

**Sygn. akt I A Ca 566/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jerzy Nawrocki (spr.)

Sędzia: SA Agnieszka Jurkowska — C.

Sędzia: SA Mariusz Tchórzewski

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2020 r. w Lublinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Ministra (...)

przeciwko (...), M. (...) M. M., E. P. — M.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej P. T. o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w R. z dnia 13 marca 2019r. , sygn. akt I C 1080/17

oddala apelację.

I A Ca 566/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w R. po rozpoznaniu sprawy z powództwa Ministra (...) w W. przeciwko (...), M. (...) i E. M., z udziałem interwenienta P. T. o ustalenie nieważności umowy oddalił powództwo i zasądził od Ministra (...) w W. na rzecz (...) i M. (...) 14.928,60 złotych, a na rzecz P. T. 1000 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód Minister (...) w W. wnosił o stwierdzenie, nieważności umowy kupna nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), przez cudzoziemców (...) i M. (...), zawartej w dniu 22 września 2008r. Jako podstawę żądania powód wskazał, że (...) i M. (...), nabywając nieruchomość winni uzyskać zezwolenie Ministra (...) na nabycie przedmiotowej nieruchomości. Przy zawieraniu umowy oświadczyli, że mają zamiar zamieszkać w Polsce na nabywanej nieruchomości, co zwalniało ich od uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemców. Powodowie nie mieli zamiaru zamieszkania na nabywanej nieruchomości i winni byli przedstawić zezwolenie na nabycie nieruchomości. Jak wynika z art. 6 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez (...) i M. (...), bez stosownego zezwolenia jest z mocy prawa bezwzględnie nieważne.

Pozwani (...) i M. (...) wnosili o oddalenie powództwa podnosząc, że mieli zamiar w Polsce, w R. prowadzić działalność gospodarczą, której przedmiotem miał być budowa i sprzedaż lokali mieszkalnych. W związku z tym zakupili zabudowaną nieruchomość położoną w R. przy ul. (...), w której mieli zamiar zamieszkać. na zakupionej nieruchomości. Ze względu na pogarszającą się sytuację gospodarczą wywołaną kryzysem z 2008r. zmuszeni byli zrezygnować z tych planów. W sierpniu 2010 roku wystawili zakupioną nieruchomość na sprzedaż i sprzedali ją w 2017 roku P. T.. Pozwani nie mieli obowiązku uzyskania zgody Ministra (...) na nabycie nieruchomości, gdyż nabywana przez nich nieruchomość miała stanowić miejsce ich stałego zamieszkania. Pozwani podkreślali, że zawierając

umowę nabycia nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) złożyli prawdziwe i wynikające z rzeczywistego zamiaru oświadczenia, uczynienia z nabytej nieruchomości miejsca swojego zamieszkania, na dowód czego podjęli szereg działań mających na celu rzeczywista realizację tego zamiaru (k. 111— 114).

Pozwana A. M., która sprzedała nieruchomość (...) i M. (...) wnosila o oddalenie powództwa.

P. T., który nabył nieruchomość od (...) i M. (...) w 2017r. przystąpił do postępowania w charakterze interwenta ubocznego po stronie pozwanych na podstawie art. 76 kpc i wnosil o oddalenie powództwa, podnosząc, że nabył nieruchomość w dobrej wierze i został ujawniony w księdze wieczystej jako jej właściciel. Ponadto wskazywał na okoliczności faktyczne w sprawie, z których wynikało, że (...) i M. (...) po nabyciu nieruchomości położonej w R. przy u. Traugutta mieli zamiar zamieszkać na tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 22 sierpnia 2008 roku został sporządzony akt założycielski spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Przedmiotem działalności miało być m.in. kupno sprzedaż nieruchomości, wynajem nieruchomości, roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych. Siedzibą spółki miał być R. (akt notarialny k. 128-142). Wszystkie udziały w Spółce zostały objęte przez (...).

W dniu 22 września 2008 roku (...) i M. (...), nabyli od A. M. nieruchomość położoną w R. przy ulicy (...), oznaczoną nr ewidencyjnym działki (...), o powierzchni 222m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w R. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze w (...).

(...) w imieniu swoim i żony, której był pełnomocnikiem oświadczył, że jest cudzoziemcem w rozumieniu art. 1 ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców ( Dz. U. nr 167, poz. 1758 ) albowiem jest obywatelem Hiszpanii, który to kraj jest członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego, oraz że przedmiotową nieruchomość nabywa aby utworzyć na niej swe miejsce stałego zamieszkania i w związku z tym zobowiązuje się do formalnego zalegalizowania swego pobytu na terenie RP, a zatem zgodnie z art. ust. 2 powyższej ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia Ministra (...) na nabycie przedmiotowej nieruchomości zabudowanej ( akt notarialny k. 6-10).

Nabywana nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Po zakupie nieruchomości pozwani przystąpili do jej remontu. Z uwagi na ogólną sytuację gospodarczą będącą następstwem kryzysu gospodarczego z 2008r. i sytuację finansową, pozwani w 2010 roku postanowili wycofać się z prowadzenia na terenie Polski działalności gospodarczej i wystawili nieruchomość na sprzedaż.

W dniu 27 sierpnia 2015r. M. (...) i (...) złożyli do Sądu Rejonowego w R. wniosek o ustanowienie drogi koniecznej do nabytej nieruchomości. Postanowieniem z 12 września 2016r. Sąd Rejonowy w R. w sprawie (...) ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w R., przy ul (...) (postanowienie k. 151 akt sprawy (...) Sądu Rejonowego w R.).

W 2014 roku Minister (...) zwracał się do Urzędu Miejskiego w R. o udzielenie informacji dotyczące zameldowania pozwanych na nabytej nieruchomości i uzyskał informację, że w okresie od 28 sierpnia do 22 listopada 2010 roku na pobyt czasowy był zameldowany (...). Natomiast z pisma Komisariatu Policji w R. wynikało, że pozwani przebywają pod adresem R., ulica (...) sporadycznie w okresie letnim (pisma k. 13,14).

Pismem z 11 maja 2015 roku powód zwrócił się do pozwanych na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców o doprowadzenie do stanu zgodnego z ustawą w terminie 30 dni od otrzymania pisma (pismo k. 15).

W dniu 1 lutego 2017 roku (...) i M. (...) sprzedali nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) P. T. ( akt notarialny k. 105 -109).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o zeznania pozwanych : A. M. ( k. 357 ), (...) (k. 2732v,356v-357), zeznania interwenienta ubocznego P. T. (k. 357v-358) , zeznania świadków: M. B. (k. 273-273v), A. J. ( k. 273v – 274), M. (k. 322v-323), J. T. ( k. 323 ) oraz na podstawie dokumentów

Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako bezzasadne.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 8 ust. 2 pkt. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców z 24 marca 1920 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2004 roku nr 167, poz.1758 ze zmianami) na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca w okresie 5 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej jest wymagane uzyskanie zezwolenia za wyjątkiem nabycia drugiego domu, w rozumieniu art. 1 ust. 5 ustawy. Zgodnie z tym przepisem nabyciem „drugiego domu” jest nabycie przez cudzoziemca nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową lub na cele rekreacyjno - wypoczynkowe, która nie będzie stanowić jego stałego miejsca zamieszkania. Nie dotyczy to jednak nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z 24 czerwca o własności lokali.( t.j Dz. U z 2000 roku, nr 80, poz. 903 ze zmianami). Zatem przesądzenie o tym czy (...) i M. (...) byli zobowiązani do przedstawienia zezwolenia na nabycie nieruchomości, zależy od ustalenia „charakteru nieruchomości”, którą nabyli.

Sąd Okręgowy wskazał, nieruchomość położona przy ul. (...) w R. ma powierzchnię 222m<sup>2</sup>, jest zabudowana budynkiem dwukondygnacyjnym, nadającym się do zamieszkania. Położona jest w obrębie R., (...) na terenach mieszkaniowych i nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość znajduje się w ścisłym centrum miasta. Do czasu wydania postanowienia w sprawie I Ns 1153 / 15 nieruchomość nie miała dostępu do drogi publicznej.

W ocenie Sądu Okręgowego w tych okolicznościach trudno jest w przyjąć, że nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową. Nabycie nieruchomości nie nastąpiło także w celach rekreacyjno-wypoczynkowych, gdyż nieruchomość położna jest w centrum miasta, przy ruchliwej ulicy, gdzie znajdują się lokale usługowe. Nieruchomość nie ma ogrodu i nie służy celom rekreacyjno- wypoczynkowym.

Sąd Okręgowy przywołał definicję samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zmianami). Wskazał, że jest to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb życiowych.

W oparciu o powyższą definicję Sąd uznał, że zakupiona przez (...) i M. (...) nieruchomość „stanowi samodzielny lokal w rozumieniu przepisów powołanej ustawy o własności lokali”, a w związku z tym transakcja zakupu takiego lokalu w świetle ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wymagała zezwolenia.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że pod pojęciem „miejsce zamieszkania” w rozumieniu art. 1 ust. 5 ustawy należy rozumieć miejsce, w którym osoba ma centrum swoich interesów życiowych, w którym przejawia swoją największą aktywność. Stwierdzenie, że dane miejsce jest miejscem zamieszkania określonej osoby jest możliwe po ustaleniu, czy określona osoba przebywa pod danym adresem i czy ma zamiar stałego tam pobytu zgodnie z art. 25 k.c. Faktyczne przebywanie na nieruchomości nie zawsze może być spełnione od razu po nabyciu nieruchomości, zwłaszcza wówczas, gdy zakupiony budynek wymaga remontu lub adaptacji do potrzeb mieszkaniowych.

Pozwani przeprowadzali duży remont budynku na zakupionej nieruchomości. Stojący tam dom był stary, a remont wymagał poniesienia znacznych nakładów. W ocenie Sądu Okręgowego wielkość dokonanych przez pozwanych nakładów na remont budynku świadczy o tym, że pozwani mieli zamiar stworzyć w R. centrum życiowe. Ponadto z ustaleń faktycznych wynikało, że w sierpniu 2008 roku pozwany założył Spółkę w ramach której miał prowadzić działalność gospodarczą i która miała siedzibę w R..

Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał, że pozwani (...) i M. (...), wiązali swoje plany życiowe z R., w którym mieli zamiar zamieszkać na stałe. Plany te uległy jednak zmianie już po zawarciu umowy kupna nieruchomości, ze względu na zmianę sytuacji finansowej.

Zdaniem sądu udzielone przez Urząd Miasta i Komisariat Policji w R. informacje dotyczące zamieszkiwania czy zameldowania pozwanych na zakupionej nieruchomości nie mają znaczenia. Odnoszą się one do sytuacji w 2014r., a więc okresu w którym pozwani już zmienili pierwotny zamiar zamieszkania na nieruchomości i podjęli decyzję o jej sprzedaży nieruchomości. Pozwani w 2010 roku zgłosili zamiar sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do biura obrotu nieruchomościami i zrozumiałe jest, że po tej dacie ich częstotliwość pobytu w R. mogła być sporadyczna.

Sąd obciążył powoda kosztami procesu na podstawie art. 98 kpc, art. 107 kpc oraz § 1 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, ze zmianami).

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie w wypadku uznania, że wskutek uchybień Sądu I instancji w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki określone w art. 386 § 4 kpc wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania

Skarżący zarzucał Sądowi Okręgowemu :

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów polegającej na dowolnej i wybiórczej ocenie zebranego materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego poprzez błędne przyjęcie przez sąd I instancji, iż zakupiona nieruchomość stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 poz. 737), a w związku z tym transakcja zakupu takiego lokalu w świetle przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców nie wymagała zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 1 ust. 5 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w tej sprawie nie mamy do czynienia z kupnem drugiego domu przez cudzoziemców ad. 1 i ad. 2 w rozumieniu przepisów przedmiotowej ustawy a jedynie z kupnem lokalu mieszkalnego w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu, chociaż część zarzutów apelacji jest oczywiście uzasadniona, ze względu błędne stanowisko Sądu Okręgowego dotyczące kwalifikacji nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), jako odrębnej nieruchomości lokalowej w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.

Części powierzchni ziemskiej (grunty) stanowiące odrębny przedmiot własności są z natury swej nieruchomościami (gruntowymi), a budynki, ich części i inne urządzenia trwale z gruntem połączone są częścią składową nieruchomości (gruntowej), zgodnie z zasadą superficies solo cedit. Od tej ogólnej zasady przepisy szczególne przewidują wyjątki polegające na tym, że w wypadkach przez nie określonych niektóre trwale z gruntem związane budynki oraz ich części stanowią albo mogą stanowić odrębny od gruntu przedmiot własności. Takie budynki i ich części (lokale) są także nieruchomościami, które dla odróżnienia od nieruchomości gruntowych określane są mianem nieruchomości budynkowych albo lokalowych. Jest to konstrukcja jurydyczna uzasadniona konkretnymi potrzebami gospodarczymi, stanowiąca w drodze wyjątku przełamanie ogólnej zasady, że wszystko to, co zostało trwale połączone z gruntem, stanowi jego część składową (art. 48), która nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych - art. 47 § 1 (Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna, Lexis Nexis 2014 za wydawnictwem komp. Lex).

Zgodnie z art. 46 k.c. nieruchomością może być część budynku trwale z gruntem związanego, jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności. Art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali

(Dz.U.2020.1910 t.j. z dnia 2020.10.30) stwierdza, że 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Prawo odrębnej własności lokalu zgodnie z art. 7 ust. 1 i 2 ustawy można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Do powstania tego prawa niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Odrębna własność lokalu nie powstaje bez wpisu do księgi wieczystej. Wpis prawa własności lokalowej w księdze wieczystej ma charakter konstytutywny i jest czynnikiem kreującym to prawo, co oznacza, że prawo niewpisane nie istnieje.

Odrębna własność lokalu jest prawem, a nie – jakby wynikało z uzasadnienia Sądu Okręgowego – stanem faktycznym. O tym czy określana nieruchomość jest nieruchomością gruntową w rozumieniu art. 46 § 1 kc, czy też stanowi nieruchomość lokalową, decyduje spełnienie przesłanek warunkujących powstanie prawa własności nieruchomości. Sama definicja samodzielnego lokalu mieszkalnego zawarta w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, określa jedynie co może stanowić przedmiot prawa własności lokalowej, określa fizyczne warunki przedmiotu tego prawa. W żadnym jednak razie nie daje podstaw do uznania, że rzecz spełniająca te warunki fizyczne, jest prawem odrębnej własności lokalu.

Użyte w ustawie z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców pojęcie „nabycie samodzielnego lokalu mieszkalnego” (art. 8 ust. 1 pkt 1) dotyczy nabycia prawa samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdyż tylko ukształtowane w myśl przepisów tej ustawy prawo własności lokalu, jako odrębna nieruchomość, może być przedmiotem obrotu.

Z tego względu oczywiście błędne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że nieruchomość położona w R. przy ul. (...), kupiona przez powodów „stanowi samodzielny lokal w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali”, a w związku z tym umowa kupna tej nieruchomości, nie wymagała zezwolenia, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Nabyta przez cudzoziemców nieruchomość była nieruchomością gruntową, a przedmiotem nabycia było prawo własności tej nieruchomości. Stojący na niej budynek mieszkalny był jej częścią składową w rozumieniu art. 47 kc i zgodnie z § 1 tego przepisu nie mógł być przedmiotem odrębnej własności lub innych praw rzeczowych. Księga wieczysta prowadzona była dla nieruchomości gruntowej. Brak było dowodów na okoliczność ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku położonym na tej nieruchomości.

Z tych względów kwalifikacja przez Sąd Okręgowy nieruchomości nabytej przez cudzoziemców jako odrębnej własności lokalu była oczywiście wadliwa, a w konsekwencji nie uzasadniała oddalenia powództwa z tego powodu.

Wyrok Sądu Okręgowego odpowiada jednak prawu z przyczyn następujących.

Apelacja powoda nie zakwestionowała fundamentalnych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji, z których wynika, że:

- 1) w dniu 22 sierpnia 2008 roku został sporządzony akt założycielski spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., której jedynym udziałowcem był (...), a przedmiotem działania miała być działalność deweloperska;
- 2) w dniu 22 września 2008 roku (...) i M. (...), nabyli od A. M. nieruchomość położoną w R. przy ulicy (...) i przystąpili do jej remontu w celu zamieszkania na nieruchomości;
- 3) od 2008r. trwał w Europie kryzys gospodarczy, skutkiem którego - najogólniej rzecz ujmując, było m.in. ograniczanie działalności gospodarczej przez podmioty gospodarcze ze względu na zmniejszający się popyt;

4) w 2010r w związku z pogarszającą się sytuacją gospodarczą (...) i M. (...) podjęli decyzję o sprzedaży nieruchomości przy ul. (...);

5) w dniu 1 lutego 2017 roku (...) i M. (...) sprzedali nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) P. T. (akt notarialny k. 105 -109).

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych uzasadniony jest wniosek, że nabywając we wrześniu 2008r. nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) (...) i M. (...) mieli zamiar zamieszkania na tej nieruchomości. Dlatego przystąpili do remontu budynku mieszkalnego. Decyzja o zamieszkaniu była związana z faktem rozpoczęcia przez (...) działalności gospodarczej w Polsce, jako jedyne go udziałowca spółki (...). Dopiero głębokie zmiany na rynku gospodarczym wywołane narastającym od 2008r. kryzysem gospodarczym skłoniły (...) i M. (...) do odstąpienia od tego zamiaru i podjęcia decyzji o sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), w dniu 1 lutego 2017r.

Powód nie przedstawił w sprawie żadnych dowodów, które podważałyby stanowisko (...) i M. (...), że decyzję o zakończeniu prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce i sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), podjęli na skutek okoliczności, które nastąpiły po nabyciu przez nich nieruchomości. Powód nie udowodnił zatem, że nabywając nieruchomość we wrześniu 2008r. (...) i M. (...) nie mieli zamiaru zamieszkać na tej nieruchomości, a złożone przez nich w tej kwestii oświadczenia były nieprawdziwe.

W wyroku z dnia 5 lutego 2014 r., wydanym w sprawie V CSK 129/13 Sąd Najwyższy stwierdził, że obowiązek uzyskania zezwolenia na "nabycie drugiego domu" dotyczył wyłącznie cudzoziemców będących obywatelami państw stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji Szwajcarskiej, pod warunkiem, że nie zachodziła żadna z sytuacji określonych w art. 8 ust. 2a pkt 2 ustawy z 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

W sytuacji, gdy nabywana nieruchomość miała stanowić stałe miejsce zamieszkania dla takiego cudzoziemca, art. 8 ust. 2 (ab initio) przewidywał wyjątek od zasady uzyskania zezwolenia przez cudzoziemca. W takim przypadku obowiązek uzyskania zezwolenia nie istniał.

Przez stałe miejsce zamieszkania należy rozumieć konstrukcję stałego pobytu oznaczającą zamieszkiwanie na nabytej nieruchomości z zamiarem stałego przebywania na niej, w sensie chęci uczynienia tam swego centrum życiowego.

Zatem o tym, czy obowiązek uzyskania przez cudzoziemca zezwolenia na nabycie nieruchomości istnieje czy nie, decydował cel, dla którego cudzoziemiec nabywał nieruchomość. Jeżeli nabywana przez niego nieruchomość miała stanowić dla niego stałe miejsce zamieszkania, uzyskanie przez niego zezwolenia nie było potrzebne.

Jak wskazał jednak Sąd Najwyższy cel ten nie mógł pozostawać wyłącznie w sferze zamiaru ograniczonego do sfery przeżyć psychicznych, ale biorąc pod uwagę, że organy państwa kontrolowały legalność nabycia, wola uczynienia z nabytej nieruchomości stałego miejsca zamieszkania musiała zostać zmanifestowana na zewnątrz, w sposób wskazujący na zamiar rzeczywisty i czytelny nie tylko dla najbliższych, ale i dla organów kontrolnych. Ustalając, czy nabycie nieruchomości nastąpiło z przeznaczeniem pod tak rozumiane stałe miejsce zamieszkania, nie można się kierować jedynie treścią oświadczeń nabywcy. Należy uwzględnić faktyczne i prawne możliwości uczynienia przez nabywcę na nieruchomości swego centrum życiowego. Należy także wskazać na potrzebę oceny realności zamiaru stałego zamieszkania cudzoziemca na nieruchomości.

Sąd Apelacyjny w całości podziela powyższe stanowisko. Z niezakwestionowanych ustaleń faktycznych wynika, że celem nabycia nieruchomości przez (...) i M. (...) we wrześniu 2008r. było stworzenie dla siebie stałego miejsca zamieszkania na kupowanej nieruchomości. (...) i M. (...) po nabyciu nieruchomości przystąpili do remontu budynku mieszkalnego, co potwierdza zamiar zamieszkania na tej nieruchomości. Natomiast fakt rozpoczęcia działalności gospodarczej w sierpniu 2008r. i założenie spółki (...) uzasadnia wniosek, że nabyta przez nich nieruchomość, po zakończeniu przez nich remontu budynku, miała stanowić ich centrum życiowe, gdyż miejsce ich zamieszkania miało

być związane z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Zatem złożone przez (...) w umowie oświadczenie, że nabywa nieruchomość aby utworzyć na niej swe miejsce stałego zamieszkania było zgodne z rzeczywistym zamiarem.

Decyzja (...) i M. (...) o sprzedaży nieruchomości przy ul (...) była wywołana czynnikami zewnętrznymi, nieprzewidywalnymi i niezakładanymi przez nich w dacie zawarcia umowy – 22 września 2008r. Wprawdzie w 2008r. kryzys gospodarczy już się rozpoczął i było widać jego pierwsze symptomy w szczególności w Europie zachodniej, jednakże jego wielkość, głębokość i skutki kryzysu, w szczególności odczuwane w Polsce, nie były rozpoznawalne i przewidywalne przez kupujących nieruchomość w stopniu wpływającym na ich decyzję o zakupie nieruchomości, we wrześniu 2008r.

Zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu, że złożone przez (...) i M. (...) w umowie kupna nieruchomości z dnia 22 września 2008r. oświadczenie o zamiarze zamieszkania w Polsce było nieprawdziwe, obciążał powoda, gdyż na tym zarzucie opierał się zarzut nieważności umowy. Taki dowód w sprawie nie został przeprowadzony, a przedstawiony w sprawie dowody pozwalają uznać, że (...) i M. (...) nabyli nieruchomość położoną w R. przy ul. (...) w celu stworzenia w tym miejscu swojego centrum życiowego. Zmiana tej decyzji nastąpiła na skutek nowych okoliczności, które wystąpiły w 2010r, a w konsekwencji jest obojętna, przy rozpoznawaniu żądania powoda. Nabycie przez (...) i M. (...) nie wymagało zezwolenia w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców.

Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc i nie orzekał o kosztach procesu wobec braku wniosku pozwanych w tym zakresie.