



Sygn. akt III CSKP 70/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Krajewski

SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości P. sp. z o.o. w upadłości
likwidacyjnej w M.

przeciwko Skarbowi Państwa - Staroście M.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 stycznia 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 8 sierpnia 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości P. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w M. wystąpił przeciwko Skarbowi Państwa-Staroście M. z powództwem o uzgodnienie treści dwóch ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.). Powód zażądał ujawnienia w jednej z ksiąg prawa użytkowania wieczystego przysługującego P. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w M. (dalej także jako: P. w upadłości), a w przypadku drugiej księgi wniósł o wydzielenie z niej bliżej określonej parceli gruntowej i dokonanie w nowo założonej księdze wieczystej wpisu prawa własności na rzecz Skarbu Państwa oraz prawa użytkowania wieczystego na rzecz P. sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej.

Sąd Rejonowy w M. uwzględnił powództwo. Na skutek apelacji pozwanego Sąd Okręgowy w K. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo. Podzielając ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, Sąd drugiej instancji przyjął, że P. w M. (dalej także jako: P. w M.) powstało w dniu 1 lipca 1990 r. Przedsiębiorstwo to zostało objęte prywatyzacją bezpośrednią, o której mowa w art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2017 r.; t.j. Dz. U. z 2002 r. Nr 171, poz. 1397 ze zm., dalej: u.kom.). W dniu 20 grudnia 2004 r. została zawarta umowa o oddanie przedsiębiorstwa do odpłatnego korzystania P. sp. z o.o. z siedzibą w M. (dalej także jako P.), a 26 września 2006 r. umowa o przeniesienie na rzecz tej spółki własności przedsiębiorstwa.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że decyzjami Wojewody (...) z 21 października 2011 r. i 26 listopada 2012 r. stwierdzono nabycie przez P. w M., z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r., prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości. Wojewoda, powołując się na to, że powyższe grunty nie zostały wymienione w aktach notarialnych prywatyzujących przedsiębiorstwo, stwierdził, że są to nieruchomości, które pozostały po sprywatyzowanej jednostce, wobec czego prawa do nich przechodzą na rzecz Skarbu Państwa z dniem zakończenia prywatyzacji - zgodnie z art. 57 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.,

dalej: u.g.n.). Nieruchomości te zostały następnie oddane w zarząd Staroście M.. P. w M. figuruje w ewidencji gruntów jako ich użytkownik wieczysty.

Z dalszych ustaleń Sądu drugiej instancji wynika, że grunty, których dotyczył pozew, stanowiły część terenu wchodzącego w skład bazy sprywatyzowanego przedsiębiorstwa państwowego. Nie zostały one wymienione w umowach z 2004 i 2006 roku, ponieważ ich stan prawny nie był wówczas uregulowany. Nieruchomości te faktycznie wchodziły w skład majątku przedsiębiorstwa państwowego i zostały przejęte w ramach prywatyzacji. W toku procesu prywatyzacyjnego nie pojawiały się twierdzenia o tym, aby jakieś składniki majątku przedsiębiorstwa państwowego nie zostały przekazane na rzecz P. sp. z o.o.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że, zgodnie z art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji (w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2017 r.), o ile ustawa nie stanowi inaczej, kupujący lub przejmujący przedsiębiorstwo wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki przedsiębiorstwa państwowego, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają. Zdaniem Sądu drugiej instancji strona powodowa w ramach prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego nie nabyła jednak prawa użytkowania wieczystego spornych nieruchomości, ponieważ do skutecznego rozporządzenia tym prawem, uzyskanym przez P. w M. na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1990 r o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464, dalej: u.z.u.g.g.), konieczne było uprzednie wydanie przez wojewodę decyzji, o której mowa w art. 2 ust. 3 wskazanej ustawy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że decyzja taka stanowi wprawdzie akt deklaratoryjny, lecz jednocześnie konieczny i zawierający *sui generis* element konstytutywny, podobnie do decyzji komunalizacyjnych wydawanych na podstawie art. 18 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r. nr 32 poz. 191). Dopiero po wydaniu ww. decyzji uprawniony może powoływać się w obrocie na nabyte prawo i prawem tym rozporządzać. W razie niedysponowania ostateczną decyzją wojewody przeniesienie prawa użytkowania

wieczystego (tak samo: własności) pod tytułem szczególnym lub ogólnym, jak w rozstrzygniętej sprawie, było zatem nieważne na podstawie art. 58 § 1 i 3 k.c.

Od wyroku Sądu Okręgowego powód wniósł skargę kasacyjną, zaskarżając ten wyrok w części uwzględniającej apelację pozwanego. Powód sformułował wyłącznie zarzuty mieszczące się w pierwszej podstawie kasacyjnej, a wskazujące na naruszenie:

1. art. 40 ust. 1 u.kom. (w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2017 r.) i art. 200 ust. 1 pkt 2 u.g.n. w zw. z 2 ust. 1 u.z.u.g.g. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nabywający (przejmujący) przedsiębiorstwo państwowe w drodze prywatyzacji bezpośredniej nie wstępuje w prawo użytkowania wieczystego gruntów nabyte przez to przedsiębiorstwo państwowe z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. w sytuacji, gdy w dniu zawarcia umowy prywatyzacyjnej nie została jeszcze wydana ostateczna decyzja wojewody stwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego,

2. art. 58 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 200 ust. 1 pkt 2 u.g.n. i art. 2 ust. 1 i 3 u.z.u.g.g. przez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że czynność rozporządzająca dotycząca prawa użytkowania wieczystego gruntu nabytego z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe, bez uprzedniego uzyskania ostatecznej decyzji wojewody stwierdzającej nabycie prawa użytkowania wieczystego, jest dotknięta sankcją nieważności w części dotyczącej tego prawa,

3. art. 57 ust. 1 u.g.n. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że prawo użytkowania wieczystego nabyte z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe będące poprzednikiem prawnym P. sp. z o.o. przeszło na rzecz Skarbu Państwa, w sytuacji, gdy przepis ten nie mógł mieć w sprawie zastosowania, albowiem rzeczzone prawo użytkowania wieczystego nie stanowiło prawa do nieruchomości pozostałego po sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej, gdyż prywatyzacja bezpośrednia polega na rozporządzeniu wszystkimi składnikami majątku przedsiębiorstwa państwowego, a w jej wyniku w prawo użytkowania wieczystego wstąpiła P. sp. z o.o. (obecnie w upadłości likwidacyjnej).

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w K. do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę Skarb Państwa-Starosta M. wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się skuteczna. Zasadne było bowiem stanowisko skarżącego, że podmiot kupujący przedsiębiorstwo państwowe w drodze prywatyzacji bezpośredniej (art. 39 i art. 40 u.kom.) nabywa prawo użytkowania wieczystego gruntu uzyskanego przez przedsiębiorstwo państwowe z mocy ustawy, na podstawie art. 2 ust. 1 u.z.u.g.g., także jeśli ostateczna decyzja wojewody stwierdzająca nabycie tego prawa została wydana po zawarciu umowy prywatyzacyjnej (art. 2 ust. 3 u.z.u.g.g. lub art. 200 ust. 1 pkt 2 u.g.n.).

Prywatyzacja bezpośrednia P. w M. nastąpiła w drodze zawarcia dwóch umów: najpierw umowy o oddanie przedsiębiorstwa (w rozumieniu przedmiotowym, art. 2 pkt 3 u.kom.) do odpłatnego korzystania spółce P., a następnie umowy sprzedaży tego przedsiębiorstwa na rzecz ww. spółki, obecnie w upadłości. Obie te czynności prawne składały się na prywatyzację bezpośrednią w rozumieniu art. 39 ust. 1 w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 3 u.kom., której istotą jest rozporządzenie wszystkimi składnikami materialnymi i niematerialnymi majątku przedsiębiorstwa państwowego. Zakres skutków ww. umów prywatyzacyjnych, w tym umowy sprzedaży, która w okolicznościach sprawy miała pierwszorzędne znaczenie, należy więc określać z uwzględnieniem treści art. 40 ust. 1 u.kom.

Przepis ten głosił, że, o ile ustawa nie stanowi inaczej, kupujący lub przejmujący przedsiębiorstwo wstępuje we wszelkie prawa i obowiązki przedsiębiorstwa państwowego, bez względu na charakter stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają. Z powyższego należy wnosić, że nabycie przedsiębiorstwa prowadzi do sukcesji generalnej, a nabywca staje się podmiotem wszystkich praw przysługujących poprzednikowi, także niewymienionych wprost w umowie sprzedaży, lecz należących do zorganizowanego zespołu składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności

gospodarczej. Wbrew stanowisku pozwanego sam fakt niewskazania praw do spornych gruntów w umowach zawartych na podstawie art. 39 u.kom. nie świadczy więc o nienabyciu prawa użytkowania wieczystego tych nieruchomości. Także bowiem prawa niewymienione wprost w umowie o oddanie przedsiębiorstwa do korzystania i w umowie sprzedaży są objęte skutkami określonymi w art. 40 u.kom., o ile w czasie zawierania ww. umów prawa te współtworzyły przedsiębiorstwo w znaczeniu przedmiotowym.

Do rozważenia pozostaje natomiast podstawowa w niniejszej sprawie kwestia możliwości nabycia na podstawie art. 39 i art. 40 u.kom. tych składników, których przynależność do przedsiębiorstwa państwowego została stwierdzona decyzjami wojewody wydanymi po zawarciu ww. umów prywatyzacyjnych. Zdaniem powoda późniejsze wydanie takich decyzji nie stało na przeszkodzie uznaniu, że prawo użytkowania wieczystego, jako uzyskane z mocy ustawy z dnia 5 grudnia 1990 r., było objęte umowami prywatyzacyjnymi. W konsekwencji natomiast zostało nabyte przez spółkę P., co zgodnie z żądaniem pozwu powinno znaleźć odzwierciedlenie w treści wpisów w księgach wieczystych odpowiednich nieruchomości.

Z kolei w ocenie pozwanego, zgodnej z poglądem Sądu Okręgowego, brak ostatecznych decyzji wojewody w czasie zawierania umów prywatyzacyjnych wykluczał możliwość uznania, że nabycie przedsiębiorstwa objęło również składniki w postaci prawa użytkowania wieczystego spornych gruntów. Wskazane ostatnio prawo mogłoby być zbyte dopiero po wydaniu tych decyzji, czyli odpowiednio w 2011 i 2012 r., a ponieważ sprywatyzowane przedsiębiorstwo w tym czasie już nie istniało, to, zdaniem pozwanego, zachodziły podstawy do zastosowania art. 57 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu do 2017 r.). Prawa do nieruchomości, które pozostały po sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej (przedsiębiorstwie państwowym), z dniem zakończenia prywatyzacji, czyli sprzedaży przedsiębiorstwa, z mocy prawa przeszły więc na rzecz Skarbu Państwa.

Rozbieżność między przedstawionymi stanowiskami wynika m.in. z odmiennej oceny znaczenia decyzji wojewody, stwierdzającej, że państwowa osoba prawna z dnia 5 grudnia 1990 r. nabyła z mocy prawa, zgodnie z art. 2

ust. 1 u.z.u.g.g., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Wbrew skarżącemu, który akcentuje fakt nabycia użytkowania wieczystego wprost na podstawie ww. przepisu ustawy, a jednocześnie zdaje się pomniejszać rolę decyzji wojewody, trzeba podkreślić, że wydanie tych decyzji ma bardzo istotne znaczenie w systemie rozstrzygania, że prawo użytkowania wieczystego przysługuje określonej podmiotowi.

Za takim stanowiskiem przemawia szereg argumentów. W decyzji wojewody następuje konkretyzacja przysługującego państwowej osobie prawnej prawa użytkowania wieczystego, przez wskazanie nieruchomości obciążonej tym prawem, okresu jego istnienia i wysokości opłaty należnej właścicielowi gruntu. Wypada wskazać, że wydanie decyzji uznaje się za konieczne do celów legitymizacyjnych także w razie komunalizacji gruntów skarbowych, mimo że z nabyciem własności danej nieruchomości nie jest związana potrzeba dookreślania innych elementów tego prawa, gdyż, odmiennie od użytkowania wieczystego, własność nieruchomości jest prawem bezterminowym, a z jej przysługiwaniem nie jest związane wymaganie uiszczania jakichkolwiek opłat cywilnoprawnych.

Uproszczeniem byłoby również założenie, że nabycie użytkowania wieczystego, jako następujące z mocy prawa, zawsze jest kwestią oczywistą, która nie rodzi potrzeby szerszego badania, w szczególności w postępowaniu administracyjnym. Przeciwnie, w praktyce występowały przypadki wątpliwe i sporne, które wymagały przeprowadzania szerszego postępowania, poprzedzającego wydanie przez wojewodę decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego. Pojęcie zarządu nie było ustawowo określone, a samo faktyczne władanie nieruchomością w dniu 5 grudnia 1990 r. nie świadczyło o istnieniu w tym dniu prawa zarządu (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 8 lutego 2018 r., I OSK 1912/17). Wątpliwości mogły także powstawać w związku z oceną, czy wpis w księdze wieczystej zarządu określonej osoby prawnej lub, przeciwnie, brak takiego wpisu odzwierciedla rzeczywisty stan prawny, tzn., czy konkretny grunt pozostawał w zarządzie przedsiębiorstwa państwowego, a w konsekwencji - czy odnosił się do niego skutek nabycia prawa.

W praktyce występowały również spory między poszczególnymi jednostkami w kwestii tego, która z nich wykonywała zarząd, i co do której z mocy ustawy nastąpił w związku z tym skutek nabycia użytkowania wieczystego. Ponadto stan prawny nieruchomości, którymi władała państwowa osoba prawna, mógł być nieuregulowany, tak jak w niniejszej sprawie. Rozstrzygnięcie w decyzji o nabyciu użytkowania wieczystego mogło więc nastąpić dopiero po uprzednim wyjaśnieniu, czy właścicielem gruntu jest Skarbu Państwa, gdyż w odniesieniu do należących do niego nieruchomości mógł z mocy ustawy nastąpić skutek nabycia użytkowania wieczystego przez państwową osobę prawną. Poza tym wraz z prawem użytkowania wieczystego państwowa osoba prawna nabywała również własność posadowionych na gruncie budynków, przy czym odpłatność albo nieodpłatność tego nabycia była uzależniona od rozstrzygnięcia, czy budynki zostały wybudowane przez daną osobę prawną (art. 2 ust. 2 u.z.u.g.g.). Kwestie te wymagały zbadania w postępowaniu administracyjnym, ponieważ wpływały na treść decyzji wydawanej przez wojewodę. Podejmowane w postępowaniu administracyjnym czynności dowodowe, w razie niezachowania się dokumentów o oddaniu gruntu w zarząd, mogły obejmować także przeprowadzenie innych dowodów, w tym np. z zeznań świadków.

Z powodu możliwych trudności w określeniu, na czyją rzecz nastąpił z mocy ustawy skutek nabycia użytkowania wieczystego, potrzebne okazało się dokumentowanie przez państwowe osoby prawne przysługiwania im w dniu 5 grudnia 1990 r. prawa zarządu konkretnych nieruchomości, budynków itd., którego tryb został unormowany w (nieobowiązującym obecnie) rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 16 marca 1993 r. w sprawie przepisów wykonawczych dotyczących uwłaszczania osób prawnych nieruchomościami będącymi dotychczas w ich zarządzie lub użytkowaniu (Dz. U. Nr 23, poz. 97). W § 4 tego rozporządzenia określone zostały dokumenty, na podstawie których wojewoda lub organ wykonawczy gminy stwierdzał fakt przysługiwania w ww. dacie prawa zarządu państwowym osobom prawnym.

Nie można także pomijać, że nabycie użytkowania wieczystego następowało z zastrzeżeniem nienaruszania praw osób trzecich do nieruchomości, rozumianego w ten sposób, iż prawa majątkowe tych osób stanowiły przeszkodę w nabyciu przez

państwową osobę prawną użytkownika wieczystego nieruchomości pozostającej w jej zarządzie (wyrok Sądu Najwyższego z 6 kwietnia 1995 r., III ARN 8/95, OSNAPiUS 1995, nr 18, poz. 223). W przypadku zgłoszenia przez byłych właścicieli roszczeń o zwrot nieruchomości, realizacja tych roszczeń miała pierwszeństwo przed nabyciem użytkownika wieczystego z mocy prawa, tzn. wykluczała („blokowała”) takie nabycie. Wskazywano również, że wyłączonej nieruchomości, która 5 grudnia 1990 r. pozostawała w zarządzie państwowej osoby prawnej, nie stała się dla niej *ex lege* przedmiotem prawa użytkownika wieczystego, jeżeli przed tą datą zaktualizowały się przesłanki zwrotu takiej nieruchomości byłemu właścicielowi (wyrok Sądu Najwyższego z 18 lutego 1996 r., III ARN 65/95, OSNAPiUS 1996, nr 16, poz. 219). Przeprowadzenie postępowania administracyjnego, zmierzającego do weryfikacji przesłanek uzyskania prawa, było zatem konieczne dla rozstrzygnięcia, czy z mocy ustawy nastąpił skutek nabycia użytkownika wieczystego przez państwową osobę prawną.

Wszystkie te racje przemawiają za stanowiskiem o doniosłej roli decyzji wojewody stwierdzającej nabycie przez państwową osobę prawną użytkownika wieczystego. Zasadniczo powstanie prawa użytkownika wieczystego wymaga dokonania konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej, w analizowanym natomiast przypadku nabycie następowało na podstawie przepisu ustawy, w sposób generalny i abstrakcyjny regulującego nastąpienie określonych skutków prawnych. Decyzja wojewody pełniła zatem rolę aktu, który potwierdzał uzyskanie prawa w określonych granicach, także przestrzennych i temporalnych, dookreślając (i w tym sensie „konstytuując”) to prawo co do jego treści: przedmiotu, czasu trwania, wysokości opłaty i odpłatności za budynki. Na tej podstawie możliwe stawało się dokonanie stosownego wpisu prawa do księgi wieczystej, przy czym wykazanie przysługiwania użytkownika wieczystego, jako prawa nabytego z mocy ustawy, nie mogło nastąpić z pominięciem trybu postępowania administracyjnego, prowadzącego do stwierdzenia uzyskania tego prawa w ostatecznej decyzji wojewody.

Uzupełniając warto dodać, że wymaganie odpowiedniej podstawy wpisu do księgi wieczystej stawiane było także przed laty w związku z uwłaszczeniem jednostek badawczo-rozwojowych. W odniesieniu do nabycia przez te jednostki

praw, co do których nie było przewidziane wydawanie decyzji wojewody lub organu wykonawczego gminy, wobec czego nie istniała możliwość wykazania w ten sposób faktu przysługiwania użytkowania wieczystego, w orzecznictwie sądowym przyjęto, nie bez związku z potrzebą zapewnienia bezpieczeństwa obrotu, że do dokonania stosownego wpisu do księgi wieczystej nie jest wystarczające przedłożenie wraz z wnioskiem dokumentów mających świadczyć o uzyskaniu prawa, lecz konieczny jest wyrok zapadły w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1997 r., III CZP 1/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 98).

Znaczenie decyzji wojewody, legitymizującej przedsiębiorstwo państwowe jako uprawnione z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, nie może jednak podważać zasadniczych skutków działania art. 2 ust. 1 u.z.u.g.g., wyrażających się w tym, że grunty publicznoprawne będące 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych „stają się z tym dniem” z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Z art. 2 ust. 1 i 3 u.z.u.g.g. nie wynika wniosek, by przesłanką powstania analizowanego prawa było uprzednie wydanie decyzji wojewody stwierdzającej nabycie prawa przez przedsiębiorstwo państwowe. Skoro ostateczna decyzja wojewody jedynie stwierdzała wystąpienie ww. skutku z dniem 5 grudnia 1990 r., to następstwa zdarzeń prawnych, które wystąpiły począwszy od tej daty, powinny być oceniane z uwzględnieniem faktu przysługiwania przedsiębiorstwu państwowemu prawa użytkowania wieczystego określonej nieruchomości. Jedno z takich następstw zostało unormowane w przywołanym uprzednio art. 40 ust. 1 u.kom., określającym skutki nabycia przedsiębiorstwa w ramach prywatyzacji bezpośredniej.

Odnosząc te uwagi ogólne do okoliczności sprawy, trzeba podkreślić, że decyzje wydane w latach 2011 i 2012 jednoznacznie stwierdzają fakt nabycia z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego przez P. w M. i konkretyzują elementy treści uzyskanego wówczas *ex lege* użytkowania wieczystego. Prawo to przysługiwało zatem przedsiębiorstwu państwowemu w czasie zawierania w latach 2004 i 2006 umów realizujących cel prywatyzacji bezpośredniej, przy czym, jak uprzednio wskazano, dla określenia następstw tych umów bez znaczenia pozostawał fakt, iż prawa do spornych obecnie gruntów nie

zostały w nich wprost wymienione. Nabycie przedsiębiorstwa *uno actu* odnosiło bowiem skutek względem wszystkich składników przedsiębiorstwa, czym urzeczywistniało założenie o kompletności sukcesji, jednoznacznie wyrażone w art. 40 u.kom. Wypada przypomnieć, że w przepisie tym mowa o wstąpieniu „we wszelkie prawa i obowiązki” przedsiębiorstwa państwowego, bez różnicowania charakteru stosunku prawnego, z którego te prawa i obowiązki wynikają.

Skutki sprzedaży przedsiębiorstwa nie zostały *in casu* ograniczone przez wyłączenie ze zbycia niektórych składników, w postaci prawa użytkowania wieczystego bliżej określonych gruntów. Ograniczenie takie, w aspekcie przedmiotowym, mogłoby wprowadzić wynikać z ustawy (*verba legis*: o ile ustawa nie stanowi inaczej, art. 40 *in principio* u.kom.), jednakże w analizowanym obecnie przypadku nie wykazano zaktualizowania się ustawowej podstawy wyłączeń. Podstawa taka nie wynika w szczególności z art. 2 ust. 3 u.z.u.g.g., w którym mowa o stwierdzeniu decyzją wojewody nabycia użytkowania wieczystego z mocy ustawy. Przepis ten nie stanowi bowiem, że sukcesją generalną może być objęte wyłącznie użytkowanie wieczyste stwierdzone ostateczną decyzją wojewody, natomiast nabywca nie wstępuje w prawo należące do zbywcy, jeśli decyzja taka nie została wydana, mimo że w chwili prywatyzacji użytkowanie wieczyste przysługiwało już przedsiębiorstwu państwowemu.

Wniosek o nabyciu użytkowania wieczystego przez P. sp. z o.o. byłby zasadny także w razie uznania za niektórymi wypowiedziami przedstawicieli nauki prawa, że art. 40 u.kom. nie wyklucza zastosowania art. 55² k.c., wobec czego również na podstawie czynności prawnej możliwe jest wyłączenie ze zbycia określonych składników przedsiębiorstwa. Stanowisko to może budzić wątpliwości m.in. z uwagi na jednoznaczną treść art. 40 ust. 1 u.kom., odnoszącego się wyłącznie do „stanowienia inaczej” przez ustawę, a także z powodu szczególnego charakteru przypadku unormowanego w art. 40 u.kom., czyli zbycia przedsiębiorstwa w ramach prywatyzacji bezpośredniej, ze skutkiem likwidacji przedsiębiorstwa państwowego.

Nawet jednak gdyby przychylić się do tego poglądu, to wyrażona dlań aprobata nie wpłynęłaby na wnioski o zakresie składników nabytych przez P. sp. z

o.o. w ramach prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego. Bez wątpienia bowiem w umowach prywatyzacyjnych, w tym w umowie sprzedaży przedsiębiorstwa, nie zastrzeżono wyłączenia jakichkolwiek składników materialnych lub niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie natomiast nie może być zaaprobowane stanowisko pozwanego, że prywatyzacją są objęte jedynie te składniki przedsiębiorstwa, które zostały wyraźnie wymienione w umowach prywatyzacyjnych i faktycznie przejęte w procesie prywatyzacji bezpośrednio. Stawianie pierwszego z tych wymagań jest sprzeczne z wynikami wykładni art. 40 ust. 1 u.kom.; z kolei drugie z nich zostało spełnione - z ustaleń Sądu drugiej instancji, wiążących na obecnym etapie postępowania, wynika bowiem, że grunty, których użytkowanie wieczyste jest obecnie przedmiotem sporu, były częścią terenu wchodzącego w skład bazy sprywatyzowanego przedsiębiorstwa państwowego i służyły do prowadzenia przez nie działalności gospodarczej.

Zgodnie zatem z art. 40 u.kom. umowy zawarte w ramach prywatyzacji bezpośrednio objęły wszystkie prawa i obowiązki prywatyzowanego przedsiębiorstwa, wobec czego trafne jest wyrażone w pierwszym zarzucie kasacyjnym stanowisko powoda, że P. sp. z o.o. stała się użytkowniczką wieczystą również tych gruntów, których dotyczy niniejsze postępowanie.

Za zasadne należało uznać także dwa pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego zgłoszone w skardze kasacyjnej. Sąd drugiej instancji przedstawił pogląd, że przed uzyskaniem ostatecznej decyzji wojewody stwierdzającej nabycie użytkowania wieczystego (tak samo: własności) z mocy ustawy niemożliwe było przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, „ponieważ jest to czynność rozporządzająca dopuszczalna przez art. 233 k.c.”, a przeniesienie takie pod tytułem ogólnym albo szczególnym byłoby dotknięte sankcją nieważności, stosownie do art. 58 § 1 i 3 k.c. Nie jest jasne samo powiązanie tej kwestii z działaniem art. 58 k.c., gdyż w motywach zaskarżonego wyroku nie wskazano, z jakim przepisem miałyby być sprzeczna taka umowa sprzedaży, w zamierzeniu stron mająca wywołać również skutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Analizowane przepisy, w tym zwłaszcza art. 2 u.z.u.g.g. nie zawierają

normy, która dla ważności zbycia prawa użytkowania wieczystego wymagałaby uprzedniego wydania decyzji przez wojewodę.

Niezależnie od tej uwagi podkreślenia wymaga, że wyłączenie uprawnienia do rozporządzania prawem, które według ustawy jest zbywalne, czyli także prawem użytkowania wieczystego, może nastąpić wyłącznie mocą przepisu prawa (art. 57 § 1 k.c.). Z wykładni art. 2 u.z.u.g.g. takie wyłączenie wprost nie wynika, tymczasem gdyby brak decyzji wojewody miał być utożsamiany z wywołaniem skutku ustawowego ograniczenia uprawnienia do rozporządzenia prawem, to kwestia powinna być uregulowana odpowiednio jasno, skoro ingeruje w jedno z podstawowych uprawnień użytkownika wieczystego. W art. 2 u.z.u.g.g. nie została wprowadzona dodatkowa *conditio iuris* uzyskania cechy rozporządzalności przez powstałe z ustawy prawo użytkowania wieczystego w postaci ostatecznej decyzji wojewody stwierdzającej nabycie tego prawa.

W istocie w odniesieniu do prawa użytkowania wieczystego niemożność skutecznego, syngularnego zbycia tego prawa w razie braku decyzji wojewody zdaje się wynikać nie z wyłączenia uprawnienia do rozporządzenia prawem, lecz z jurekcyjnej konstrukcji nabycia tego prawa wskutek dokonania czynności prawnej. Nabycie takie wymaga bowiem nie tylko przysługiwania prawa (które to wymaganie z perspektywy później wydanej decyzji mogłoby okazać się spełnione), lecz konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej - do którego dokonania jest potrzebna decyzja wojewody, stwierdzająca fakt przysługiwania i treść prawa użytkowania wieczystego. Ograniczenia te nie występują jednak w razie sukcesji generalnej, której skutkiem jest wstąpienie nabywcy w ogół praw i obowiązków zbywcy, bez konieczności uzyskania w związku z tym odpowiednich wpisów w księgach wieczystych - także jako przesłanki nabycia.

Na marginesie można dodać, że odmienna sytuacja zachodzi w razie syngularnego zbycia prawa własności nieruchomości nabytego z mocy ustawy np. wskutek komunalizacji gruntów. W tym przypadku zawarcie umowy sprzedaży z przeniesieniem własności, mimo że przysługiwanie tego prawa nie zostało stwierdzone decyzją administracyjną, po stronie nabywcy stwarza jedynie ryzyko niewywołania skutku rozporządzenia prawem, w razie gdyby następnie, po

zawarciu umowy, okazało się, że - wbrew założeniom poczynionym przez strony - zbywca nie nabył prawa z mocy ustawy. Zgodnie bowiem z zasadą *nemo plus iuris* do wywołania skutku rozporządzającego wymagane jest dysponowanie przez zbywcę prawem, które ma być przedmiotem przeniesienia na nabywcę. Odmowa dokonania wpisu własności do księgi wieczystej, będąca wynikiem nielegitymowania się decyzją wojewody, nie niweczyłaby jednak samego skutku nabycia własności, jeśli obiektywnie on nastąpił, gdyż zbywca w istocie dysponował prawem własności, stwierdzonym w ostatecznej decyzji wojewody, wydanej *ex post*, już po zawarciu umowy sprzedaży własności wraz z przejściem tego prawa.

Skoro do sprzedaży całego przedsiębiorstwa nie było konieczne uprzednie stwierdzenie nabycia spornych praw decyzją wojewody, to brak takiej decyzji w odniesieniu do niektórych składników majątku nie powodowałaby sprzeczności umowy z ustawą w rozumieniu i ze skutkami określonymi w art. 58 § 1 i 3 k.c. - niezależnie od wyrażonych wyżej zastrzeżeń dotyczących nawiązania przez Sąd Okręgowy do sankcji nieważności bezwzględnej umów prywatyzacyjnych w tej części, która miałaby odnosić się do wywołania skutku nabycia prawa użytkowania wieczystego niewymienionego wprost w umowie, lecz objętego zbyciem w ramach sukcesji generalnej (art. 40 ust. 1 u.kom.).

W okolicznościach sprawy nietrafne okazało się także zastosowanie art. 57 ust. 1 u.g.n. (w brzmieniu obowiązującym do 2017 r.). Przepis ten skutek przejścia praw na rzecz Skarbu Państwa wiąże jedynie z prawami do nieruchomości, które pozostały po sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej. Tymczasem w analizowanym przypadku sprzedaż przedsiębiorstwa obejmowała wszystkie jego składniki i doprowadziła do skutecznego nabycia całego przedsiębiorstwa przez P. sp. z o.o. To z kolei wykluczało realizację hipotezy normy wynikającej z art. 57 ust. 1 u.g.n., gdyż sporne w niniejszym postępowaniu prawa użytkowania wieczystego nie „pozostały po sprywatyzowanej państwowej osobie prawnej”.

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji wyroku.

jw

