



Sygn. akt I CK 760/04

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa M. R.

przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie Mazowieckiemu i Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy oraz Miastu Stołecznemu Warszawa i Skarbowi Federacji Rosyjskiej

o ustalenie nieważności umowy,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 10 sierpnia 2005 r.,

kasacji pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 czerwca 2004 r.,

oddala wszystkie kasacje; zasądza od pozwanych na rzecz powódki 2400 (dwa tysiące czterysta) zł zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie jest żądanie powódki M. R. ustalenia nieważności umowy notarialnej zamiany nieruchomości z dnia 8 października 1960 r., zawartej pomiędzy stroną polską a Związkiem Socjalistycznych Republik Radzieckich. Na podstawie tej umowy doszło do zamiany dwóch nieruchomości zabudowanych, którymi dysponowała strona radziecka, położonych w W.: przy ul. P. [...], dla której urządzona była księga wieczysta nr a oraz przy Al. A. [...], dla której prowadzono księgę nr b - na należącą do strony polskiej nieruchomość zapisaną w księdze wieczystej Kw c. Do księgi tej wpisane zostały, po ich uprzednim połączeniu, dwie nieruchomości: położona przy Al. S. [...], dla której prowadzono księgę d oraz nieruchomość położona przy Al. S. [...], wpisaną do księgi nr e. Nieruchomości, którymi zadysponowała w tej umowie strona polska stanowiły - do czasu wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności o użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. nr 50, poz. 279, ze zm.), zwanego dalej "dekretem" - własność męża powódki A. R., którego jest ona jedyną spadkobierczynią.

Zdaniem strony powodowej umowa zamiany naruszała uprawnienie z art. 7 dekretu byłego właściciela nieruchomości nr d i e do przyznania mu prawa dzierżawy wieczystej (prawa własności czasowej, a potem prawa wieczystego użytkowania) do tych działek. Z racji przysługiwania tego uprawnienia A. R., niedopuszczalne było, stosownie do treści art. 102 Prawa rzeczowego, ustanawianie w umowie zamiany własności czasowej na rzecz ZSRR do tych działek. Wreszcie strona radziecka dysponowała w tej umowie prawami, które jej nie przysługiwały. Wszystko to uzasadniało uznanie tej umowy za sprzeczną z prawem (art. 41 §1 ustawy z dnia 18 lipca 1950 r. Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz. U. nr 34, poz. 311 - zwaną dalej "popc"). Pozwanymi w sprawie zostali Skarb Państwa, reprezentowany przez Wojewodę Mazowieckiego i przez Prezydenta m.st. Warszawy, Gmina [...] (Miasto Stołeczne Warszawa) oraz Skarb Federacji Rosyjskiej, reprezentowany przez Ambasadora tego Państwa w Warszawie.

Wyrokiem z dnia 20 listopada 2000 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo przyjmując, że powódka nie ma interesu prawnego do wystąpienia z nim, a następnie Sąd Apelacyjny, wyrokiem z dnia 24 maja 2002 r., oddalił apelację powódki od tego orzeczenia. Sąd Apelacyjny uznał, że decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, ustanowiona w art. 20 Prawa rzeczowego. Zgodnie z tym przepisem treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną nabywa własność lub inne prawo rzeczowe. Dlatego też nabywca z umowy zamiany nabył własność nieruchomości "bez względu na uchybienia, jakich ewentualnie dopuszczono się przy załatwianiu wniosków byłego właściciela o przyznanie do działek prawa wieczystej dzierżawy". Uznając, że powództwo było z tej przyczyny chybione co do samej zasady prawnej, Sąd Apelacyjny nie badał bliżej zasadności innych zarzutów apelacji.

Na skutek kasacji powódki od tego rozstrzygnięcia, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 13 listopada 2003 r. uchylił je i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny, po powtórnym rozpatrzeniu sprawy, wyrokiem z dnia 14 czerwca 2004 r. uwzględnił powództwo, obciążając jednocześnie pozwanych kosztami postępowania za wszystkie instancje. Podstawą tego orzeczenia były następujące ustalenia:

Nieruchomości o nr hipotecznych d i e , którymi w umowie zadysponowała strona polska, stanowiły od przedwojnia własność A. R. Na podstawie przepisów dekretu z 1945 r. przeszły na własność Gminy m.st. Warszawa, a następnie stały się własnością państwową (art. 32 ust. 2 dekretu z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz. U. nr 14, poz. 130, ze zm.).

Nieruchomość nr d była zabudowana. Właściciel A. R. złożył w dniu 23 czerwca 1948 r. wniosek o przyznanie gruntu w wieczystą dzierżawę (budynki stanowiły jego własność na podstawie art. 5 dekretu); wniosek ten nie został rozpoznany. Jego następczyni prawna – powódka - złożyła w dniu 17 września 1990 r. wniosek o przyznanie prawa wieczystego użytkowania do tej działki i o zwrot budynków tam stojących. Wniosek jej został oddalony decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 30 października 1998 r. Postępowanie odwoławcze w tej sprawie zostało zawieszono do czasu zakończenia sprawy niniejszej.

Nieruchomość nr e przed wojną była niezabudowana. A. R. złożył wniosek w dniu 23 czerwca 1948 r. o oddanie mu jej w wieczystą dzierżawę. Orzeczenie odmowne zostało wydane w dniu 17 kwietnia 1958 r., a więc po śmierci wnioskodawcy (zmarł 1 kwietnia 1951 r.). Doręczenie odpisu tego orzeczenia na adres wnioskodawcy było zatem nieprawidłowe i prawnie nieskuteczne. Postępowanie administracyjne w tym przedmiocie co do tej działki jest również zawieszono. Na działce tej, na zlecenie Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy, wybudowano w 1960 r. 6 - kondygnacyjny dom mieszkalny.

Księgi hipoteczne obejmujące nieruchomości d i e zostały zamknięte i na wniosek z dnia 4 czerwca 1960 r. postanowieniem Sądu z dnia 6 czerwca 1960 r. objęte nimi nieruchomości zostały połączone i zapisane jako jedna nieruchomość do nowozałożonej księgi nr f, w której wpisano jako właściciela Skarb Państwa. W dniu 15 lutego 1961 r. dokonano w tej księdze wpisu własności na rzecz Związku Socjalistycznych Republik Radzieckich, z zastrzeżeniem prawa powrotu na rzecz Skarbu Państwa (własność czasowa). Natomiast dla budynków położonych na tej nieruchomości założona została księga wieczysta nr g, z wpisaniem jako ich właściciela ZSRR.

Z kolei stan prawny nieruchomości, którymi w umowie zamiany zadysponowała strona radziecka był następujący:

Nieruchomość nr hip. a zabudowana była przedwojennym budynkiem mieszkalnym cztero i pięciokondygnacyjnym. Po wojnie użytkowało ją Ministerstwo Przemysłu i Handlu, które naprawiło budynek ze zniszczeń wojennych. W dniu 14 lutego 1949 r. Ministerstwo złożyło wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu Ambasadzie ZSRR. Orzeczeniem z dnia 26 czerwca 1956 r. odmówiono uwzględnienia tego wniosku i orzeczenie to uprawomocniło się bez zaskarżenia. Postanowieniem z dnia 15 października 1956 r. zawieszono wykonanie tego orzeczenia "do czasu załatwienia sprawy".

Druga nieruchomość, o nr hip.b, zabudowana budynkiem mieszkalnym czterokondygnacyjnym, stanowiła własność I. . S., który aktem notarialnym z dnia 22 listopada 1945 r. zbył ją Ambasadzie ZSRR. Postanowieniem z dnia 3 grudnia 1945 r. dokonano wpisu własności tej nieruchomości na rzecz Ambasady. W

niekompletnej dokumentacji organów administracyjnych dotyczącej tej nieruchomości znajduje się potwierdzenie złożenia przez stronę radziecką wniosku o przyznanie własności czasowej do tej nieruchomości. Brak jest danych co do dalszego trybu załatwienia tego wniosku.

Na podstawie tych ustaleń, Sąd Apelacyjny wyciągnął następujące wnioski prawne:

a) co do nieruchomości, którymi zadysponowała strona polska.

Własność obu działek gruntu, oznaczonych pierwotnie numerami hip.d i e, należała do Skarbu Państwa. Budynki znajdujące się na działce nr d stanowiły na podstawie art. 5 dekretu przedmiot odrębnej własności A. R., a potem jego następczyni prawnej - powódki. Od dnia 1 stycznia 1947 r. budynki te uznane zostały za odrębne nieruchomości (art. XXXIX § 1 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, Dz. U. nr 57, poz. 321, ze zm.). Natomiast budynek wzniesiony na działce objętej uprzednio księgą nr e stanowił część składową tej nieruchomości gruntowej (art. 5 dekretu z dnia 15 listopada 1946 r. Prawo rzeczowe, Dz. U. nr 57, ze zm.), a zatem był własnością Skarbu Państwa.

W stosunku do obu tych działek A. R., a potem jego spadkobierczyni, przysługiwało prawo ubiegania się o przyznanie prawa własności czasowej.

b) co do nieruchomości, którymi zadysponowała strona radziecka.

Prawo własności do nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw a, łącznie z posadowionym na niej budynkiem należało do Skarbu Państwa; strona radziecka nie udowodniła, że przysługiwały jej jakiegokolwiek prawa rzeczowe.

Jeśli chodzi o nieruchomość objętą księgą nr b, prawo własności do gruntu należało do Skarbu Państwa. Strona radziecka nie mogła nabyć tego prawa od I. T. S., gdyż umowa sprzedaży została zawarta w dniu 22 listopada 1945 r., a więc w dzień po wejściu w życie dekretu, na podstawie którego właścicielem wszystkich gruntów w Warszawie stawała się z mocy prawa Gmina m.st. Warszawy. Umową tą Ambasada nabyła na rzecz swojego Państwa prawo do odrębnej własności stojącego na działce budynku oraz prawo do ubiegania się o przyznanie własności

czasowej do gruntu (własności czasowej strona radziecka nie uzyskała; nie składała w tym przedmiocie żadnego wniosku).

Sąd Apelacyjny ustalił, że w umowie zamiany z dnia 8 października 1960 r., strony złożyły następujące oświadczenia woli:

- ZSRR o przeniesieniu na rzecz PRL własności budynków znajdujących się na gruncie nieruchomości hip. a i nr b oraz "praw do tych działek gruntu".
- PRL o przeniesieniu na rzecz ZSRR własności gruntowej objętej księgą wieczystą Kw f, z zastrzeżeniem powrotu tego prawa po 80 latach, z możliwością dalszego przedłużenia (własność czasowa).
- PRL o przeniesieniu na rzecz ZSRR "na odrębną własność" budynków znajdujących się na gruncie nieruchomości Kw f.

Jednocześnie strony uzgodniły zasady wzajemnych rozliczeń z tytułu wartości budynków, dokonując kompensaty i ustalając nadwyżkę tych rozliczeń na korzyść ZSRR.

Dokonując kwalifikacji prawnej umowy z dnia 8 października 1960 r. Sąd Apelacyjny uznał, że była to umowa o charakterze mieszanym - częściowo zamiany i częściowo sprzedaży (odnośnie nieruchomości zbywanych przez ZSRR). W myśl obowiązujących w dacie zawierania umowy zamiany przepisów i założeń ustrojowych, Państwo nie mogło wyzbywać się własności nieruchomości, gdyż prowadziło to do uszczuplenia zasobów mienia państwowego, znajdującego się pod szczególną ochroną całego systemu prawnego, włącznie z ówczesną Konstytucją. Zdaniem Sądu Apelacyjnego można jednak bronić poglądu, że zakaz sprzedaży nieruchomości państwowych nie dotyczył umów zamiany, w następstwie których nie dochodzi do uszczuplenia zasobu własności państwowej, tylko do zastąpienia jednego jej składnika innym. Umowę taką trudno byłoby uznać za sprzeczną z aksjologią, która legła u podstaw tych ograniczeń obrotu. Nie będąc czynnością prawną wprost sprzeczną z przepisami prawa, umowa zmierzała jednak od ich obejścia, osiągając, na drodze formalnie dozwolonej, skutek zakazany przez prawo. Stało się to w wyniku połączenia dwóch odrębnych nieruchomości, należących niegdyś do A. R., w jedną nieruchomość Kw f. Umożliwiło to następnie ustanowienie odrębnej własności budynku, wzniesionego na potrzeby tej umowy na

d. działce nr hip.e, należącej do Skarbu Państwa, i przekazanie prawa własności do niego stronie radzieckiej. Dokonane w ten sposób obejście prawa Sąd Apelacyjny uznał za szczególną postać naruszenia zasady słuszności, należącej do podstawowych zasad współżycia społecznego. Sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia stanowiła podstawę do uznania jej nieważności na podstawie art. 41 § 1 popc. Dlatego Sąd Apelacyjny zmienił orzeczenie Sądu Okręgowego i uwzględnił powództwo.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli kasacjami wszyscy pozwani.

Pozwany Skarb Państwa Wojewoda Mazowiecki zarzucił naruszenie art. 41 popc oraz 189 k.p.c. i art. 382 w zw. z art. 233 § 1 i art. 232 zd. 2 k.p.c.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy zarzucił naruszenie prawa materialnego - art. 306, 307 i 315 § 1 kodeksu zobowiązań oraz art. 41 popc.

Pozwana Gmina - Miasto Stołeczne Warszawa zarzuciła naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 i art. 232 zd. 2 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w zw. z art. 391 k.p.c. Podstawę materialną kasacji skonstruowała na zarzutach naruszenia art. 41 i 42 popc, art. 20 i art. 22 Prawa rzeczowego oraz art. 189 k.p.c.

Pozwany Skarb Federacji Rosyjskiej zarzucił naruszenie art. 41 § 1 popc, art. 40 popc w zw. z art. 9 i art. 72 Prawa rzeczowego, art. 100 Prawa rzeczowego oraz art. 7 i art. 87 Konstytucji RP. W ramach podstawy procesowej zarzucił naruszenie art. 386 § 6 i art. 393/17 k.p.c. oraz art. 382 w zw. z art. 233 § 1 i art. 232 zd. 2 i w zw. z art. 379 pkt. 5 k.p.c.

Wszyscy pozwani wnosili o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a trzej pierwsi także o jego zmianę przez oddalenie powództwa (na rozprawie kasacyjnej sprostowali, że chodzi o oddalenie apelacji).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Na wstępie należy odnieść się do zarzutu kasacji pozwanych, dotyczącego naruszenia art. 189 k.p.c., a więc kwestionującego interes prawny powódki do wytoczenia niniejszej sprawy, czyli samą zasadę powództwa.

Zarzut ten jest chybiony. Wbrew zastrzeżeniom skarżących trzeba podkreślić, że Sąd Apelacyjny poświęcił w swoim uzasadnieniu tej kwestii dużo uwagi, przekonująco wykazując, że powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. do zgłoszenia roszczenia o ustalenie. W szczególności należy zgodzić się z tym Sądem, że kwestia ta nie może być rozstrzygana w sposób czysto abstrakcyjny, oderwany od okoliczności sprawy, lecz ma uwzględniać potrzebę, wynikającą z konkretnej sytuacji prawnej, w jakiej znalazł się powód. Oceniając w ten sposób sytuację powódki, Sąd trafnie wskazał, że nie może ona wprost dochodzić zwrotu budynków stojących na dawnej działce d, skoro nie ma ustalonego prawa do gruntu, jakie jej przysługuje. Z kolei wyjaśnienie uprawnień do gruntu nie może odbyć się bez oceny ważności i skuteczności umowy zamiany z dnia 8 października 1960 r. Przesądzenie tej kwestii w sprawie cywilnej będzie niewątpliwie mieć znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięć w postępowaniach administracyjnych. Zasada ekonomii procesowej nakazuje przyjąć, że rozstrzygnięcie żądania ustalenia bezwzględnej nieważności czynności prawnej powinno mieć pierwszeństwo przez rozpoznanie innych środków ochrony prawnej. W ten sposób zapobiega się bowiem wszczynaniu innych postępowań, w których ta kwestia musiałaby być rozstrzygana każdorazowo, jako przesłanka wydawanego orzeczenia, a wszczęte postępowania powinny być zawieszane, do czasu przesądzenia tej istotnej kwestii. Tak jest właśnie w sprawach z udziałem powódki, kiedy to wszczęte z jej inicjatywy postępowania administracyjne, zmierzające do zrealizowania jej uprawnień do nieruchomości o dawnych numerach d i e, zostały zawieszane do czasu zakończenia sprawy niniejszej. Potwierdza to w sposób wymowny, że ma ona interes prawny we wniesieniu i rozpoznaniu tej sprawy, co czyni niezasadnym zarzut kasacji naruszenia art. 189 k.p.c.

2. Po przesądzeniu kwestii wstępnej, należy ustosunkować się do zarzutów procesowych, podważających prawidłowość ustalenia Sądu, iż strony umowy zamiany działały w celu obejścia prawa.

W sprawie jest bezsporne, że strona polska w 1960 r. pośpiesznie zbudowała na działce nr hip. e sześciopiętrowy dom mieszkalny, z przeznaczeniem dla strony radzieckiej - po sfinalizowaniu planowanej umowy przeniesienia własności

nieruchomości. Działka ta stanowiła własność Skarbu Państwa, który stał się też właścicielem wzniesionego na niej budynku (art. 72 Prawa rzeczowego). Stosownie do treści art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o sprzedaży przez Państwo domów mieszkalnych i działek budowlanych (Dz.U. nr 41, poz. 192), dom taki mógł zostać sprzedany przez Państwo tylko spółdzielni mieszkaniowej, wraz ze sprzedażem jej prawa własności czasowej do działki, na której stoi (art. 6 cyt. ustawy). Dopiero w wyniku takiej sprzedaży budynek stawał się przedmiotem odrębnej własności od własności gruntu (wyjątek od zasady *suprficies solo cedit*, przewidzianej w art. 72 Prawa rzeczowego). Jest rzeczą jasną, że przepisy przytoczonej ustawy, przyjmując drastyczne ograniczenia w obrocie przez Państwo należącymi do niego nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, stanowiły *lex specialis* w stosunku do Prawa rzeczowego. Nietrafne jest więc w tym kontekście powoływanie się w kasacji pełnomocnika Skarbu Federacji Rosyjskiej na przepis art. 100 Prawa rzeczowego, dopuszczającego przenoszenie własności nieruchomości państwowych bez ograniczeń w postaci ustanawiania tzw. własności czasowej. Nie ma też racji ten skarżący twierdząc, że art. 40 popc w zw. z art. 9 i art. 72 Prawa rzeczowego powodowały skutek prawny *ex lege*, polegający „na oddaniu stronie radzieckiej nieruchomości Kw f na własność czasową, której częścią składową był budynek wybudowany w 1960 r.”, a tym samym, że wbrew wyraźnemu brzmieniu treści umowy zamiany, nie powstała odrębna nieruchomość budynkowa. Trzeba bowiem stwierdzić, że możliwość powstania takiego skutku prawnego, o jakim wspomina się w tej kasacji, została wyłączona przez ustawę szczególną z dnia 28 maja 1957 r. Tym samym zarzuty tej kasacji, dotyczące naruszenia powołanych tu przepisów prawa materialnego, są nieusprawiedliwione. Natomiast zgodzić się należy z oceną Sądu Apelacyjnego, że strony umowy zamiany, mając świadomość wspomnianych ograniczeń w obrocie nieruchomościami państwowymi, wprowadzonymi ustawodawstwem szczególnym, zdecydowały się na ich obejście. Przekonujący jest tu zwłaszcza argument Sądu, że podstawowym sposobem na obejście prawa było połączenie obu działek o nr d i e, należących poprzednio do A. R., w jedną nieruchomość o nr Kw f. W ten sposób zasugerowano, że posiada ona szczególny status „nieruchomości warszawskiej”, nadany jej przepisami dekretu z dnia 26 października 1945 r., pozwalający, z mocy

art. 5 tego dekretu w zw. z art. XXXIX § 2 dekretu z dnia 11 października 1946 r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz.U. nr 57, poz. 321), na powstanie odrębnej własności znajdujących się na niej budynków. Istnienie tej odrębnej własności stało się przesłanką zrealizowania w umowie z dnia 8 października 1960 r. zamiany budynków, urządzenia dla budynków znajdujących się na nieruchomości Kw h oddzielnej księgi wieczystej Kw g, z wpisaniem jako właściciela strony radzieckiej oraz ustanowienia na jej rzecz prawa własności czasowej do gruntu objętego księgą nr f. Gdyby nie przeprowadzono operacji połączenia nieruchomości, zabieg zamiany budynkami byłby niemożliwy. Jak już bowiem wspomniano, budynek, który Państwo wybudowało w 1960 r. na działce o poprzednim numerze hipotecznym e, nie mógł być przedmiotem odrębnej własności, gdyż stanowił część składową tego gruntu. Należy zatem zgodzić się z oceną Sądu Apelacyjnego, że trudno byłoby stwierdzić, że umowa zamiany naruszała wprost przepisy prawa bezwzględnie obowiązującego. W rezultacie jednak wywołała ona skutek zakazany przez prawo, gdyż ustanawiała odrębną własność budynkową, o innym stanie prawnym, niż grunt, a zasób własności państwowej w postaci prawa własności tego budynku oraz prawa własności czasowej gruntu uległ uszczupleniu, gdyż te składniki majątkowe nabyła osoba, która stosownie do obowiązujących wówczas przepisów nie mogła ich nabyć. W ten sposób doszło do obejścia prawa.

Kasacja pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy zwraca uwagę na to, że tok rozumowania Sądu Apelacyjnego w tej kwestii, przedstawiony został w uzasadnieniu jego rozstrzygnięcia zbyt skrótowo, zwłaszcza na tle rozbudowania pozostałych motywów. Wbrew stanowisku wyrażonemu w tej kasacji, nie można jednak postawić Sądowi z tego tytułu skutecznego zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., gdyż rozumowanie to daje się łatwo zrekonstruować na podstawie treści całego obszernego i wnikliwego uzasadnienia. Prowadzi to do wniosku, że gdyby nawet taki sposób ujęcia tej materii zakwalifikować jako uchybienie Sądu, to należy przyjąć, że nie miało ono wpływu na treść orzeczenia. Sam zaś wywód rozumowania i jego konkluzja co do tego, że strony umowy zamiany działały w celu obejścia prawa jest logiczny i przekonujący. Podjęta w kasacji pozwanych Skarbu Państwa – Wojewody Mazowieckiego, Miasta

Stołecznego Warszawy oraz Federacji Rosyjskiej próba zakwestionowania oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd w tym zakresie oraz dokonanych ustaleń, nie mogła przynieść oczekiwanego przez skarżących skutku. Dlatego zarzuty ich kasacji naruszenia art. 382 i art. 233 § 1 k.p.c. okazały się niezasadne.

Nieusprawiedliwiony jest też zarzut naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c., na podstawie którego skarżący zarzucają Sądowi niedostatek inicjatywy dowodowej z urzędu, ponieważ intencje działania stron umowy *in fraudem legis* odtworzone zostały w sposób dostatecznie przekonujący.

3. Zaakceptowanie prawidłowości ustalenia Sądu co do działania stron umowy z zamiarem obejścia prawa, pozwala na ustosunkowanie się do kluczowego zarzutu kasacji pozwanych, jakim jest naruszenie art. 41 popc. Problem polega na tym, że w przeciwieństwie do obecnego przepisu art. 58 k.c., tamten przepis nie wymieniał obejścia prawa jako samodzielnej podstawy uznania czynności za nieważną, ograniczając się do wskazania jako przesłanek tej nieważności jedynie sprzeczności z prawem i z zasadami współżycia społecznego w Państwie Ludowym. Stąd też rodzi się kwestia czy ustalenie zamiaru działania z obejściem prawa mogło być przesłanką uznania nieważności czynności na podstawie art. 41 popc. Na to pytanie Sąd Apelacyjny odpowiedział twierdząco uznając, że takie działanie jest równoznaczne z naruszeniem zasad współżycia społecznego, a konkretnie zasady słuszności, należącej do podstaw katalogu tych zasad.

Nie wdając się w teoretyczny spór czy wyodrębnianie obejścia prawa jako samodzielnej podstawy nieważności czynności prawnej było uzasadnione, stwierdzić należy, iż zakwalifikowanie przez Sąd Apelacyjny działania stron umowy zamiany z zamiarem obejścia prawa, jako naruszenia zasad współżycia społecznego, jest w konkretnej sprawie usprawiedliwione. Za poprawnością takiej oceny przemawia przede wszystkim uwzględnienie nietypowego charakteru i statusu podmiotów tej umowy cywilnoprawnej. Były nimi dwa państwa. Państwo zaś powołane jest nie tylko do egzekwowania prawa przez innych, ale i do respektowania jego postanowień we własnym działaniu. Próba obchodzenia prawa przez państwo uzasadnia negatywną ocenę takiego działania nie tylko ze względów

słusznościowych, które zaakcentował Sąd Apelacyjny. Przejaw manipulowania prawem przez państwo jest szczególnie niebezpieczny, gdyż dając zły przykład innym, samo podważa w ten sposób podstawy porządku prawnego i społecznego. Stąd też ocena zachowania się obu podmiotów umowy z dnia 8 października 1960 r. jako sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, jest w pełni usprawiedliwiona, a tym samym zarzut kasacji pozwanych naruszenia art. 41 popc trzeba uznać za niezasadny.

4. Nieusprawiedliwione są także pozostałe zarzuty kasacji pozwanych.

I tak:

- z kasacji pozwanego Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy.

Kasacja ta, odwołując się do przepisów 306, 315 § 1 i art. 307 kodeksu zobowiązań, prezentuje stanowisko, że w sprawie może być mowa co najwyżej o odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady prawne zamienianych nieruchomości, a nie o naruszeniu zasad współżycia społecznego, skutkującego nieważnością umowy zamiany. Odnosząc się do tego poglądu trzeba przede wszystkim stwierdzić, iż Sąd Apelacyjny nie rozpoznawał sprawy pod kątem ewentualnej odpowiedzialności kontrahentów umowy za wady prawne, którymi mogły być obarczone zamieniane nieruchomości, gdyż nie stanowiło to przedmiotu żądania pozwu. W istocie więc kasacja jest próbą zwekslowania sprawy na tory prawne nie objęte sporem, co nie może się powieść. Na marginesie stwierdzić należy, że ewentualna odpowiedzialność z tytułu rękojmi może mieć zastosowanie tylko w stosunku do ważnej czynności sprzedaży (tu zamiany). Staje się zaś bezprzedmiotowa w przypadku uznania tej umowy za nieważną. Dlatego też zarzuty naruszenia powołanych w tej kasacji przepisów kodeksu zobowiązań nie mogły odnieść skutku.

- Z kasacji Miasta Stołecznego Warszawy.

Nietrafny jest podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 20 i art. 22 Prawa rzeczowego. Zarzut ten zasadza się na przekonaniu, że nabywcę z umowy zamiany chroni rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, unormowana w tych przepisach prawa. Należy jednak podkreślić, że w orzecznictwie przyjmuje się

zgodnie, że rękojmia wiary publicznej sanuje jedynie brak uprawnienia zbywcy do rozporządzenia prawem. Nie wchodzi zaś w grę, jeżeli umowa o przeniesienie własności była nieważna (nie konwaliduje tej umowy) – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2002 r., III CKN 405/ 99, – nie publ., i powołane tam wcześniejsze orzecznictwo. Ten pogląd prawny akceptowany jest także przez komentatorów. Prezentowane w kasacji odmienne zapatrywanie nie może więc się ostać.

- Z kasacji Skarbu Federacji Rosyjskiej.

Eksponuje się w niej zarzuty naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. oraz art. 393¹⁷ k.p.c. twierdząc, że zaskarżony wyrok nie respektuje wykładni prawa przyjętej w pierwszym wyroku Sądu Apelacyjnego, a potwierdzonej przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu uchylającym tamten wyrok i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania.

Zarzuty te oparte są w dużym stopniu na nieporozumieniu. Należy podkreślić, że w pierwszym wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 24 maja 2002 r., Sąd ten skupił się wyłącznie na kwestii rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych z art. 20 prawa rzeczowego. Wychodząc z założenia, że rękojmia ta chroni w sposób wystarczający nabywcę z umowy zamiany, uznał, że wyrok Sądu Okręgowego oddalający powództwo, aczkolwiek błędnie uzasadniony, w ostatecznym wyniku odpowiada prawu. Dlatego nie zajmował się pozostałymi zarzutami apelacji strony powodowej. Przy takiej treści rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego jest rzeczą jasną, że Sąd Najwyższy wyroku z dnia 13 listopada 2003 r. ograniczył się do oceny prawidłowości wykładni i zastosowania tego przepisu prawa rzeczowego. Skarżący błędnie rozumie stanowisko wyrażone w uzasadnieniu tamtego wyroku Sądu Najwyższego. Przesądzone w nim bowiem jedynie to, że nietrafny jest pogląd strony powodowej co do tego, że w sprawie w ogóle nie można powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych z tej przyczyny, że własność gruntów i budynków na terenie Warszawy uregulowana została przepisami wyjątkowego dekretu z dnia 26 października 1945 r. o charakterze publicznoprawnym. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że nieuzasadnione jest tu odwoływanie do analogii z sytuacją, jaka miała miejsce na tle przepisów o nacjonalizacji przemysłu

i o reformie rolnej, gdzie w orzecznictwie przyjmowano, że w stosunku do gruntów objętych tymi przepisami, nie ma w ogóle zastosowania ochrona wynikająca z rękojmi wiary ksiąg wieczystych. Wyprowadzenie stąd przez skarżącego wniosku, że tym samym w sprawie została przesądzona kwestia, iż nabywcę budynków z umowy zamiany chroni zasada tej rękojmi, jest nieporozumieniem. Sąd Najwyższy uchylił przecież wyrok Sądu Apelacyjnego po to, ażeby ten wyjaśnił, czy przepis art. 20 prawa rzeczowego ma w sprawie zastosowanie, a jednocześnie, żeby ustosunkował się do pozostałych zarzutów naruszenia prawa materialnego, wśród których był m.in. art. 41 popc. Wbrew więc zastrzeżeniom skarżącego uznać należy, że Sąd Apelacyjny przy powtórnym rozpoznaniu sprawy mógł i powinien badać możliwość zastosowania obu tych przepisów w sprawie, a czyniąc tak, nie uchybił art. 386 § 6 k.p.c., ani art. 393¹⁷ k.p.c. - jak to niesłusznie zarzuca się w kasacji. Należy przy tym podkreślić, że przepis art. 41 popc był od początku powoływany jako podstawa prawna żądania pozwu. Wprawdzie strona powodowa akcentowała, że umowa zamiany jest nieważna z racji jej sprzeczności z prawem, ale to nie pozbawiało możliwości Sądu dokonania oceny tej umowy także z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego, stanowiących, stosownie do treści tego przepisu, drugą płaszczyznę badania ważności umowy. Sąd nie jest bowiem związany powołaną przez stronę podstawą prawną roszczenia, ma natomiast obowiązek zastosowania z urzędu prawa do ustalonego stanu faktycznego. Sąd Apelacyjny, jako instancja merytoryczna, ma też prawo i obowiązek uwzględnienia z urzędu nieważności czynności prawnej. Skarżący nie może więc powoływać się na to, że został zaskoczony przez ten Sąd dokonaną kwalifikacją prawną zapadłego rozstrzygnięcia, co oznacza, że bezpodstawny jest powołany przez niego w kasacji zarzut uchybienia art. 379 pkt. 5 k.p.c.

Ostatecznie uznanie umowy zamiany za nieważną nastąpiło ze względu na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego (art. 41 popc). Stąd też powoływanie się w kasacji, iż orzeczenie Sądu Apelacyjnego wydane zostało bez podstawy prawnej, co narusza przepisy art. 7 i art. 87 Konstytucji RP, jest bezzasadne.

Jeśli zaś chodzi o zarzut naruszenia art. 20 prawa rzeczowego, to jego niezasadność została wykazana w części uzasadnienie odnoszącego się do

zarzutów kasacji Miasta Stołecznego Warszawy, w której również został powołany.

5. Skoro zarzuty zawarte we wszystkich kasacjach okazały się nieusprawiedliwione, podlegała ona oddaleniu, z zasądzeniem na rzecz strony powodowej kosztów postępowania kasacyjnego (art. 393¹² k.p.c. w zw. Z art. 98 § 1 k.p.c.).