

Romuald Szytk

Zasady nabywania i zbywania nieruchomości przez spółki prawa handlowego

I. Wprowadzenie

Przedmiotem niniejszych rozważań jest zarówno wnoszenie nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów), jak również nabywanie i zbywanie nieruchomości przez spółki prawa handlowego w myśl zasad ukształtowanych w kodeksie spółek handlowych. Problem ten jest także uwzględniany w przepisach szczególnych dotyczących spółek powstałych przed wejściem w życie ustawy. Wnoszenie nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego jest uregulowane w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹. Przepis nie określa rodzaju spółek, wychodząc z założenia, że mogą być one wnoszone tylko do spółek kapitałowych. Wkładem może być także prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. W myśl zasady wyrażonej w art. 58 ust. 1 tejże ustawy, nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być wnoszone jako wkład niepieniężny do spółki przez ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. W tym zakresie ma zastosowanie art. 52, postanawiający, że na wniosek ministra, organu założycielskiego lub organu nadzorującego starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wskazuje nieruchomości, które mają być

¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.

przeznaczone na ten cel. Wniesienie nieruchomości oraz prawa użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej odbywa się w drodze bezprzetargowej (art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy).

Podjęcie w tej mierze uchwały należy do wyłącznej właściwości rady gminy, ponieważ mieści się w sprawach majątkowych przekraczających zakres zwykłego zarządu, określonych w art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym jako tworzenie i przystępowanie do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywanie i występowanie z nich².

Stosownie natomiast do art. 12 pkt 8 lit. g ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym³, podjęcie uchwały w sprawach majątkowych powiatu w zakresie tworzenia i przystępowania do spółek oraz określenia zasad wnoszenia wkładów, obejmowania, nabywania i zbywania udziałów i akcji należy do wyłącznej właściwości rady powiatu. Podobnie zasada ta została określona w art. 18 pkt 19 lit. e ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa⁴. Postanowiono, że podjęcie uchwały w sprawach majątkowych dotyczących tworzenia spółek prawa handlowego i przystępowania do nich oraz określenia zasad wnoszenia wkładów, a także obejmowania, nabywania i zbywania udziałów i akcji należy do wyłącznej właściwości sejmiku województwa. Odrębnie uregulowano potrzebę podjęcia uchwały przy określaniu zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Problematyka ta została bliżej omówiona w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej⁵.

Stosownie do art. 9 ustawy, jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, a także przystępować do takich spółek. Przepisy jednoznacznie określają, że do wnoszenia wkładów oraz obejmowania udziałów i akcji, a także nabywania i zbywania praw z udziałów i akcji stosuje się aktualnie przepisy kodeksu spółek handlowych, z wyłączeniem art. 310 k.h., oraz przepisy

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.

⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1590 z późn. zm.

⁵ Dz.U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.

kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem przepisów ustaw o samorządzie terytorialnym, o samorządzie powiatowym oraz o samorządzie województwa (art. 12 ust. 1 ustawy).

Należy zauważyć, że w jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników lub walnego zgromadzenia pełni wójt (burmistrz, prezydent), zarząd powiatu bądź zarząd województwa.

Do spółki powstałej w wyniku przekształcenia przedsiębiorstwa komunalnego stosuje się bezpośrednio przepisy k.s.h., jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, z wyjątkiem przepisów art. 312 i 313 k.h. (art. 16 ust. 1). Przy przekształceniu zakładu budżetowego w spółkę, składniki mienia stają się majątkiem spółki, a prawo zarządu gruntem staje się prawem użytkowania wieczystego spółki.

II. Przepisy szczególne

Zgodnie z art. 611 k.s.h., pozostają w mocy przepisy szczególne dotyczące wymienionych tam obszarów działania prawa, obejmujących podstawowe podmioty uczestniczące w zmianach strukturalnych gospodarki narodowej. Mają do nich zastosowanie przepisy ustawy, o ile obowiązujące przepisy powołują się na rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 27 czerwca 1934 r. – Kodeks handlowy i przepisy wprowadzające oraz na wówczas istniejące rodzaje spółek (art. 629 k.s.h.). Ze zrozumiałych względów przepisy szczególne regulują niejednolicie zagadnienia związane z nabyciem i zbyciem nieruchomości *sensu largo* przez spółki prawa handlowego. Różnorodność rozwiązań prawnych jest uzasadniona obszerną i skomplikowaną materią regulowanych dziedzin. Ustawodawca podjął bowiem przy tej okazji trud uporządkowania stosunków własnościowych oraz określenia szczególnych zasad i ograniczeń przy obrocie niektórymi nieruchomościami. Wśród tych ograniczeń konieczne wydaje się omówienie zasad zbywania nieruchomości przez jednoosobowe spółki Skarbu Państwa. Zostały one przewidziane w ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa⁶. Na zasadzie art. 5a ust. 1 ustawy, państwowe osoby prawne, a w tym jednoosobowe spółki

⁶ Dz.U. Nr 106, poz. 496 z późn. zm.

Skarbu Państwa zarówno akcyjne, jak również z ograniczoną odpowiedzialnością są obowiązane uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa na dokonanie czynności prawnej w zakresie rozporządzenia składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości, a więc również nieruchomości, i oddania ich do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego albo wnoszenia do spółki lub spółdzielni, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia przekracza równowartość w złotych 50.000 euro, obliczoną na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez NBP według stanu z dnia wystąpienia o zgodę. Czynność prawna dokonana z naruszeniem tego obowiązku jest *ex lege* nieważna.

Nie wymaga jednak zgody czynność prawna:

1) przedsiębiorstw państwowych, jeżeli na mocy przepisów odrębnych jest wymagane zgłoszenie zamiaru jej dokonania organowi założycielskiemu,

2) jednoosobowych spółek Skarbu Państwa, w których prawa z akcji lub udziałów wykonuje minister właściwy do spraw Skarbu Państwa, jeżeli na mocy przepisów odrębnych, postanowień statutu lub umowy spółki na jej dokonanie jest wymagana zgoda walnego zgromadzenia albo zgromadzenia wspólników,

3) rozporządzania akcjami i obligacjami dopuszczonymi do publicznego obrotu na podstawie przepisów o publicznym obrocie papierami wartościowymi,

4) w postępowaniu likwidacyjnym, upadłościowym, naprawczym lub układowym,

5) Agencji Nieruchomości Rolnych, Agencji Mienia Wojskowego oraz Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w zakresie rozporządzania powierzonym mieniem Skarbu Państwa.

Reglamentacji tej podlegać będą spółki, w których mienie jest w całości mieniem państwowym. Minister właściwy do spraw Skarbu Państwa wykonuje uprawnienia w rozmiarze określonym mocą ustawy i w rozumieniu art. 44¹ k.c., o ile nie zostały one zastrzeżone na rzecz innych organów państwowych.

Tryb postępowania o wyrażenie zgody i możliwość jego zaskarżenia w trybie administracyjnym i sądowym precyzuje art. 5c ustawy. Przewiduje on, że do wniosku spółki o wyrażenie zgody dołącza się między

innymi projekt umowy, na podstawie której ma być dokonane rozporządzenie. Projekt ten powinien być sporządzony przez notariusza i zgodny z zamierzoną czynnością prawną, o ile forma szczególna jest wymagana dla tej czynności. Sama zgoda może być wydana z zastrzeżeniem warunków, które powinny być również omówione w akcie notarialnym. Niedopełnienie tych warunków nie powoduje nieważności z mocy prawa czynności prawnej.

Dla pełnego zrozumienia wielowątkowych zagadnień występujących w przepisach szczególnych, traktujących o poszczególnych podmiotach, istnieje potrzeba odrębnego ich omówienia, zachowując podział przedmiotowy przyjęty w ustawie. Przedstawia się on następująco:

1. Narodowe fundusze inwestycyjne

Tryb i zasady prowadzenia narodowych funduszy inwestycyjnych zostały uregulowane w ustawie z dnia 30 kwietnia 1993 r. o narodowych funduszach inwestycyjnych i ich prywatyzacji⁷. Narodowe fundusze inwestycyjne tworzone są przez Skarb Państwa w formie spółek akcyjnych. Ich celem jest pomnażanie majątku, w szczególności przez powiększenie wartości akcji spółek, których fundusze są akcjonariuszami. W zakresie działalności funduszy nie zostało przewidziane nabywanie nieruchomości. Art. 6 ust. 1 przewiduje możliwość wniesienia przez Skarb Państwa do funduszu wkładów niepieniężnych jedynie w postaci akcji spółek akcyjnych na zasadach określonych w art. 10, do czasu, dopóki pozostaje jedynym akcjonariuszem. Może również wnieść wkłady pieniężne niezbędne do zarejestrowania funduszu. Firma funduszu może być dowolna, powinna jednak zawierać zwrot „Narodowy Fundusz Inwestycyjny – Spółka Akcyjna”, skrót NFI – S.A.

2. Spółki prowadzące działalność bankową

Zgodnie z art. 12 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe⁸, banki mogą być tworzone jako banki państwowe, banki spółdzielcze lub banki w formie spółek akcyjnych. Założycielami banków w formie spółki akcyjnej mogą być osoby prawne i osoby fizyczne, z tym że założycieli nie może być mniej niż trzech. Poza wykonywaniem czynności banko-

⁷ Dz.U. Nr 44, poz. 202 z późn. zm.

⁸ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 z późn. zm.

wych przewidzianych w art. 5 ust. 1 i 2, banki mogą nabywać i zbywać nieruchomości. Mogą one także obejmować lub nabywać akcje i prawa do akcji, udziały innej osoby prawnej i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych. Do utworzenia i działalności banku w formie spółki akcyjnej stosuje się przepisy k.s.h., ale w zakresie, w jakim nie pozostają one w sprzeczności z przepisami ustawy. Utworzenie banku następuje na podstawie zezwolenia Komisji Nadzoru Bankowego. Banki w formie spółki akcyjnej mogą być utworzone przez osoby zagraniczne albo z udziałem osób zagranicznych. Przy przekształceniu banku państwowego w bank w formie spółki akcyjnej w sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się tryb postępowania przewidziany w kodeksie spółek handlowych, z wyłączeniem art. 312 i 336.

Stosownie do art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych⁹, bank hipoteczny jest tworzony wyłącznie w formie spółki akcyjnej. Do zasad tworzenia, organizacji i działania banków hipotecznych nieuregulowanych w ustawie stosuje się odpowiednio przepisy prawa bankowego oraz przepisy o Narodowym Banku Polskim. Ustawodawca postanawia w art. 11a, że bank hipoteczny może wykonywać wyłącznie czynności określone w ustawie. Do czynności tych w art. 16 ust. 2 zalicza możliwość nabywania nieruchomości jedynie w celu uniknięcia strat z tytułu udzielonych kredytów zabezpieczonych hipoteką oraz gdy jest to niezbędne ze względu na potrzeby związane z działalnością banku.

3. Spółki prowadzące giełdy albo rynki pozagiełdowe

Według art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi¹⁰, giełda może być prowadzona wyłącznie przez spółkę akcyjną. Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki może być wyłącznie prowadzenie giełdy. Akcje spółki mogą być wyłącznie imienne. Przepisy ustawy nie zajmują żadnego stanowiska w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości. Obowiązywać więc będą ogólne zasady określone w kodeksie spółek handlowych. Rynek pozagiełdowy może być również prowadzony wyłącznie przez spółkę

⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 99, poz. 919.

¹⁰ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 49, poz. 447 z późn. zm.

akcyjną (art. 111 ust. 1 ustawy). Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki jest wyłącznie prowadzenie rynku pozagiełdowego. Akcje mogą być tylko imienne. Obrót nieruchomościami nie jest przedmiotem regulacji ustawowej. Obowiązywać będą zatem zasady postępowania z kodeksu spółek handlowych.

4. Spółki prowadzące domy maklerskie

Działalność maklerska, stosownie do art. 29 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. – Prawo o publicznym obrocie papierami wartościowymi, o ile ustawa nie stanowi inaczej, może być prowadzona wyłącznie przez spółkę akcyjną z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, zwaną „domem maklerskim”. Akcje domu maklerskiego są imienne, poza dopuszczonymi do obrotu publicznego. Osoba prawna może być jednoosobowym założycielem domu maklerskiego. Przy nabywaniu i zbywaniu nieruchomości obowiązują zasady przewidziane dla spółek akcyjnych. Ustawa nie zajmuje w tej mierze żadnego stanowiska.

5. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Artykuł 124 powołanej ustawy przewiduje, że Krajowy Depozyt działa w formie spółki akcyjnej. Jego akcje muszą być imienne, a akcjonariuszami mogą być wyłącznie spółki prowadzące giełdy, domy maklerskie, spółki prowadzące rynek pozagiełdowy, Skarb Państwa, Narodowy Bank Polski oraz banki. Akcje te nie dają prawa do dywidendy. Przepisy ustawy nie zajmują się zagadnieniami związanymi z obrotem nieruchomościami.

6. Spółki prowadzące działalność ubezpieczeniową

Wedle art. 5 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o działalności ubezpieczeniowej¹¹, zakład ubezpieczeń może wykonywać z dniem 1 stycznia 2004 r. działalność ubezpieczeniową wyłącznie w formie spółki akcyjnej albo towarzystwa ubezpieczeń wzajemnych, czyli identycznie jak pod rządą obowiązującej do tego czasu ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o działalności ubezpieczeniowej. W tych warunkach przedmiotem analizy będą przepisy nowej ustawy, która przewiduje, że działalność ubezpieczeniową wykonuje zakład ubezpieczeń jako zakład ubezpieczeń i reasekuracji albo zakład ubezpieczeń lub zakład reasekuracji. Do krajowego

¹¹ Dz.U. Nr 124, poz. 1151. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2004 r. z nielicznymi wyjątkami określonymi w art. 257.

zakładu ubezpieczeń działającego w formie spółki akcyjnej stosuje się bezpośrednio przepisy kodeksu spółek handlowych w zakresie nieuregulowanym ustawą. Jako zasadę przyjmuje się, że kapitał zakładowy jest pokrywany wkładem pieniężnym i podlega wpłaceniu w całości przed zarejestrowaniem spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym. Środki pieniężne na opłacenie kapitału zakładowego nie mogą pochodzić z kredytu, pożyczki lub w inny sposób być obciążone. Akcje muszą być tylko imienne z wyjątkiem tych, które zostały wprowadzone do publicznego obrotu.

Towarzystwem ubezpieczeń wzajemnych jest zakład ubezpieczeń, który ubezpiecza swoich członków na zasadzie wzajemności. Uzyskuje on osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru sądowego. Statut towarzystwa jest sporządzany w formie aktu notarialnego i winien być zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Ubezpieczeń i Funduszy Emerytalnych jako organu nadzoru. Organ ten może uznać za małe towarzystwo ubezpieczeń wzajemnych towarzystwo o ograniczonym zakresie działalności z powodu małej liczby członków, niskich sum albo niewielkiej liczby zawieranych umów ubezpieczenia lub ograniczonego terytorialnego zasięgu działalności. Przepisy kodeksu spółek handlowych stosuje się tylko do procesu tworzenia kapitału zapasowego (art. 396). Kapitał zakładowy należy wpłacić w całości wkładem pieniężnym. Towarzystwo może zostać przekształcone w spółkę akcyjną. Do przekształcenia jego stosuje się odpowiednio przepisy k.s.h. dotyczące powstania tej spółki. Stosuje się je odpowiednio także do przygotowania planu przekształcenia. Majątek przekształconego towarzystwa staje się majątkiem powstałej spółki.

Za działalność ubezpieczeniową uważa się wykonywanie czynności ubezpieczających, związanych z oferowaniem i udzielaniem ochrony na wypadek ryzyka wystąpienia skutków zdarzeń losowych. Czynnościami tymi jest także ustanawianie czynnością cywilnoprawną zabezpieczeń rzeczowych lub osobistych. Zalicza się do nich ponadto przejmowanie i zbywanie przedmiotów lub praw nabytych przez zakład ubezpieczeń w związku z wykonywaniem umowy ubezpieczeń lub umowy gwarancji ubezpieczeniowych. W zakres tych czynności wchodzi lokowanie środków zakładu ubezpieczeń. Przy lokowaniu środków finansowych należy uwzględniać rodzaj i strukturę prowadzonych ubezpieczeń i dążyć do osiągnięcia największego stopnia bezpieczeństwa i rentowności. Jednocześnie winny być zachowane warunki ich płynności. Aktywami stanowią-

cymi pokrycie rezerw technicznoubezpieczeniowych mogą być nieruchomości lub ich części z wyłączeniem wykorzystywanych na własne potrzeby (art. 154 ust. 6 pkt 10).

Krajowy zakład ubezpieczeń może w ramach swobody świadczeń usług wykonywać działalność ubezpieczeniową na terytorium państwa członkowskiego Unii Europejskiej. Z kolei zagraniczny zakład ubezpieczeń z państwa członkowskiego Unii Europejskiej może wykonywać działalność ubezpieczeniową na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli uzyskał zezwolenie na prowadzenie działalności w państwie, w którym ma siedzibę (art. 128). Podmiot zagraniczny jest obowiązany do stosowania prawa polskiego, jeżeli umowa międzynarodowa, której Rzeczpospolita Polska jest stroną, nie postanawia inaczej.

7. Towarzystwa funduszy inwestycyjnych

Ustawa z dnia 28 sierpnia 1997 r. o funduszach inwestycyjnych¹² określa zasady tworzenia i działania funduszy inwestycyjnych mających siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Fundusz inwestycyjny może być utworzony wyłącznie przez towarzystwo, po uzyskaniu zezwolenia Komisji Papierów Wartościowych i Giełd. Nabywa on osobowość prawną z chwilą wpisu do rejestru funduszy inwestycyjnych. Z tą chwilą towarzystwo staje się organem funduszu. Statut funduszu sporządza się w formie aktu notarialnego. Towarzystwem funduszy inwestycyjnych może być wyłącznie spółka akcyjna z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, która uzyskała zezwolenie Komisji na wykonywanie działalności określonej w ustawie (art. 30 ust. 1). W sprawach nieuregulowanych w ustawie do towarzystw stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych. Jednoosobowym założycielem towarzystwa może być wyłącznie osoba prawna. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa towarzystwa jest wyłącznie tworzenie funduszy inwestycyjnych i zarządzanie nimi, reprezentowanie ich wobec osób trzecich oraz zarządzanie zbiorczym portfelem papierów wartościowych (art. 121 lit. a). Towarzystwo zarządza funduszem inwestycyjnym odpłatnie. Jego akcje są wyłącznie akcjami imiennymi. Kapitał zakładowy może pochodzić jedynie ze źródeł udokumentowanych. Środki na jego pokrycie nie mogą pochodzić

¹² Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 49, poz. 49.

z pożyczki lub kredytu. Ustawa nie zajmuje się zagadnieniami związanymi z obrotem nieruchomościami.

8. Towarzystwa emerytalne

Tworzenie pracowniczych towarzystw i funduszy emerytalnych, ustalenie treści ich statutów oraz rejestracja odbywają się według przepisów ustawy z dnia 28 sierpnia 1997 r. o organizacji i funkcjonowaniu funduszy emerytalnych¹³. Towarzystwo emerytalne jako powszechne towarzystwo lub pracownicze towarzystwo prowadzi działalność wyłącznie w formie spółki akcyjnej. Przedmiotem przedsiębiorstwa towarzystwa jest wyłącznie tworzenie i zarządzanie funduszami oraz ich reprezentowanie wobec osób trzecich. Zgodnie z art. 52, w sprawach nieuregulowanych do towarzystw stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych. Przepisy ustawy zawierają szereg rozwiązań szczególnych. Zaliczyć do nich należy stwierdzenie zawarte w art. 32, że kapitał akcyjny towarzystwa jest pokrywany wyłącznie wkładem pieniężnym. Powinien on być wpłacony w całości przed zarejestrowaniem towarzystwa i nie może pochodzić z pożyczki lub kredytu ani być obciążony w jakikolwiek sposób. Ustawa nie zawiera żadnej regulacji w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości. W związku z tym mają zastosowanie przepisy zawarte w kodeksie.

9. Spółki publiczne radiofonii i telewizji

Stosownie do art. 26 ustawy z dnia 29 grudnia 1992 r. o radiofonii i telewizji¹⁴, jednostki publiczne radiofonii i telewizji działają wyłącznie w formie jednoosobowej spółki akcyjnej Skarbu Państwa. Telewizję publiczną tworzy spółka „Telewizja Polska – Spółka Akcyjna”, zawiązana w celu tworzenia i rozpowszechniania ogólnokrajowych programów: I, II i TV Polonia oraz regionalnych programów telewizyjnych, zaś radiofonie publiczną tworzy spółka „Polskie Radio – Spółka Akcyjna”, zawiązana w celu tworzenia i rozpowszechniania ogólnokrajowych programów radiowych i programów dla odbiorców za granicą oraz spółki zawiązane w celu tworzenia i rozpowszechniania regionalnych programów radiowych, zwanych „spółkami radiofonii regionalnej”. Do spółek tych stosuje

¹³ Dz.U. Nr 139, poz. 934.

¹⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 101, poz. 1114 z późn. zm.

się, z zastrzeżeniami art. 27-30 ustawy, przepisy kodeksu spółek handlowych, z wyjątkiem przepisów art. 313 i 396 k.h. Status spółki określa zakres działania i zadania jej oddziału terenowego. Przepisy ustawy nie regulują odrębnie zagadnień związanych z obrotem nieruchomościami.

10. Spółki powstałe w wyniku komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych

A. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji¹⁵, komercjalizacja polega na przekształceniu przedsiębiorstwa państwowego w spółkę akcyjną lub spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, która wstępuje we wszystkie stosunki prawne, których przedmiotem jest przedsiębiorstwo państwowe, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Prywatyzacja polega natomiast na:

- 1) obejmowaniu akcji w podwyższonym kapitale zakładowym jednoosobowych spółek Skarbu Państwa,
- 2) zbywaniu należących do Skarbu Państwa akcji w spółkach,
- 3) rozporządzaniu wszystkimi składnikami materialnymi i niematerialnymi majątku przedsiębiorstwa państwowego lub spółki powstałej w wyniku komercjalizacji na zasadach określonych ustawą, przez sprzedaż przedsiębiorstwa, wniesienie przedsiębiorstwa do spółki i oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania.

Prywatyzacja przedsiębiorstw i spółek o szczególnym znaczeniu dla gospodarki państwa wymaga zgody Rady Ministrów. Do spółek tych stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych, z wyjątkiem art. 173 § 1 i 303 § 2. Do spółki powstałej w wyniku komercjalizacji, o ile ustawa nie stanowi inaczej, stosuje się przepisy k.s.h., z wyjątkami przewidzianymi w art. 5 ust. 2 ustawy. Spółka powstała w wyniku komercjalizacji, której ponad połowa ogólnej liczby akcji należy do Skarbu Państwa, sprzedaje majątek trwały innym podmiotom w drodze publicznego przetargu. Zawarcie zaś przez taką spółkę umowy, której zamiarem jest darowizna oraz zwolnienie z długu, a także innej umowy nie związanej z przedmiotem statutowej działalności gospodarczej spółki, wymaga, zgodnie z art. 19b ust. 1, zgody rady nadzorczej pod rygorem nieważności czynności prawnej. Przepis ten nie ma zastosowania do umów o wartości

¹⁵ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1399 z późn. zm.

nie przekraczającej równowartości w złotych kwoty 5.000 euro. Równowartość oblicza się według kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski w dniu zawarcia umowy. Przy prywatyzacji bezpośredniej wniesienie przedsiębiorstwa do spółki następuje w trybie rokowań podjętych na podstawie publicznego zaproszenia. Oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania następuje w drodze umowy zawartej między Skarbem Państwa a przejmującym na okres nie przekraczający 15 lat. W umowie tej strony mogą postanowić, że po upływie okresu, na który została zawarta, i po spełnieniu warunków określonych w umowie, zostanie przeniesione na przejmującego prawo własności przedsiębiorstwa. Strony mogą postanowić także, że własność przedsiębiorstwa może być przeniesiona przed upływem okresu, na który została zawarta, a pozostała część należności zapłacona w ratach.

B. Odmienny tryb postępowania przewiduje ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”¹⁶. Zawiera ona bardzo szczegółowe i wyczerpujące rozwiązania prawne również w przedmiocie nabywania i zbywania nieruchomości. W art. 1 ustawa, reguluje zasady i tryb komercjalizacji przedsiębiorstwa „Polskie Koleje Państwowe” oraz restrukturyzacji spółki akcyjnej powstałej w wyniku komercjalizacji PKP pod firmą „Polskie Koleje Państwowe Spółka Akcyjna” z siedzibą w Warszawie, a także jej prywatyzację. Prywatyzacja polega na utworzeniu przez PKP S.A. spółek przewozowych, spółki zarządzającej liniami kolejowymi oraz innych spółek. W przedmiocie gospodarowania mieniem decyzje te polegają na wnoszeniu jego do spółek, sprzedaży, oddania do odpłatnego korzystania, a także zbywania mienia zbędnego, w tym zasobów mieszkaniowych. Do PKP S.A., stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Do czasu, gdy Skarb Państwa pozostaje akcjonariuszem PKP S.A., zgody ministra właściwego do spraw transportu wymaga zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa. Wśród utworzonych spółek należy wymienić spółkę akcyjną do zarządzania liniami kolejowymi, działającą pod firmą „PKP Polskie Linie Kolejowe Spółka Akcyjna”, zwana PLK S.A. Ustawodawca wprowadził istotne ograniczenia w obrocie nieruchomościami. Zostały one zawarte przede wszystkim

¹⁶ Dz.U. Nr 84, poz. 948 z późn. zm.

w art. 18 ust. 1, w myśl którego PKP S.A. nie może bez zgody PLK S.A. sprzedać lub ustanowić hipoteki na nieruchomości stanowiącej linię kolejową, przekazaną PLK S.A. na podstawie umowy do odpłatnego korzystania, wobec nieuregulowania jej stanu prawnego. PKP S.A. i PLK S.A. są obowiązane uzyskać zgodę ministra właściwego do spraw transportu na dokonanie czynności prawnej rozporządzającej składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości i innych składników tam wymienionych, w tym oddania ich do korzystania innym podmiotom na podstawie umów prawa cywilnego lub ich wnoszenia jako wkładu do spółki, jeżeli wartość rynkowa przedmiotu przekracza równowartość w złotych 50.000 euro, obliczoną na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski według stanu z dnia wystąpienia o zgodę.

Do tych czynności prawnych nie stosuje się ograniczenia określonego w art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa. Nie wymaga również opisanej zgody czynność prawna PKP S.A., na dokonanie której jest wymagana zgoda walnego zgromadzenia tej spółki. Z wnioskiem o wyrażenie zgody występuje PKP S.A. albo PLK S.A., przedkładając przy wniosku wymagane dokumenty i oświadczenie. Do wniosku dołącza się między innymi projekt umowy, na podstawie której ma być dokonane rozporządzenie. Również w tym przypadku projekt umowy powinien być sporządzony przez notariusza, gdy dotyczy nieruchomości.

Linie kolejowe o znaczeniu lokalnym mogą być przekazywane nieodpłatnie przez PLK S.A. jednostkom samorządu terytorialnego lub sprzedane przedsiębiorstwom w trybie określonym w przepisach o komercjalizacji i prywatyzacji, za zgodą ministra właściwego do spraw transportu.

Opisane czynności prawne dokonane z naruszeniem tych przepisów są z mocy prawa nieważne. Ustawodawca przewiduje również, że PKP S.A. i PLK S.A. nie mogą sprzedawać, wносить do spółek lub oddawać do odpłatnego korzystania innym podmiotom budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych będących ich własnością. Rozporządzanie nimi następuje według zasad określonych w rozdziale 7 i art. 81 ustawy. PKP S.A. gospodaruje mieniem w szczególności przez jego wnoszenie do spółek, sprzedaż, oddanie do odpłatnego korzystania w drodze umów prawa cywilnego, a także zbywanie mienia zbędnego (art. 39 ust. 1).

Przewiduje się możliwość przekazania nieodpłatnie przez PKP S.A. mienia w drodze umowy na własność jednostkom samorządu terytorialnego na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi do wykonywania zadań własnych tych jednostek w dziedzinie transportu. Mienie niezagospodarowane na opisanych zasadach, którego utrzymanie ze względów ekonomicznych jest nieuzasadnione, może zostać zlikwidowane lub przekazane nieodpłatnie Skarbowi Państwa, jednostkom samorządu terytorialnego lub państwowym jednostkom organizacyjnym. Z mocy art. 81 ust. 1, w okresie od 1 stycznia 2003 r. do dnia 31 grudnia 2006 r. PKP S.A. przekaze gminom nie sprzedane z powodu niezłożenia pisemnych oświadczeń woli w trybie art. 43 przez osoby, o których mowa w art. 42, budynki mieszkalne lub lokale mieszkalne wraz z prawem do odpowiedniej przynależnej do nich części gruntu oraz towarzyszącymi obiektami infrastruktury technicznej. Przekazanie nieruchomości dokonuje się w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego. W razie spełnienia opisanych warunków, PKP S.A. przysługuje w stosunku do gminy roszczenie o zawarcie umowy przekazania nieruchomości. Przedawnia się ono z upływem roku od dnia złożenia gminie oświadczenia wraz z wymaganymi dokumentami.

Art. 17 ust. 1 ustawy stwierdza, że PKP S.A. wnosi do spółek określone uchwałą walnego zgromadzenia spółki wkłady niepieniężne w postaci składników materialnych i niematerialnych, wyodrębnionych z jej przedsiębiorstwa, niezbędnych do działalności, oraz wkłady pieniężne.

C. Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 24 sierpnia 2001 r. o restrukturyzacji hutnictwa żelaza i stali¹⁷, do restrukturyzacji hut stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych. Przepisy ustawy przewidują, że grunty będące własnością Skarbu Państwa, znajdujące się w dniu 5 grudnia 1990 r. w posiadaniu hut lub ich poprzedników prawnych o nieuregulowanym stanie prawnym, stają się z dniem wejścia w życie ustawy przedmiotem użytkowania wieczystego hut. Budynki, budowle oraz inne urządzenia znajdujące się na tych gruntach stają się z mocy prawa nieodpłatnie ich własnością. Nabycie praw potwierdza wojewoda w drodze decyzji, z wniosku huty. Jedną z form rozporządzenia własnością i prawem użytkowania wieczystego nieruchomości została bliżej określona w art. 33 ust. 1. Przewiduje ona, że spółka Polskie Huty Stali S.A. (PHS

¹⁷ Dz.U. Nr 111, poz. 1196 z późn. zm.

S.A.) może zrzec się na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. za zgodą walnych zgromadzeń obu spółek własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie wykorzystywanych na cele produkcyjne. Zrzeczenie tych praw następuje w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, a przekazanie w posiadanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Nie jest to forma zrzeczenia się własności nieruchomości przewidziana w art. 179 k.c. Jest to raczej forma zbliżona do nieodpłatnego przekazania. Agencja Rozwoju Przemysłu S.A. samodzielnie gospodaruje przekazanym mieniem, a zatem i sposobem zbywania nieruchomości.

D. Kolejnym aktem prawnym regulującym te zagadnienia jest ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o dostosowaniu górnictwa kamiennego do funkcjonowania w warunkach gospodarki rynkowej oraz szczególnych uprawnieniach i zadaniach gmin górniczych¹⁸. Zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy, przedsiębiorstwo górnicze, a więc również spółka węglowa lub spółki, w których są udziały Skarbu Państwa, lub spółki węglowe albo przedsiębiorstwa państwowe posiadające udziały przekraczające 50% wartości kapitału akcyjnego, mogą w zakresie gospodarowania majątkiem nieprodukcyjnym kopalń, a także zbędnym majątkiem produkcyjnym:

1) zawiązywać z gminami górniczymi i z innymi przedsiębiorcami spółki akcyjne lub spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w celu aktywizacji gospodarczej gminy, wnosząc określone składniki majątkowe jako wkład niepieniężny,

2) zrzec się na rzecz gminy górniczej za jej zgodą własności lub prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, które stały się zbędne; zrzeczenie wymaga formy aktu notarialnego.

Nie stosuje się do tego rodzaju zrzeczenia zasady określonej w dawnym brzmieniu art. 179 § 2 k.c. Przepis ten nie został objęty również zmianą przy okazji nowej redakcji tej instytucji w kodeksie cywilnym. Jednak jako *lex specialis* obowiązuje nadal w tym brzmieniu, oczekując na najbliższą zmianę tej ustawy lub kodeksu cywilnego.

Do opisanych czynności prawnych nie stosuje się reguł postępowania z art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa.

¹⁸ Dz.U. Nr 162, poz. 1112 z późn. zm.

E. Jak przewiduje art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych¹⁹, mogą one podlegać komercjalizacji i prywatyzacji na zasadach określonych w tej ustawie, z nielicznymi wyjątkami. W tych warunkach będą miały zastosowanie w analizowanej kwestii przepisy tej ustawy oraz k.s.h.

11. Inne spółki handlowe uregulowane w odrębnych ustawach

Problematyka prawna spółek handlowych działających w wielu dziedzinach gospodarki narodowej jest różnorodna. Trudno ustalić wspólne kryteria, jakimi kierował się ustawodawca, tworząc określone normy prawne dla tych podmiotów. Funkcjonują one w różnych dziedzinach charakteryzujących się określoną specyfiką, która bezpośrednio oddziałuje na treść ustawy.

A. Według ustawy z dnia 20 października 1994 r. o specjalnych strefach ekonomicznych²⁰, uważa się za nią wyodrębnioną na warunkach ustawowych niezamieszkałą część terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na której terenie może być prowadzona działalność gospodarcza. Specjalna strefa ekonomiczna powstaje w wyniku rozporządzenia Rady Ministrów, zaś jej zarządzającym może być wyłącznie spółka akcyjna lub spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. W spółce tej Skarb Państwa albo samorząd województwa powinien posiadać większość głosów na walnym zgromadzeniu lub zgromadzeniu wspólników oraz uprawnienie do powoływania i odwoływania większości członków jej zarządu. Może być ona ustanowiona z pewnymi zastrzeżeniami ustawowymi wyłącznie na gruntach stanowiących własność zarządzającego, Skarbu Państwa albo gminy, związku komunalnego lub gruntach będących w użytkowaniu wieczystym zarządzającego. Zarządzający może zbywać przysługujące mu prawo własności nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntów położonych na terenie strefy, jeżeli jest to zgodne z planem jej rozwoju. Na zasadzie art. 8 ust. 2, zarządzającemu służy prawo pierwokupu „w zakresie prawa własności i użytkowania wieczystego położonych na obszarze strefy nieruchomości”. Redakcja przepisu jest wyjątkowo lakoniczna i odbiega od przyjętych zasad definiujących takie prawo. W związku z tym będą miały bezpośrednie zastosowanie przepisy o prawie pierwokupu

¹⁹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 33, poz. 388 z późn. zm.

²⁰ Dz.U. Nr 123, poz. 600 z późn. zm.

z art. 596-602 k.c., mimo tego, że w innej sytuacji powołuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami.

B. Przepisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich²¹ precyzyjnie określają zarządzanie nimi, ich organizację i funkcjonowanie. W rozdziale 2 ustawy obszernie omówiono gospodarkę nieruchomościami gruntowymi w portach i przystaniach morskich. Na zasadzie art. 13 utworzono podmioty zarządzające w portach o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Są nimi:

- a) Zarząd Morskiego Portu Gdańsk Spółka Akcyjna,
- b) Zarząd Morskiego Portu Gdynia Spółka Akcyjna,
- c) Zarząd Morskich Portów Szczecin i Świnoujście Spółka Akcyjna z siedzibą w Szczecinie.

Skarb Państwa zachowuje w tych spółkach co najmniej 51% głosów przysługujących całemu kapitałowi. Akcje są imienne i uprzywilejowane w zakresie pierwszeństwa przy podziale majątku spółki w razie jej likwidacji. Spółki akcyjne zarządzające portami działają na podstawie kodeksu spółek handlowych, chyba że ustawa stanowi inaczej. Przedsiębiorstwa spółek mają charakter użyteczności publicznej. Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa zarządzającego jest zarządzanie gruntami i infrastrukturą portową oraz pozyskiwanie gruntów na potrzeby rozwoju portu. Założyciele spółek mogą pokryć ich kapitał zakładowy wkładami niepieniężnymi w postaci prawa własności nieruchomości, lub wkładami pieniężnymi.

Podmiot zarządzający portem ma prawo:

- 1) pierwokupu przy sprzedaży lub przeniesieniu użytkowania wieczystego,
- 2) pierwszeństwa przy oddawaniu w użytkowanie nieruchomości gruntowych znajdujących się w granicach portów lub przystani morskich.

W przypadku niewykonania tego prawa przy sprzedaży nieruchomości gruntowych przez podmiot zarządzający portem, prawo to przysługuje wówczas Skarbowi Państwa. Czynności prawne sporządzone bezwarunkowo, uniemożliwiające wykonanie prawa pierwokupu przez te podmioty, są *ex lege* nieważne. Wykonanie tego prawa następuje przez złożenie

²¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2002 r. Nr 110, poz. 967.

oświadczenia w formie aktu notarialnego w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania zawiadomienia o zamiarze dokonania tych czynności. Stosuje się do nich odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami. Ich skutki prawne następują z dniem złożenia zawiadamiającemu oświadczenia (art. 61 k.c.).

Organ administracji rządowej lub wójt gminy mogą wnieść jako wkład do spółki będącej zarządzającym prawo własności nieruchomości gruntowej, której użytkownikiem wieczystym jest ta spółka. Wówczas prawo użytkowania wieczystego wygasa i spółka staje się właścicielem nieruchomości.

C. Zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego²², towarzystwa budownictwa mieszkaniowego mogą być tworzone w formie spółek z ograniczoną odpowiedzialnością, spółek akcyjnych oraz spółdzielni osób prawnych. Do towarzystwa stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu spółek handlowych lub prawa spółdzielczego, ze zmianami wynikającymi z przepisów ustawy. Towarzystwo prowadzi działalność na obszarze określonym w umowie lub w statucie. Jego dochody nie mogą być przeznaczone do podziału. Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej zatwierdza umowę lub statut towarzystwa. Przedmiotem działania towarzystwa jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu (art. 27 ust. 1). W ramach prowadzonej działalności towarzystwo może również nabywać budynki mieszkalne. Ustawodawca bliżej nie określa charakteru nieruchomości. Stwierdzić należy, że chodzi przede wszystkim o nabywanie nieruchomości gruntowych pod budowanie domów mieszkalnych, a niezależnie od tego istnieje możliwość nabywania także innych nieruchomości, niezbędnych do realizacji zadań określonych umową lub statutem.

D. Działalność giełd towarowych została uregulowana ustawą z dnia 26 października 2000 r. o giełdach towarowych²³. Giełda towarowa może być prowadzona tylko przez spółkę akcyjną (art. 5 ust. 1). Przedmiotem jej działalności jest wyłącznie prowadzenie giełdy oraz rozliczenia trans-

²² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 z późn. zm.

²³ Dz.U. Nr 103, poz. 1099.

akcji giełdowych dokonywanych na danej giełdzie. Akcje spółki prowadzącej giełdę muszą być imienne. Kapitał zakładowy powinien być pokryty w całości przed złożeniem wniosku o zarejestrowanie spółki. W zakresie nieuregulowanym w ustawie do tworzenia i działania spółki stosuje się przepisy kodeksu spółek handlowych o spółce akcyjnej, z wyjątkami przewidzianymi w ustawie. Giełdową izbę rozrachunkową tworzy się wyłącznie w formie spółki akcyjnej w celu obsługi finansowej transakcji giełdowych, których przedmiotem są prawa wymienione w ustawie. Spółka ta nie może prowadzić działalności w innym zakresie. Jej działalność ogranicza się do świadczenia usług na rzecz członków tej izby.

E. Działalność w zakresie sportu profesjonalnego jest prowadzona przez sportowe spółki akcyjne i polskie związki sportowe na zasadzie ustawy z dnia 18 stycznia 1996 r. o kulturze fizycznej²⁴. Do podstawowych zadań sportowych spółek akcyjnych należy uczestnictwo w profesjonalnych zawodach sportowych, promocja sportu oraz prowadzenie działalności na rzecz jego rozwoju. Działają one na podstawie kodeksu ze zmianami wynikającymi z ustawy. W sportowych spółkach akcyjnych nie mogą być wydawane akcje uprzywilejowane. Przepisy ustawy nie zajmują żadnego stanowiska w zakresie nabywania i zbywania nieruchomości.

F. Według art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. – Prawo lotnicze²⁵, nieruchomości gruntowe, które w dniu wejścia w życie ustawy są zajęte pod część lotniczą lotnisk międzynarodowych, na których funkcjonują stałe przejścia graniczne, mogą być wyłącznie własnością Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i innych państwowych jednostek organizacyjnych oraz spółek prawa handlowego, w których udział Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego oraz innych państwowych jednostek wynosi co najmniej 51% akcji lub udziałów. Do umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste lub decyzji potwierdzających nabycie tego prawa do nieruchomości gruntowych zajętych pod tę część lotnisk, dopisuje się stwierdzenie określające cel użytkowania wieczystego lotniska.

²⁴ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 81, poz. 889.

²⁵ Dz.U. Nr 130, poz. 1112.

III. Rozwiązanie i likwidacja spółki

Jedną z form rozwiązania spółki jest ogłoszenie jej upadłości. Następuje to w razie spełnienia warunków określonych w ustawie. Stosuje się wówczas przepisy ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze²⁶. Stosownie do art. 5 ust. 2 tej ustawy, przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową. Niezależnie od tego, przepisy ustawy mają zastosowanie do spółek z ograniczoną odpowiedzialnością i spółek akcyjnych nie prowadzących działalności gospodarczej. Podmiotami tego postępowania mogą być również wspólnicy osobowych spółek handlowych, ponoszący odpowiedzialność za zobowiązania spółki, bez ograniczenia, całym swoim majątkiem jak wspólnicy spółki jawnej (art. 22 § 2 k.s.h.). Zalicza się do nich także wspólników spółki partnerskiej. Nie można natomiast ogłosić upadłości wobec spółek powstałych w drodze ustawy oraz w wykonaniu obowiązku wynikającego z ustawy, jak na przykład spółki akcyjne powołane do zarządzania portami i przystaniami morskimi o podstawowym znaczeniu dla gospodarki narodowej. Zasady postępowania upadłościowego i naprawczego stosuje się bezpośrednio do ograniczeń w zbywaniu nieruchomości i prawa użytkowania wieczystego przez spółki prawa handlowego. Przepisy zaś przewidują, że z dniem ogłoszenia upadłości majątek upadłego staje się masą upadłości, służącą zaspokojeniu wierzycieli upadłego. W razie ogłoszenia upadłości obejmującej likwidację majątku upadłego, upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym do masy upadłości. W razie ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu, zarząd mieniem wchodzącym do masy upadłości sprawuje zarządca. W przypadku gdy upadły sprawuje zarząd własny, jest on uprawniony do dokonywania czynności zwykłego zarządu, zaś do czynności przekraczających ten zarząd wymagana jest zgoda nadzorcy sądowego. Obowiązuje przy tym zasada wyrażona w art. 77 ust. 1, stwierdzająca, że czynności prawne upadłego

²⁶ Dz.U. Nr 60, poz. 535. Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 października 2003 r., za wyjątkiem niektórych przepisów, które będą obowiązywały z dniem przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej.

dotyczące mienia wchodzącego do masy upadłości, w stosunku do którego upadły utracił prawo zarządu, są *ex lege* nieważne. Ponadto po ogłoszeniu upadłości nie można obciążyć składników masy upadłości, między innymi, hipoteką. Istnieje przy tym wyjątek przy ogłoszeniu upadłości z możliwością zawarcia układu oraz przy pozostawieniu upadłemu prawa zarządu i w razie, gdy nadzorca sądowy wyrazi zgodę na obciążenie jego majątku. Może to nastąpić także wtedy, gdy zarząd sprawuje zarządca, a zgodę wyraziła rada wierzycieli. Artykuł 82 pr. upadł. i napr. postanawia, że wpis w księdze wieczystej lub rejestrze zastawów, dokonany na podstawie czynności sporządzonej wbrew tej zasadzie, podlega wykreśleniu z urzędu, a podstawą wykreślenia jest postanowienie sędziego-komisarza o jego niedopuszczalności. Ustawa wprowadza szereg nowych rozwiązań, które mają istotne znaczenie dla czynności rozporządzających nieruchomościami wchodzącymi w skład masy upadłości. Przy zaistnieniu warunków określonych w art. 127 ust. 1, za bezskuteczne uznane są czynności prawne dokonane przez upadłego w ciągu roku przed dniem złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli rozporządził on swoim majątkiem nieodpłatnie albo odpłatnie, jednakże tylko wtedy, gdy wartość świadczenia upadłego przewyższa rażąco wartość świadczenia otrzymanego albo zastrzeżonego dla niego lub dla osoby trzeciej. W przedmiocie rozporządzania nieruchomością ustawodawca przypisuje istotną rolę radzie wierzycieli. Stosownie do art. 206 ust. 1, nie może być dokonywana bez zezwolenia rady wierzycieli, podjętego w formie uchwały, sprzedaż z wolnej ręki nieruchomości lub statku morskiego wpisanego do rejestru okrętowego. Konieczna jest również uchwała rady wierzycieli do zaciągania pożyczek lub kredytów oraz obciążania majątku upadłego ograniczonymi prawami rzeczowymi. W przypadku gdy czynność ta musi być dokonana niezwłocznie i dotyczy wartości do 10.000 zł, syndyk, nadzorca sądowy lub zarządca mogą ją dokonać bez zezwolenia rady wierzycieli.

Zawarcie układu wywiera określone skutki w zakresie rozporządzania mieniem przez upadłego. Upadły odzyskuje prawo do władania i zarządzania swoim majątkiem po zakończeniu postępowania na zasadach określonych w układzie. Układ ten wraz z odpisem prawomocnego postanowienia o jego zatwierdzeniu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej, natomiast prawomocne postanowienie o wykonaniu układu

jest podstawą wykreślenia wszelkich wpisów w księdze wieczystej i rejestrach (art. 297 ust. 2).

Obowiązuje zasada, że sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej. W związku z tym, zgodnie z art. 313 ust. 1, sprzedaż nieruchomości powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych wpisanych do księgi wieczystej lub nieujawnionych w niej, ale zgłoszonych sędziemu-komisarzowi najpóźniej w terminie do 3 miesięcy. Wygaśnięcie tych praw powoduje, że w ich miejsce uprawniony nabywa z chwilą zawarcia tej umowy prawo do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z uzyskanej ceny ze sprzedaży nieruchomości. Wykreślenie praw wygasłych na skutek umowy sprzedaży następuje na podstawie prawomocnego planu podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości.

Pozostaje jednak w mocy służebność drogi koniecznej oraz służebność powstała przy przekroczeniu granicy, przy zabudowie, użytkowanie oraz prawo dożywnika (prawo dożywocia). Sędzia-komisarz może postanowić, na wniosek właściciela nieruchomości władnącej, że służebność gruntowa nie znajdujaca pokrycia w cenie będzie utrzymana, o ile jest dla nieruchomości władnącej niezbędna.

W tym postępowaniu odrębnie uregulowano zasady obowiązujące przy zbyciu przedsiębiorstwa oraz sprzedaży nieruchomości. Istotne znaczenie posiada w tym względzie brzmienie art. 314 ust. 1, w myśl którego w razie sprzedaży przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi przedmioty obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi, wartość składników mienia obciążona tymi prawami powinna być określona w umowie sprzedaży, a uzyskana cena podlega podziałowi, z uwzględnieniem tej okoliczności. Przepis ten stosuje się odpowiednio przy zbyciu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Ustawodawca przyjął zasadę, że przedsiębiorstwo upadłego powinno być w zasadzie sprzedane jako całość. Zgodnie z art. 316 ust. 2, sprzedaż przedsiębiorstwa upadłego może być poprzedzona umową dzierżawy na czas określony z prawem pierwokupu, jeżeli wynika to ze względów ekonomicznych. Istnieje wówczas potrzeba uczynienia odpowiedniej wzmianki w umowie dzierżawy o przysługującym dzierżawcy prawie pierwokupu.

Sprzedaż mienia dotycząca tych przedmiotów dokonuje się w drodze przetargu, do którego stosuje się przepisy kodeksu postępowania cywil-

nego, na warunkach określonych przez sędziego-komisarza (art. 320). Syndyk zawiera umowę sprzedaży w terminie 1 miesiąca od dnia zatwierdzenia wyboru oferty przez sędziego-komisarza. Warto zwrócić uwagę, że rada wierzycieli, stosownie do art. 323, może wyrazić zgodę na sprzedaż mienia z wolnej ręki, z jednoczesnym określeniem warunków jego zbycia. W takim przypadku spółka z udziałem ponad połowy pracowników upadłego, będąca spółką z udziałem Skarbu Państwa, ma pierwszeństwo nabycia przedsiębiorstwa upadłego lub jego zorganizowanej części nadającej się do prowadzenia działalności gospodarczej. W celu umożliwienia realizacji tego prawa syndyk w pierwszej kolejności składa ofertę sprzedaży spółce pracowniczej.

Ustawa wprowadza ograniczenia przy zbywaniu mienia przez przedsiębiorcę w postępowaniu naprawczym. Zgodnie z art. 501 ust. 1, przedsiębiorca nie może zbywać ani obciążać swego majątku od dnia wszczęcia postępowania naprawczego do dnia prawomocnego rozstrzygnięcia w zakresie zatwierdzenia układu lub umorzenia postępowania.

W doktrynie istnieje ugruntowany pogląd, że w postępowaniu upadłościowym podział majątku w naturze i przeniesienie na rzecz wierzycieli własności rzeczy (nieruchomości) jest niedopuszczalne²⁷.

IV. Nieruchomości w spółkach osobowych

Status prawny spółek osobowych powoduje konieczność bliższego scharakteryzowania zasad nabywania i zbywania przez nie nieruchomości. Należy przede wszystkim stwierdzić, że stosownie do art. 8 § 1 ustawy, spółka osobowa może we własnym imieniu nabywać prawa, a w tym także prawo własności nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągając zobowiązania, pozywać i być pozywaną. Spółki osobowe nie posiadają osobowości prawnej. Są zaliczane w doktrynie prawa jako ułomne osoby prawne. Posiadają jednak zdolność prawną i zdolność procesową. Mogą także nabywać prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Nabycie nieruchomości może nastąpić zatem w wyniku wniesienia wkładu lub nabycia przez spółkę w czasie jej istnienia. Okoliczności te powodują, że jako nabywcę tych praw należy wpisać w księdze wie-

²⁷ Bliżej S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i układowe, Komentarz*, wyd. 3, Warszawa 2002, s. 665.

czystej firmę spółki osobowej i jej siedzibę. Definicję firmy przedsiębiorcy określa aktualnie art. 43² k.c. Każdy przedsiębiorca działa pod firmą, którą ujawnia się we właściwym rejestrze, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej²⁸. Zasady określania firmy spółek osobowych zostały dokładnie sprecyzowane w przepisach k.s.h. I tak, w stosunku do spółki jawnej – w art. 24 § 1, spółki partnerskiej – w art. 90 § 1, spółki komandytowej – w art. 104 § 1 oraz spółki komandytowo-akcyjnej – w art. 127 § 1. We wszystkich przypadkach w nazwie firmy powinno być nazwisko jednego lub kilku wspólników, a przy spółce jawnej – firmy lub nazwy danej spółki. Przewiduje się możliwość stosowania skrótów w określeniu charakteru spółki. Nie ma obowiązku wymieniania imion przy nazwiskach wspólników.

Przepisy ustawy nie określają w art. 10 k.s.h., w jakiej formie ma nastąpić przeniesienie praw i obowiązków wspólnika spółki osobowej na inną osobę. Postanawiają jedynie, że może być to dokonane tylko wówczas, gdy umowa spółki tak stanowi i uzyskano pisemną zgodę wszystkich pozostałych wspólników. Przy przeniesieniu tych praw za zobowiązania występującego wspólnika i zobowiązania spółki odpowiadają solidarnie występujący oraz przystępujący. W literaturze uznaje się, że instytucja ta sprzyja rezygnacji wspólnika ze spółki osobowej. Przyjmuje się także, że w przypadku gdy w skład mienia wchodzi nieruchomości, forma aktu notarialnego jest obowiązkowa przy wniesieniu jej jako wkładu i przeniesieniu ogółu praw i obowiązków wspólnika na inną osobę. Nie podlega jakimkolwiek wątpliwościom zasada nabywania nieruchomości przez spółkę w czasie jej istnienia. Forma aktu notarialnego jest wtedy konieczna w celu zachowania zasady *ad solemnitatem*. W pozostałych przypadkach należy formę aktu notarialnego uzasadnić koniecznością zachowania bezpieczeństwa obrotu prawnego oraz potrzebami dla celów dowodowych (*ad probationem*)²⁹. W akcie notarialnym przenoszącym ogół praw i obowiązków wspólnika spółki osobowej na inną osobę należy zamieścić,

²⁸ Nowo wprowadzony Dział III „Przedsiębiorcy i ich oznaczenia” dokładnie określa firmę przedsiębiorcy i sposób jej ujawniania w rejestrze, ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz innych niektórych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408).

²⁹ Bliżej tego zagadnienia omawia E. G n i e w e k, *Charakter majątku osobowych spółek handlowych*, [w:] *Kodeks spółek handlowych, Studia i materiały*, Poznań-Kluczbork 2001, s. 331-344.

stosownie do art. 92 § 4 pr. o not., wniosek o dokonanie wpisu w księdze wieczystej³⁰. Obowiązek ten wynika zarówno z charakteru czynności, jako że dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, jak również z zasad obowiązujących przy wpisie prawa własności do księgi wieczystej. Jest to także konieczne przy identyfikowaniu podmiotu jako jej właściciela. Zasady te zostały ściśle i wyczerpująco wyjaśnione w art. 38 pkt 4-7 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym³¹.

Wynika z nich, że przy spółkach należy oznaczyć współników, a w spółce komandytowo-akcyjnej komplementariuszy. Pojęcia te nie są jednoznaczne, ponieważ przy definiowaniu firmy można podawać nazwisko tylko jednego z wielu współników. Istnieją więc rozbieżności między danymi zawartymi w rejestrze sądowym a wpisami dokonywanymi w księdze wieczystej. Zdarzyć się może, że przy umowie przeniesienia tych praw nie nastąpi zmiana nazwy firmy, zaś ich przeniesienie będzie miało znaczenie przy określaniu wniesionych wkładów przez poszczególnych współników. W celu uniknięcia w przyszłości trudności interpretacyjnych należy zaproponować nowelizację art. 10 przez dodanie § 4 stwierdzającego, że w przypadku przeniesienia mienia, w skład którego wchodzi nieruchomość lub użytkowanie wieczyste, istnieje konieczność sporządzenia czynności w formie aktu notarialnego. Propozycja ta jest zbieżna z rozwiązaniem prawnym przyjętym w dyspozycji art. 75¹ § 4 k.c., dotyczącym zbycia przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość. Istnieje wówczas potrzeba sporządzenia czynności prawnej w formie szczególnej (art. 158 k.c.). Kontrowersje te wynikają również z dyspozytywnego charakteru brzmienia art. 10 § 2 k.s.h., upoważniającego współników do określenia formy, jaką należy zachować przy przeniesieniu tych praw³².

Aktualnie przeniesienie wymienionych praw nie wymaga formy aktu notarialnego nawet wtedy, gdy w ich skład wchodzi nieruchomość lub prawo użytkowania wieczystego.

³⁰ S. Rudnicki, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych*, Warszawa 2002, s. 110.

³¹ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209.

³² S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych*, t. I, *Komentarz do art. 1-150*, Warszawa 2001, s. 121.

V. Nieruchomości w spółkach kapitałowych

Zagadnienia związane z nieruchomościami w spółkach kapitałowych zostały różnie uregulowane w stosunku do spółek kapitałowych w organizacji oraz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i spółki akcyjnej. Stosunki własnościowe odnoszące się do nieruchomości znajdują także szczególne unormowanie w przepisach mówiących o przekształceniach poszczególnych rodzajów spółek. Okoliczności te zmuszają do odrębnego scharakteryzowania problemów z tym związanych.

1. Spółki kapitałowe w organizacji

Spółki kapitałowe w organizacji, a więc spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 161) i spółka akcyjna (art. 323) mogą we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (art. 11 § 1 k.s.h.). W sprawach nieuregulowanych w ustawie stosuje się do nich odpowiednie przepisy dotyczące danego typu spółki po jej wpisie do rejestru. Z chwilą ich wpisu do rejestru stają się spółkami danego typu i uzyskują osobowość prawną. Od tej chwili stają się podmiotem praw i obowiązków spółki w organizacji. Wyjaśnienia te pozwalają przybliżyć charakter czynności i skutki prawne związane z nabyciem własności nieruchomości. Przepisy mają na celu umożliwienie podjęcia czynności przed uzyskaniem osobowości prawnej. Nabycie własności nieruchomości następuje w akcie zawiązania spółki lub odrębną umową, bez potrzeby sporządzenia umowy zobowiązaniowej, pod warunkiem uzyskania osobowości prawnej. W akcie założycielskim zamieszcza się wnioski o dokonanie wpisu prawa własności w księdze wieczystej. Sprostowanie tego wpisu nastąpi z wniosku spółki po jej zarejestrowaniu, na podstawie postanowienia sądu rejestrowego o dokonany wpis do rejestru.

2. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Stosownie do art. 228 k.s.h., uchwały wspólników, poza innymi sprawami tam wymienionymi, wymaga zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego, a także nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

Projektodawca proponuje dokonanie zmiany pkt 4 tego artykułu i dodanie „użytkowania wieczystego”. Ustawodawca wprowadza dalsze

ograniczenia w art. 229 i postanawia, że umowa o nabycie dla spółki nieruchomości lub udziału w nieruchomości za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50.000 zł, zawarta przed upływem dwóch lat od zarejestrowania, wymaga uchwały wspólników. Uchwała jest zbędna, jeżeli umowa ta była przewidziana w umowie spółki. Wiele trudności faktycznych wywołuje konieczność stosowania postanowienia art. 230 k.s.h. Zgodnie z tym przepisem, rozporządzenie prawem lub zaciąganie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej. Trudności w jej stosowaniu wynikają przede wszystkim stąd, że znaczna część spółek dysponuje stosunkowo niskim kapitałem zakładowym. Zaistniała więc potrzeba podejmowania w większości uchwał przy nabywaniu nieruchomości przekraczających te wartości.

Uwzględniając potrzebę praktyki, projektodawca przewidział znove-lizowanie tego przepisu i dodanie stwierdzenia, że do tych czynności nie stosuje się, również w nowej wersji, art. 17 § 1 k.s.h. Przepis ten mówi o skutkach prawnych sporządzonej czynności bez wymaganej uchwały. Z zagadnieniami związanymi z prawem własności nieruchomości spotykamy się także przy rozwiązaniu i likwidacji spółki. Zgodnie z art. 275 § 2, w okresie likwidacji nie można wypłacać wspólnikom zysków oraz dokonywać podziału majątku spółki przed spłaceniem wszystkich zobowiązań. Nieruchomości zaś mogą być zbywane w drodze publicznej licytacji, a z wolnej ręki jedynie na podstawie uchwały wspólników i po cenie nie niższej od kwoty przyjętej w uchwale. Podział między wspólników majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli może nastąpić natomiast po upływie 6 miesięcy od daty ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek dzieli się między wspólników w stosunku do ich udziałów, z tym że umowa spółki może określać inne zasady jego podziału. Podziału majątku, w skład którego wchodzi nieruchomość, dokonuje się na zasadach ogólnych wymaganych przy przeniesieniu własności nieruchomości (art. 158 k.c.). Jeżeli wspólnicy otrzymali przypadającą im część majątku w dobrej wierze, nie są obowiązani do jej zwrotu w celu pokrycia należności wierzycieli.

3. Spółka akcyjna

Przepisy kodeksu spółek handlowych w podobny sposób regulują zagadnienia związane z nieruchomością przy spółkach akcyjnych, wzbogacając je o zasady stanowiące podstawę prawną ich funkcjonowania. Stosownie do art. 311 § 1, przy wniesieniu wkładów niepieniężnych lub nabyciu mienia przez spółkę, założyciele sporządzają pisemne sprawozdanie, które powinno przedstawiać przedmiot wkładów oraz liczbę i rodzaj wydanych w zamian akcji. Przy wniesieniu jako wkładu przedsiębiorstwa, sprawozdanie założycieli powinno zawierać sprawozdanie finansowe tegoż przedsiębiorstwa za okres ostatnich 2 lat obrotowych. Zaproponowana zmiana § 3 i § 4 art. 311 zmierza w kierunku jego zsynchronizowania z pozostałymi przepisami. Proponuje się dodanie w § 3 stwierdzenia, że obowiązek sporządzenia sprawozdania finansowego dotyczy także nabycia przedsiębiorstwa, a nie tylko wniesienia jego jako wkładu. W § 4 przewidziano zwolnienie z obowiązku ujawnienia w sprawozdaniu mienia nabytego na podstawie zwykłych czynności tego przedsiębiorstwa. Uchwały walnego zgromadzenia, stosownie do art. 393 pkt 3 i 4, wymagają zbycia i wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienia na nich ograniczonego prawa rzeczowego, a ponadto nabycia i zbycia nieruchomości lub udziału w nieruchomości, o ile statut nie stanowi inaczej. W tym zakresie przewidziano zmianę przepisów w szerszym zakresie, w tym także dodaniu w pkt 4 stwierdzenia, że uchwała jest konieczna także przy nabyciu i zbyciu użytkowania wieczystego.

Artykuł 431 § 5 k.s.h. upoważnia zarząd do zwrotu także wkładów niepieniężnych osobom, które objęły akcje najpóźniej z upływem miesiąca po upływie 6-miesięcznego terminu zgłoszenia podwyższenia kapitału do sądu rejestrowego lub przed upływem miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia o odmowie rejestracji. W okresie likwidacji spółki nieruchomości mogą być zbywane w drodze publicznej licytacji, a z wolnej ręki jedynie na podstawie uchwały walnego zgromadzenia i po cenie nie mniejszej od wysokości określonej w uchwale (art. 468 § 1).

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Również akcjonariusze nie są obowiązani do zwrotu otrzymanej części majątku spółki

w dobrej wierze. Przepisy stwierdzają, że statut może przewidywać inne zasady podziału majątku.

Przy łączeniu, podziale i przekształceniu spółek występują także zagadnienia dotyczące nieruchomości. I tak, zgodnie z art. 494 § 1, przy łączeniu spółka przejmująca albo nowo zawiązana wstępuje z dniem połączenia we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej względnie spółek łączących się i utworzenia nowej spółki. Ujawnienie przejścia prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej na nowo powstałą podmioty następuje na wniosek zainteresowanej spółki.

Przepisy dokładnie określają przeniesienie całego majątku przy podziale spółek. Podziałowi nie podlegają spółki osobowe. Ujawnienie przejścia własności nieruchomości w księdze wieczystej następuje na wniosek spółek nabywających to prawo.

Podobnie kształtuje się kwestia przeniesienia własności nieruchomości przy przekształcaniu spółek.

VI. Podsumowanie

Nieruchomości spełniają w spółkach handlowych znaczącą rolę, szczególnie przy tworzeniu spółek w wyniku komercjalizacji i prywatyzacji. Regulacje prawne dotyczące nieruchomości zawarte w k.s.h. mają charakter ogólny i instytucjonalny. W większości przypadków odsyłają w tej mierze do postanowień umowy lub statutów dotyczących danego rodzaju spółki. Dopiero przepisy szczególne, regulujące poszczególne statusy spółek, uwidaczniają istnienie różnorodnego i skomplikowanego systemu prawnego. Pozytywne normy prawne określają zaś zasady i tryb wnoszenia nieruchomości jako wkładów niepieniężnych, nabywania i zbywania nieruchomości. Są one zawarte:

1. W przepisach k.s.h., określających kompetencje organów spółki przy podejmowaniu uchwał dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości. W przypadku gdy do dokonania czynności prawnej przez spółkę wymagana jest przez ustawę uchwała zgromadzenia wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność ta sporządzona bez wymaganej uchwały jest nieważna z mocy art. 17 § 1 k.s.h. Zgoda na dokonanie czynności może być podjęta zarówno przed złożeniem oświadczenia przez spółkę, jak i po jego złożeniu, nie później niż w terminie 2 miesięcy od dnia złożenia. Uchwała podjęta po złożeniu

oświadczenia potwierdza uprzednio złożone oświadczenie woli i wywołuje skutek *ex tunc* od chwili dokonania czynności prawnej. Tych skutków nie powoduje czynność prawna sporządzona bez wymaganej zgody organów spółki, określonej wyłącznie przez umowę lub statut. Czynność prawna jest wówczas ważna. Uchybienie temu obowiązкови spowodować może odpowiedzialność członków zarządu wobec spółki za naruszenie przepisów regulujących jej byt prawny. Wprowadzenie zasady różnych skutków wadliwej czynności prawnej można uzasadnić jedynie konstytucyjną zasadą hierarchii obowiązywania przepisów i dania pierwszeństwa ustawie przed umową i statutem spółki (art. 87 Konstytucji RP). Nie jest natomiast uzasadniona odpowiedzialność cywilnoprawna członków zarządu tylko z tytułu nieprzestrzegania wymogów umowy czy statutu. Odpowiedzialność ta istnieje w obu przypadkach, co wynika z brzmienia art. 293 § 1 i 483 § 1 k.s.h. Osoby te mogą również ponosić odpowiedzialność karną z art. 585 § 1 k.s.h. Zapowiedziana nowelizacja k.s.h., w tym art. 17 § 1, ogranicza się jedynie do zmian redakcyjnych, uściślających brzmienie tego przepisu, ale nie zmian merytorycznych. Proponuje się zastąpienie uchwały zgromadzenia wspólników uchwałą wspólników, jako że może być ona podjęta także w drodze pisemnego głosowania (art. 227 § 2 k.s.h.).

2. W art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców³³ uznano za cudzoziemca spółki handlowe kontrolowane, w której cudzoziemcy lub cudzoziemiec mają pozycję dominującą. Definiując to pojęcie, odesłano do odpowiedniego stosowania przepisu art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h., określającego w sposób precyzyjny pojęcie spółki dominującej. Nabywanie zatem nieruchomości i użytkowania wieczystego przez tego rodzaju spółki handlowe podlega reglamentacji wynikającej z ustawy. Problemy z tym związane nie są przedmiotem niniejszych rozważań.

3. W art. 28a ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa postanowiono, że kupujący, a więc również spółki prawa handlowego, mogą nabyć od Agencji Nieruchomości Rolnych nieruchomości rolne, jeżeli w wyniku umowy sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych będących własnością spółki

³³ Tekst jedn.: Dz.U. z 1996 r. Nr 54, poz. 245.

nie przekroczy 500 ha. Powierzchnie użytków rolnych ustala się tylko na podstawie oświadczenia złożonego przez spółkę, bez potrzeby przedstawiania jakichkolwiek zaświadczeń organów jednostek samorządu terytorialnego. Poza tym ograniczeniem obszarowym spółka może nabywać nieruchomości rolne na ogólnych zasadach wynikających z ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego³⁴. Przepisy k.s.h. nie definiują pojęcia nieruchomości. W związku z tym stosuje się bezpośrednio przepisy kodeksu cywilnego, zgodnie z odesłaniem przewidzianym w zdaniu 1 art. 2 k.s.h. Podmioty te mogą nabywać na równych zasadach z innymi podmiotami nieruchomości położone w kraju. Rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw, Druk sejmowy nr 1666, który wpłynął do Kancelarii Sejmu w dniu 5 czerwca 2003 r., dostosowuje przy okazji nowelizacji przepisy kodeksu do dyrektyw Rady Europy i Traktatu ustanawiającego Wspólnotę Europejską (TWE). Można zatem domniemywać, że uwzględnienie przedstawionych propozycji przyczyni się do jego zgodności z przepisami unijnymi.

4. Przepisy szczególne utrzymane w mocy na zasadzie art. 611 k.s.h. precyzują zasady nabywania i zbywania nieruchomości oraz ich wnoszenia jako wkładów niepieniężnych. Na ogół są one skorelowane z innymi przepisami ustawowymi i nie stwarzają istotniejszych trudności interpretacyjnych.

5. Postanowienia umów i statutów spółek na zasadzie upoważnienia wynikającego z postanowień k.s.h. mają znaczenie przy czynnościach rozporządzających nieruchomościami. W sytuacjach wątpliwych należy bowiem odnieść się do umowy lub statutu spółki, gdy ustawa stwarza możliwości odrębnego uregulowania danej kwestii. Okoliczność ta ma szczególne znaczenie w prywatnym obrocie międzynarodowym, w którym dostęp do informacji źródłowych, określających status prawny tych podmiotów, jest ograniczony.

³⁴ Dz.U. Nr 64, poz. 592.