



Sygn. akt III CSK 20/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa T. G.  
przeciwko Agencji Mienia Wojskowego i in. o ustalenie nieważności umów,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 9 grudnia 2014 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 19 lipca 2013 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) odstępuje od obciążenia powoda kosztami postępowania kasacyjnego na rzecz pozwanych.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 31 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo T. G. skierowane przeciwko Agencji Mienia Wojskowego, S. S.A. w K. i N. sp. z o.o. w W. o ustalenie nieważności umów: 1) z 9 kwietnia 2001 r., zawartej pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego a M. Giełdą Rolno-Ogrodniczą „M.” S.A. w K.; 2) z 22 marca 2006 r., zawartej pomiędzy S. S.A. w K. a N. sp. z o.o. w W. i 3) z 9 marca 2007 r., zawartej pomiędzy S. S.A. w K. a N. sp. z o.o. w W., w zakresie w jakim dotyczą one nieruchomości stanowiącej parcelę gruntową I.kat. 145/17 o powierzchni 20498 m<sup>2</sup>, objętą lwh ... b.gm. kat. M. i nie obciążył powoda kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że decyzją z 21 października 1969 r. Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w K. orzekło o wywłaszczeniu parceli I.kat. 145/17, aktualnie stanowiącej część działek nr 965/134 i 965/98, objętej lwh ..., stanowiącej wówczas własność S. R. i W. R., na cele budownictwa określone w decyzji o lokalizacji szczegółowej z 5 lipca 1965 r., za odszkodowaniem.

W porozumieniu z 3 stycznia 2000 r. Agencja Mienia Wojskowego, M. i Gmina W. ustaliły, że doprowadzą do wspólnej inwestycji na terenie M., na nieruchomościach Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Agencji Mienia Wojskowego.

14 lutego 2000 r. spadkobiercy S. R. i W. R., w tym i powód, wystąpili o zwrot wywłaszczonej nieruchomości stanowiącej parcelę gruntową I.kat. 145/17, o powierzchni 20498 m<sup>2</sup>, objętą lwh ... b.gm. kat. M., z uwagi na to, że nie została wykorzystana na cele wywłaszczenia. Starosta K. prowadzi postępowanie co do tego wniosku.

Umową z 9 kwietnia 2001 r. Agencja Mienia Wojskowego działająca w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, przeniosła na spółkę M. własność nieruchomości składającej się z 4 działek, w skład których weszła m.in. nieruchomość stanowiąca niegdyś parcelę gruntową I.kat. 145/17, objętą lwh ... b.gm. kat. M., w wykonaniu umowy z 23 listopada 2000 r., mocą której spółka przydzieliła Agencji Mienia Wojskowego 53.000 akcji aportowych, pokrytych wkładem w postaci własności nieruchomości. Na podstawie tej umowy do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, której ona dotyczyła jako właściciel

została wpisana spółka M.

Umowami z 22 marca 2006 r. i z 9 marca 2007 r. spółka S. przeniosła na spółkę N. własność nieruchomości, w skład których wchodziła także nieruchomość będąca do czasu wydania decyzji wywłaszczeniowej własnością S. R. i W. R.

W dacie zawarcia umów, o których mowa wyżej w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, których te umowy dotyczyły nie były ujawnione jakiegokolwiek roszczenia powoda, ani też okoliczność, że toczy się postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Sprzedający oświadczył jednak, że jest stroną postępowań o zwrot wywłaszczonych nieruchomości przeznaczonych niegdyś na cele militarne i pod budownictwo.

Decyzją z 12 lutego 2008 r. Starosta K. odmówił powodowi i pozostałym spadkobiercom S. R. i W. R. zwrotu m.in. części działek nr 965/98 i 965/134, przyjmując, że wprawdzie na tej nieruchomości został zrealizowany inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, to jednak cel ten w dniu wydania decyzji wywłaszczeniowej mógł stanowić podstawę wywłaszczenia (art. 229a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651, dalej: „u.g.n.”). Decyzja ta została uchylona przez organ drugiej instancji, a sprawa przekazana Staroście K. do ponownego rozpoznania z uwagi na stwierdzenie niekonstytucyjności art. 229a u.g.n. po jej wydaniu.

Postanowieniem z 29 grudnia 2008 r. Starosta K. zawiesił z urzędu postępowanie w przedmiocie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego polegającego na ustaleniu przez sąd powszechny, czy umowy z 9 kwietnia 2001 r., z 22 marca 2006 r. i 9 marca 2007 r., zostały ważnie zawarte i wskazał, że nieruchomość, której dotyczy wnioski stała się wprawdzie zbędna na cel uzasadniający jej wywłaszczenie, ale przeszkodą do orzeczenia jej zwrotu na rzecz spadkobierców poprzednich właścicieli jest jej stan prawny, wynikający z przeniesienia własności części działek nr 965/98 i 965/134 przez Skarb Państwa na inne osoby

Postanowieniem z 26 października 2010 r., Prokurator Prokuratury Okręgowej w W. umorzył śledztwo przeciwko A. J. pozostającemu pod zarzutem, że jako Prezes Agencji Mienia Wojskowego w kwietniu 2001 r. przekroczył

uprawnienia odnośnie możliwości zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w M., co do której toczyły się postępowania administracyjne dotyczące oceny prawidłowości ich nabycia przez Skarb Państwa, poprzez zawarcie w imieniu Agencji 9 kwietnia 2001 r. umowy przeniesienia własności nieruchomości na spółkę jako aportu, działając na szkodę interesu prywatnego byłych właścicieli zbytej nieruchomości i ich spadkobierców, tj. o przestępstwo z art. 231 § 2 k.k., wobec braku znamion czynu zabronionego. Zdaniem prokuratora, w dacie zawarcia umowy nie były spełnione przesłanki ustawowe pozwalające na realizację roszczeń byłych właścicieli. Wprawdzie przedstawiciele Agencji Mienia Wojskowego wiedzieli o toczących się postępowaniach administracyjnych o zwrot nieruchomości, ale z opinii prawnych, którymi dysponowali wynikało, iż wyłączone niegdyś nieruchomości mogą zostać zbyte w formie aportu, gdyż roszczenia spadkobierców byłych właścicieli o ich zwrot były nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powód ma interes prawny w wytoczeniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), gdyż został do tego zobowiązany w postępowaniu administracyjnym. Interes ten dotyczy wszystkich umów wymienionych w żądaniu pozwu, gdyż samo tylko stwierdzenie nieważności pierwszej z zakwestionowanych umów, przy braku podstaw do stwierdzenia nieważności pozostałych umów, prowadziłoby do oddalenia powództwa, bo wówczas i tak własność nieruchomości nie przysługiwałaby Skarbowi Państwa, a tylko taki stan prawny umożliwia osiągnięcie celu, z uwagi na który powód wystąpił z pozwem. Powód nie może żądać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem dążąc do wykazania, że właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa nie ma legitymacji do wytoczenia powództwa zmierzającego do ujawnienia tego stanu prawnego w księdze wieczystej, gdyż nie należy do kręgu osób, o których mowa w art. 626<sup>2</sup> § 5 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wskazana przez powoda podstawa faktyczna żądań co do umów pomiędzy spółkami S. i N., zawartych w warunkach mających wyłączać działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, gdyby zachodziła, to uzasadniałaby uznanie tych umów za bezskuteczne, a nie nieważne. Gdyby umowa zawarta między Agencją Mienia Wojskowego a spółką M. była nieważna, to spółka N. nabyłaby nieruchomość od podmiotu, który nie był wprawdzie

właścicielem, ale taka umowa w myśl zasady, że nikt nie może przenieść więcej praw niż sam posiada, byłaby bezskuteczna w stosunku do rzeczywiście uprawnionego. W zakresie, w jakim powód domagał się stwierdzenia nieważności umów z 2006 i 2007 r. powództwo podlegało zatem oddaleniu.

Rozporządzenie wywłaszczoną nieruchomością w drodze czynności prawnej, która narusza przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. obowiązek jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu nie powoduje nieważności czynności prawnej, może natomiast uzasadniać odpowiedzialność odszkodowawczą Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, umowa z 9 kwietnia 2001 r. także zatem została ważnie zawarta.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut powoda, że spółka N. nabyła własność nieruchomości w warunkach wyłączających rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. W ustalonym stanie faktycznym nie można przypisać tej spółce, że nabywając nieruchomość działała w złej wierze. Wprawdzie zbywca przy zawarciu umowy oświadczył, że jest stroną postępowań administracyjnych o zwrot nieruchomości i ta okoliczność mogła wywołać u nabywcy wątpliwości, co do tego, czy jej stan prawny ujawniony w księgach wieczystych jest zgodny z rzeczywistym, ale wątpliwości tych spółka ta nie mogła usunąć, skoro mógł o nich przesądzić dopiero wynik postępowania administracyjnego o zwrot wywłaszczonej nieruchomości w postaci pozytywnej ostatecznej decyzji. W dacie zawierania umów z 2006 r. i z 2007 r. w obrocie funkcjonowała niewzruszona decyzja o wywłaszczeniu, a w księgach wieczystych nie zostało ujawnione żadne roszczenie bądź uprawnienie, które przysługiwałoby powodowi. W tym czasie obowiązywał też art. 229a u.g.n., który stał się podstawą wydania przez organ administracyjny pierwszej instancji decyzji odmawiającej zwrotu nieruchomości, a do uchylecia tej decyzji doszło z uwagi na późniejsze stwierdzenie przez Trybunał Konstytucyjny niekonstytucyjności tego przepisu. W toku niniejszego procesu nie zostały ustalone okoliczności, które wskazywałyby, że spółka N. знаła takie fakty, które pozwalałyby jej stwierdzić w dacie zawierania zakwestionowanych przez powoda umów, że zgłoszone w postępowaniu administracyjnym żądanie zwrotu nieruchomości było zasadne, a umowa z 9 kwietnia 2001 r. była nieważna.

Wyrokiem z 19 lipca 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego z 31 stycznia 2013 r. i odstąpił od obciążenia go kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i stwierdził, że wśród sankcji wadliwych czynności prawnych wymienia się: nieważność bezwzględną istniejącą z mocy prawa, nieważność względną, bezskuteczność zawieszoną, bezskuteczność względną. Każda z tych sankcji wadliwej czynności prawnej realizuje się w ramach innych przesłanek zarówno natury przedmiotowej, jak i podmiotowej. Jeśli powód w pozwie domagał się stwierdzenia nieważności umów zawieranych z udziałem pozwanych z powodu ich sprzeczności z prawem (a zatem opierał żądanie pozwu na sankcji bezwzględnej nieważności czynności), to sąd nie mógł orzec o bezskuteczności umów względem powoda, gdyż byłoby to niezgodne z zasadą wyrażoną w art. 321 k.p.c. Sposób sformułowania żądań pozwu uniemożliwiał wydanie pozytywnego orzeczenia w ramach przytoczonych okoliczności, które - teoretyczne rzecz ujmując - mogły co najwyżej przemawiać za uznaniem czynności za bezskuteczne względem powoda.

Ustawodawca w wielu przepisach zarówno kodeksowych (np. art. 73 § 1 k.c., art. 82 k.c., art. 83 § 1 k.c., art. 599 § 2 k.c.), jak i pozakodeksowych (np. art. 42 § 2 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm., art. 9 ust. 1 ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, tekst jedn. Dz. U. z 2012 r., poz. 803 ze zm., czy art. 6 ust. 1 ustawy z 24 marca 1924 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, tekst jedn. Dz. U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758 ze zm.), wprost wskazuje na sankcję nieważności czynności prawnej dokonanej sprzecznie z konkretnymi wymogami ustawowymi. Taką sankcją posłużył się też na gruncie art. 59 ust. 2 i 3 u.g.n. W art. 136 u.g.n. ustawodawca nie przewidział sankcji nieważności czynności prawnej, której przedmiotem jest nieruchomość wywłaszczona, która nie została wykorzystana na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej, gdy roszczenie poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców o zwrot tej nieruchomości nie wygasło. Przepis ten zakazuje użycia nieruchomości wywłaszczonej na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczeniowej. Ma on charakter imperatywny i jest adresowany do właściwego organu w rozumieniu art. 4 pkt 9 u.g.n., na który

nakłada obowiązek zawiadomienia poprzedniego właściciela o zamiarze użycia wywłaszczonej nieruchomości na inny cel niż określony w decyzji wywłaszczeniowej oraz o możliwości jej zwrotu. Adresatem tej normy jest też podmiot, który stał się właścicielem nieruchomości skutkiem decyzji wywłaszczeniowej, a zakaz ma zastosowanie nie tylko pierwszej zmiany przeznaczenia nieruchomości w stosunku do celu określonego w decyzji wywłaszczeniowej, ale też każdej następnej, o ile wcześniej nie został zrealizowany cel wywłaszczenia określony w decyzji. Gdyby doszło do zrealizowania tego celu, to ograniczenie wynikające z art. 136 ust. 1 u.g.n. nie działa. Norma zawarta w art. 136 ust. 1 u.g.n. nie odnosi się do osoby, która nabyła prawo własności od podmiotu, który stał się właścicielem nieruchomości w związku z decyzją wywłaszczeniową. Przepis art. 136 u.g.n. nie reguluje sankcji działającej w sytuacji obrotu taką nieruchomością bez powiadomienia przez właściwy organ poprzedniego właściciela nieruchomości, że stała się ona zbędna na cel określony w decyzji wywłaszczeniowej, względnie gdy pierwsza i kolejne kwestionowane umowy miały miejsce po wystąpieniu przez spadkobierców poprzedniego właściciela z wnioskiem o zwrot nieruchomości. Kolejnej czynności prawnej zbycia niegdyś wywłaszczonej nieruchomości nie można uznać za nieważną, gdyż dalszy nabywca nie narusza ustalonego w art. 136 ust. 1 u.g.n. zakazu, skoro nie jest jego adresatem. Jeżeli ustawa nie przewiduje sankcji nieważności czynności dokonanej w takich warunkach, to należy domniemywać jej ważność.

Przepis art. 136 ust. 5 u.g.n. stanowi o wygaśnięciu roszczenia w wypadku tam opisanym, a z kolei art. 229 u.g.n. o braku przysługiwania roszczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, ustawodawca nie przewiduje, że sankcją czynności prawnej polegającej na obrocie wywłączoną niegdyś nieruchomością, co do której poprzedniemu właścicielowi przysługuje roszczenie o jej zwrot, jest nieważność. Najbardziej adekwatną sankcją takiej czynności prawnej może być bezskuteczność względna, o jakiej mowa w art. 59 k.c. Zawarcie takiej umowy czyni bowiem niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu o jej zwrot. W braku przesłanek warunkujących zastosowanie konsekwencji tego przepisu, poprzedniemu właścicielowi względnie jego spadkobiercom przysługuje roszczenie odszkodowawcze.

Może się zdarzyć, że czynność prowadząca do zbycia nieruchomości i stojąca na przeszkodzie realizacji roszczenia o jej zwrot będzie nieważna z racji jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Taki zarzut powód zgłosił w apelacji z powołaniem się na art. 5 k.c. Pierwsza oraz pozostałe kwestionowane umowy mogłyby zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyby powód udowodnił, że jego kontrahenci działając w zмовie zawarli je po to, aby udaremnić realizację roszczenia powoda o zwrot nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał sprzeczności którejkolwiek z umów z zasadami współżycia społecznego. Zbywcą spornej nieruchomości nie był Starosta Powiatu K. działający jako *statio fisci* Skarbu Państwa, do którego w lutym 2000 r. wpłynął wniosek o jej zwrot, lecz Agencja Mienia Wojskowego, która prawa do tej nieruchomości nabyła na mocy postanowień Starosty z 19 czerwca i 25 lipca 2000 r. Zgodnie z art. 6 ustawy z 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 712), Agencja jako państwowa osoba prawna wykonuje na rzecz Skarbu Państwa prawo własności i inne prawa rzeczowe w stosunku do mienia określonego w art. 2 tej ustawy, przekazane jej do zagospodarowania stosownie do art. 18 i n. Przekazanie praw do nieruchomości nastąpiło już po złożeniu wniosku o jej zwrot, o czym Agencja Mienia Wojskowego została poinformowana. Sama jednak wiedza kontrahentów o złożeniu tego wniosku nie oznacza jeszcze ich zмовy, a tym bardziej sprzeczności działania z zasadami współżycia społecznego. Posiadanie takiej wiedzy może stanowić jedną z przesłanek roszczenia opartego na przepisie art. 59 k.c. O zмовie czy innych naganych z punktu widzenia norm społecznych porozumieniach decydują okoliczności, w jakich zostały zawarte. Brak jest dowodów, że osoby reprezentujące spółkę M. zawierając umowę z Agencją Mienia Wojskowego miały wiedzę odnośnie złożonego wniosku o zwrot nieruchomości. Na tę okoliczność powód nie przedstawił wiarygodnych dowodów. Takim dowodem nie jest porozumienie z 3 stycznia 2000 r., tym bardziej, że miało ono miejsce jeszcze przed złożeniem wniosku o zwrot wyłączonej nieruchomości. W 2005 r. obowiązywał już przepis art. 229a u.g.n., zgodnie z którym roszczenie o zwrot wyłączonej nieruchomości nie przysługiwało, gdy na nieruchomości został



zrealizowany inny cel, niż określony w decyzji wywłaszczeniowej, który w dniu wydania tej decyzji mógł stanowić podstawę wywłaszczenia. Stosownie do art. 3 ust. 1 ustawy z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (tekst jedn. Dz. U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94 ze zm.; dalej: „u.z.t.w.n.”), która była podstawą wydania decyzji w stosunku do poprzedników powoda, wywłaszczenie mogło nastąpić także na cele obrony państwa, a nieruchomość, której dotyczyły sporne umowy była wykorzystywana na potrzeby wojskowe. Wprawdzie w 2008 r. Trybunał Konstytucyjny orzekł o niekonstytucyjności art. 229a u.g.n. (Dz. U. z 2008 r. Nr 59, poz.369), ale w czasie zawierania umów z 2006 r. i z 2007 r. przepis ten obowiązywał, co wyklucza przypisanie pozwanym spółkom zawierającym te umowy działań sprzecznych z zasadami współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 6 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 707, dalej: u.k.w.h.), co dostatecznie uzasadnił Sąd Okręgowy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 19 lipca 2013 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zapadło z naruszeniem prawa materialnego, to jest: - art. 136 § 1 u.g.n. w zw. z art. 58 § 1 i 2 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, iż rozporządzenie wywłączoną nieruchomością w drodze czynności prawnej, która narusza przewidziany w art. 136 § 1 u.g.n. obowiązek jej zwrotu poprzedniemu właścicielowi lub jego następcy prawnemu w przypadku złożenia przez nich wniosku o zwrot nieruchomości, nie powoduje bezwzględnej nieważności czynności prawnej oraz jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego; - art. 6 u.k.w.h., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż N. Polska sp. z o.o. w chwili zawierania umów przenoszących własność spornych nieruchomości działała dobrej wierze, podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego w sprawie wynika, że w chwili zawierania spornych umów pozostawała ona w złej wierze, bowiem wiedziała o złożonym przez powoda wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości; - art. 5 k.c., poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy z ustaleń faktycznych wynika, że wszystkie trzy kwestionowane umowy zostały zawarte w rażącej sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem instytucji wywłaszczenia, z naruszeniem prawa własności oraz wbrew zasadom

współzycia społecznego.

Powód zarzucił też, że zaskarżony wyrok zapadł z naruszeniem prawa procesowego, to jest art. 321 § 1 k.p.c., poprzez uznanie, iż w niniejszej sprawie Sąd nie był uprawniony do orzeczenia, że sporne umowy z 22 marca 2006 r. oraz 9 marca 2007 r. były bezskuteczne względem niego, skoro orzeczenie takie na gruncie ustalonego stanu faktycznego byłoby zasadne.

Powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego z 19 lipca 2013 r. w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi względnie o uchylenie tego wyroku i zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez uwzględnienie powództwa w całości.

Pozwani Agencja Mienia Wojskowego i spółka N. Sp. z o.o. wnieśli o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Art. 321 k.p.c., którego naruszenie zarzuca skarżący, zakazuje sądowi wyrokowania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem oraz zasądzania ponad żądanie. Jego wprowadzenie do systemu przepisów procedury cywilnej jest uzasadnione obowiązywaniem w niej zasady dyspozycyjności i kontradiktoryjności, a przestrzeganie oznacza, że o treści wyroku decyduje żądanie strony. W świetle art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może zasądzać czegoś innego niż żądał powód (*aliud*), więcej niż żądał powód (*super*), ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez niego. Znaczenie tego przepisu trzeba wyklądać w powiązaniu z art. 187 § 1 k.p.c., który wymienia obligatoryjne elementy pozwu i stanowi, że musi on zawierać dokładnie określone żądanie, wskazujące na rodzaj ochrony prawnej, o udzielenie której powód zabiega (zasądzenie świadczenia, ustalenie prawa lub stosunku prawnego, ukształtowanie stosunku prawnego), łącznie z określeniem oczekiwanego przez niego rozstrzygnięcia sądu na temat nakazanego pozwanemu zachowania albo treści podlegającego ustaleniu lub ukształtowaniu prawa czy stosunku prawnego. Obowiązkiem powoda jest też przytoczenie okoliczności faktycznych, które usprawiedliwiają zgłoszenie żądania w sformułowanej przez niego postaci. Zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (*petitum*), bądź do jego podstawy faktycznej (*causa petendi*), uzasadniających

żądanie. Skoro powód w niniejszej sprawie żądał ustalenia nieważności trzech umów bliżej oznaczonych w pozwie, z uwagi na powołane w nim okoliczności faktyczne, to uznanie tych umów za bezskuteczne w stosunku do powoda nie byłoby dopuszczalnym orzeczeniem o łagodniejszym skutku wywiedzionym z przytoczonych okoliczności, ale orzeczeniem o innym ich skutku. Wbrew stanowisku powoda, wydaniu takiego orzeczenia sprzeciwiał się art. 321 § 1 k.p.c.

2. W sprawie poza sporem było, że poprzednicy prawni powoda utracili własność nieruchomości stanowiącej p.gr. I.kat. 1451/7 w gminie katastralnej M. w związku z wydaniem 21 października 1969 r. decyzji wywłaszczeniowej. Własność tej nieruchomości wskutek wywłaszczenia nabył Skarb Państwa i na tym podmiocie ciążył przewidziany kolejnymi ustawami regulującymi przesłanki i skutki wywłaszczenia nieruchomości obowiązek jej użycia na cele oznaczone w decyzji wywłaszczeniowej.

Będąca podstawą decyzji wywłaszczeniowej wydanej w stosunku do poprzedników prawnych powoda ustawa z 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości przewidywała możliwość wywłaszczenia na cele obrony państwa (art. 3 ust. 1 u.z.t.w.n.). Nieruchomość, której własność odjęto poprzednikom prawnym powoda była wykorzystywana na te cele, chociaż jej wywłaszczenie decyzją z 21 października 1969 r. nastąpiło na inny cel.

3. Powód i inni spadkobiercy S. R. i W.R. wystąpili z żądaniem zwrotu nieruchomości niewykorzystanej na cele wywłaszczeniowe 14 lutego 2000 r., a zatem w okresie, który przesłanki uzasadniające zgłoszenie takiego żądania regulowała już ustawa o gospodarce nieruchomościami. Stosownie do art. 136 ust. 3 u.g.n., poprzedni właściciel nieruchomości lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu. Przepis ten jest podstawą roszczenia, którego istnienie i zasadność z woli ustawodawcy jest oceniana na drodze administracyjnego postępowania jurysdykcyjnego, a z wnioskiem o zwrot nieruchomości lub jej części występuje się do starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Skoro tak, to sąd powszechny nie może wiążąco wypowiedzieć się o tym, czy po stronie osoby powołującej się na art. 136 ust. 3 u.g.n.

istnieje przewidziane tym przepisem roszczenie, i to nie tylko bezpośrednio, w sentencji wyroku, ale także pośrednio, o ile samodzielnie przeprowadzona przez ten sąd ocena okoliczności doniosłych z punktu widzenia stosowania art. 136 ust. 1-3 u.g.n. miałyby stanowić przesłankę rozstrzygnięcia decydującą o wyniku postępowania w sprawie o innym przedmiocie (por. wyroki Sądu Najwyższego z 20 października 2010 r., III CSK 22/10, niepubl. i z 4 marca 2011 r., I CSK 39/11, niepubl.). W sprawie cywilnej, której przedmiotem jest ocena ważności umów mających za przedmiot nieruchomości, której własność Skarb Państwa nabył na podstawie decyzji wyłączeniowej sąd powszechny może - co najwyżej - ustalić, że co do tej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia przewidziane w art. 136 ust. 3 u.g.n., a o tym, czy te roszczenia zostały zgłoszone zasadnie, czy bezzasadnie, musi wypowiedzieć się kompetentny organ administracji publicznej (por. też wyrok Sądu Najwyższego z 20 października 2010 r., III CSK 22/10, niepubl.). Decyzja o zwrocie wyłączonej nieruchomości, tak samo jak decyzja wyłączeniowa, ma charakter konstytutywny, w tym sensie, że własność nieruchomości pozostaje przy dotychczasowym podmiocie tego prawa, póki decyzja nie zapadnie i nie stanie się ostateczna. Okoliczność powyższa ma doniosłe znaczenie dla obrotu prawnego i dla stosunków prawnych dotyczących nieruchomości niegdyś wyłączonej, a to dlatego, że w stosunkach tych jako właściciel nieruchomości może i powinien działać Skarb Państwa, póki nie zapadnie ostateczna decyzja orzekająca o jej zwrocie poprzedniemu, wyłączonemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Skoro do chwili obecnej wniosek z 14 lutego 2000 r. nie został na właściwej drodze rozstrzygnięty, to uniemożliwia to stanowcze ustalenie choćby na potrzeby niniejszej sprawy, że powodowi i pozostałym spadkobiercom S. R. i W. R. w 2001 r., w 2006 r. czy w 2008 r. przysługiwało skutecznie względem Skarbu Państwa roszczenie o zwrot nieruchomości niewykorzystanej na cele wyłączeniowe. Już sama tego rodzaju niepewność wyklucza możliwość uznania umów z 9 kwietnia 2001 r., z 22 marca 2006 r. i z 9 marca 2007 r., dotyczących nieruchomości, której własność Skarb Państwa nabył w drodze wyłączenia za bezwzględnie nieważne (tak też Sąd Najwyższy w odniesieniu do wykładni art. 47 ust. 4 i art. 69 ust. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości, tekst jedn.

Dz. U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127 ze zm., będącego odpowiednikiem art. 136 ust. 1 u.g.n., w uchwale z 30 kwietnia 1987 r., III CZP 19/87, OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 96 oraz w wyroku z 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 40).

Ustawodawca nie przewidział sankcji nieważności dla czynności polegającej na zbyciu przez Skarb Państwa albo kolejnego już właściciela nieruchomości nabytej przez Skarb Państwa w drodze wywłaszczenia, lecz niewykorzystanej na cele wywłaszczeniowe, z pominięciem przewidzianego w art. 136 ust. 3 u.g.n. roszczenia byłego właściciela lub jego spadkobierców o zwrot tej nieruchomości. Według ogólnych zasad, dokonanie czynności uniemożliwiającej zadośćuczynienie roszczeniu innej osoby może stanowić podstawę do uznania czynności za bezskuteczną, lecz nie stanowi przyczyny jej nieważności.

Niezrealizowanie celu wywłaszczenia i definitywna utrata możliwości uzyskania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości mogą też stanowić uzasadnione źródło szkody (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2005 r., I CK 130/05, niepubl., z 12 sierpnia 2009 r., IV CSK 187/09, niepubl.).

3. Co do zasady, zgłoszenie przez poprzedniego właściciela lub jego następców prawnych żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości było konsekwencją wcześniejszego zawiadomienia go o zajściu okoliczności uprawniających do zwrotu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie ma wątpliwości, że taką informację mógł i musiał przekazać uprawnionemu właściwy organ administracji rządowej lub samorządowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2001 r., III CKN 20/99, niepubl.; z 10 sierpnia 2005 r., I CK 130/05, niepubl.; z 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07, niepubl.; z 21 lipca 2008 r., III CSK 19/08, OSNC-ZD 2009, nr 1, poz. 19). Z ustaleń dokonanych w niniejszej sprawie wynika, że spadkobiercy S. R. i W. R. nie zostali poinformowani przez właściwe organy o tym, że przysługuje im roszczenie o zwrot wywłaszczonej niegdyś nieruchomości. O ocenie przez nie roszczenia powoda i pozostałych spadkobierców S. R. i W. R. świadczy i ta okoliczność, że już po jego zgłoszeniu nieruchomość, której ono dotyczyło została przekazana Agencji Mienia Wojskowego, która miała ją zagospodarować i nią dysponować.

Rozporządzenie przez Agencję Mienia Wojskowego nieruchomością wywłaszczoną S. R. i W. R., której Skarb Państwa powierzył wykonywanie prawa własności co do tej nieruchomości, nastąpiło w okresie obowiązywania art. 229a u.g.n., który stanowił, że jeśli na wywłaszczonej nieruchomości został zrealizowany inny cel niż określony w decyzji o wywłaszczeniu, taki który w dniu wydania tej decyzji mógł stanowić podstawę wywłaszczenia, to sytuacja wywłaszczonego podlega ocenie na podstawie art. 229 u.g.n., a zatem nie przysługuje mu roszczenie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W taki też sposób uprawniony organ ocenił zasadność wniosku powoda o zwrot nieruchomości wywłaszczonej S. R. i W. R., czemu dał wyraz w decyzji wydanej 12 lutego 2008 r., a zatem w sześć lat po złożeniu wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości i po zawarciu umowy o jej wniesieniu do spółki M., jako aportu oraz umowy z 9 marca 2007 r. Nie ma żadnych podstaw ku temu, by wnioskować, że spółki S. i N. przy zawieraniu umów z 22 marca 2006 r. i z 9 marca 2007 r. powinny roszczenie powoda postrzegać jako zasadne i z uwagi na jego zgłoszenie wstrzymać się od zawarcia tych umów. Art. 229a u.g.n., który miał znaczenie dla odpowiedzi na pytanie, czy powodowi przysługuje zgłoszone roszczenie został wyeliminowany z systemu prawnego z dniem 9 kwietnia 2008 r. wskutek uznania art. 136 ust. 6, art. 137 ust. 2 oraz art. 15 ustawy z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492) wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z 3 kwietnia 2008 r., K 6/05 (Dz. U. Nr 59, poz. 369), za sprzeczne z Konstytucją. Do tego momentu przepis korzystał z domniemania konstytucyjności.

Trafnie przy tym argumentuje Sąd Apelacyjny, że przewidziany w art. 136 ust. 1 u.g.n. bezwzględnie obowiązujący zakaz użycia wywłaszczonej nieruchomości na cel inny niż określony w decyzji wywłaszczeniowej jest adresowany do Skarbu Państwa, tej jednostki organizacyjnej, na rzecz której nastąpiło wywłaszczenie. Naruszenie tego zakazu, czy to przez działania faktyczne, czy prawne powinno być sankcjonowane w relacji do Skarbu Państwa, a w stosunku do innych uczestników obrotu prawnego o tyle, o ile można by im postawić zarzut, że dokonując czynności ze Skarbem Państwa, działają wbrew obowiązującej je normie prawnej lub chociaż wbrew zasadom współzycia

społecznego. Takich zarzutów stronom czynności kwestionowanych w niniejszej sprawie postawić nie można. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 6 u.k.w.h. zgłoszony został zatem przez skarżącego bezzasadnie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji. Z uwagi na charakter sprawy, przyczyny wytoczenia powództwa, jak również sytuację osobistą i majątkową powoda ujawnioną w oświadczeniach składanych przez niego na potrzeby rozpoznania kolejnych wniosków o zwolnienie go od kosztów sądowych, Sąd Najwyższy zastosował w sprawie art. 102 k.p.c. i odstąpił od obciążania powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego przeciwnikom procesowym.