

Sygn. akt **V Ca 162/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Magdalena Majewska
Sędziowie:	SSO Jan Bołonkowski SSR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Aneta Obcowska

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko W. C. i M. C.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie

z dnia 6 października 2017 r., sygn. akt I C 3954/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz W. C. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

SSR Dorota Walczyk SSO Magdalena Majewska SSO Jan Bołonkowski

Sygn. akt V Ca 162/18

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 08 września 2016 r. przeciwko pozwanym W. i M. małżonkom C., (...) W. domagało się uzgodnienia stanu prawnego wynikającego z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych poprzez dokonanie wpisu w dziale II tejże księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego nr (...), położonej w W. przy ul. (...), na rzecz W. i M. małżonków C. na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, w udziale wynoszącym

(...). Nadto powód wniósł o solidarne zasądzenie na jego rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani W. i M. C. wnieśli o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenia na ich rzecz od powoda (...) W. zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 6 października 2017 r. Sąd Rejonowy:

1) Oddalił powództwo, 2) Zasądził od powoda na rzecz pozwanego W. C. kwotę 7.217,00 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani W. i M. małżonkowie C. wraz z zawarciem z (...) S.A. z siedzibą w W. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., Rep. (...), stali się na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej współużytkownikami wieczystymi gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu ewidencyjnego (...) (o powierzchni (...) m⁽²⁾), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) – w udziale (...).

Następnie, w dniu 06 grudnia 2005 r. pozwany W. C., działając również w imieniu pozwanej M. C. złożył przed notariuszem B. S. oświadczenie, Rep. (...), o zrzeczeniu się udziału prawa użytkowania wieczystego wskazanego wcześniej gruntu w udziale wynoszącym (...) na rzecz powoda (...) W. - będącego właścicielem rzeczzonego gruntu.

Złożony w dniu 09 grudnia 2005 r. wniosek o wykreślenie przysługującego pozwanym W. i M. małżonkom C. prawa użytkowania wieczystego (udziału) został jednak w dniu 24 lutego 2006 r. prawomocnie oddalony, wobec braku nowej (urządzonej) księgi wieczystej dla działki ewidencyjnej o nr (...).

W dniu 28 września 2006 r. na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W., założono odrębną księgę wieczystą dla działki ewidencyjnej o nr (...) - o nr (...), a następnie w dniu 24 kwietnia 2007 r. - Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych po rozpoznaniu kolejnego wniosku pozwanych W. i M. małżonków C. z dnia 20 lutego 2007 r. - ostatecznie opisane na wstępie prawo użytkowania wieczystego przysługujące im na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej wykreślił z treści księgi wieczystej o nr (...).

W rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie za sygn. I C 611/07 sprawie z powództwa W. i M. małżonków C. przeciwko (...) W. - o ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego - w dniu 16 listopada 2007 r. strony zawarły ugodę sądową, na podstawie której ustalono, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) części nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej nr (...) położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie ewidencyjnym (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ przynależnej do lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi kwotę 2.067,30 zł od dnia 01 stycznia 2006 r. Nadto strony zgodnie ustaliły, że wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...) części nieruchomości gruntowej opisanej w księdze wieczystej o nr (...) położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) w obrębie (...) o powierzchni (...) m² przynależnej do lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi kwotę 360,20 zł od dnia 01 stycznia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. i kwotę 51,30 zł od dnia 01 stycznia 2007 r. do dnia 21 lutego 2007 r. Strony zgodnie przyjęły, że powyższa ugoda wyczerpuje wszelkie roszczenia związane z tym procesem.

Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo (...) W. podlegało oddaleniu jako przedwczesne. Powołał art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej jako "u.k.w.h."). obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Sąd doszedł do przekonania, iż powód nie wykazał aby był w chwili obecnej legitymowany do wytoczenia powództwa opartego o przepis art. 10 ust. 1 u.k.w.h. a jego powództwo skonstruowane w oparciu o tę normę prawną jest w ocenie Sądu przedwczesne. Zdaniem Sądu, aby móc zakwalifikować powoda jako jedną z osób jakie wymienia art. 626² § 5 k.p.c., a w szczególności wierzyciela, któremu przysługuje prawo, które może być wpisane w

księdze wieczystej - a więc właściciela nieruchomości, na której ustanowione jest użytkowanie wieczyste na rzecz pozwanych - w pierw powód musiałby podważyć sam akt (oświadczenie) zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez pozwanych, udokumentowany aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 06 grudnia 2005 r. W ocenie Sądu, powód - jeżeli kwestionuje ważność wymienionego aktu - w pierwszym rzędzie winien wystąpić powództwem o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c., czy rzeczywiście akt zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego (udziału we współużytkowaniu wieczystym) nosił znamiona czynności nieważnej (bezprawnej) w rozumieniu art. 58 k.c. bądź w innym sposób naruszał prawo czyniąc tym samym zrzeczenie nieskuteczne a zatem nie mogące stanowić podstawy do wykreślenia zrzecanego się prawa z treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Konstatując, Sąd stwierdził, że powód nie może domagać się wpisu (ujawnienia) w księdze wieczystej nr (...) prawa użytkowania wieczystego pozwanych według zasad art. 10 ust. 1 u.k.w.h., bez poprzedzenia takiego żądania odpowiednim powództwem o ustalenie nieważności czynności, wskutek której dokonania pozwani zostali wykreśleni z tej księgi wieczystej, jako użytkownicy wieczystości (art. 189 k.p.c.). Sąd wskazał ponadto, że z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika również, aby stan prawny ujawniony w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości był niezgodny ze stanem prawnym przedmiotowych nieruchomości wynikającym z zawartych umów i złożonych oświadczeń. Prawo wieczystego użytkowania jest pośrednim pomiędzy własnością, a ograniczonymi prawami rzeczowymi. Z kolei, do prawa własności upodabnia prawo użytkowania wieczystego zakres uprawnień użytkownika wieczystego oraz sposób kształtowania treści tego prawa. Atrybutem przysługującym użytkownikowi wieczystemu, wyraźnie określonym przez ustawodawcę, jest uprawnienie do rozporządzania służącym mu prawem, które obejmuje możliwość przeniesienia, obciążenia lub zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Możliwość zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przewidziana jest wprost w art. 16 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. dla państwowych lub samorządowych osób prawnych. Wprawdzie mogą się pojawić wątpliwości co do dopuszczalności zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez jego podmioty, zwłaszcza wobec utraty mocy obowiązującej art. 179 k.c. uznanego za niezgodny z Konstytucją RP, niemniej powołać należy się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 19 maja 2006 r., sygn. III CZP 26/06, wedle którego zrzeczenie się także i przez osobę fizyczną prawa użytkowania wieczystego powoduje wygaśnięcie tego prawa. Nadto warto wskazać, że zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Konstytucyjnego, zawartym w wyroku z dnia 15 marca 2003 r., sygn. K 9/04, do zrzeczenia się użytkowania wieczystego należy w drodze analogii stosować art. 246 § 1 zd. 1 k.c. W świetle powyższego, stwierdzić trzeba, że przepis ten jest dostosowany do zrzeczenia się użytkowania wieczystego jako prawa na rzeczy cudzej. Wynika z niego, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego powinno być skierowane do gminy lub do Skarbu Państwa, w zależności od tego, na jakim gruncie zostało ustanowione użytkowanie. Na skutek złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się uprawnień do ograniczonego prawa rzeczowego prawo to wygasa. Oświadczenie jest skuteczne z chwilą dotarcia tego oświadczenia do adresata. Zgoda właściciela przedmiotu obciążonego nie jest w tym wypadku potrzebna, a jeżeli prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie. Zdaniem Sądu bez znaczenia dla takiej oceny pozostawała utrata mocy art. 179 k.c. ze względu na jego sprzeczność z Konstytucją RP. Sąd doszedł do przekonania, że powód nie wykazał, aby oświadczenie pozwanych udokumentowane w akcie notarialnym Rep. (...) nr (...) z dnia 06 grudnia 2005 r. było sprzeczne z prawem. W ocenie Sądu nietrafny pozostawał argument powoda, że nie jest dopuszczalne zrzeczenie się przez użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego (udziału we współużytkowaniu wieczystym) jedynie w stosunku do niektórych działek przed dokonaniem podziału wieczystoksięgowego nieruchomości. Sąd powołał się na pogląd Sądu Najwyższego, który w postanowieniu z 23 stycznia 2013 r., sygn. I CSK 258/12, stwierdził, że ograniczenia takiego nie da się pogodzić z przyznanym użytkownikowi wieczystemu w art. 233 k.c. uprawnieniem do rozporządzania swoim prawem. W ramach tego uprawnienia użytkownik może dysponować także wydzieloną częścią użytkowania wieczystego.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanego W. C., który jako jedyny z pozwanych reprezentowany był przez zawodowego pełnomocnika (radcę prawnego), zwrot kwoty 7.217,00 zł, odpowiadającej kosztom zastępstwa procesowego (§ 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz. U. z 2015 r., poz. 1804, w brzemieniu

do dnia 26 października 2016 r.), w tym opłacie skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa procesowego (pkt. 1. i 2. sentencji wyroku).

Apelację od wyroku złożył powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 10 ust. 1 u.k.w.h.¹ poprzez jego błędną wykładnię (i w konsekwencji niezastosowanie), polegającą na przyjęciu, że właściciel nieruchomości legitymowany jest do wytoczenia powództwa opartego o ten przepis jedynie wówczas, gdy wcześniej podważy dokument - akt notarialny - stanowiący podstawę niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej podczas gdy prawidłowa wykładnia art. 10 ust. 1 u.k.w.h. prowadzi do wniosku, że istnieje związek granic podmiotowych zakresu legitymacji do wytoczenia powództwa na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. z granicami podmiotowymi legitymacji do złożenia wniosku o wpis do księgi wieczystej (art. 626 § 5 k.p.c.), a tym samym właściciel jest legitymowany czynnie do wytoczenia tego powództwa wyłącznie z uwagi na przymiot bycia właścicielem nieruchomości, której powództwo dotyczy;

2) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. przepisu art. 10 ust. 1 u.k.w.h. w zw. z przepisem art. 189 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powód aby móc skorzystać z roszczenia przewidzianego przepisie art. 10 ust. 1 u.k.w.h., uprzednio musi wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej (art. 189 k.p.c.) stanowiącej podstawę niezgodnego z rzeczywistym stanem prawnym wpisu w księdze wieczystej, podczas gdy prawidłowa wykładnia powyższych przepisów prowadzi do wniosku, że w sytuacji, gdy powodowi przysługuje dalej idący środek ochrony jego praw, tj. powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, nie ma on interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c.;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 46 § 1 k.c. i w zw. z art. 47 § 1 k.c. polegające na niewłaściwej wykładni (oraz w konsekwencji niezastosowaniu), i uznaniu, że nie zachodzą przesłanki nieważności czynności prawnej zrzeczenia się przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego dokonanego aktem notarialnym z dnia 6 grudnia 2005 r. (Rep. A nr 8295/2005), mimo że czynność ta dotyczyła zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego części składowej a nie całości jednej nieruchomości, a zgodnie z prawidłową wykładnią powyższych przepisów nieważna z mocy prawa jest czynność prawna zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego mająca za przedmiot część składową nieruchomości a nie jej całość,

4) naruszenie przepisu prawa materialnego tj. przepisu art. 233 k.c. poprzez błędną wykładnię oraz w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że prawo użytkownika wieczystego do dysponowania nieruchomością oddaną w użytkowanie wieczyste jest nieograniczone, podczas gdy z treści powyższego przepisu wprost wynika, że korzystanie przez użytkownika wieczystego z jego prawa i rozporządzanie tym prawem, podobnie jak prawem własności, może odbywać się wyłącznie w granicach przewidzianych przez ustawy.

Powód wniósł o

- 1) o zmianę wyroku i uwzględnianie powództwa, ewentualnie o:
- 2) uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.
- 3) o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedziach na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i obciążenie powoda kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i nie może skutkować zmianą wyroku i uwzględnieniem powództwa chociaż niektórym jej zarzutom nie sposób odmówić racji.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, podziela również ocenę, że brak było podstaw do uwzględnienia powództwa z uwagi na nie wykazanie przez powoda iżby stan prawny ujawniony w księdze wieczystej o nr (...) nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi prawnemu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można natomiast przyjąć, tak jak wskazał to Sąd I Instancji, że powództwo było przedczesne czy też, że powodowi nie służyła legitymacja czynna.

Powód jako właściciel nieruchomości jest podmiotem uprawnionym do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej, a tym samym posiada legitymację do wystąpienia z pozwem na podstawie art. 10 u.k.w.h. (tak Uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów z dnia 15 marca 2006 r. III CZP 106/05). Możliwość natomiast wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej wyklucza istnienie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności czynności prawnej stanowiącej podstawę wpisu do księgi wieczystej (zob. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1996 r., III CZP 200/95, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2016 r., III CSK 148/15). Mając na uwadze powyższe za niezasadne przyjąć należy stanowisko Sądu Rejonowego, że powód w pierwszej kolejności winien uzyskać orzeczenie co do ważności oświadczenia złożonego przez pozwanych.

Jak stanowi art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece - W razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Powód w niniejszym postępowaniu kwestionował prawidłowość stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z jej rzeczywistym stanem prawnym, kwestionował bowiem istnienie ważnej podstawy wykreślenia z tej księgi pozwanych jako użytkowników wieczystych. Z uwagi natomiast na prawomocność tego wpisu, jedyna droga jak mu służyła to wywiedzenie powództwa na podstawie art. 10 u.k.w.h.

Pomimo jednakże zasadności zarzutów apelującego co do w/w kwestii, apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku. Sąd Rejonowy wypowiedział się bowiem co do zasadności żądania i prawidłowo przyjął, że z materiału dowodowego sprawy nie wynika, aby stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę (...), był niezgodny ze stanem prawnym przedmiotowej nieruchomości wynikającym z zawartych umów i złożonych oświadczeń. Ocenę Sądu I Instancji w tym zakresie Sąd Okręgowy podziela.

Nie ma podstaw do przyjęcia, że czynność prawna zrzeczenia się przez pozwanych prawa użytkowania wieczystego dokonana aktem notarialnym z dnia 6 grudnia 2005 r. (Rep. (...)) jest nieważna. Czynność ta nie dotyczyła bowiem zrzeczenia się udziału w prawie użytkowania wieczystego części składowej. Czynność dotyczyła zrzeczenia się udziału w użytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...). Dla nieruchomości tej została założona odrębna księga wieczysta. Nie stanowi więc ona części składowej nieruchomości – działki (...). Okoliczność, że w dacie złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa obie działki ujęte były w jednej księdze wieczystej nie powoduje nieważności czynności prawnej dotyczącej jednej z tych działek, skutecznej po wyodrębnieniu działki i założeniu dla niej odrębnej księgi wieczystej. W dacie zaś składania oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego - jak wskazuje liczne orzecznictwo Sądu Najwyższego czynność taka była dopuszczalna i skuteczna (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2005 r. II CK 34/05, Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. V CSK 259/08, Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r. III CZP 26/06, Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2005 r. V CK 784/04). Czynność taka jest dopuszczalna również w aktualnym stanie prawnym.

Pozwani złożyli oświadczenie właścicielowi nieruchomości, w formie aktu notarialnego, dla wygaśnięcia prawa wymagane było wykreślenia go z księgi wieczystej. Prawo użytkowania wieczystego przysługujące pozwany na zasadzie wspólności ustawowej wpisane zostało do księgi wieczystej o nr (...) i z tej księgi na skutek wniosku pozwanych zostało wobec złożonego przez nich uprzednio oświadczenia wykreślone. Stan prawny ujawniony aktualnie w księdze wieczystej o nr (...) odpowiada rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości.

Podkreślenia w sprawie wymaga, co nie było sporne, że działka nr (...) wykorzystywana była i jest jako droga. Jak wynika również z zawartej przez strony ugody dotyczącej opłat za użytkowanie wieczyste działki (...) i działki (...) powód respektował oświadczenie pozwanych o zrzeczeniu się prawa użytkowania co do działki (...). Opłata co do tej drugiej określona została bowiem do daty wykreślenia prawa pozwanych jako użytkowników. Niezaskarżenie wpisu –wykreślenia pozwanych jako użytkowników również przemawia za przyjęciem przez właściciela oświadczenia użytkowników. Pewne zdziwienie budzi więc aktualne wystąpienie z pozwem w celu anulowania skutków tego oświadczenia i próba wykazywania jego nieważności.

Za chybione Sąd Okręgowy uznaje zarzuty naruszenia art. 46 k.c., art. 47 k.c. i art. 58 k.c. Stosownie do art. 47 § 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Według art. 47 § 2 k.c., częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie da się od niej odłączyć bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. O części składowej rzeczy w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. może być mowa tylko w wypadku rzeczy złożonych, czyli obejmujących kilka lub więcej elementów o samodzielnym znaczeniu. Takie fizyczne i funkcjonalne połączenie w sposób trwały (tj. nie do przemijającego użytku art. 47 § 3 k.c.) kilku samodzielnych elementów, że tworzą one całość w sensie gospodarczym sprawia, iż rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. jest ta właśnie całość. Odłączenie od niej jednego z tych elementów powoduje, że ulega istotnej zmianie możliwość korzystania bądź z odłączonego elementu bądź z pozostałej reszty. O tym więc, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania. Jeśli są one powiązane fizycznie i funkcjonalnie, tak że tworzą razem gospodarczą całość, stanowią części składowe jednej rzeczy, choćby całość ta dała się technicznie łatwo zdemontować.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, że działka nr (...) nie stanowiła części składowej nieruchomości z działką nr (...), była wykorzystywana jako droga, nie została zabudowana, aktualnie również stanowi działkę użytkowaną jako droga. Potwierdza to założenie dla niej odrębnej księgi wieczystej. Działki nie tworzą gospodarczej całości, wykorzystywane są na inne cele. Ponadto działka (...) wraz z innymi działkami stanowi drogę wykorzystywaną ogólnie, nie służy ona wyłącznie do użytku użytkowników działki (...). Taki zaś sposób wykorzystywania działki (...) (co nie jest sporne) faktycznie uniemożliwiał wykonywanie prawa użytkowania wieczystego przez użytkowników (z wyłączeniem innych osób). Z tych wszystkich względów brak jest podstaw do przyjęcia, że oświadczenie dotyczące działki (...) dotyczyło części składowej nieruchomości i wobec tego jest nieważne.

Ponadto podkreślić należy, że wywód apelacji w zakresie powyższych zarzutów odnosi się do sytuacji nie uwzględniającej założenia odrębnej księgi wieczystej dla działki (...). Powód wnosi zaś o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę (...).

Oświadczenie o zrzeczeniu się udziału w prawie użytkowania wieczystego tej działki było dopuszczalne w świetle obowiązujących w dacie jego złożenia przepisów jest dopuszczalne i aktualnie (por. np. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2015 r. V CSK 393/14). Okoliczność silnie akcentowana w apelacji co do nieważności tego oświadczenia z uwagi na złożenie go w dacie gdy dla działki (...) nie była prowadzona odrębna księga wieczysta, pozostaje aktualnie bez znaczenia, a to ze względu na założenie odrębnej księgi wieczystej dla tej wyłącznie działki. Oświadczenie było złożone ważnie, natomiast dokonanie wpisu w księdze wieczystej uwzględniającego to oświadczenie spowodował, że stało się ono skuteczne i prawo użytkowania wieczystego służące w udziale pozwany, na skutek wykreślenia wygasło.

Mając na uwadze powyższe apelacja wobec bezzasadności podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. stan prawny ujawniony w księdze wieczystej odpowiada bowiem jej stanowi rzeczywistości.

O kosztach postępowania w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze jego wynik.

SSR Dorota Walczyk SSO Magdalena Majewska SSO Jan Bołonkowski