

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2019 r., wydanym we wszczętej z urzędu sprawie z udziałem P. R., D. R. i Gminy Ś. w przedmiocie dokonania w księdze wieczystej Nr (...) wpisu prawa własności i roszczenia o opłatę przekształceniową, Sąd Rejonowy w Łęczycy oddalił wniosek i ustalił, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Apelację od tego orzeczenia wniosła uczestniczka postępowania Gmina Ś., zaskarżając je w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie o jego zmianę poprzez nakazanie dokonania wpisu prawa własności i roszczenia o opłatę przekształceniową, zarzucając przy tym naruszenie:

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy i oddalenie wniosku o wpis, podczas gdy brak było przeszkód uzasadniających dokonanie wpisu;
- art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie przy ocenie możliwości dokonania wpisu „(...) o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu Nr 302/1 zabudowanego na cele mieszkaniowe położonego przy ul. (...) w m. Ś., obręb Ś. Osiedle w prawo własności (...)” zaświadczenia Nr (...) Wójta Gminy Ś. z dnia 5 czerwca 2019 r., (...). (...).2.2019, potwierdzającego przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego 1/4 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z garażem i warsztatem w prawo współwłasności przysługujące D. R..

Ponadto skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z załączonego do apelacji zaświadczenia Nr (...) Wójta Gminy Ś. z dnia 5 czerwca 2019 r., (...). (...).2.2019, potwierdzającego przekształcenie prawa współużytkowania wieczystego 1/4 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z garażem i warsztatem w prawo współwłasności przysługujące D. R. – na okoliczność przekształcenia prawa współużytkowania wieczystego w prawo własności.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Jak wynika z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2040), zwanej dalej ustawą o p.p.u.w., podstawą ujawnienia w księdze wieczystej prawa własności gruntu, powstałego z mocy art. 1 ust. 1 tejże ustawy w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tego gruntu, jest wydane przez właściwy organ administracyjny zaświadczenie potwierdzające przekształcenie. Art. 4 ust. 3 zd. I i ust. 4 ustawy o p.p.u.w. stanowi, że zaświadczenie zawiera w swej treści:

- oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości;
- potwierdzenie w odniesieniu do oznaczonej w ten sposób nieruchomości przekształcenie prawa jej użytkowania wieczystego w prawo własności;
- informację o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości i okresie wnoszenia oraz możliwości wniesienia opłaty jednorazowej i zasadach jej wnoszenia;
- pouczenie o możliwości złożenia wniosku o ustalenie wysokości lub okresu wnoszenia opłaty przekształceniowej w drodze decyzji.

Zgodnie z art. 4 ust. 5 u. o. p.p.u.w., zaświadczenie stanowi także podstawę wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę przekształceniową, w odniesieniu do każdorazowego właściciela nieruchomości. W art. 4 ust. 7 zd. I i w art. 5 ust. 1 zd. I u. o p.p.u.w. ustawodawca postanowił, że organ administracyjny, który wydał zaświadczenie, przesyła je do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania, a sąd dokonuje z urzędu wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę w księdze wieczystej. Z powyższego wynika, że celem i istotą zaświadczenia jest potwierdzenie zmiany formy prawa do gruntu i w postępowaniu wieczystoksięgowym jego moc ogranicza się do jego części zaświadczonej, a więc tego, co w myśl przepisu prawa miało zostać w nim urzędowo zaświadczone. W szczególności, przedmiotowe zaświadczenie nie ustala praw do gruntu przysługujących poszczególnym osobom, wobec czego ani nie ma potrzeby wskazywania w treści dokumentu osoby beneficjenta przekształcenia, ani też ustawodawca nie upoważnił do tego organu wydającego zaświadczenie. Z tych samych przyczyn organ ten nie jest upoważniony do określania w zaświadczeniu, czy powstałe w wyniku przekształcenia prawo własności przysługuje kilku osobom, ustalania rodzaju łączącej ich współwłasności (łączna lub w częściach ułamkowych) czy też wielkości ich udziałów. Podkreślić trzeba dobitnie, że z mocy powołanych wyżej przepisów, przedmiotowe zaświadczenie potwierdza – i tylko w tym zakresie stanowić może podstawę wpisu do księgi wieczystej – jedynie zmianę stanu prawnego polegającą na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego określonej nieruchomości w prawo własności, natomiast nie może być podstawą ujawniania w księdze praw do gruntu przysługujących określonym osobom, ich zakresu czy też rodzaju wspólności łączącej osoby uprawnione; także wszczynane z urzędu w trybie art. 5 ust. 1 zd. I u. o p.p.u.w. nie może obejmować swym zakresem badania istnienia tych praw, ani zmierzać do ich ujawnienia w treści księgi.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, stwierdzić trzeba, że do Sądu I instancji zostały nadesłane dwa zaświadczenia, z których żadne nie potwierdzało przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...) w prawo własności, ale jedno z nich potwierdzało przekształcenie udziału w wysokości  $\frac{3}{4}$  w prawie współużytkowania wieczystego tej nieruchomości w udział w wysokości  $\frac{3}{4}$  w prawie jej własności, a drugie – przekształcenie udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  w prawie współużytkowania wieczystego tej nieruchomości w udział w wysokości  $\frac{1}{4}$  w prawie jej własności. Jednak zgodnie z treścią księgi wieczystej, takie udziały we współużytkowaniu wieczystym nie istnieją, a według zapisów w dziale II księgi nieruchomości objęta księgą nie jest w ogóle przedmiotem współużytkowania wieczystego w częściach ułamkowych. Sąd odwoławczy nie ma wątpliwości – co zaznaczono już powyżej – że choćby nawet treść księgi w tym zakresie nie odpowiadała rzeczywistości stanowi prawnemu, to w ramach szczególnego, wszczynanego z urzędu, postępowania zmierzającego do ujawnienia przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie jest możliwe objęcie kognicją sądu wieczystoksięgowego kwestii badania i ujawniania zmian podmiotowych w zakresie praw wpisanych do działu II księgi, jak również związanego z takimi zmianami przekształcenia wspólności łącznej danego prawa w jego wspólność w częściach ułamkowych. Niezależnie od faktu, że nadesłane zaświadczenia nie mogłyby same w sobie stanowić podstawy ujawnienia nowego stanu prawnego w tym zakresie, to nawet Sąd dysponował dokumentem mogącym potencjalnie stanowić podstawę takiego wpisu – jak choćby znajdującym się w aktach księgi wieczystej aktem poświadczenia dziedziczenia – postępowanie wieczystoksięgowe dotyczące opisanych zagadnień nie mogłoby być prowadzone z urzędu, gdyż takiej możliwości nie przewiduje żaden przepis szczególny, a zatem wszcząć je może jedynie wniosek uprawnionej osoby (art. 626<sup>8</sup> § 1 k.p.c.).

Sąd meriti – po prawidłowym ustaleniu stanu faktycznego sprawy – wywodzi w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że nadesłane zaświadczenie odnosi się tylko do udziału wynoszącego  $\frac{3}{4}$  w prawach do nieruchomości objętej księgą i stwierdza – z powołaniem się na treść art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. – że dokonanie wpisu nie jest możliwe, gdyż kognicja sądu wieczystoksięgowego ograniczona jest zakresem wniosku, a wobec tego, zważywszy na treść działu II księgi wieczystej, nie sposób uznać, że istnieje podstawa do dokonania wpisu, co powoduje konieczność odmowy jego dokonania. Rozstrzygnięcie to jest trafne, choć przedstawioną argumentację należy uznać za chybioną już choćby dlatego, że w sprawie niniejszej mamy do czynienia z postępowaniem wszczętym z urzędu, nie zaś z rozpoznaniem wniosku o wpis, co powoduje, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie znajduje tu zastosowania, a kognicja Sądu nie musi się ograniczać tylko do jednego z nadesłanych dokumentów. Dyskusyjne wprawdzie może być, w ocenie

Sądu II instancji, czy rzeczywiście – jak chciałby tego skarżący – oba nadesłane dokumenty, z których każdy dotyczy przekształcenia udziału we współużytkowaniu wieczystym w danej nieruchomości w udział w jej współwłasności, potraktowane łącznie, mogą zostać potraktowane jako wymagane prawem potwierdzenie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w prawo własności i być podstawą wpisu do księgi wieczystej, skoro ustawa wymaga wydania w tym celu zaświadczenia odnoszącego się do całej nieruchomości. Zaświadczenie takie bowiem bezsprzecznie ma dotyczyć i potwierdzać przekształcenie prawa do gruntów, a przez grunty, stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o p.p.u.w., należy rozumieć nieruchomości, a nie udziały w prawach do nieruchomości, tym bardziej, że określenie wielkości udziałów nie należy nawet do materii, która miałaby zostać w ten sposób urzędowo zaświadczona.

Nawet gdyby jednak przyjąć taką możliwość, to przedmiotowy wpis mógłby nastąpić jedynie wówczas, gdyby nie stała temu na przeszkodzie treść księgi wieczystej, a więc tylko w wypadku, gdyby opisane w zaświadczeniach udziały w prawie współużytkowania wieczystego były ujawnione w dziale II tej księgi. Tylko w takim wypadku można by ewentualnie uznać, że przedmiotowe zaświadczenia potwierdzają przekształcenia praw rzeczywiście istniejących i składających się w sumie na całość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Jeśli natomiast – jak w rozpoznawanej sprawie – w dziale II księgi nie są ujawnione wymienione w zaświadczeniach udziały do wspólności prawa w częściach ułamkowych, ale wspólność łączna prawa użytkowania wieczystego, a jednocześnie kognicją sądu wieczystoksięgowego w tym postępowaniu nie mogą zostać objęte ewentualne podmiotowe zmiany stanu prawnego nieruchomości, to z jednej strony nie jest możliwe uznanie, że treścią zaświadczeń objęta jest całość praw do nieruchomości (na które, zgodnie z treścią księgi, nie składają się udziały w prawie użytkowania wieczystego), a przede wszystkim przyjąć należy, że treść księgi wieczystej stoi na przeszkodzie ujawnieniu przekształcenia prawa, skoro zaświadczenia mające być podstawą wpisu dotyczą praw, których istnienia wpisy w dziale II księgi nie potwierdzają. Przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. skutkować musi z oczywistych przyczyn niemożnością ujawnienia w księdze opisanych w zaświadczeniach praw własności powstałych w wyniku przekształcenia, a w konsekwencji także i roszczenia o opłatę przekształceniową. Chybione są zatem zarzuty apelacyjne, ponieważ także przeprowadzenie przez Sąd Rejonowy w sprawie niniejszej dowodu z zaświadczenia Nr (...) nie mogłoby skutkować dokonaniem w księdze wpisu prawa własności oraz roszczenia o opłatę, a Sąd prawidłowo stwierdził, że zachodzą przewidziane w art. 626<sup>9</sup> k.p.c. przeszkody do dokonania takiego wpisu. Trafność rozstrzygnięcia skutkować musi oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o art. 520 § 1 k.p.c.

Jednocześnie, mimo merytorycznej prawidłowości decyzji Sądu niższej instancji o niedokonywaniu wpisów, stwierdzić trzeba, że zaskarżonemu orzeczeniu nadano niewłaściwą formę. Nie można zgodzić się, że doszło tu do oddalenia wniosku, ponieważ – jak wynika z art. 5 ust. 1 zd. I ustawy o p.p.u.w. – postępowanie w sprawie zostało wszczęte z urzędu, a nie na skutek złożenia wniosku przez jakikolwiek podmiot; także postanowienie o umorzeniu postępowania, którym posłużył się referendarz sądowy na wcześniejszym etapie sprawy, nie byłoby właściwą formą rozstrzygnięcia, skoro decyzja Sądu ma charakter merytoryczny i jest konsekwencją braku podstaw do dokonania wpisu, nie zaś zbędności czy niedopuszczalności wszczętego z urzędu postępowania. W orzecznictwie od dawna przyjmuje się, że w sytuacji, gdy w postępowaniu wszczętym z urzędu sąd rozpatruje sprawę merytorycznie i na podstawie zebranego materiału dojdzie do przekonania, iż brak jest przewidzianych prawem przesłanek faktycznych i prawnych do wydania „pozytywnego” postanowienia co do istoty sprawy, którego wydaniu miało posłużyć wszczęcie postępowania, to „negatywne” orzeczenie sądu także ma charakter rozstrzygnięcia co do istoty sprawy. Nie powinno więc ono przybrać formy umorzenia postępowania, lecz deklaratywnego stwierdzenia, że nie zachodzą przesłanki do wydania przedmiotowego rozstrzygnięcia, a konsekwencją wydania takiego merytorycznego orzeczenia będzie dopuszczalność zaskarżenia go w drodze apelacji (tak w uchwale SN z dnia 18 lutego 1969 r., III CZP 134/68, OSNC Nr 11 z 1969 r., poz. 194 lub w uchwale Pełnego Składu Izby Cywilnej SN z dnia 14 października 2004 r., III CZP 37/04, OSNC Nr 3 z 2005 r., poz. 42; tak również I. Kunicki [w:] „Kodeks postępowania cywilnego. Tom I B. Komentarz. Art. 425–729” pod red. A. Góry-Błaszczkowskiej, Warszawa 2020, teza 16 do art. 506 lub Radkiewicz [w:] „Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Art. 506–1217. Tom II” pod red. T. Szanciły, Warszawa 2019, teza 8 do art. 506). W rozpoznawanej sprawie merytoryczne orzeczenie Sądu I instancji o niemożności dokonania w księdze wpisów, w celu dokonania których wszczęto postępowanie z urzędu, winno więc przybrać formę stwierdzenia,

że zachodzą przeszkody do dokonania tych wpisów. W ocenie Sądu odwoławczego użycie przez Sąd meriti w sentencji zaskarżonego postanowienia wadliwej formuły dla wyrażenia treści merytorycznego rozstrzygnięcia, co do którego nie ma wątpliwości, że polega ono na ustaleniu braku przesłanek do dokonania wpisów, podlega sprostowaniu jako oczywista niedokładność w rozumieniu art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sprostowanie niedokładności albo oczywistej omyłki w sentencji orzeczenia nie może prowadzić do zmiany samego rozstrzygnięcia sporu, a taka sytuacja w tym wypadku nie zachodzi, gdyż intencja rozstrzygnięcia sprawy co do jej meritum przez Sąd Rejonowy jest niewątpliwa, a jedynie w celu jej uzewnętrznienia użyto oczywiście wadliwego sformułowania o oddaleniu wniosku.