

Sygn. akt VI A Ca 643/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka (spr.)

Sędzia SA – Aldona Wapińska

Sędzia SA – Ewa Klimowicz-Przygódzka

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P.

przeciwko miastu (...) W. i (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 lutego 2012 r., sygn. akt XXV C 1097/11

I. prostuje oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce danych powódki „E. K.” wpisuje „M. K.”;

II. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu treść:

1. powództwo oddala;

2. zasądza od J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P. na rzecz miasta (...) W. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P. na rzecz miasta (...) W. kwotę 10.200 (dziesięć tysięcy dwieście) złotych oraz od J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P. na rzecz (...) w W. kwotę 7.500 (siedem tysięcy pięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 643/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2012 r. wydanym w sprawie z powództwa J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P. przeciwko Miastu (...) W. i (...) w W. Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił nieważność czynności prawnej dokonanej w formie aktu notarialnego Rep Nr (...) z dnia 3 sierpnia 1998 r., w części, w której (...) Spółdzielnia (...) (obecnie (...) w W.) nabyła prawo użytkowania wieczystego do działki (...) (obecnie (...) i (...)) z obrębu (...), co zostało

ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa. Nadto Sąd Okręgowy zasądził solidarnie od Miasta (...) W. i (...) w W. solidarnie na rzecz J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. i I. P. kwoty 11 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

Powodowie - J. S. (1), A. D., B. D., M. K., W. S., J. S. (2), J. P., M. P. oraz I. P. są następcami prawnymi poprzednich właścicieli przedmiotowej nieruchomości - A. i W. małżonków S. (...) w W. (poprzednia nazwa (...) Spółdzielnia (...) w W.) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w tym również użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości - działek o nr (...) z obrębem (...) na podstawie umowy zawartej aktem notarialnym z dnia 3 sierpnia 1998 roku, wpisanego w Repertorium Nr (...). Miasto (...) W. jest właścicielem w/w nieruchomości. Sporna nieruchomość - działki nr (...) z obrębem (...) (w dniu 3 sierpnia 1998 roku działki te stanowiły jedną nieruchomość o nr (...)), położona przy ul. (...) w W. stanowiła własność małżonków W. i A. S.. Własność nieruchomości, która wówczas nosiła nr (...) z obrębem (...) została przez nich nabyta z mocy prawa, co zostało stwierdzone w Akcie Własności Ziemi wydanym w dniu 28 czerwca 1973 roku, nr (...) repertorium (...). Na mocy decyzji z dnia 12 grudnia 1975 roku W. i A. S. zostali wywłaszczeni z nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., o powierzchni 7 395 m², oznaczonej jako: działka nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 4 034 m² i działka nr (...) z obrębem (...) o powierzchni 3 361 m². Wywłaszczenie dokonane zostało na rzecz Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 12 marca 1958 roku o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (Dz. U. z 1961 r., Nr 18, poz. 94). Zgodnie z decyzją o lokalizacji szczegółowej nr (...) z dnia 27 października 1973 roku wywłaszczenie dokonane zostało na rzecz budowy bazy magazynowo - sprzętowej dla Miejskiego Przedsiębiorstwa (...). Wniosek o wywłaszczenie wskazywał jedynie na działkę nr (...) o powierzchni 4 034 m oraz jedynie na część działki nr (...) o powierzchni 130 m² z ogólnej powierzchni 3 361 m² (teren ten odpowiada obecnej działce nr (...) z obrębem (...)). Na mocy wywłaszczenia doszło do likwidacji siedliska wraz z gospodarstwem, a wobec tego dotychczasowi właściciele wywłaszczonego gruntu (W. i A. S.) utracili możliwość racjonalnego użytkowania pozostałej części gruntu nr (...) z obrębem (...) (obecnie działki nr (...) z obrębem (...)). Zważywszy na wniosek współwłaścicieli - małżonków S. wywłaszczeniem objęto także obszar działki poza lokalizacją. Powyższą decyzją ustalono również odszkodowanie z tytułu wywłaszczenia w/w nieruchomości w łącznej kwocie 114 662 (starych) zł.

W dniu 27 maja 1990 roku działka o numerze ewidencyjnym (...) z obrębem (...) stała się z mocy prawa własnością Gminy - Dzielnicy W. Ż. (obecnie Miasta (...) W.). Powyższe zostało potwierdzone Decyzją nr (...) wydaną przez Wojewodę (...) w dniu 6 stycznia 1992 roku.

Grunt obejmujący m.in. działkę nr (...) został oddany w użytkowanie wieczyste (...) Spółdzielni (...) decyzją Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W.-Ż. z dnia 18 września 1984 roku. Umowy użytkowania wieczystego nie zawarto do 1998 r. Na gruncie przy ul. (...) w W. z obrębem (...), oznaczonym jako działki o numerach: (...) (...) Spółdzielnia (...) wybudowała budynek produkcyjny oddany do użytku w dniu 21 lipca 1989, oraz następujące budynki i obiekty, które powstały bez pozwolenia na budowę i nie zostały formalnie oddane do użytku: budynek administracyjny, budynek - magazyn pomocniczy, budynek magazynowy, budynek biurowy, trzy kontenery biurowe, kiosk spożywczy, budynek stacji transformatorowej, kontener stróżówka.

W dniu 2 kwietnia 1990 roku następcy prawni W. i A. J. S., W. D., W. S., E. K., T. P. i J. P. złożyli wniosek o zwrot przedmiotowej nieruchomości. Stroną postępowania administracyjnego była gmina Miasto (...) W..

Na podstawie umowy o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności budynków zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 3 sierpnia 1998 roku, wpisanego do Repertorium nr (...), (...) Spółdzielnia (...) nabyła prawo użytkowania wieczystego m.in. działki nr (...) z obrębem (...). W treści w/w aktu notarialnego przedstawiciele Zarządu Gminy W.-B. oświadczyli, iż Gmina W.-B. jest właścicielem gruntu położonego w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 9 422 m² z obrębem (...) oznaczonej w ewidencji, jako działki o numerach: (...) o powierzchni 1102 m², (...) o powierzchni 2 332 m², (...) o powierzchni 2246 m², (...) o powierzchni 2 004

m2, (...) o powierzchni 1218 m2, (...) o powierzchni 324 m2, (...) o powierzchni 36 m2, (...) o powierzchni 140 m2, (...) o powierzchni 20 m2. Działka nr (...) opisana jest w księdze wieczystej Kw nr (...) i stanowi część dawnej działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...). Ponadto w treści aktu notarialnego przedstawiciele Gminy złożyli oświadczenie, iż przedmiotowe nieruchomości są wolne od wszelkich obciążeń, hipotek, praw i roszczeń osób trzecich. Postanowieniem nr (...) z dnia 11 marca 2004 roku Wojewoda (...) wyznaczył Starostę (...), jako organ właściwy do załatwienia sprawy zwrotu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę (...). Na mocy postanowienia nr (...) z dnia 14 stycznia 2011 roku zawieszono powyższe postępowanie administracyjne do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd powszechny kwestii wstępnej postępowania w przedmiocie stwierdzenia nieważności czynności prawnej sporządzonej w formie aktu notarialnego repertorium nr (...) z dnia 3 sierpnia 1998 roku, na podstawie, którego (...) Spółdzielnia (...) nabyła użytkowanie wieczyste działki nr (...) z obrębu (...).

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, iż stan faktyczny był bezsporny i uzupełnił powyższe ustalenia faktyczne o stwierdzenie, iż cel, na jaki została odjęta ówczesnym właścicielom własność nie został osiągnięty. Budynki oraz obiekty, które powstały na przedmiotowej nieruchomości powstały staraniem pozwanej spółdzielni, ale bez pozwolenia na budowę i do dnia dzisiejszego nie zostały oddane do użytku zgodnie z obowiązującymi przepisami. Następnie Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 136 i 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazał, iż niedopuszczalne jest rozporządzenie nieruchomością, uprzednio wywłaszczoną jeśli co do tej nieruchomości toczy się postępowanie administracyjne o jej zwrot poprzedniemu właścicielowi lub jego spadkobiercom. Będzie miał w tej sytuacji zdaniem Sądu zastosowanie art. 58 § 3 k.c. do tej części umowy, która dotyczy wywłaszczonej nieruchomości. Sąd następnie powtórzył swoje poprzednie ustalenie, iż od wywłaszczenia minęło 37 lat, zaś cel wywłaszczenia nie został zrealizowany. W tej sytuacji zdaniem Sądu nieruchomość stała się zbędna na cel wywłaszczenia na podstawie art. 137 w/w ust.1 ustawy. Natomiast rozporządzenie nieruchomością z naruszeniem zakazu art. 136 ust.1 ustawy /użycie na inny cel niż wskazany w decyzji/ uzasadnia przyjęcie nieważności takiego rozporządzenia na podstawie art. 58 § 1 k.c. Zakaz ten może wykluczyć jedynie brak wniosku poprzedniego właściciela nieruchomości lub jego spadkobiercy. Sąd Okręgowy ponadto wskazał, iż nie zachodzą okoliczności pozwalające zastosować art. 229 u.g.n., który wskazuje kiedy roszczenie z art.136 ust. 3 u.g.n. nie przysługuje. Sąd podkreślił , iż już w samej Konstytucji unormowano prawo do żądania zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, jeżeli ta się stała zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu /art. 21 ust.2 i art. 64 ust.1 i2 Konstytucji/ i że jedną z podstawowych zasad prawa wywłaszczeniowego jest wykorzystanie nieruchomości wyłącznie na cel wskazany w decyzji wywłaszczeniowej. Zasada zwrotu wywłaszczonej nieruchomości , jeżeli nieruchomość ta nie została użyta na cel publiczny , który był przesłanką jej wywłaszczenia ma rangę konstytucyjną i jest oczywistą konsekwencją art. 21 ust.2 Konstytucji. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku złożyli obaj pozwani.

Pozwana (...) zaskarżając przedmiotowy wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu: 1/ niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, 2/sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz 3/naruszenie materialnych zasad ustalonych w Uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15.02.2011 r. sygn. akt III CZP 90/10, zgodnie z którą rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni bezwzględnie użytkownika wieczystego w dobrej wierze.

Podnosząc powyższe skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości w stosunku do (...) oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego ad. 1 kosztów procesu i zastępstwa za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Z kolei pozwane m. (...) W. zaskarżając przedmiotowy wyrok w całości zarzuciło Sądowi I instancji:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 136 ust. 1 i art. 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 z późn. zm.), poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające

na przyjęciu, że przepisy te znajdują zastosowanie do nieruchomości, które nie były objęte decyzjami lokalizacyjnymi dotyczącymi planowanej inwestycji i zostały wyłączone wyłącznie na wniosek właścicieli,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 58§1 Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że w okolicznościach sprawy stanowiącej przedmiot postępowania umowa zawarta w formie aktu notarialnego ustanawiająca na rzecz pozwanej (...) użytkowanie wieczyste gruntu, w tym m.in. w odniesieniu do obecnych działek (...) z obrębu (...) jest w tej części nieważna z uwagi na sprzeczność z ustawą - art. 136 ust. 1 u.g.n,

3) naruszenie przepisów postępowania - art. 217 k.p.c. poprzez nierozpoznanie zgłoszonego na rozprawie wniosku pozwanego m.(...) W. o zakreślenie terminu na złożenie wniosków dowodowych w przedmiocie zrealizowania celu wyłączenia w odniesieniu do działki nr (...) objętej wnioskiem wyłączeniowym sąsiadującej z działką nr (...), dowłaszczoną w części na wniosek właścicieli,

4) naruszenie przepisów postępowania - art. 229 oraz art. 231 k.p.c. poprzez przyjęcie za udowodnione faktów, które nie były przedmiotem postępowania dowodowego, nie zostały przyznane przez strony pozwane ani nie można ich było ustalić w drodze domniemania faktycznego,

5) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez przyjęcie, że cel wyłączenia określony w decyzji wyłączeniowej nie został zrealizowany, podczas gdy na tę okoliczność nie było w ogóle przeprowadzone postępowanie dowodowe,

które to uchybienia miały istotny wpływ na treść orzeczenia.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego. Skarżący wniósł również o dopuszczenie dowodu z następujących dokumentów:

a) decyzji z dnia 31.05.1976 r. znak (...) Urzędu m.(...) W. Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej uchylającej w części decyzję wyłączeniową z dnia 12.12.1975 r. znak (...) - na okoliczność powierzchni gruntu objętego wyłączeniem i przeznaczonego na realizację celu wyłączenia,

b) zestawienia wykazu zadań inwestycyjnych z 1982 r. sporządzonego przez Zjednoczenie Miejskich Przedsiębiorstw (...), w którym znajduje się informacja o kosztach poniesionych na budowę bazy (...) (wcześniej - (...)),

c) pisma Miejskiego (...) z 14.12.1981 znak (...) dotyczącego zlecenia wykonania montażu ścian osłonowych budynku warsztatowego na terenie budowy bazy (...),

d) pisma Dyrekcji Rozbudowy Miasta W. P. z dnia 30.12.1988 znak (...), z którego wynika, że cel wyłączenia został ostatecznie zrealizowany zgodnie z decyzją lokalizacyjną nr (...) z dnia 27.10.1973 r.,

e) wystąpienia Miejskiego Przedsiębiorstwa (...) z dnia 28.12.1988 r. znak (...) o regulację stanu prawnego nieruchomości położonej przy ul. (...),

f) pisma Urzędu Dzielnicy - Gminy W.-Ż. z dnia 19.07.1991 znak L.dz. (...), w którym stwierdzono, że teren położony przy ul. (...), objęty między innymi decyzją lokalizacyjną nr (...) z dnia 27.10.1973 r., był zagospodarowany zgodnie z przeznaczeniem,

g) zdjęć lotniczych - fotoszkieł nr 303 z nalogu w dniu 02.11.1976 r. oraz nr 303 z nalogu w dniu 16.05.1982 r., na których uwidoczniony jest sposób zagospodarowania terenu w okresie 1 roku oraz 7 lat po wyłączeniu

- na okoliczność zrealizowania celu wyłączenia zgodnie z decyzją nr (...) z dnia 12.12.1975 r. zmienioną decyzją nr (...) z dnia 31.05.1976 r. Urzędu m.(...) W. w odniesieniu do części działki nr (...) z obrębu (...) oraz części działki nr (...)

z obrębu (...), wywłaszczonych na potrzeby budowy bazy magazynowo - sprzętowej dla Miejskiego Przedsiębiorstwa (...), zgodnie z lokalizacją szczegółową nr (...) z dnia 27.10.1973 r.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.

Apelacje okazały się zasadne. Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji pozwanego ad. 2 tj. m. (...) W., zauważyć należy, iż zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 229 i 231 k.p.c. w zakresie poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń, iż cel na jaki została ówczesnym właścicielom odjęta własność nie został osiągnięty. Okoliczności te nie wynikały z twierdzeń powoda, albowiem twierdzenia takie nie zostały w ogóle przez niego zaoferowane, tym samym nie mogły być przyznane przez stronę przeciwną. Nie wynikały one również z wywodów pozwanych oraz nie można ich było również wyprowadzić z innych, ustalonych na podstawie zgromadzonych dowodów - faktów. W związku z powyższym potrzeba powołania dowodów wskazanych w apelacji pozwanego ad. 2 powstała w postępowaniu apelacyjnym. Dlatego też Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z dokumentów /k. 159-170/ dołączonych do apelacji tego pozwanego.

Na podstawie całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie Sąd Apelacyjny ustalił, iż stan faktyczny przedstawia się tak jak w ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, ale z wyłączeniem dalszego ustalenia Sądu I instancji /zamieszczonego w części uzasadnienia zawierającej rozważania prawne/, iż cel na jaki została ówczesnym właścicielom odjęta własność nie został osiągnięty. Sąd Apelacyjny ustalił uzupełniająco i skorygował, iż decyzja z dnia 12 grudnia 1975 r., mocą której uległy wywłaszczeniu działki nr (...) /k-84-86/ została w części dotyczącej ustalenia i przyznania odszkodowania za przedmiotowe nieruchomości – uchylona mocą decyzji z dnia 31 maja 1976 r., którą skorygowano powyższe odszkodowanie o kwotę 722 zł /k. 159-161/. Wywłaszczeniem objęto cały obszar obu działek, tj. powierzchnię 7395 m⁽²⁾, mimo iż lokalizacja inwestycji obejmowała powierzchnię 4 264 m⁽²⁾, przy czym jeżeli chodzi o działkę nr (...) - lokalizacja ta obejmowała jedynie 130 m⁽²⁾ /co odpowiada obecnej działce nr (...) z obrębu (...)/, zaś pozostała część tej działki /tj. m.in. działki nr (...) z obrębu (...)/ objęto wywłaszczeniem na wyraźny wniosek współwłaścicieli wobec braku możliwości racjonalnego użytkowania tej części gruntu /okoliczności niesporne, decyzje k. 84-86, 159-161/. Cel, na który wywłaszczono działki, na których miała stanąć inwestycja, został osiągnięty: baza materiałowo-magazynowa Miejskiego Przedsiębiorstwa (...), -zgodnie z lokalizacją szczegółową nr (...) została wybudowana /dokumenty - k. 162 – 170/.

Dla porządku należy wskazać, iż niezasadne okazały się pozostałe zarzuty pozwanego ad 2 o charakterze procesowym; naruszenia art. 217 k.p.c, skoro z protokołu rozprawy z dnia 23 lutego 2012 r nie wynika, aby pozwany składał jakiegokolwiek wnioski, zaś nie można mówić o sprzeczności danego ustalenia z treścią zebranego materiału dowodowego przy przyjęciu, iż na tę okoliczność nie prowadzono postępowania dowodowego.

Przechodząc do subsumpcji tak poczynionych ustaleń Sąd Apelacyjny stwierdził, iż zasadnie pozwany ad.2 zarzucał Sądowi naruszenia art. 136 i 137 ustawy o gospodarce nieruchomościami /dalej u.g.n./ oraz art. 58 §1 k.c. W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż w dacie wywłaszczenia obowiązywała ustawa z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości/ DU 1974.10.64 ze zm./ . W jej trybie, wydano decyzję z dnia 12 grudnia 1975r. , przy czym, jak ustalił Sąd Apelacyjny, przedmiotowa działka nr (...) nie była objęta lokalizacją inwestycji w postaci przedmiotowej bazy, lecz dokonano jej „dowłaszczenia” na wniosek współwłaścicieli, a zatem w trybie art. 5 ust.3 tej ustawy. W tej sytuacji oceny zbędności wywłaszczenia tej nieruchomości nie można dokonywać na podstawie art. 137 u.g.n. /która obowiązywała w dacie zawierania umowy z dnia 3 sierpnia 1998 r. ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności budynków/, skoro nie była ona od początku przeznaczona na cel wywłaszczenia, a powodem wywłaszczenia była niemożność racjonalnego użytkowania w wyniku oddzielenia części /większej nieruchomości/ objętej wywłaszczeniem. Przepis ten zatem nie znajdzie zastosowania do działki nr (...). W tej sytuacji zbędność takiej nieruchomości na cele wywłaszczenia wynika z tego, że odpadły ustawowe przesłanki jej wywłaszczenia /por. Ewa Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 137 u.g.n., Lex/. Strona powodowa nie zaoferowała nawet okoliczności /nie mówiąc o dowodach/, które by wskazywały, że tak się stało. Należy zauważyć, iż inwestycja w ramach swojej lokalizacji została zrealizowana zgodnie z planem, na części nieruchomości objętej

wywłaszczeniem, która stanowi odrębny grunt w stosunku do przedmiotowej działki nr (...). Powodowie zresztą, wbrew temu co wadliwie przyjął Sąd I instancji, w tym zakresie w ogóle nie wskazali ani w pozwie ani później, okoliczności, które by miały świadczyć, iż cel wywłaszczenia co do pozostałych działek, objętych lokalizacją inwestycji nie został zrealizowany. Natomiast zadysponowanie przedmiotową działką później na rzecz pozwanej spółdzielni inwalidów, która to nieruchomości od początku była zbędna na cel wywłaszczenia, nie narusza zakazu art. 136 ust.1 u.g.n., skoro cel decyzji wywłaszczeniowej tej działki ex tunc nie obejmował. W tej sytuacji samo późniejsze złożenie w postępowaniu administracyjnym wniosku o zwrot nieruchomości /tj. w dniu 2 kwietnia 1990 r./ jest irrelevantne z punktu widzenia przesłanki w/w zakazu ust.1 art.136 u.g.n., w postaci omawianego „użycia na inny cel” niż określony w decyzji o wywłaszczeniu. /Natomiast przesłanki zwrotu nieruchomości, określone w ust.3 art. 136 u.g.n. mogą być oceniane jedynie w postępowaniu administracyjnym, które jest właściwe do realizacji wniosku w tym zakresie./ A zatem rację ma pozwane miasto twierdząc, iż nie było żadnych przeszkód prawnych do wykorzystania przedmiotowej działki nr (...), po wywłaszczeniu, przez nowego właściciela na inny cel. Tak się stało, już mocą decyzji administracyjnej Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicowego W.-Ż. z dnia 18 września 1984 r. i grunt został oddany w użytkowanie (...) Spółdzielni (...) /poprzedniczki prawnej pozwanej ad.1/, która pobudowała tam budynki i prowadziła działalność gospodarczą, a następnie 3.08.1998 r. została zawarta przedmiotowa umowa ustanowienia użytkowania wieczystego gruntu oraz o przeniesienie własności budynków /odpis umowy – k. 90-94/. Spółdzielnia nadal tam prowadzi w/w działalność w postaci szycia odzieży ochronnej /okoliczność niesporna/. W związku z powyższym należy uznać, iż przepisy art. 136 ust.1 i 137 do działki nr (...) nie miały zastosowania, a zatem nie można przyjąć, aby doszło do nieważności przedmiotowej umowy w tym zakresie na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c. Tym samym już z tych przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

Powyższe argumenty natury materialno-prawnej z uwagi na fakt, iż naruszenie prawa materialnego Sąd Apelacyjny bierze pod uwagę z urzędu przemawiają również za konstatacją już z tych przyczyn co do zasadności apelacji pozwanego ad.1 tj. (...). Należy zauważyć również, iż zarzut tej pozwanej zawarty w pkt. 3 apelacji w istocie sprowadza się do zarzutu naruszenia art. 5 i 6 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Pozwana niewątpliwie była w dobrej wierze nabywając przedmiotowa działkę nr (...) od właściciela wpisanego do księgi wieczystej, co wynika wprost z treści umowy notarialnej /§1 umowy – k. 91/, a co pominął Sąd I instancji w swoich ustaleniach i dalszej ocenie prawnej, jak zasadnie zarzuca skarżąca. Dodatkowo została ona zapewniona przez zbywcę, iż nieruchomości jest wolna m.in. od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich /k. 92 odwrot/. W tej sytuacji, podzielając pogląd i argumentację prawną zawartą w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2011r., III CZP 90/10, należy uznać, iż pozwaną ad.1 chroni rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych, co prowadzi do konstatacji o bezzasadności powództwa o stwierdzenie nieważności przedmiotowej umowy, w kontekście jego motywowania złożeniem wniosku zwrot nieruchomości w postępowaniu administracyjnym. Niezrozumiałym był natomiast zarzut sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału, jak należy rozumieć w zakresie ustaleń co do budynków wybudowanych przez pozwaną, skoro zostały one poczynione zgodnie z treścią § 1 pkt.3 umowy z dnia 3.08.1998 r. /k. 92, 92 odwrot/. Okoliczności te jednak nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny, uznając apelacje za zasadne, na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w pkt. II sentencji. Postanowienie o kosztach postępowania odpowiednio za I i II instancję uzasadnia treść art. 98 §1 i 3 kpc i 108 § 1 kpc w zw. art. 98 §1 i 3 kpc. Natomiast sprostowania oczywistej omyłki w zakresie imion jednej z powódek dokonano na podstawie art. 350 §3 kpc.