. Wyrok SN z 13.4.2017 r., I CSK 70/17, Legalis

Przepis art. 8 ust. 1 pkt 1a NierCudzU **zwalnia cudzoziemca z obowiązku uzyskania zezwolenia na nabycie m.in. udziału w samodzielny lokal użytkowym o przeznaczeniu garażowym, jeżeli nabycie to związane jest z zaspokojeniem potrzeb**

Zwolnienie od obowiązku uzyskania zezwolenia na gruncie NierCudzU przez osobę prawną

[Przejdź do księgarni →](#)

ksiegarnia.beck.pl