



Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2000 r. IV CKN 164/00¹

Prywatyzacja likwidacyjna przedsiębiorstwa państwowego ma na celu dalsze prowadzenie przedsiębiorstwa w dotychczasowym składzie majątkowym i w razie jej uruchomienia okoliczność ta nie może pozostawać bez wpływu na losy przysługującego likwidowanemu przedsiębiorstwu prawa użytkowania wieczystego. Jeżeli organ założycielski ma prawo zadysponowania składnikami likwidowanego przedsiębiorstwa, to w dotychczasowym jego kształcie, czyli z uwzględnieniem także prawa użytkowania wieczystego.

I. Prywatyzacja przedsiębiorstw państwowych w Polsce trwa od kilkunastu lat. Przebiega ona pod rządami dwóch regulacji prawnych, najpierw ustawy z 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych², a następnie ustawy z 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych³. Obie powołane wyżej regulacje zawierają zarówno rozwiązania podobne, jak i zasadniczo różniące się od siebie.

¹ System Informacji Prawnej Lex – orzeczenie nr 52501.

² Ustawa z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 51, poz. 298, ze zm.), powoływana dalej jako ustawa z 1990 r.

³ Ustawa z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz.U. Nr 118, poz. 561, ze zm.), powoływana dalej jako ustawa z 1996 r.

Istotną zmianą przyjętą w ustawie z 1996 r., w porównaniu z ustawą z 1990 r., było przesądzenie w przepisach dotyczących prywatyzacji bezpośredniej, że czynności prawne mające za przedmiot przedsiębiorstwo (sprzedaż, wniesienie do spółki w postaci wkładu niepieniężnego oraz oddanie do odpłatnego korzystania) dokonywane będą przed wykreśleniem z rejestru przedsiębiorstwa państwowego podlegającego prywatyzacji⁴. W poprzednim stanie prawnym kolejność była odwrotna, co było też przyczyną wielu trudności związanych ze stosowaniem tej ścieżki prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych⁵.

Jedną z ujawnionych ewidentnych ułomności koncepcji prywatyzacji bezpośredniej w ustawie z 1990 r. były konsekwencje wykreślenia przedsiębiorstwa państwowego z rejestru w odniesieniu do przysługującego temu przedsiębiorcy prawa użytkowania wieczystego gruntów, stanowiących własność Skarbu Państwa. Chociaż Sąd Najwyższy niejednokrotnie opowiadał się za rozwiązaniem, zgodnie z którym w powyższym przypadku nie dochodziło do konfuzji użytkowania wieczystego⁶ (Skarb Państwa występował w podwójnej roli: właściciela gruntu i jednocześnie jego użytkownika wieczystego), nie ulega jednak wątpliwości, że brak było podstaw prawnych dla takiego poglądu⁷. Wydaje się także, że nieprzypadkowa była wspomniana wyżej zmiana koncepcji prywatyzacji bezpośredniej

⁴ Art. 43 ust. 2 ustawy z 1996 r.

⁵ Do największych zaliczyć należało problem następstwa prawnego po zlikwidowanym przedsiębiorstwie państwowym; zob. np. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 1994 r. IV SA 285/93, ONSA 1994, nr 4, poz. 168; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 11 października 1995 r. SA/Wr 431/95; System Informacji Prawnej Lex – orzeczenie nr 26985; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 1996 r. IACr 617/96; *Apelacja*, Warszawa 1997, nr 1, poz. 6; wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 października 1998 r. III SA 955/97, System Informacji Prawnej Lex – orzeczenie nr 34944.

⁶ Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r. III CZP 165/94, OSNC 1995, nr 6, poz. 87 z aprobowaną glosą Z. G a w l i k a, *Monitor Prawniczy* 1996, nr 3, s. 94; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 września 1995 r. I CRN 136/95, Prokuratura i Prawo 1996, nr 5, poz. 35; zob. też wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 15 lutego 1996 r. I SA 1986/94, *Glosa* 1996, nr 10, s. 29.

⁷ Przekonywującą argumentację w tej kwestii przedstawił J. F r a c k o w i a k, *Prywatyzacja przedsiębiorstwa państwowego a użytkowanie wieczyste przysługujące temu przed-*

przedsiębiorstw państwowych, przyjęta w ustawie z 1996 r. Można bowiem zasadnie przypuszczać, że wynikała ona właśnie z dostrzeżenia ułomności rozwiązań obowiązujących pod rządami ustawy z 1990 r. Niestety, chociaż w przypadku sprzedaży przedsiębiorstwa oraz wniesienia przedsiębiorstwa do kapitałowej spółki handlowej jako wkładu niepieniężnego w obecnym stanie prawnym nie występuje problem konfuzji użytkowania wieczystego, to jednak już w odniesieniu do oddania przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania ujawnia się on z całą ostrością. Do kwestii tych odniosę się w dalszej części niniejszego opracowania.

II. W judykaturze ciągle jeszcze częściej stosuje się ustawę z 1990 r. niż ustawę z 1996 r. Podobnie jest na tle analizowanego w niniejszym opracowaniu orzeczenia. W jego uzasadnieniu wyrażono szereg poglądów zachęcających do krytycznego komentarza. Pierwszym zagadnieniem zasługującym na uwagę jest udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy użytkowanie wieczyste może być przedmiotem leasingu. Przyjmując, że omawiane orzeczenie zapadło w stanie prawnym sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego, dotyczącej uregulowania w nim umowy leasingu⁸, należy w sposób jednoznaczny na powyższe pytanie odpowiedzieć twierdząco⁹.

Użytkowanie wieczyste jest zbywalnym prawem majątkowym (prawem rzeczowym). Nie ulega więc żadnej wątpliwości, że uczestnicy obrotu mogą np. umówić się, iż użytkownik wieczysty (leasingodawca) odda przysługujące mu prawo (i związane z nim prawo własności budynków i innych urządzeń trwale z gruntem związanych) leasingobiorcy do korzystania przez czas oznaczony. Wydaje się, że w odniesieniu do użytkowania wieczystego sens ma przede wszystkim leasing finansowa-

siębiorstwu, Rejent 1996, nr 1, s. 23-32, wraz z powołaną tam literaturą. W wypowiedziach doktryny dotyczących orzeczenia z dnia 14 marca 1995 r. zaaprobowano jednak stanowisko Sądu Najwyższego; zob. Z. G a w l i k, *Glosa...*, s. 94; G. B i e n i e k, J. B r o l, *Ustawa o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw. Komentarz. Akty wykonawcze. Akty związkowe*, Warszawa 1997, s. 126-128; A. C h r ó ś c i c k i, *Komentarz do ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych*, Warszawa 1997, s. 121-123.

⁸ Ustawa z dnia 26 lipca 2000 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 74, poz. 857).

⁹ Por. J. B r o l, *Umowa leasingu*, Warszawa 2002, s. 118 i nast.

ny (kapitałowy¹⁰). Oznaczałoby to, że co do zasady suma opłat leasingowych (rat kapitałowych) stanowić będzie podzieloną w czasie wartość przedmiotu umowy, a w samej umowie powinny także znaleźć się postanowienia zapewniające dotychczasowemu leasingobiorcy prawo nabycia przedmiotu umowy po zakończeniu leasingu (tzw. opcja zakupu), przy czym cena sprzedaży powinna zostać obniżona o wartość zapłaconych w czasie umowy leasingu rat kapitałowych. Czas trwania umowy leasingu użytkownika wieczystego powinien być znacznie krótszy niż czas pozostały jeszcze do końca użytkowania wieczystego, ze względu na realizację opcji zakupu po zakończeniu umowy. W innym przypadku podważony zostałby sens zawierania umowy leasingu finansowanego. Wspomniany wyżej problem czasu pozostałego jeszcze do końca użytkowania wieczystego w związku z czasem trwania umowy leasingu ujawnia się szczególnie ostro w sytuacji, gdy przedmiotem leasingu są łącznie nieruchomości, na których ustanowiono użytkowanie wieczyste w różnym czasie lub na różne okresy. Może się przykładowo zdarzyć, że taka sytuacja dotyczy obiektów budowlanych realizujących określone funkcje gospodarcze w sposób w zasadzie nierozzerwalny. Wiążące się z tym komplikacje dla realizacji celu umowy leasingu skłaniać powinny szczególnie leasingobiorcę do głębokiego namysłu przed zawarciem umowy w przedstawionych okolicznościach.

Co do obowiązku uiszczania przez leasingobiorcę opłat z tytułu użytkowania wieczystego należałoby przyjąć, że możliwe są tutaj dwa rozwiązania. Po pierwsze, wartość rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego może wchodzić w skład ustalonych rat kapitałowych, do zapłaty których zobowiązany będzie leasingobiorca przez cały okres obowiązywania umowy. Ze względu na możliwość zmian wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wynikającą z przepisów prawa¹¹, trudno z góry ustalić, jaka będzie wysokość tych opłat w kolejnych latach wykonywania umowy leasingu. Można jednak określić sposób realizacji obo-

¹⁰ Co do rozróżnienia między leasingiem finansowanym (kapitałowym) a leasingiem operacyjnym (bieżącym) zob. K. K r u c z a l a k, *Leasing i jego gospodarcze zastosowanie*, Gdańsk 1993, s. 24 i nast.; J. P o c z o b u t, *Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym*, Warszawa 1994, s. 46 i nast.

¹¹ Art. 77 i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.).

wiązku leasingobiorcy z uwzględnieniem zasad stosowanych np. w umowach najmu, które odwołują się do obiektywnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług jako miernika wpływającego na zmiany wysokości czynszu. Istotne byłoby tylko zapewnienie szybkiego przepływu informacji między stronami umowy leasingu w tej kwestii. W tym wariancie pojawiłby się jednak problem zaliczenia na poczet ceny sprzedaży dokonanej przez leasingobiorcę zapłaty rat kapitałowych, obejmujących opłatę z tytułu użytkowania wieczystego; będzie o tym mowa niżej.

Drugim rozwiązaniem mogłoby być rozdzielenie obowiązku zapłaty rat kapitałowych jako związanych z realizacją podstawowego celu umowy leasingu oraz ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, będących automatyczną konsekwencją wykonywania umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego. Wobec tego, że użytkownik wieczysty (leasingodawca) nie wykonuje przysługującego mu prawa ze względu na oddanie go do korzystania leasingobiorcy, naturalne wydaje się, że do ponoszenia tych opłat zobowiązany jest leasingobiorca. Opowiadałbym się zdecydowanie za drugą z przedstawionych alternatyw, cechuje ją bowiem przejrzystość znacznie większa niż ta, o której była mowa w pierwszym przypadku.

Umowa o ustanowieniu użytkowania wieczystego zawiera szereg postanowień precyzujących prawa i obowiązki użytkownika wieczystego. Jednym z podstawowych obowiązków w przypadku oddania w użytkowanie wieczyste gruntu budowlanego niezabudowanego jest wymóg zabudowania go w wyznaczonym czasie, zgodnie z celem określonym w umowie i rozstrzygnięciami planu zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli strony umowy leasingu użytkowania wieczystego określą, że zabudowy dokona leasingobiorca, istotne będą konsekwencje tego faktu z punktu widzenia obowiązku dokonywania przez niego zapłaty rat kapitałowych. Wydaje się, że w opisaney sytuacji nie powinny one rosnać, gdyż nie znajdowałyby to żadnego ekonomicznego uzasadnienia.

Kolejny problem dotyczy ustalenia konsekwencji wzrostu wartości przedmiotu umowy dla określenia ceny sprzedaży przedmiotu leasingu po zakończeniu umowy (realizacja opcji zakupu). W okolicznościach przedstawionych wyżej należałoby przyjąć, że na poczet ceny sprzedaży przedmiotu dotychczasowej umowy leasingu zaliczyć trzeba nie tylko sumę zapłaconych rat kapitałowych, ale także wartość nakładów ponie-

sionych zgodnie z umową przez leasingobiorcę na budowę budynków i innych urządzeń trwale z gruntem związanych. W takiej sytuacji chronione byłyby uzasadnione interesy obu stron umowy. Trudno byłoby zaakceptować jakiegokolwiek odmienne ustalenia w przedstawionej kwestii. Nie powinno natomiast ulegać wątpliwości, że zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży nie mogą podlegać zapłacone przez leasingobiorcę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Z ustaleniem wartości zbywczej użytkowania wieczystego dla celów realizacji opcji zakupu nie mają one przecież nic wspólnego.

Warto na koniec zwrócić uwagę na konsekwencje zdefiniowania w kodeksie cywilnym elementów przedmiotowo istotnych umowy leasingu, z których wynika, że użytkowanie wieczyste, nie będące przecież rzeczą, nie może być przedmiotem leasingu w rozumieniu art. 709¹ i nast. k.c.¹² Uzasadnienie dla uregulowania umowy leasingu w polskim prawie cywilnym jest, w moim przekonaniu, wątpliwe¹³, a jedną z konsekwencji jego ostatecznego kształtu będzie stwierdzenie, że do leasingu użytkowania wieczystego stosowane powinny być, tak jak przed wprowadzeniem regulacji leasingu do kodeksu cywilnego, ogólne przepisy prawa zobowiązań. Nie jest przy tym wykluczone stosowanie w drodze analogii przepisów dotyczących leasingu rzeczy do leasingu użytkowania wieczystego.

III. Wyjaśnienie co do zasady kwestii dopuszczalności i konsekwencji leasingu użytkowania wieczystego daje mocne oparcie dla analizy sytuacji, gdzie przedmiotem umowy jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi użytkowanie wieczyste. Omawiając to zagadnienie, trzeba pamiętać, że nie każde prawo użytkowania wieczystego przysługujące przedsiębiorcy może być uznane za składnik przedsiębiorstwa. Kiedy zatem mówimy o przedsiębiorstwie, w skład którego wchodzi użytkowanie wieczyste, rozumieć przez to należy, że takie prawo służy do realizacji zadań przedsiębiorstwa. W sytuacji gdy warunku tego nie spełnia, nie może zostać uznane za składnik przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., a tym

¹² Odmienne jednak, jak się wydaje, J. Broł, *Umowa...*, s. 118-119.

¹³ Por. Z. Huszcz, *Umowa leasingu*, *Monitor Prawniczy* 2001, nr 2, s. 80-81; M. Paźdzan, *Kodeksowe unormowanie umowy leasingu*, *Rejent* 2002, nr 5, s. 32.

samym również nie może zostać objęte skutkami art. 55² k.c., który dotyczy przecież wyłącznie składników przedsiębiorstwa¹⁴. W tym miejscu trzeba jednak wskazać, że w ustawie z 1996 r. przyjęto rozwiązanie, z którego można wyciągnąć wniosek, że każde użytkowanie wieczyste przysługujące przedsiębiorcy jest składnikiem przedsiębiorstwa¹⁵. Rozwiązania takiego w żadnym razie nie można zaakceptować.

Jednym z istotnych zagadnień dotyczących leasingu przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi użytkowanie wieczyste, jest ustalenie zależności między czasem trwania tej umowy, a czasem pozostałym do końca użytkowania wieczystego. Z ustawowej regulacji użytkowania wieczystego wynika, że zasadniczo po upływie przewidzianego w umowie okresu prawo to powinno zostać przedłużone na kolejny taki sam okres¹⁶. Tylko w przypadkach jednoznacznie sprecyzowanych ustawowo może nastąpić odmowa przedłużenia jego trwania, w związku z czym prawo to definitywnie wygaśnie. Ta okoliczność powinna być przedmiotem szczególnej uwagi, przede wszystkim leasingobiorcy przedsiębiorstwa. Po pierwsze, dlatego że może wpływać na różnice w wartości kosztów i obciążeń związanych z realizacją umowy leasingu przedsiębiorstwa, po drugie, dlatego że w wyjątkowo niesprzyjających okolicznościach może istotnie ograniczać realizację zadań przedsiębiorstwa będącego przedmiotem leasingu. Niewątpliwie najlepszym rozwiązaniem omawianego problemu byłoby przyjęcie w umowie czasu trwania leasingu znacznie krótszego niż czas pozostały jeszcze do końca użytkowania wieczystego. Nie można jednak wykluczyć sytuacji, w której zagadnienie to nie będzie przedstawiać się tak ostro. Chodzi o sytuację, w której brak jest uzasadnionych podstaw do odmowy przedłużenia użytkowania wieczystego na kolejny okres przewidziany prawem. Jak się wydaje, ważne w związku z powyższym powinno być zobowiązanie leasingodawcy (użytkownika wieczystego) do podejmowania wszystkich czynności zmierzających do osiągnięcia pożądanego z punktu widzenia leasingobiorcy (ale przecież także leasingodawcy) skutku w postaci przedłużenia użytkowania wie-

¹⁴ Szerzej w tej kwestii P. B i e l s k i, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 1 lutego 2000 r.*, Rejent 2000, nr 11, s. 129-130.

¹⁵ Zob. art. 1 ust. 2 pkt 2 ustawy z 1996 r. W przepisie tym zrównano w istocie pojęcie przedsiębiorstwa z pojęciem majątku.

¹⁶ Artykuł 236 § 2 k.c.

czystego na kolejny okres. Z innych istotnych kwestii dotyczących leasingu przedsiębiorstwa, którego składnikiem jest użytkowanie wieczyste, należy zwrócić uwagę na fakt, że sposób regulacji rat kapitałowych i opłat z tytułu użytkowania wieczystego będzie wyglądał identycznie, jak to przedstawiono wyżej w odniesieniu do leasingu użytkowania wieczystego.

IV. Po przedstawieniu uwag ogólnych dotyczących leasingu przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi użytkowanie wieczyste, można skoncentrować się na analizie regulacji art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1990 r. Zgodnie z tym, co powiedziano wyżej, pod rządami ustawy z 1990 r. jednym z warunków skuteczności umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania było uprzednie wykreślenie przedsiębiorstwa państwowego z rejestru. Dopiero po ustaniu bytu prawnego przedsiębiorstwa państwowego wywoływane były skutki umowy, o której mowa w art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1990 r. Jeżeli zatem przedsiębiorstwu państwowemu przed jego likwidacją (wykreśleniem z rejestru) przysługiwało użytkowanie wieczyste, to los tego użytkowania wieczystego zależał od ustalenia, czyją własnością był grunt znajdujący się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstwa państwowego¹⁷.

W sytuacji gdy własność gruntu przysługiwała gminie, po wykreśleniu przedsiębiorstwa państwowego z rejestru użytkownikiem wieczystym stawał się – z mocy art. 49 ust. 1 ustawy z 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych¹⁸ – Skarb Państwa, jemu też przypadła własność budynków i urządzeń trwale z gruntem związanych. W opisanej sytuacji nie może ulegać żadnej wątpliwości, że w wyniku zawarcia umowy, o której mowa w art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1990 r., skutki prawne określone w art. 55² k.c. objęły także użytkowanie wieczyste i własność budynków oraz innych urządzeń trwale z gruntem związanych. W odniesieniu do opisanej czynności prawnej w pełni mają zastosowanie poczynione wyżej ustalenia dotyczące warunków i skutków leasingu przedsiębiorstwa dla użytkowania wieczystego gruntu wchodzącego w jego skład.

¹⁷ Tak trafnie J. Frąckowiak, *Prywatyzacja...*, s. 30.

¹⁸ Ustawa z dnia 25 września 1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 2002 r. Nr 112, poz. 981), powoływana dalej jako ustawa z 1981 r.

Jeżeli własność gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstwa państwowego podlegającego prywatyzacji bezpośrednio przysługiwała Skarbowi Państwa (co należy uznać za zasadę z uwagi na treść i zakres zastosowania art. 2 ust. 1 ustawy z 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości¹⁹), konsekwencją wykreślenia przedsiębiorstwa państwowego z rejestru musi być, wbrew odmiennemu pogładowi Sądu Najwyższego, konfuzja użytkowania wieczystego. Nie ma bowiem żadnej podstawy prawnej, by twierdzić, że ze względu na szczególną regulację prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych użytkowanie wieczyste nie wygasa. Oczywiście konsekwencją poglądu Sądu Najwyższego byłoby przyjęcie, że Skarb Państwa jest jednocześnie właścicielem i użytkownikiem wieczystym tego samego gruntu. Taki stan należałoby w sposób stanowczy uznać za sprzeczny z podstawowymi zasadami prawa cywilnego (art. 247 k.c.) i z tego powodu niedopuszczalny²⁰. W gruncie rzeczy nie usprawiedliwiałoby tego stanu nawet istnienie stosownej regulacji prawnej, gdyż w dalszym ciągu mielibyśmy do czynienia ze sprzecznością, o której mowa wyżej. Ustawodawca, tworząc określone regulacje prawne w obszarze prawa cywilnego, powinien konsekwentnie wykorzystywać dostępne instytucje tej gałęzi prawa, natomiast z pewnością nie powinien kreować nowych, w szczególności ewidentnie sztucznych konstrukcji, które pozostawałyby w sprzeczności z zasadami prawa cywilnego. Tym bardziej istnienie takich konstrukcji nie może być skutkiem już tylko wykładni przepisów ustawy. Nie ulega przecież wątpliwości, że w omawianym w uchwale Sądu Najwyższego z 1995 r.²¹ przypadku brak jest jakiegokolwiek regulacji, która w sposób bezpośredni i jednoznaczny odnosiłaby się do omawianej kwestii.

W uzasadnieniu głosowanego orzeczenia podniesiono, nawiązując do powołanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego, że przyjęcie zasady konfuzji rodziłoby daleko idące komplikacje, zwłaszcza na tle konieczności rozliczeń budynków i urządzeń na gruncie wzniesionych. Z poglądem takim w żadnym razie nie można się zgodzić. To właśnie pogląd Sądu Najwyż-

¹⁹ Ustawa z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. Nr 79, poz. 464 ze zm.).

²⁰ J. F r a c k o w i a k, *Prywatyzacja...*, s. 24 i nast.

²¹ Zob. przypis 6.

szego prowadzi do powstania poważnych komplikacji. Nie istnieje już przecież dotychczasowy podmiot tego prawa (przedsiębiorstwo państwowe), a brakuje podstaw do wskazania leasingobiorcy jako użytkownika wieczystego takiego gruntu. Przyjęcie, że prawo to przysługuje Skarbowi Państwa, przy braku przepisu szczególnego w stosunku do art. 247 k.c., musiałoby prowadzić do wniosku, iż następuje konfuzja. Sąd Najwyższy, prezentując pogląd o braku podstaw do konfuzji, w omawianym przypadku wydaje się dostrzegać w przedsiębiorstwie, o którym mowa w art. 55¹ k.c., jakieś szczególne cechy. Taki wniosek może wynikać z wypowiedzianego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia poglądu, zgodnie z którym likwidacja przedsiębiorstwa państwowego w trybie ustawy z 1990 r. oznacza likwidację tylko w sensie podmiotowości prawnej z równoczesnym zachowaniem jego bytu w sensie przedmiotowym. Wskazany pogląd jest jak najbardziej trafny, jeżeli jednak z wypowiedzi tej Sąd Najwyższy wyprowadza wniosek, że w przedstawionych wyżej okolicznościach użytkowanie wieczyste przysługujące przedsiębiorstwu państwowemu nie wygasa, to pogląd ten pozostaje w sprzeczności z istotą przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., które, będąc zespołem składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, pozostaje „tylko” przedmiotem stosunków cywilnoprawnych. Nie może być natomiast swoistym przechowawcą przysługujących nieistniejącym podmiotom praw, dla których dalszego trwania brak jest jednoznacznych podstaw prawnych.

Jeżeli zatem krytycznie oceniono pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w powołanej uchwale z 1995 r., nie może ulegać wątpliwości, że taka sama musi być ocena stanowiska wyrażonego w głosowanym orzeczeniu.

V. Jak wobec tego należy ocenić konsekwencje konfuzji w odniesieniu do użytkowania wieczystego pod rządami ustawy z 1990 r.? Nieruchomość, której dotyczy konfuzja, pozostaje składnikiem przedsiębiorstwa, nie zmienia się w żaden sposób jej funkcja i znaczenie dla realizacji zadań przedsiębiorstwa. Modyfikacji ulega tylko charakter prawa do nieruchomości. Skarb Państwa pozostaje właścicielem nieruchomości, która przed wykreśleniem przedsiębiorstwa państwowego z rejestru miała inny status. Wobec konfuzji użytkowania wieczystego, z chwilą wykreślenia przed-

siębiorstwa państwowego z rejestru, Skarb Państwa oddaje przedsiębiorstwo do odpłatnego korzystania w trybie art. 37 ust. 1 pkt 3 ustawy z 1990 r. Taka czynność prawna – zgodnie z treścią art. 55² k.c. – obejmuje wszystkie składniki i niewątpliwie możemy stwierdzić, że odbywa się to w zgodzie z zasadami prawa cywilnego. Nie dostrzegam w takim rozwiązaniu żadnej komplikacji. W szczególności ocena taka dotyczy zasad wyceny przedsiębiorstwa przed oddaniem go do odpłatnego korzystania. Znając i stosując zasady prawa cywilnego przy dokonywaniu wyceny przedsiębiorstwa, należy założyć, że składnikiem przedsiębiorstwa będzie nie użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynków oraz innych urządzeń trwale z gruntem związanych, lecz własność nieruchomości zabudowanej; nie będą także wchodzić w skład przedsiębiorstwa zobowiązania wynikające z dokonywania opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, które stanowią własność Skarbu Państwa. Ponadto należy przyjąć, że nie istnieje w omawianym przypadku problem czasu trwania leasingu przedsiębiorstwa w zestawieniu z czasem pozostałym do zakończenia użytkowania wieczystego, co trzeba uznać za rozwiązanie optymalne, likwidujące komplikacje z tym związane, a nie je kreujące. Prezentowane rozwiązanie zawiera w istocie same atuty z punktu widzenia zastosowania do niego przejrzystych zasad prawa cywilnego. Niewątpliwie w takiej sytuacji pojawia się problem istotnego źródła finansowania dochodów Skarbu Państwa w postaci opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nie może on jednak stanowić uzasadnienia dla przyjęcia interpretacji zastosowanej przez Sąd Najwyższy do oceny konsekwencji wykreślenia przedsiębiorstwa państwowego z rejestru w odniesieniu do użytkowania wieczystego, przysługującego temu przedsiębiorcy.

VI. Na zakończenie warto zwrócić uwagę, jak analizowana w niniejszym opracowaniu kwestia przedstawia się pod rządami ustawy z 1996 r. Wyżej już wspomniano, że w odniesieniu do sprzedaży przedsiębiorstwa oraz wniesienia go do kapitałowej spółki handlowej w postaci wkładu niepieniężnego nie pojawia się problem konfuzji użytkowania wieczystego. Skoro dokonanie czynności prawnych przenoszących w sposób definitywny prawo do przedsiębiorstwa następuje w chwili, gdy istnieje jeszcze przedsiębiorstwo państwowe podlegające prywatyzacji bezpośredniej, to nikt nie może zasadnie twierdzić, że dochodzi w takiej sytuacji do konfuzji

użytkowania wieczystego²². To, że stroną umowy jest Skarb Państwa niczego w tej ocenie zmienić nie może, gdyż dokonuje on czynności prawnej dotyczącej składników majątku innego podmiotu prawa (istniejącego jeszcze przedsiębiorstwa państwowego). Zlikwidowane w celu prywatyzacji bezpośredniej przedsiębiorstwo państwowe przestaje istnieć (jest wykreślane z rejestru) dopiero po dokonaniu sprzedaży przedsiębiorstwa czy wniesieniu go do spółki w postaci wkładu niepieniężnego. Specyfika umowy o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania polega natomiast na tym, że nie dochodzi tu od razu do definitywnego przeniesienia prawa do przedsiębiorstwa, a prawo użytkowania wieczystego przysługujące przecież ciągle przedsiębiorstwu państwowemu nie może istnieć dłużej niż sam podmiot, któremu przysługiwało²³. Z chwilą wykreślenia przedsiębiorstwa państwowego z rejestru, użytkowanie wieczyste wygasa, gdyż z tym właśnie momentem prawo do przedsiębiorstwa nie przysługuje już przedsiębiorstwu państwowemu, lecz zgodnie z art. 49 ust. 1 ustawy z 1981 r. – Skarbowi Państwa. Dochodzi zatem do konfuzji użytkowania wieczystego w rozumieniu art. 247 k.c. Nie można w szczególności przyjąć, że odmienna ocena prawna jest konsekwencją wykładni art. 40 ust. 1 ustawy z 1996 r. Z przepisu tego wynika bowiem tylko tyle, że biorący przedsiębiorstwo do odpłatnego korzystania wstępnie we wszystkie prawa i obowiązki przedsiębiorstwa państwowego, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają. W żadnym razie nie może on jednak prowadzić do wniosku, że korzystający z przedsiębiorstwa wstępnie w prawa użytkownika wieczystego. Taki skutek możliwy byłby bowiem wyłącznie w przypadku definitywnego przeniesienia prawa do przedsiębiorstwa, z którym w umowie o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania nie mamy przecież do czynienia²⁴.

Piotr Bielski

²² Tak też T. A d a m s k i, *Uwłaszczenie przedsiębiorstw państwowych a problemy związane z ich prywatyzacją*, Prawo Spółek 1999, nr 11, s. 40-41.

²³ Odmiennie jednak T. A d a m s k i, *Uwłaszczenie...*, s. 41 i nast.

²⁴ Odmiennie G. B i e n i e k, J. B r o l, *Ustawa o komercjalizacji...*, s. 128; A. C h r ó ś c i c k i, *Komentarz...*, s. 122-123.