

Sygn. akt IV Ca 435/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 czerwca 2023 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Mariusz Jabłoński

Sędziowie: Iwona Wróblewska-Pokora, Beata Błaszczyk

Protokolant: Karolina Kołodziej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 czerwca 2023 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W.

przeciwko (...) z siedzibą w W., Bankowi (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W., (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi-Południe w W.

z dnia 18 listopada 2022 r., sygn. akt I C 45/21

oddala apelację,

zasądza od Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. na rzecz (...) z siedzibą w W. kwotę 6250 zł (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej,

zasądza od Skarbu Państwa-Prezydenta (...) W. na rzecz Banku (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 6250 zł (sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Iwona Wróblewska-Pokora Mariusz Jabłoński Beata Błaszczyk

Sygn. akt IV Ca 435/23

UZASADNIENIE

Powód Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta (...) W., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu II wpisu użytkownika wieczystego nieruchomości (...) (...) i wykreślenie z działu IV wpisu hipoteki umownej na rzecz Banku (...) spółka akcyjna z siedzibą w W. dotyczącego użytkownika wieczystego i własności budynku stanowiącego odrębną nieruchomość oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany (...) z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Takie samo stanowisko zajął pozwany Bank (...) spółka akcyjna z siedzibą w W..

Powód pismem z 10 marca 2022 r. rozszerzył powództwo i wniósł o uzgodnienie treści wyżej wymienionej księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym także przez wykreślenie z działu II. prawa nieodpłatnej służebności przesyłu ustanowionej na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością siedzibą w W..

Pozwana (...) spółka z o.o. z siedzibą w T. uznała powództwo i wniosła o nieobciążenie kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 18 listopada 2022 r Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe stwierdził, że uznanie powództwa przez pozwanego (...) Spółkę (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. jest niedopuszczalne, oddalił w całości powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Apelację od przedmiotowego wyroku złożył powód Skarb Państwa zaskarżając wyrok w zakresie punktów I-IV i VI.

W apelacji powód sformułował zarzuty:

naruszenia prawa materialnego:

art. 58 § 1 kc:

- w zw. z art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) poprzez błędną wykładnię,

- w zw. z art. 204 ust.1 i 2 u.g.n. w zw. z art. 205 ust. 2 u.g.n. przez ich błędne zastosowanie i przyjęcie, że ważna jest umowa zbycia nieruchomości publicznej zawarta z pominięciem trybu przetargowego,

art. 2 dekretu z dnia 26 kwietnia 1948 r. o nabywaniu i przekazywaniu nieruchomości niezbędnych dla realizacji narodowych planów gospodarczych, art. 3 ust 1 i 2 ustawy z dnia 14 lipca 1961 roku o gospodarce terenami w miastach i osiedlach, art. 4 ust. 1 pkt.1 w zw. z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości poprzez niewłaściwe zastosowanie wymienionych wyżej przepisów i przyjęcie istnienia podstawy prawnej do ustanowienia prawa użytkowania na rzecz stowarzyszenia jakim był (...),

art. 6 kc poprzez przyjęcie, że to na stronie powodowej ciężar spoczywał ciężar wykazania niemożliwości posiadania prawa użytkowania terenu przez (...)

art. 204 ust. 1 w zw. z art. 205 ust. 1 u.g.n poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie bez wskazania podstawy prawnej, że (...) nabył majątek (...) w drodze sukcesji uniwersalnej,

art. 37 §1 kc poprzez błędne zastosowanie i przyjęcie że wpis (...) stowarzyszenia Aeroklubu (...) jako jednostki terenowej (...) - do właściwego rejestru, ma charakter deklaratoryjny,

art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez błędne zastosowanie polegające na przyjęcie braku niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym w sytuacji gdy taka niezgodność wynikała z uwagi na nieważność umowy ustanawiającej użytkowanie wieczyste;

naruszenie prawa procesowego:

w postaci art. 327⁽¹⁾ § 1 pkt 2 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie i nieprzytoczenie podstawy prawnej, z jakiej Sąd Rejonowy wywodzi prawo użytkowania w majątku (...) mające zostać przeniesione na (...) oraz podstawy prawnej przyjęcia, że (...) jest następcą prawnym (...),

art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 229 kpc, art. 230 kpc, art. 244 § 1 kpc oraz z art. 245 kpc poprzez niewłaściwe zastosowanie i niedokonanie wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego oraz jego dowolną i sprzeczną z aktami sprawy i regulami mocy dowodowej dokumentów, a także zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę - co zdaniem powoda doprowadziło do zaniechania ustalenia w zakresie stanu

faktycznego istotnych dla rozstrzygnięcia faktów oraz ustalenia niezgodnie z rzeczywistym stanem, że A. P. był użytkownikiem terenu lotniska (...).

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego szczegółowo odnosząc się do zarzutów podniesionych w apelacji powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna i podlega oddaleniu. Sąd Okręgowy podziela co do zasady ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i czyni je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia prawa procesowego sformułowane w apelacji. Niezasadny był podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia przepisu art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. Należy podkreślić, że zarzut naruszenia art. 327¹ § 1 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Zarzut naruszenia tego przepisu może okazać się usprawiedliwiony tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 r., III UK 84/15, Legalis nr 1446735 oraz z dnia 4 marca 2009 r., II PK 210/08, LEX nr 523527). Taka sytuacja nie miała miejsca w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy poczynił wystarczające, mimo że czasem zbyt ogólnikowe, ustalenia faktyczne dla rozstrzygnięcia spornych zagadnień, nadto dokonał oceny dowodów oraz wskazał podstawę prawną rozstrzygnięcia. Sporządzone uzasadnienie wyroku pozwala na zrozumienie motywacji zaskarżonego rozstrzygnięcia i przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Nie sposób zatem przyjąć, aby uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie sprostało wymogom art. art. 327¹ § 1 kpc.

W odniesieniu do podnoszonego w apelacji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zważył, iż zarzuty sformułowane w zakresie naruszenia przez Sąd Rejonowy zasady swobodnej oceny dowodów także są niezasadne. W ramach kwestionowania prawidłowości wyroku Sądu Rejonowego w przedmiotowym zakresie strona skarżąca winna wykazać, że Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczającym przekonaniem strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Wbrew stanowisku apelującego Sąd Rejonowy ustalił wszystkie fakty, które były istotne dla potrzeb rozstrzygnięcia żądania powoda, przy czym niektóre z okoliczności faktycznych akcentowanych w argumentacji powoda pozostają bez znaczenia z punktu widzenia zasadności zaskarżonego orzeczenia. Niewątpliwie istniał stan niepewności co do faktu przysługiwania pozwanemu użytkownika w rozumieniu ograniczonego prawa rzeczowego. Brak jakiegokolwiek dokumentu, który byłby bezpośrednim źródłem takiego tytułu prawnego, a ciąg zachowań pozwanego (wskazywany zresztą przez powoda), czy też jego poprzednika prawnego wskazywał, że po stronie pozwanego nie istniała świadomość istnienia takiego tytułu. Wskazuje na to korespondencja kierowana przez (...) do organów administracji państwowej różnego szczebla wskazująca na potrzebę uregulowania tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości. W toku postępowania przez obie instancje pozwany nie był w stanie wskazać źródeł powstania pierwotnego tytułu prawnego do nieruchomości w postaci użytkownika rozumianego jako ograniczone prawo rzeczowe. Powyższe mogło być wyrazem upływu czasu i zdarzeń różnego rodzaju skutkujących utratą stosownej dokumentacji. Takie rozumowanie zdaje się wynikać z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Możliwe także, że korzystanie przez pozwanego było związane ze znaną praktyką stosowaną w latach po 1945 r. przekazywania nieruchomości państwowych we władanie państwowym osobom prawnym i organizacjom bez przybierania tego w formy przewidziane prawem, często bez zachowania jakiegokolwiek procedury, czemu nie towarzyszyły żadne dokumenty. Użytkowanie w tym znaczeniu pozostawało zatem akceptowanym przez organy władzy państwowej faktycznym korzystaniem z nieruchomości państwowych. Ustawodawca także dostrzegał problem związany ze skutkami utrzymywania takiego stanu faktycznego wprowadzając regulację art. 208 u.g.n., czy wcześniej art. 88a ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Stan niepewności w tym zakresie wyjaśniły decyzje organów administracji stanowiące w istocie źródło potwierdzenia istnienia prawa

użytkowania po stronie (...). Była to decyzja z dnia 30 czerwca 1975 o wygaśnięciu użytkowania terenu znak T.IV.610/417-52/75/AW (k. 63 – załącznik 12 do pozwu) oraz decyzja z dnia 1 lutego 1977 r. znak T.IV.610/417-62/76/AW o wygaśnięciu użytkowania pozostałej części terenu lotnika (...) za wyjątkiem terenu wskazanego w decyzji (k. 64-załącznik nr 13 do pozwu). W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowe decyzje, a w szczególności decyzja z dnia 1 lutego 1977r. uregulowały niepewność w zakresie stanu prawnego nieruchomości państwowych będących w posiadaniu (...). Z obu powołanych decyzji wynika bowiem fakt potraktowania pozwanego jako użytkownika zajmowanego przez niego terenu, przy czym z decyzji z 1977 r. wyraźnie, wynika pozostawienie w użytkowaniu pozostałej części lotniska (...). Powyższe rozumowanie potwierdza treść decyzji (...), która także określa treść uprawnień władającego gruntem przez odniesienie do użytkowania. Z uwagi na powyższe bez znaczenia pozostają zarzuty pozwanego dotyczące braku posiadania do 1963 roku przez (...) statusu stowarzyszenia wyższej użyteczności jako negatywnej przesłanki ustanowienia użytkowania na rzecz (...). Niezależnie od powyższego istnienie użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego po stronie (...) znajduje potwierdzenie w przepisach z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – art. 2 ust. 4. - (Dz. U. Nr 79, poz. 464), wskutek których użytkowanie przewidziane w ustawie z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a następnie w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przestało być szczególną instytucją i stało się ograniczonym prawem rzeczowym w rozumieniu art. 252 i n. k.c. (tak Rudnicki Grzegorz, Rudnicki Stanisław, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. X- komentarz do art. 252 kc. Lex, oraz Gudowski Jacek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, Lex).

Niezasadne są także zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego sformułowane w zakresie ustalenia następstwa prawnego (...). Uchwałą nr 1 podjętą na XIV Nadzwyczajnym Zjeździe Krajowym w dniach 24-25 lutego 1990 r. dokonano zmiany nazwy stowarzyszenia z Aeroklub Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej na (...), która obowiązywała od dnia 24 lutego 1990 roku (k. 73) . Uchwała Nr 2 -z tej samej daty- w związku z przyznaniem osobowości prawnej (...) - w pkt 3 wskazywała na konieczność podjęcia do dnia 30 czerwca 1990 roku działań zmierzających do przekazania na rzecz aeroklubów regionalnych odpowiednich składników i praw majątkowych. W wykonaniu powyższych postanowień został sporządzany protokół przekazania (...) majątku z dnia 12 listopada 1990r. W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowy protokół stanowi podstawę dla ustalenia przekazania na rzecz pozwanego aeroklubu nieruchomości Lotniska (...) wraz ze stosownymi zabudowaniami. Pomimo niezbyt precyzyjnego sposobu sformułowania protokołu należy jednak przyjąć, że przekazaniem były objęte nie tylko budynki, budowle i wyposażenie, ale także nieruchomości związane z korzystaniem z przedmiotowych budowli (lotnisko), co wynika z treści pkt I w powiązaniu z treścią załącznika Nr 1. Takie rozumienie treści protokołu wynika także z dalszych działań zarówno (...), jak i (...).

Bezsporne było, że (...) został wpisany do rejestru stowarzyszeń w dniu 29 marca 1991 r. jako oddział terenowy (...) -załącznik nr 23 do pozwu – k. 78. Strony postępowania przedstawiły odmienne poglądy w zakresie daty nabycia osobowości prawnej przez (...). Aktualny stan prawny nie budzi wątpliwości co to daty nabycia osobowości prawnej przez stowarzyszenie, z treści art. 17 ust. 1. ustawy z dnia Prawo o stowarzyszeniach z dnia 7 kwietnia 1989 r. (tj. z dnia 18 listopada 2020 r. -Dz.U. z 2020 r. poz. 2261) wprost wynika, że datą nabycia osobowości prawnej jest data wpisu do Krajowego Rejestru sądowego. Należy jednak zwrócić uwagę, że na podstawie przepisów ustawy Prawo o stowarzyszeniach według stanu prawnego, który obowiązywał do 20.05.2016 r. (ustawa zmieniająca z dnia 25.09.2015 r. Dz.U. z 2015 r. poz. 1923) zarówno doktryna jak i orzecznictwo przyjmowało, iż aeroklub regionalny jako podstawowa jednostką organizacyjną stowarzyszenia uzyskuje z mocy prawa i statutu osobowość prawną z chwilą powstania (por Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych z dnia 24 października 1990 r., I PZ 111/90 oraz uwaga E. Hadrowicz, Prawo o stowarzyszeniach. Komentarz, 2020, Legalis, uwaga 12 do art. 10a).

W ocenie Sądu Okręgowego z punktu widzenia zakresu zastosowania art. 204 w zw. z art. 205 ust. 2 u.g.n w przedmiotowej sprawie kwestia daty nabycia osobowości prawnej przez (...) jest bez znaczenia. Jak wskazano wyżej, przekazanie nieruchomości na rzecz (...) nastąpiło 12 listopada 1990, który na podstawie statutu uzyskał osobowość prawną. Niezależnie od przyjętej wykładni przepisów ustawy prawo o stowarzyszeniach w zakresie daty nabycia

osobowości prawnej (charakteru wpisu), należy mieć na uwadze, że na skutek zmian w statucie (...) nie doszło do faktycznej zmiany zarządzania majątkiem stowarzyszenia. Protokół z dnia 12 listopada 1990r. formalizował jedynie ten stan z punktu widzenia przepisów uchwały zmieniającej statut i postanowień w niej zawartych, potwierdzając stan faktyczny zaistniały jeszcze przed zmianą statutu (wskazuje na to także pismo MF z k.583). Istotne znaczenie ma natomiast fakt następstwa prawnego. Podstawowym warunkiem powstania roszczenia określonego w powołanym przepisie jest fakt bycia użytkownikiem gruntu Skarbu Państwa na datę 5 grudnia 1990 r. Roszczenie przysługuje natomiast także innym podmiotom, które posiadają status następcy prawnego podmiotu uprawnionego, istniały na datę 24 grudnia 1992 roku oraz istniały w dacie wejścia w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami to jest w dniu 1 stycznia 1998 roku. Wszystkie te przesłanki (...) spełniał niezależnie od tego w jakiej dacie nabył osobowość prawną. Zasadnie także Sąd Rejonowy przyjął istnienie następstwa prawnego w rozumieniu art. 205 ustęp 2 u.g.n, a zarzuty powoda w tym przedmiocie należy uznać za niezasadne. Pojęcie następstwa prawnego w rozumieniu wyżej powołanego przepisu niewątpliwie należy wiązać ze skutkiem przekształceń organizacyjno-prawnych osoby prawnej, których skutkiem jest wyposażenie wyodrębnionej wcześniej struktury organizacyjnej w przymiot osobowości prawnej. Przy czym zarówno substrat materialny, jak i przymiot osobowości prawnej pochodzi od podmiotu macierzystego. Z tego punktu widzenia zasadne jest traktowanie (...) jako następcy prawnego (...). Odnośnie przepisów, z których wynika charakter następstwa prawnego to poszukiwać ich należy w przepisach Ustawy Prawo o stowarzyszeniach (art. 17 i art. 10) i statutu (...) dopuszczającego wyposażenie struktur regionalnych w osobowość prawną. Ponieważ zasadne było ustalenie, iż Aeroklubowi (...) przysługiwało użytkowanie przedmiotowych nieruchomości, w konsekwencji następstwa prawnego przysługiwało ono także (...), przy czym takiej koncepcji, z uwagi na charakter przeniesienia użytkowania, nie stoi na przeszkodzie art. 254 kc stanowiący o niezbywalności użytkowania.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego nie doszło także do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 58 § 1 kpc, albowiem nie zostało w przedmiotowej sprawie wykazane, aby ustanowienie użytkowania wieczystego odbyło się na podstawie umowy, która była nieważna. W tym kontekście także zarzuty naruszenia art. 6 kc nie są zasadne. Sąd Rejonowy na podstawie dowodów zgromadzonych w toku postępowania dokonał oceny ważności przedmiotowej umowy i ocenę tę podzielił Sąd Okręgowy dokonując ponownej oceny przedmiotowej umowy w świetle zarzutów apelacji. Sąd Okręgowy nie odnalazł zasadności zarzutów w zakresie oceny ważności umowy tym samym nieskuteczne okazało się dowodzenie przez powoda okoliczności, które w jego rozumieniu tę nieważność powodowały. Niewątpliwie wykazanie takich okoliczności obciążały powoda zgodnie z treścią art. 6 kc. Brak przesłanek do uznania umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego za nieważną podważa także zasadność zastosowania art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, tym samym i zarzuty naruszenia przedmiotowego przepisu są niezasadne w sprawie skoro nie zaszła niezgodność wpisów w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Dodatkowo, Sąd Okręgowy odnosząc się do części argumentów powoda wskazuje, iż nie podziela stanowiska o automatyzmie stosowania sankcji nieważności umowy z art. 58 § 1kc w każdej sytuacji, gdy nie został zastosowany tryb właściwy do zawarcia umowy. Także w sprawie przedmiotowej, przy założeniu niedochowania trybu przetargowego dla zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 58 § 1kc czynność prawna jest nieważna jeżeli jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu jej obejście. Zasadny jest zatem wniosek, że art. 58 kc dotyczy sprzeczności z ustawą tylko treści oraz celu czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 1029/00, OSNC 2001/6./83, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 55/01, OSNC 2002/7-8/87). W orzecznictwie i doktrynie przeważa jednak kwalifikacja nieważności czynności prawnej z uwagi na sposób jej dokonanie - sprzeczny z prawem, chociaż orzecznictwo nie jest w tym przedmiocie jednolite (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r. V CSK 662/15). Dostrzegając potrzebę szerszego niż literalny zakresu stosowania normy wynikającej z art. 58 § 1 kpc Sąd Okręgowy podziela pogląd, że nie każda sprzeczności z przepisami regulującymi sposób dokonania czynności prawnej winna skutkować przyjęciem wyżej wymienionej sankcji, w szczególności gdy ustawodawca nie przewidział w takiej sytuacji sankcji nieważności. Sąd

Okręgowy podziela także stanowisko, że w przedmiotowym zakresie nie da się ustalić jednolitego kryterium zastosowania art. 58 § 1 kc (por Komentarz do kodeksu cywilnego, red. K. Osajda, 2023. Legalis – komentarz do art., 58 kc), oraz że zasadne byłoby w każdym takim przypadku badanie intencji ustawodawcy i celu normy prawnej, interesu stron czynności i innych podmiotów oraz istotności wad formalnych. W ocenie Sądu Okręgowego, mając na uwadze, jak doszło do zawarcia umowy o ustanowienia użytkownika wieczystego w przedmiotowej sprawie, jakie czynności podjęły obie strony dla ustalenia zasadności zastosowania trybu bezprzetargowego, niespornego i długotrwałego korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego i jego poprzednika prawnego za zgodą Skarbu Państwa, żaden z czynników, które wskazano powyżej, jak ich suma nie przemawiając za zastosowaniem sankcji nieważności dla zawartej umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego. Przeczy zasadności zastosowania takiej sankcji także ochrona interesu wszystkich uczestników obrotu prawnego, z uwagi na fakt długotrwałości istnienia staniu prawnego wywołanego zawartą umową, a wreszcie także fakt, iż powód domaga się zniweczenia skutków prawnych zawartej umowy w oparciu o własne, błędne (przyjmując argumentację powoda) ustalenie co do zasadności zastosowania trybu bezprzetargowego. W sprawie nie pojawiły się bowiem żadne nowe okoliczności, a powód dokonał ponownej i odmiennej oceny przesłanek wniosku, który sam uprzednio ocenił pozytywnie.

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast stanowiska pozwanych aby z zakresu zastosowania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 7 u.k.w.h) dałoby się wieść istnienie hipoteki pomimo (ewentualnego) ustalenia nieważności umowy o ustanowienie użytkownika wieczystego albowiem zarówno z charakteru hipoteki, jak i zakres działania powyższej zasady nie daje się wyprowadzić wniosku, że dopuszczalne było istnienie hipoteki na nieistniającym prawie.

Mając na uwadze powyższe apelacja została oddalona na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc mając na względzie wynik postępowania. Wysokość kosztów zastępstwa prawnego została ustalona na podstawie § 5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. z dnia 24 sierpnia 2023 r. Dz.U. z 2023 r., poz. 1935) oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (tj. z dnia 24 sierpnia 2023 r., Dz. U. z 2023r. poz. 1964).