



## Pytania i odpowiedzi

**Pytanie:** *Jaka powinna być kognicja sądu w postępowaniu o wpis prawa na rzecz następcy prawnego zlikwidowanego i uwłaszczonego przedsiębiorstwa państwowego co do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa?*

**Odpowiedź:** Zagadnienie powstało na tle następującego stanu prawnego:

Wojewoda zarządzeniem z 1966 r., podjętym na podstawie art. 37 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298 ze zm.), z dniem określonym w zarządzeniu postawił w stan likwidacji przedsiębiorstwo państwowe na wniosek organu założycielskiego i likwidacja ta nastąpiła w celu wniesienia tegoż przedsiębiorstwa jako aportu do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, utworzoną przez Skarb Państwa. Termin zakończenia likwidacji został określony na dzień 15 września 1996 r.

Zgodnie z przyjętymi obowiązkami, likwidator protokołem „przekazał i wydał spółce przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c.”

Po dokonanej likwidacji, czyli po dniu 15 września 1996 r., została zawarta w formie aktu notarialnego umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ... z siedzibą w L., z określonym przedmiotem funkcjonowania jako przedsiębiorstwa prowadzącego działalność wytwórczą, usługową i handlową ze szczególnym uwzględnieniem prowadzenia skupu, magazynowania i przerobu surowców wtórnych (maku-

latury). Skarb Państwa reprezentowany przez wojewodę wniósł do powstałej spółki wkład rzeczowy (aport) w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., stanowiących majątek zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego, określony bliżej w załączniku do umowy. Między innymi udział w kapitale zakładowym spółki obejmował prawo użytkowania wieczystego szczegółowo wymienionych działek gruntu, należące do zlikwidowanego przedsiębiorstwa. Następnie spółka została wpisana do rejestru handlowego z kapitałem Skarbu Państwa.

Po likwidacji wspomnianego przedsiębiorstwa państwowego, wojewoda na podstawie przepisu art. 200 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) oraz na podstawie § 4 ust. 1 pkt 1 i § 5 ust. 1 i ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 lutego 1998 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczenia osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz.U. Nr 23, poz. 120 ze zm.) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez zlikwidowane przedsiębiorstwo prawa użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawa własności usytuowanego na gruncie budynku, dla której założona jest księga wieczysta nr ... Stwierdza się w sentencji decyzji uwłaszczeniowej wydanej w dniu 30 września 2002 r., że stanowi ona podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Na tle wskazanego stanu faktycznego oraz prawnego w różnych sprawach składane są w sądzie wieczystoksięgowym następujące wnioski o wpis prawa (art. 626<sup>1</sup> k.p.c.):

– Skarbu Państwa reprezentowanego przez wojewodę o wpis prawa użytkowania wieczystego i własności budynków na rzecz zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego,

– spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, związanej z udziałem Skarbu Państwa w związku z likwidacją przedsiębiorstwa, o wpis powyższych praw na jej rzecz jako następcy prawnego powyższego byłego przedsiębiorstwa.

W obu przypadkach podstawą dokonania wpisu powyższych praw miałyby być ostateczna decyzja uwłaszczeniowa wojewody.

Problemy wymagające rozważenia przejawiają się przede wszystkim w określeniu zakresu kognicji sądu w postępowaniu o wpis żądanych przez każdego z wnioskodawców praw na podstawie ostatecznej decyzji uwłaszczeniowej wojewody, podjętej w trybie art. 200 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowe wątpliwości związane z „badaniem” decyzji uwłaszczeniowej jako podstawy wpisu praw w niej stwierdzonych przejawiają się w tym, że przed wydaniem decyzji uwłaszczeniowej nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa w dniu 5 grudnia 1990 r. była przedmiotem użytkowania wieczystego na rzecz innego niż zlikwidowane przedsiębiorstwo podmiotu (spółdzielni mieszkaniowej). Spółdzielnia ta po likwidacji przedsiębiorstwa zawarła z właścicielem nieruchomości „umowę zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego” w formie aktu notarialnego. Stronami tej umowy były: Skarb Państwa i spółdzielnia mieszkaniowa jako użytkownik wieczysty gruntu. Z jej treści wynika, że spółdzielnia zrzekła się prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a działający w imieniu Skarbu Państwa oświadczył, że wyraża zgodę na powyższe zrzeczenie, na dowód czego przedłożył notariuszowi decyzję administracyjną wydaną w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami, wyrażającą zgodę na zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego na rzecz Skarbu Państwa przez spółdzielnię mieszkaniową. Nie ulega wątpliwości, że w dniu 5 grudnia 1990 r. uwłaszczona obecnie nieruchomość stanowiła przedmiot użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Oznacza to, że nieruchomość uwłaszczona nie mogła pozostawać w dniu 5 grudnia w zarządzie byłego zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. W związku z tym sąd wieczystoksięgowy powziął wątpliwości co do „związania” decyzją uwłaszczeniową w postępowaniu o wpis prawa na jej podstawie, skoro w dniu 5 grudnia 1990 r. zlikwidowane przedsiębiorstwo nie sprawowało zarządu co do uwłaszczonej nieruchomości, ponieważ grunt ten stanowił przedmiot użytkowania wieczystego przez spółdzielnię mieszkaniową. Godzi się zauważyć, że w chwili wplynięcia wniosków o wpis praw na podstawie decyzji uwłaszczeniowej, prawo użytkowania wieczystego co do działki stanowiącej własność Skarbu Państwa zostało wykreślone na podstawie wspomnianej „umowy zrze-

czenia się prawa użytkowania wieczystego”. Obecnie dział drugi księgi wieczystej ujawnia tylko Skarb Państwa jako właściciela nieruchomości.

Podjęcie próby odpowiedzi na powyższe problemy wymaga przede wszystkim rozważenia kwestii wstępnej, a mianowicie „związania” sądu ostateczną decyzją uwłaszczeniową, stwierdzającą nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku przez zlikwidowane przedsiębiorstwo państwowe, w sytuacji gdy w chwili uwłaszczenia, tj. w dniu 5 grudnia 1990 r. (art. 200 ust. 1 cyt. ustawy z 1997 r.), uwłaszczona nieruchomość stanowiła przedmiot użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej (w rozważanym wypadku spółdzielni mieszkaniowej), podczas gdy wspomniany przepis prawa wymaga, ażeby uwłaszczona państwowa osoba prawna „posiadała w dniu 5 grudnia 1990 r. uwłaszczony grunt w zarządzie”.

Jak powszechnie wiadomo, zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis prawa na podstawie decyzji administracyjnej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) pozwala uznać decyzję za bezwzględnie nieważną, a więc uzasadniającą brak „związania” sądu i w konsekwencji oddalenie wniosku o wpis tylko w następujących sytuacjach:

- 1) gdy decyzja została wydana przez organ oczywiście niewłaściwy,
- 2) bez jakiegokolwiek podstawy prawnej oraz
- 3) z oczywistym naruszeniem administracyjnego prawa materialnego i przepisów kodeksu postępowania administracyjnego (bliżej na ten temat zob. S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 351 i nast.).

W świetle przyczyn uzasadniających oddalenie wniosku o wpis praw na podstawie wspomnianej decyzji uwłaszczeniowej nie można wysunąć tezy, że decyzja według oceny jest „bezwzględnie nieważna” (por. art. 626<sup>9</sup> k.p.c.). Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę, że ocena w zakresie sprawowania zarządu, o którym mowa w art. 200 ust. 1 ustawy z 1997 r., przez uwłaszczone przedsiębiorstwo należy wyłącznie do wojewody wydającego decyzję (por. np. Z. Truszkiewicz, [w:] E. Drozd, Z. Truszkiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczanie nieruchomości*, Kraków 1995, s. 339 i nast.; G. Bieniek, *Komentarz do ustawy o gospodarce gruntami*, oprac. zbiorowe pod red. G. Bieńka, Warszawa-Zielona Góra 1998, s. 257 i nast.). Dla zakresu kognicji sądu w postępowaniu o wpis

prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynkowej na podstawie decyzji uwłaszczeniowej wystarczy, jeżeli sąd, badając treść księgi wieczystej założonej dla nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, stwierdzi, że w dziale drugim ujawnione jest tylko prawo własności (por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 23 września 1993 r. III CZP 81/93, OSNCP 1994, nr 2, poz. 27).

Istniejący uprzednio wpis prawa użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej został wykreślony na podstawie „umowy zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego”. Sąd wieczystoksięgowy, rozpoznając wniosek o wpis praw na podstawie decyzji uwłaszczeniowej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.), nie jest uprawniony do badania zasadności wykreślenia prawa użytkowania wieczystego na podstawie umowy zrzeczenia, ponieważ treść księgi wieczystej w chwili rozpoznania sprawy ujawnia tylko prawo własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Ubocznie należy jedynie stwierdzić, że mimo różnic w doktrynie, w praktyce orzeczniczej zdecydowanie przeważa pogląd dopuszczający zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez inne podmioty niż wymienione w art. 16 ust. 1 ustawy z 1997 r. i do takiego zrzeczenia stosuje się odpowiednio art. 179 k.c. Zrzeczenie następuje przez jednostronne oświadczenie woli użytkownika wieczystego (inaczej E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Kraków 1999, s. 305).

Jeżeli nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, przesłanką skuteczności zrzeczenia się użytkowania wieczystego jest zgoda starosty. Zgoda ta ma charakter czynności cywilnoprawnej (art. 63 § 2 k.c.) i wymaga wyrażenia w formie aktu notarialnego (por. art. 94 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, Dz.U. Nr 133, poz. 872 ze zm.). Mimo niewłaściwie sformułowanej przez notariusza nazwy czynności prawnej jako „umowy zrzeczenia prawa użytkowania wieczystego” przez spółdzielnię mieszkaniową, nie ulega żadnej wątpliwości, że zarówno oświadczenie o zrzeczeniu, jak i zgoda na zrzeczenie zostały złożone w formie aktu notarialnego. Dla oceny ważności oraz skuteczności zrzeczenia bez znaczenia jest, że notariusz, sporządzając umowę zrzeczenia, stwierdził w akcie wydanie przez starostę decyzji w trybie art. 16 ust. 1 ustawy z 1997 r. Jeszcze raz podkreślmy, że zrzeczenie nastąpiło w trybie art. 179 k.c., a nie przez państwową lub samorządową osobę prawną na

podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z 1997 r., który wymaga wydania wspomnianej decyzji (bliżej na ten temat zob. S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 215 i nast. oraz cyt. tam dalsza literatura).

Konkluzja tej części rozważań zmierza do wykazania, że w ramach sprawowanej kognicji z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. decyzja uwłaszczeniowa stanowi dowód wiążący sąd w postępowaniu o wpis prawa co do stwierdzonego uwłaszczenia. Nie ma bowiem znaczenia, że w chwili wydania decyzji uwłaszczeniowej (2002 r.) przedsiębiorstwo państwowe jako podmiot prawa już nie istniało wobec jego likwidacji w 1996 r.

Dalszy problem sprowadza się do udzielenia odpowiedzi co do dokonania wpisu prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynku na rzecz zlikwidowanego przedsiębiorstwa, jak tego żąda Skarb Państwa – wojewoda, który wydał decyzję uwłaszczeniową, czy na rzecz spółki prawa handlowego (spółki z o.o.) jako następcy prawnego zlikwidowanego przedsiębiorstwa (art. 34 ustawy o ks.w. i hip.).

Wydaje się nie budzić wątpliwości oddalenie wniosku Skarbu Państwa o wpis prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynkowej na rzecz zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. Wprawdzie wspomniana decyzja uwłaszczeniowa stwierdziła nabycie z mocy prawa powyższych praw na rzecz tegoż przedsiębiorstwa, ale trzeba pamiętać, że nabycie nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r., gdy przedsiębiorstwo posiadało podmiotowość prawną i w świetle art. 200 ust. 1 ustawy z 1997 r. było państwową osobą prawną. Obecnie oddalenie wniosku znajduje uzasadnienie w treści art. 1 ustawy o ks.w. i hip. w zw. z art. 626<sup>8</sup> § 2 i 626<sup>9</sup> k.p.c., ponieważ wpis do księgi wieczystej powinien być zgodny z rzeczywistym stanem prawnym w chwili jego dokonania. Uwzględnienie wniosku Skarbu Państwa oznaczałoby, że wpis praw na rzecz nieistniejącego podmiotu spowodowałby niezgodność ujawnionego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa z rzeczywistym stanem prawnym.

Pozostaje rozważyć wniosek spółki z o.o., której kapitałem zakładowym w chwili jej powstania (1996 r.) był wniesiony przez Skarb Państwa – wojewodę aport w postaci zespołu składników materialnych i niematerialnych w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c., stanowiących majątek zlikwidowanego przedsiębiorstwa państwowego. Zgodnie z zarządzeniem woje-

wody, likwidacja przedsiębiorstwa nastąpiła „w celu przeniesienia przedsiębiorstwa jako aportu do powstającej spółki z o.o. utworzonej przez Skarb Państwa”.

W związku z tym powstaje pytanie, czy jako aport może być uznane obecnie nabycie przez spółkę z o.o. prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku w zakresie, w jakim została wydana w 2002 r. decyzja uwłaszczeniowa na rzecz zlikwidowanego przedsiębiorstwa. W przeciwnym bowiem wypadku należałoby ustosunkować się do sytuacji nabytych powyższych praw z mocy ustawy, stwierdzonych decyzją uwłaszczeniową wojewody (art. 200 ust. 1 ustawy z 1997 r.). Nieistniejącemu przedsiębiorstwu nie mogą obecnie (tj. po wydaniu decyzji uwłaszczeniowej) „przysługiwać” prawa stwierdzone wspomnianą decyzją. Nie można zapominać, że prywatyzacja likwidacyjna przedsiębiorstwa miała na celu „przeniesienie składników materialnych i niematerialnych tegoż przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. jako aportu do utworzonej przez Skarb Państwa spółki z o.o.”. Godzi się podkreślić, że „przeniesienie składników majątkowych przedsiębiorstwa” nastąpiło według chwili zawartej umowy o utworzeniu spółki z o.o. (1996 r.). Jeżeli zatem zlikwidowane przedsiębiorstwo nabyło z mocy prawa na dzień 5 grudnia 1990 r. użytkowanie wieczyste oraz własność budynkową tytułem uwłaszczenia, to należy przyjąć, że utworzona i działająca spółka z o.o. w zakresie nabytych praw jest następcą prawnym w rozumieniu art. 34 ustawy o ks.w. i hip. zlikwidowanego przedsiębiorstwa w zakresie stwierdzonych na jego rzecz praw co do uwłaszczenia na podstawie decyzji podjętej w trybie art. 200 ust. 1 ustawy z 1997 r. Nabycie tego prawa przez spółkę nastąpiło w wyniku dokonanego przekształcenia związanego z prywatyzacją likwidacyjną przedsiębiorstwa państwowego. Oznacza to, że nabyte przez spółkę prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynkowa podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie decyzji uwłaszczeniowej. Nie można zatem mówić o nabyciu wspomnianych praw przez spółkę z o.o. jako aportu.

*Aleksander Oleszko*