

Aleksander Oleszko

Realizacja roszczenia Skarbu Państwa jako właściciela na podstawie umowy z art. 231 § 2 kodeksu cywilnego a wymóg przetargowego trybu rozporządzenia nieruchomością

I

Powszechnie i bez jakichkolwiek dyskusji przyjmuje się, że w świetle przepisu art. 231 § 2 k.c. właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać w drodze umowy, aby ten, kto wniósł budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem¹. Z oczywistych względów właścicielem gruntu może być także Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, którym przysługują takie roszczenie zrealizowane w drodze umowy. Zawarcie umowy wymaga zachowania formy aktu notarialnego (art. 231 w zw. z art. 158 i art. 73 § 2 k.c.).

¹ Tak S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 286 i nast.; tenże, *Umowa o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę*, [w:] *Prawo obrotu nieruchomościami*, pod red. S. Rudnickiego, Warszawa 1999, s. 593 i nast.; W. Wójcik, *Realizacja roszczeń z art. 231 kodeksu cywilnego w drodze umowy*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 269 i nast.; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, zaktualizował i uzupełnił K. Stefaniuk, Warszawa 2000, s. 173 i nast.; E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 552 i nast.

Zarówno w art. 231 § 1, jak i w art. 231 § 2 chodzi o przeniesienie własności zabudowanej działki gruntowej, a to oznacza, iż w obu wypadkach chodzi o nabycie własności tejże nieruchomości w drodze umowy między zbywcą (właścicielem działki) a nabywcą (inwestorem)².

Ilekoć dopuszcza się możliwość zawarcia przedmiotowej umowy, wskazuje się bardzo wyraźnie, iż obowiązek notariusza sporządzenia umowy o przeniesienie własności umowy zabudowanej działki ma swoje granice. Na przestrzeganie w tym zakresie obowiązków notariusza, wskazanych w art. 80 § 2 pr. o not., zwraca dokładnie uwagę S. Rudnicki. Według tegoż autora, „jeżeli stan faktyczny nasuwa wątpliwości, czy spełnione zostały przesłanki roszczenia wymienione w art. 231 k.c., co stawiałoby pod znakiem zapytania samo istnienie roszczenia, to wówczas notariusz, sporządzając umowę przeniesienia własności, narażałby nie tylko strony na niebezpieczeństwo niekorzystnych skutków prawnych, ale i siebie samego na odpowiedzialność odszkodowawczą. Mogłoby to nastąpić np. w sytuacji, kiedy przedmiotem zabudowy jest działka siedliskowa, na której znajdują się inne budynki, albo gdy zachodzi wątpliwość, kto lub w jakiej części dokonał zabudowy. W takim wypadku realizacja roszczenia z art. 231 k.c. powinna nastąpić w drodze sądowej”³.

Z podobną oceną spotykamy się na gruncie orzecznictwa Sądu Najwyższego. Zostało ono wprawdzie wypowiedziane pod adresem sądów i na tle przeniesienia własności działek rekreacyjnych wyodrębnionych z nieruchomości rolnych, ale – jak się wydaje – poglądy te mogą stać się także pomocne w praktyce notarialnej na tle sporządzenia umów w trybie art. 231 k.c. Orzecznictwo to przyjmowało, że roszczenie o wykup działki zajętej pod budowę nie mogłoby być uwzględnione, gdyby okoliczności danej sprawy wykazywały, że byłoby to sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym, np. gdyby prowadziło do gospodarczo szkodliwej konfiguracji gruntów albo gdyby miało wpłynąć szczególnie ujemnie na produktywność gospodarstwa⁴.

² Tak S. Wójcik, *Realizacja roszczeń...*, s. 277.

³ S. Rudnicki, *Umowa o przeniesienie własności...*, s. 597.

⁴ Orzeczenie SN z dnia 18 listopada 1965 r., OSNCAP 1996, poz. 152; orzeczenie SN z dnia 30 sierpnia 1968 r., OSPiKA 1969, poz. 159; orzeczenie SN z dnia 28 grudnia 1979 r., OSNCAP 1980, poz. 127; orzeczenie SN z dnia 30 grudnia 1976 r., OSNCAP 1977, poz. 142; zob. także J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe...*, s. 173; A. Oleszko, *Ustrój polskiego notariatu*, Zakamycze 1999, s. 178 i nast.

Wyjątkowo rozpatruje się realizację roszczenia w drodze umowy przez Skarb Państwa (jednostkę samorządu terytorialnego) jako właścicieli zabudowanej działki (art. 231 § 2 k.c.), w sytuacjach gdy przepisy szczególnie przewidują dla rozporządzenia taką nieruchomością tryb przetargowy. Powstaje wówczas pytanie, czy ustawowy tryb przetargowy rozporządzenia nieruchomością Skarbu Państwa (jednostki samorządu terytorialnego) wyłącza realizację roszczenia na podstawie umowy z art. 231 § 2 k.c., zawieranej w trybie bezprzetargowej na rzecz inwestorów.

Wśród przepisów szczególnych (poza kodeksowych), przewidujących tryb przetargowy jako sposób rozporządzenia nieruchomością, trzeba w pierwszym rzędzie wymienić nie obowiązujący już przepis art. 4 ust. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości; art. 28 ust. 1 oraz rozdział 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także (co nas będzie szczególnie interesować w dalszych rozważaniach) przepis art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 1996 r. o gospodarowaniu niektórymi składnikami mienia Skarbu Państwa oraz o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. Nr 90, poz. 405 ze zm.), która weszła w życie z dniem 26 sierpnia 1996 r., cyt. dalej jako ustawa z 1996 r.

W praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej spotyka się zawieranie umów przeniesienia własności nieruchomości w wykonaniu roszczenia z art. 231 § 2 k.c., na podstawie których w trybie bezprzetargowym działająca w imieniu Skarbu Państwa jako właściciela nieruchomości zabudowanej (najczęściej garażami) Agencja Mienia Wojskowego przenosi współwłasność nieruchomości zabudowanej na rzecz osób fizycznych, które na nieruchomości wybudowały garaże za wynagrodzeniem (zwanym najczęściej ceną). Praktyka sądów w postępowaniu o wpis nabywców jako właścicieli nieruchomości na podstawie wspomnianej umowy jest rozbieżna. Bez względu na rozstrzygnięcia sądów (według jednej praktyki dokonywane są wpisy prawa na podstawie powyższej umowy, inne sądy oddalają wnioski o wpis, uznając, że umowa zawarta z art. 231 § 2 k.c. w trybie bezprzetargowym jest bezwzględnie nieważna z uwagi na pominięcie przetargu), celowe wydaje się podjęcie wspomnianej na wstępie dyskusji mającej przyczynić się do właściwego kształtowania praktyki notarialnej oraz wieczystoksięgowej. W obu sytuacjach kompetencyjnych chodzi o zapew-

nienie pewności obrotu cywilnoprawnego i przeciwdziałanie powstawania sporów sądowych na tle sporządzonych tego typu (rodzajów) umów.

II

1. Godne odnotowania jest stanowisko wyrażone w piśmiennictwie pod rządem obowiązywania przepisów art. 4 ust. 8 i nast. ustawy o g.g. W dalszej dyskusji przytoczony niżej pogląd pozwala w dużym stopniu na odniesienie się do aktualnej regulacji, gdy ustawa przewiduje dla rozporządzenia nieruchomością Skarbu Państwa tryb przetargowy, a umowa zawarta jest w innym bezprzetargowym trybie, na gruncie prawa powszechnego (kodeksu cywilnego). Otóż według E. Drozda „w doktrynie przyjmuje się, że zadość roszczeniom z art. 231 § 1 lub 231 § 2 k.c. można uczynić również dobrowolnie przez zawarcie umowy o przeniesienie własności działki zajętej pod budowę w zamian za wynagrodzenie. W umowie powinna być podana podstawa prawna umowy przenoszącej własność. Jest to o tyle istotne, że umowa zawarta „na podstawie art. 231 k.c.” nie jest umową sprzedaży. Fakt ten może mieć znaczenie z punktu widzenia tych przepisów, które skutki prawne wiążą wyłącznie z umową sprzedaży, a nie umowami do niej podobnymi (np. z punktu widzenia opłaty skarbowej). Twierdzi się zarazem, że brak przesłanek z art. 231 k.c., gdy był on podstawą zawarcia umowy przeniesienia własności, powoduje nieważność umowy⁵. W dalszej części tych rozważań E. Drozd stawia pytanie, czy w wypadku zabudowy gruntu Skarbu Państwa, umowy przenoszące własność za wynagrodzeniem mogą być zawierane wprost u notariusza, gdy pozostają w kolizji z podstawową zasadą, iż rozporządzenie nieruchomością Skarbu Państwa może nastąpić jedynie w trybie przetargu. Według tego autora „odstępstwo od tej zasady niewątpliwie wchodzi w grę, gdy ustawa (obojętnie jaka, również k.c.) stwarza nabywcy roszczenie o przeniesienie własności: z oczywistych względów nieruchomość nie może być wówczas przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu (zastrzeżenia zawarte w przepisach u.g.g. przewidujących takie roszczenia, mówiące, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste lub sprzedaż następuje bez przetargu, należy uznać za błędne, a nawet szkodliwe, gdy sugerują, iż samo

⁵ E. Drozd, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości*, Kraków 1995, s. 59.

roszczenie nie wyklucza przetargu). Jeżeli więc spełnione są przesłanki z § 1 art. 231 k.c., tryb przetargowy nie wchodzi w grę. Jeżeli przesłanki z omawianego przepisu nie byłyby zrealizowane – wbrew zapewnieniom stron umowy – umowa byłaby nieważna. Oceny tej nie zmienia fakt, że Skarbowi Państwa jako właścicielowi przysługuje roszczenie nie uzależnione od przesłanek z art. 231 § 1 k.c. Roszczenie o wykup przysługujące właścicielowi nie zwalnia od przetargu, jeżeli roszczenie to nie przysługuje zarazem kandydatowi na nabywcę. Kandydat ten musi być potraktowany na równi z innymi, ponieważ nie przysługuje mu ani roszczenie w stosunku do właściciela ani nawet jakiś rodzaj pierwszeństwa. Płyne stąd wniosek, że notariusz nie powinien sporządzić aktu notarialnego, jeżeli strony powołują się na zabudowę przez nabywcę (art. 231 k.c.), która ma uzasadniać zwolnienie z przetargu. Łatwo mogłoby dojść do sporządzenia umowy nieważnej, której nieważność – z powodu naruszenia trybu przetargowego – ustaliłby sąd po zbadaniu niezrealizowania przesłanek z art. 231 § 1 k.c. Sama zabudowa, uzasadniająca wyłącznie roszczenie właściciela (§ 2 art. 231 k.c.), nie zwalnia od przetargu. Jeżeli jednak mimo to doszłoby do zawarcia umowy z powołaniem się na art. 231 § 1 k.c., umowa taka korzystałaby z domniemania ważności. Jedyne sądy jest władny ustalić, badając przesłanki z art. 231 § 1 k.c., czy jest ona ważną, czy też nie, jeżeli jej ważność byłaby kwestionowana przez osobę mającą w tym interes prawny⁷⁶.

2. Na gruncie obowiązującego wówczas art. 4 ust. 8 ustawy o g.g., Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 marca 1998 r. wypowiedział pogląd, iż „sama zabudowa gruntu, i to nawet gdyby przesądzała o istnieniu roszczenia z art. 231 § 1 k.c., nie uzasadnia jeszcze zwolnienia od przeprowadzenia przetargu na podstawie ust. 8 art. 4 ustawy o g.g. w sytuacji, w której grunt był przedmiotem sprzedaży, a nie umowy przeniesienia za wynagrodzeniem własności działki zajętej pod budowę⁷⁷. Sąd rejonowy odmówił bowiem dokonania wpisu w księdze wieczyste prawa własności nierucho-

⁶ E. D r o z d, jw., s. 60.

⁷ I CKN 586/97, OSP 1998, nr 12, poz. 220. E. Gniewek, odnosząc się do tej tezy bez bliższej analizy, stwierdził, iż „chybiona jest teza zakładająca wymóg przetargowy trybu rozporządzenia” nieruchomością zabudowaną w ramach realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c., t e n ż e, *Komentarz...*, s. 577 pkt 16.

ności na rzecz nabywców z tej przyczyny, iż „umowa sprzedaży gruntów będących własnością gminy została zawarta z pominięciem obligatoryjnego trybu przetargowego skutkującym nieważnością tej umowy”.

III

Umowy przeniesienia własności nieruchomości Skarbu Państwa zawarte w wykonaniu roszczenia z art. 231 § 2 k.c. na tle ustawy z 30 maja 1996 r. w świetle praktyki notarialnej.

1. Wszystkie analizowane umowy zawarto po wejściu w życie ustawy z 1996 r. w brzmieniu: Dz.U. z 1996 r. Nr 90, poz. 405; zm.: Dz.U. z 1996 r. Nr 156, poz. 775; z 1997 r. Nr 80, poz. 509, Nr 121, poz. 770; z 2000 r. Nr 48, poz. 550, Nr 95, poz. 1041. W świetle tych zatem przepisów należy oceniać ważność oraz skuteczność omawianych umów.

2.1. W interesujących nas rozważaniach, zgodnie z art. 23 ust. 1 cyt. ustawy, gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez Agencję Mienia Wojskowego (zwanej dalej Agencją) polega w szczególności na: sprzedaży lub zamianie mienia albo oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste (ust. 1 pkt 1); oddaniu mienia w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie, zarząd lub do korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (ust. 1 pkt 2); wnoszeniu mienia do spółek, a także nabywaniu i obejmowaniu udziałów w spółkach, jak również wykonywaniu praw z udziałów w spółkach (ust. 1 pkt 4). Ponadto w świetle przepisu art. 25 ust. 1 tej ustawy „zawarcie umów wynikających z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2, z wyjątkiem oddania w zarząd i użyczenie oraz zamiany mienia, następuje w drodze przetargu”.

2.2. Agencja jest państwową osobą prawną (art. 5 ust. 3), a Skarb Państwa powierza wykonywanie prawa własności i innych praw rzeczowych na jego rzecz w stosunku do mienia, o którym mowa w art. 2 ustawy (art. 6). Przekazanie Agencji mienia, o którym mowa w art. 2 tej ustawy, następuje w formie protokołu zdawczo-odbiorczego z dniem jego podpisania (art. 19 ust. 1 ustawy). O przekazaniu Agencji mienia (art. 2) zarządza Minister Obrony Narodowej albo w jego imieniu inny organ wojskowy (art. 18 ust. 1 ustawy).

2.3. Przytoczone uregulowania mają o tyle istotne znaczenie, iż protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę do ujawnienia Agencji w dziale drugim księgi wieczystej założonej dla nieruchomości Skarbu Państwa jako „osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarb Państwa” (por. § 41 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122, cyt. dalej jako rozp. wyk. z 2001 r.).

2.4. Tymczasem w aktach notarialnych stwierdzających zawarcie umowy z art. 231 § 2 k.c. „przez Agencję” jako zbywcę ujawnia się, iż „w księdze wieczystej nr ... założonej dla nieruchomości oznaczonej jako działka nr ... wpisana jest Agencja jako właściciel nieruchomości na podstawie decyzji administracyjnej starosty z dnia ...” W jednym zdaniu trzy błędy. Po pierwsze – Agencja nie jest właścicielem nieruchomości, tylko Skarb Państwa. Agencja jest inną niż Skarb Państwa państwową osobą prawną o tzw. charakterze powierniczym (art. 6 ustawy z 1996 r.). Po drugie – podstawą ujawnienia Agencji jako osoby prawnej, której powierzono wykonywanie praw Skarbu Państwa (§ 41 ust. 1 pkt 1 rozp. wyk. z 2001 r.), jest wspomniany już protokół zdawczo-odbiorczy (art. 18 ust. 1 oraz art. 19 ust. 1 ustawy z 1996 r.) sporządzony przez Ministra Obrony Narodowej albo z jego upoważnienia przez inny organ wojskowy. W związku z powyższym można mieć wątpliwości, czy Prezes Agencji był upoważniony do zawarcia umowy w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, skoro według treści wpisu w księdze wieczystej, powierzenie Agencji wykonywania praw Skarbu Państwa nastąpiło na podstawie decyzji starosty. Po trzecie – decyzja rejonowego organu rządowej administracji ogólnej (starosty) stanowi podstawę „wygaśnięcia zarządu” sprawowanego dotychczas przez inną jednostkę organizacyjną MON (art. 19 ust. 3 ustawy), nie zaś ujawnienia Agencji w dziale drugim księgi wieczystej założonej dla nieruchomości Skarbu Państwa.

3. Zawarcie analizowanych umów nastąpiło na podstawie pełnomocnictwa Prezesa Agencji udzielonego dyrektorowi oddziału terenowego „do sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 231 § 2 k.c. w imieniu Skarbu Państwa reprezentowanego przez Agencję” (por. art. 9 ust. 2, art. 12 ust. 1 i 2 oraz art. 13 ustawy z 1996 r.).

3.1. Już sama treść sprecyzowanego w akcie notarialnym pełnomocnictwa może budzić wątpliwości, jeżeli mocodawca upoważnił dyrektora jed-

nostki terenowej Agencji „do sprzedaży bezprzetargowej nieruchomości”, a przecież została zawarta zupełnie inna rodzajowo umowa przeniesienia własności nieruchomości w trybie art. 231 § 2 k.c. Gdyby jednak przyjąć, iż rzeczywistą wolą mocodawcy było upoważnienie do zawarcia umowy w trybie art. 231 § 2 k.c., to pozostaje otwarte pytanie, czy w „drodze pełnomocnictwa” można wyłączyć przewidziany w art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. obowiązkowy tryb przetargowy do „zawarcia umów wynikających z art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2” omawianej ustawy. Odpowiedź musi być przecząca.

3.2. Należy zauważyć, iż dopuszczalność zawierania umów na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z 1996 r. nie jest wyliczeniem wyczerpującym, skoro ustawodawca użył sformułowania „w szczególności”, po czym w ust. 1 pkt 1 i 2 tegoż przepisu wskazał przykładowe wyliczenie rodzajów umów mogących być zawartych w trybie i na podstawie omawianej ustawy. Nie powinno ulegać wątpliwości, iż oprócz umowy sprzedaży, zamiany, w trybie wspomnianej ustawy mogą być zawierane także inne umowy o skutkach rozporządzających. Te wszystkie umowy „wynikają” – jak to określa art. 25 ust. 1 ustawy – z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2. Mogą być jednak one zawierane w trybie (w drodze) przetargu (art. 25 ust. 1 zd. pierwsze ustawy). Przetarg w tym wypadku jest obowiązkowy, co oznacza, że naruszenie trybu zawarcia umowy skutkuje bezwzględnie nieważnością czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 23 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z 1996 r.).

4. Dla oceny ważności umowy zawartej na podstawie art. 231 § 2 k.c., w której „zbywcą” była Agencja, w sytuacji gdy omawiana ustawa przewiduje dla wskazanych umów o skutkach rozporządzających tryb przetargowy, istotne znaczenie – jak się wydaje – ma fakt, iż ustawodawca nie przewidział żadnego w tym względzie wyjątku dla właściciela realizującego roszczenie w trybie art. 231 § 2 k.c. Roszczenie właściciela nie wyłącza w tym zakresie trybu przetargowego, albowiem przewidziany w art. 23 ust. 3 ustawy wyjątek od przetargu odnosi się na gruncie przepisu art. 231 § 1 k.c. wyłącznie do realizującego to roszczenie posiadacza samoistnego. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. ma jednoznacznie charakter bezwzględnie obowiązujący.

Z podobną w tym zakresie regulacją spotykamy się na gruncie przepisów art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami. W rozważanej kwestii dopuszczenia zawarcia umowy w trybie art. 231 k.c. sytuacja jest zupełnie jasna. Na podstawie przytoczonych przepisów ustawy z 1997 r. tryb przetargowy przy zbywaniu nieruchomości osobom fizycznym nie obowiązuje w razie zbycia nieruchomości na rzecz osoby, której przysługuje roszczenie o nabycie nieruchomości na mocy tejże ustawy lub na podstawie odrębnych przepisów, a więc także art. 231 k.c.⁸

5. Na gruncie art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. przetarg wyłącza roszczenie nabywcy (inwestora) o zawarcie umowy przeniesienia własności działki zabudowanej Skarbu Państwa w trybie art. 231 § 2 k.c. Inwestor może zgłosić swój udział w przeprowadzonym przez Agencję przetargu w celu zawarcia umowy przeniesienia na jego rzecz własności zabudowanej działki i z ustalonej ceny potrącić uczynione na budowę nakłady⁹. Umowę zawartą przez Agencję w trybie art. 231 § 2 k.c. w świetle uregulowania zawartego w art. 25 ust. 1 ustawy z 1996 r. należy ocenić jako bezwzględnie nieważną (art. 58 § 1 k.c.).

W ramach kognicji wyznaczonej przepisem art. 626⁸ § 2 oraz art. 626⁹ k.p.c. w postępowaniu o wpis nabywcy w księdze wieczystej jako właściciela na podstawie omawianej umowy przeniesienia własności zawartej przez Agencję jako zbywcę na podstawie art. 231 § 2 k.c. – sąd powinien wniosek oddalić wobec braku podstaw do jego uwzględnienia.

⁸ S. Rudnicki, *Glosa do postanowienia SN* cyt. w przypisie 6. Autor uważa, iż na tle stanu faktycznego, będącego przedmiotem rozpoznania sprawy na gruncie ustawy o g.g. z 1985 r., umowa „sprzedaży” zawarta z pominięciem przetargu była ważna, gdyż zgodnie z zamiarem stron chodziło o zawarcie umowy w trybie art. 231 k.c. Podzielam ten kierunek wykładni, iż nawet we wskazanej sytuacji, realizacja roszczenia z tytułu prawa zabudowy przysługuje wyłącznie posiadaczowi samoistnemu – § 1 art. 231 k.c. Roszczenie właściciela nie wyłącza przetargu.

⁹ Por. A. Łuszk - Zając, *Charakter prawny przetargu prowadzonego dla zawarcia umowy wymagającej zachowania formy szczególnej pod rygorem nieważności*, PPH 1998, nr 10, s. 19 i nast.