



Sygn. akt II CSK 290/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSA Jacek Grela (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. S.

przeciwko Miastu P. oraz Miejskiemu Przedsiębiorstwu Gospodarki Mieszkaniowej Spółce Akcyjnej z siedzibą w P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego Miasta P.

oraz skargi kasacyjnej pozwanego Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółki Akcyjnej z siedzibą w P.

od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 27 września 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punktach II (drugim) i III (trzecim)  
i przekazuje sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania  
Sądowi Okręgowemu w P., pozostawiając temu Sądowi  
rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w P. uzgodnił treść księgi wieczystej KW [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w P., ul. Z. [...] o powierzchni 3.110 m<sup>2</sup> obejmującej działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 21 i 22 - przez stwierdzenie, że w odniesieniu do działki nr 22 o powierzchni 1.410 m<sup>2</sup> prawo własności winno zostać wpisane na rzecz J. S. w 1/3 części, K. C. w 1/3 części, P. W. w 1/6 części i J. W. w 1/6 części, jako następców prawnych W. P. - w miejsce dotychczasowego właściciela Miasta P. Z kolei, prawo użytkowania wieczystego i prawo własności budynków posadowionych na tej działce wpisane na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółki z o.o. nie istnieje wobec bezskuteczności umowy z dnia 30 stycznia 2002 r. o przeniesieniu tych praw z powodu ich wygaśnięcia wobec zbywcy Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w likwidacji. Sąd nakazał odłączyć z księgi wieczystej KW [...] działkę nr 22 o powierzchni 1.410 m<sup>2</sup> i urządzić dla niej nową księgę wieczystą oraz dokonać wpisu w dziale I-O działki nr 22, a w dziale II tej księgi jako właścicieli: J. S. w 1/3 części, K. C. w 1/3 części, P. W. w 1/6 części i J. W. w 1/6 części jako następców prawnych W. P.

Wyrokiem z dnia 27 września 2013 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił apelację.

W sprawie dokonano następujących ustaleń faktycznych:

Właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. Z. 7 był przed dniem 20 lutego 1975 r. W. P., który zmarł w dniu 10 marca 1945 r., a spadek po nim nabyli: żona S. P. oraz dzieci J. P., M. P. i M. P. S. P. zmarła w dniu 1 lutego 1949 r., spadek po niej nabyły dzieci: M. P., M. W. i J. S. po 1/3 części. M. P. zmarł w dniu 31 maja 1979 r., spadek po nim nabył w całości syn R. P. R. P. zmarł w dniu 4 lutego 1994 r., spadek po nim nabyła w całości córka K. C. M. W. zmarła w dniu 24 maja 1993 r., spadek po niej nabyły dzieci: J. W. i P. W. po 1/2 części. J. S. zmarła w dniu 4 lipca 1998 r., spadek po niej nabył w całości syn J. S.

Decyzją z dnia 20 lutego 1975 r. Naczelnik Dzielnicy P. orzekł o wywłaszczeniu na rzecz Państwa nieruchomości położonej w P. przy ul. Z. 7 stanowiącej własność W. P. Wywłaszczenie polegało na odjęciu dotychczasowemu

właścicielowi prawa własności do nieruchomości z dniem uprawomocnienia się decyzji oraz przyznaniu odszkodowania za grunt i znajdujące się na nim zabudowania oraz drzewa i krzewy. Wywłaszczoną nieruchomość przeznaczono pod rozbudowę zaplecza technicznego dla ekipy remontowej Dzielnicego Zarządu Budynków Mieszkalnych P.

Prezydent Miasta P. decyzją z dnia 29 kwietnia 1975 r. utrzymał w mocy decyzję w części dotyczącej wywłaszczenia, a w części dotyczącej odszkodowania przekazał do ponownego rozpoznania.

Uchwałą z dnia 29 grudnia 1992 r. Rada Miejska P. postanowiła, że działalność gospodarcza prowadzona przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w P. kontynuowana będzie przez jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Miasta P. Równocześnie Rada postanowiła zlikwidować przedsiębiorstwo komunalne pod nazwą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej celem jego przekształcenia oraz utworzyć, w oparciu o część majątku likwidowanego przedsiębiorstwa, jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Miała ona być następcą prawnym likwidowanego MPGM.

Decyzją z dnia 1 czerwca 1993 r. Wojewoda [...] stwierdził nabycie przez Miasto P. m.in. własności nieruchomości położonej w P., , działka nr 22 przy ul Z. [...] oraz prawa własności budynków i budowli znajdujących się na tym gruncie.

Decyzją z dnia 21 kwietnia 1994 r. Zarząd Miasta P. stwierdził nabycie przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w P. z dniem 5 grudnia 1990r. prawa użytkowania wieczystego m.in. działki nr 22 o powierzchni 1.410 m<sup>2</sup> i prawa własności budynków i budowli. Nabycie prawa nastąpiło nieodpłatnie.

Aktem notarialnym z dnia 10 czerwca 1994 r. została zawarta umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej. Zgodnie z umową wszystkie udziały w utworzonej spółce objęło Miasto P., pokrywając je wkładami niepieniężnymi w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa państwowego MPGM, obejmującego m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu Miasta P. położonego w P., [...] oraz prawo własności posadowionych na tym gruncie budynków.

Likwidator MPGM Przedsiębiorstwa Komunalnego w P. złożył w dniu 14 stycznia 1998 r. w formie aktu notarialnego, oświadczenie o zrzeczeniu się na rzecz Miasta P. prawa użytkowania wieczystego m.in. działki nr 22, jak i własności budynków wzniesionych na tej działce. Wskutek powyższego, Sąd Rejonowy w P. wykreślił z księgi wieczystej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 17 lipca 1998 r. członkowie zarządu Miasta P. oświadczyli, że likwidator MPGM w likwidacji aktem notarialnym z dnia 14 stycznia 1998 r. zrzekł się na rzecz Miasta P. prawa użytkowania wieczystego działek i prawa własności budynków m.in. działki nr 22 położonej w P., stanowiących zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Członkowie zarządu działając w imieniu Miasta P. i na jego rzecz oświadczyli, że przenoszą prawo użytkowania wieczystego m.in. wskazanej działki nr 22 położonej w P. przy ul. Z. 7 na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w P. Jednocześnie wskazali, że przeniesienie to stanowi aport rzeczowy w postaci zorganizowanej części przedsiębiorstwa po likwidowanym MPGM w P., w wykonaniu umowy z dnia 10 czerwca 1994r.

Postanowieniem z dnia 19 maja 1999 r. Sąd Rejonowy w P. odmówił dokonania wpisu m.in. w księdze wieczystej [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości położonej w P., ul. Z. stanowiącej działkę 20/1, 20/2, 22, 21 Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej sp. z o.o. w P., jako użytkownika wieczystego i właściciela budynków, na podstawie wniosku złożonego przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Sąd wskazał, iż w dniu 14 stycznia 1998 r. sporządzono akt notarialny, zawierający oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, a wnioskodawca złożył wniosek o wykreślenie z działu II księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego na rzecz MPGM w P. i wpisania Miasta P. jako właściciela. Powyższy wniosek został złożony w dniu 3 lutego 1998 r. i rozpoznany w dniu 23 lipca 1998 r., przez dokonanie wpisu zgodnie z jego treścią. Sąd Rejonowy stwierdził, że począwszy od dnia 3 lutego 1998 r. prawo użytkowania wieczystego m. in. na nieruchomości położonej w P., ul. Z. stanowiącej działkę 20/1, 20/2, 22, 21, wygasło wskutek konfuzji na rzecz tej samej osoby i zrzeczenia się, a Zarząd Miasta nie mógł przenieść praw nieistniejących.

Oświadczeniem z dnia 29 grudnia 1999 r. likwidator i pełnomocnik MPGM w likwidacji w P. uchylili się od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia zawartego w akcie notarialnym z dnia 14 stycznia 1998 r., dotyczącego m.in. działki nr 22. Wskazali, że o błędzie dowiedzieli się w dniu 17 czerwca 1999 r., gdy wpłynęło postanowienie o odmowie wpisu do księgi wieczystej. Jednocześnie wnieśli o przywrócenie w działkach I-O ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w P., m.in. KW [...], prawa użytkowania wieczystego gruntu Miasta P. położonego w P., przy ul. Z. [...] stanowiącego działki 20/1 20/2, 22 i 21 oraz prawa własności posadowionych na tym gruncie budynków. W dniu 28 marca 2001r. referendarz sądowy wpisał m.in. prawo użytkowania wieczystego działki nr 22 na rzecz MPGM w P. w likwidacji.

Aktem notarialnym z dnia 30 stycznia 2002 r., działający w imieniu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej w likwidacji, likwidator i pełnomocnik oświadczyli, że w wykonaniu zobowiązania z dnia 10 czerwca 1994 r., dotyczącego pokrycia przez Miasto P. objętych 72.000 udziałów w spółce pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. wkładami niepieniężnymi w postaci zorganizowanej części MPGM, przenoszą na rzecz spółki pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. z siedzibą w P. prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu Miasta P., położonego w P., przy ul. Z. stanowiącego działki 20/1, 20/2, 22, 21.

Decyzją z dnia 19 grudnia 2006 r. Wojewoda [...] stwierdził nieważność decyzji Naczelnika Dzielniczy P. z dnia 20 lutego 1975 r. W części dotyczącej wywłaszczenia nieruchomości położonej w P. przy ul. Z. [...] o powierzchni 1.410 m<sup>2</sup> zapisanej w księdze wieczystej Kw nr [...] oraz decyzji Prezydenta Miasta P. z dnia 29 kwietnia 1975 r. w części utrzymującej w mocy wskazaną decyzję.

Decyzją z dnia 24 maja 2007r. Minister Budownictwa utrzymał w mocy decyzję Wojewody .

Decyzją nr 54 z dnia 29 stycznia 2009 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody [...] z dnia 1 czerwca 1993

r. w części stwierdzającej nabycie przez Miasto P. z mocy prawa nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w P., działka nr 22, o powierzchni 1.410 m<sup>2</sup>, obręb Ś., arkusz mapy 15. W uzasadnieniu Minister wskazał, iż podstawową przesłanką komunalizacji mienia z mocy prawa jest to, aby stanowiło ono własność Skarbu Państwa w dniu wejścia w życie tej ustawy. Nieruchomość obejmująca działkę 22 przeszła na własność Skarbu Państwa na podstawie decyzji wywłaszczeniowych, co do których Wojewoda stwierdził ich nieważność, zaś stwierdzenie nieważności decyzji wywołuje skutek prawny *ex tunc*, co oznacza, że Skarb Państwa nie był właścicielem przejętej nieruchomości, a posługiwał się wadliwym tytułem własności, uzyskanym z rażącym naruszeniem prawa, zaś nieruchomość taka, nie może być przedmiotem komunalizacji.

W dniu 19 maja 2005 r. J. S., P.W., K. C., J. W. i B. W. wystąpili do Sądu Okręgowego w P. z powództwem o ustalenie nieważności umowy z dnia 30 stycznia 2002r., mocą której Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w likwidacji przeniosło na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w P. m in. prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w P., przy ul. Z. [...] stanowiącego działki 20/1, 20/2, 22, 21. Jako podstawę swego żądania powodowie wskazali art. 189 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 30 października 2008r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo wskazując, że powodowie mogą skorzystać z innej drogi dochodzenia roszczeń, a mianowicie w oparciu o treść art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece mogą domagać się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Uznał, że nie mają oni interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., a tym samym czynnej legitymacji procesowej.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2008r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację od wyroku Sądu Okręgowego dzieląc stanowisko i argumentację Sądu Okręgowego. Zgodził się także ze stanowiskiem powodów, że w wyniku złożenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego prawo to wygasło na skutek konfuzji. W tej sytuacji, aby prawo to mogło przysługiwać MPGM w likwidacji powinno ono zostać z powrotem ustanowione. Natomiast, oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli w przedmiocie zrzeczenia mogłoby

jedynie stanowić *causae* dla jego ustanowienia. Mimo wpisania MPGM w likwidacji do księgi wieczystej, jako użytkownika i właściciela budynków, prawa te nie powstały.

W dniu 22 marca 2010 r. K. C. wystąpiła z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym żądając uzgodnienia treści księgi wieczystej [...] poprzez nakazanie wykreślenia w dziale II użytkownika wieczystego nieruchomości i właściciela budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Pozwanym było Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A., a w toku procesu wezwano do udziału w sprawie Miasto P.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2011 r. oddalono powództwo. Sąd uznał, że był związany żądaniem pozwu, natomiast w księdze wieczystej wpisane były dwie działki: nr 21 i nr 22. Powódka domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej co do jednej z działek, zaś Sąd nie mógł z urzędu wyłączyć działki nr 22, a żądania takiego powódka nie zgłosiła.

W księdze wieczystej [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P. dla nieruchomości położonej przy ul. Z. [...] wpisane są działki nr 22 oraz 21. Właścicielem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, co do obu działek, jest Miasto P., a jako użytkownik wieczysty wpisane jest Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za zasadne w świetle art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd nie podzielił zarzutu braku legitymacji procesowej po stronie pozwanej i powodowej. Uznał, że każdy ze współwłaścicieli nieruchomości ma samodzielną legitymację procesową do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem czynność ta, zmierza do zachowania wspólnego prawa. Po stronie pozwanej występują natomiast dwa właściwe podmioty: Miasto P., jako ujawniony w księdze wieczystej właściciel nieruchomości oraz Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A., jako następcą prawnym ujawnionego w księdze wieczystej użytkownika wieczystego - Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Sąd wskazał, że Skarb Państwa, a następnie Miasto P., nigdy nie było właścicielem nieruchomości, zaś stan prawny nieruchomości w zakresie prawa własności powinien być taki, jaki istniał przed wydaniem decyzji administracyjnych, które następnie unieważniono. Wówczas, ujawnionym w księdze wieczystej właścicielem działki był W. P., a obecnie jako właściciele nieruchomości winni być wpisani jego spadkobiercy.

Odnosnie zagadnienia istnienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., Sąd stwierdził, że umowa z dnia 10 czerwca 1994 r. nie przenosiła prawa użytkowania wieczystego na spółkę MPGM, gdyż dopiero powoływała spółkę, a wniesienie wkładu niepieniężnego przez wspólnika Miasto P. mogło nastąpić dopiero po zarejestrowaniu spółki.

W ocenie Sądu, prawo użytkowania wieczystego działki nadal pozostawało w rękach MPGM w likwidacji. Likwidator dysponując zezwoleniem Zarządu Miasta P. złożył w formie aktu notarialnego oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego. Sąd doszedł do wniosku, że w wyniku zrzeczenia się prawo użytkowania wieczystego wygasło. Sąd wskazał, że oświadczenie likwidatora MPGM, legitymującego się upoważnieniem zarządu miasta zostało złożone w formie aktu notarialnego i w dniu 3 lutego 1998 r. został złożony wniosek o wykreślenie tego prawa z księgi wieczystej. W tej dacie zatem, prawo użytkowania wieczystego i prawo własności posadowionych na gruncie budynków przysługujące MPGM w likwidacji, przestało istnieć.

Sąd wskazał, że skoro prawo użytkowania wieczystego przestało istnieć na rzecz MPGM w likwidacji, to nie można było nim już później skutecznie rozporządzić, a tym samym umowa z 30 stycznia 2002r. nie mogła wywołać skutków prawnych.

Sąd nie podzielił stanowiska, że nabycie przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. użytkowania wieczystego zostało wpisane do księgi wieczystej i jest chronione przez rękojmię, wskazując, iż rękojmia nie ma zastosowania w razie nabycia prawa użytkowania wieczystego, jeżeli nieruchomość nie jest własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego.



W takiej sytuacji, dochodzi do zderzenia się zasady rękojmi z zasadą dopuszczalności ustanowienia użytkowania wieczystego na nieruchomości stanowiącej własność tylko tych dwóch wymienionych podmiotów. Wówczas należy przyznać pierwszeństwo drugiej z tych zasad.

Sąd Rejonowy wskazał, że nieruchomość objęta księgą wieczystą [...] obejmuje dwie działki: nr 21 i nr 22. Oczywistym jest, że nieruchomość wpisana do księgi wieczystej nie może mieć różnych właścicieli w odniesieniu do dwóch różnych działek. Skoro istnieją podstawy do ustalenia, że właścicielem działki nr 22 nie jest Miasto P. lecz spadkobiercy W. P., to należało tę działkę odłączyć ze wskazanej księgi wieczystej i urządzić dla niej nową księgę, gdzie jako właściciele, zostaną wpisani spadkobiercy W. P.

Sąd drugiej instancji uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiada treści dochodzonego przez powoda roszczenia, a sentencja, wbrew stanowisku strony apelującej, powtarza sformułowania zawarte w pozwie. Wskazał, że uzgodnienie treści księgi wieczystej polegać miało na ustaleniu, że w odniesieniu do działki nr 22 prawo własności winno zostać wpisane na rzecz określonych osób fizycznych, a prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynków nie istnieje, zaś zrealizowanie tego roszczenia miało z kolei nastąpić przez nakazanie odłączenia działki nr 22 z dotychczasowej księgi wieczystej. Wskazano, że orzeczenie o nakazaniu odłączenia jednej z działek z dotychczasowej księgi wieczystej, zamieszczono po rozstrzygnięciu dotyczącym uzgodnienia treści tej księgi w odniesieniu do danej działki, jest wyłącznie kwestią redakcyjną, a oba rozstrzygnięcia w swej istocie składają się na jedno orzeczenie, które należy postrzegać jako całość.

Sąd ad quem nie podzielił stanowiska, że oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków złożone w dniu 14 stycznia 1998r. przez likwidatora MPGM w likwidacji było pozbawione skutków prawnych. Wskazano, że Zarząd Miasta P. uznał przedsiębiorstwo komunalne MPGM za zlikwidowane dopiero w dniu 31 października 2001 r., a postanowienie o wykreśleniu tego przedsiębiorstwa z rejestru przedsiębiorców KRS zapadło 17 października 2002 r., w związku z czym nie ma podstaw do kwestionowania

uprawnienia likwidatora MPGM w likwidacji do złożenia w dniu 1 stycznia 1998 r. oświadczenia o zrzeczeniu się należącego do tego przedsiębiorstwa prawa użytkowania wieczystego spornego gruntu, zaś zrzeczenie się stanowiło element założonej pierwotnie przez Miasto P. koncepcji prywatyzacji MPGM. Sąd zaznaczył, że likwidacją jest dłuższy proces niesprowadzający się z pewnością tylko do podjęcia przez odpowiedni organ decyzji o likwidacji. Za „mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa” należy zatem uznać mienie pozostałe po likwidacji, które uprzednio nie zostało rozdysponowane przez likwidatora działającego w granicach swego ustawowego umocowania. Sąd uznał, że w dyspozycji organu założycielskiego pozostawało mienie zlikwidowanego przedsiębiorstwa rozumianego jako zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych i zachowującego swój byt po likwidacji przedsiębiorstwa w znaczeniu podmiotowym, następującej z chwilą wykreślenia go z rejestru przedsiębiorstw państwowych. Odmienne rozwiązanie pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z prawnym usytuowaniem likwidatora, do którego uprawnień należy zarządzanie mieniem zlikwidowanego przedsiębiorstwa i jego reprezentacja, w zastępstwie dotychczas funkcjonujących organów.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zarzut naruszenia art. 37 ustawy o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych jest niespójny z innymi zarzutami apelacji i poglądami wyrażanymi w jej uzasadnieniu. Skarżący jednocześnie dowodził, że był chroniony rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych, co może mieć znaczenie jedynie przy ocenie skutków umowy z dnia 30 stycznia 2002 r. zawartej pomiędzy MPGM w likwidacji a MPGM Spółka z o.o., której przedmiotem było przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na spółkę. Ponadto wskazano, że stanowisko o skutku rozporządzającym umowy spółki jest sprzeczne z czynnościami podejmowanymi przez Miasto P., MPGM w likwidacji, jak również poprzednika prawnego samego skarżącego, tj. MPGM Spółka z o.o., skoro podstawą wpisu do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz MPGM Spółka z o.o. w P. były umowa spółki z dnia 10 czerwca 1994 r. wraz z umową przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynków z dnia 30 stycznia 2002 r. Fakt niewywołania skutku rzeczowego przez umowę spółki

nie budził też żadnych wątpliwości podmiotów zaangażowanych w proces likwidacji MPGM. Podkreślono, że gdyby samo zawarcie umowy spółki skutkowało przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego, to całkowicie zbędne i niezrozumiałe byłoby dokonanie przez MPGM w likwidacji zrzeczenia się powyższego prawa, czy też następnie uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia o zrzeczeniu.

Sąd zwrócił uwagę na występującą rozbieżność poglądów co do tego, czy umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której przewidziano pokrycie przez wspólnika udziałów wkładami niepieniężnymi, jest umową o podwójnym, zobowiązująco-rozporządzającym skutku, czy też umową wyłącznie zobowiązującą do przeniesienia własności wkładu. Wskazano jednak, że w orzecznictwie jednomyślnie opowiadano się jednak za drugim z tych wariantów, przyjmując w szczególności, że w sytuacji, gdy wspólnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wkładami niepieniężnymi w postaci użytkowania wieczystego gruntu, to konieczne jest zawarcie odrębnej umowy w formie aktu notarialnego dla przeniesienia tego prawa na rzecz spółki po jej zarejestrowaniu przez sąd. Zdaniem Sądu, postanowienie umowy spółki z o.o. o wniesieniu wkładu niepieniężnego stanowi jedynie podstawę zapewnienia przejścia aportu na spółkę po jej zarejestrowaniu. Uzależnienie przez ustawodawcę przeniesienia deklarowanego przez wspólnika w umowie spółki wkładu niepieniężnego od zawarcia po zarejestrowaniu spółki odrębnej umowy między spółką a wspólnikiem, uzasadnione jest tym, że w momencie powstania zobowiązania do wniesienia aportu spółka jeszcze nie istnieje i nie może być podmiotem prawa własności. Zawarte w umowie spółki zobowiązanie do wniesienia wkładu niepieniężnego, jest przy tym w istocie zobowiązaniem warunkowym, zaciągniętym pod warunkiem, że spółka dojdzie do skutku.

Sąd odwoławczy uznał, że poprzednik prawny skarżącego - MPGM Spółka z o.o., nie nabył prawa wieczystego użytkowania spornego gruntu na podstawie umowy spółki z dnia 10 czerwca 1994 r., zaś w dniu 30 stycznia 2002 r. prawo w ogóle nie istniało, choć było ujawnione w księdze wieczystej. Zachodziła tym samym niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Zdaniem Sądu prawo

wieczystego użytkowania, które przedsiębiorstwo komunalne MPGM nabyło z mocy prawa na podstawie art. 2a ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, utraciło swój byt na skutek złożenia w dniu 14 stycznia 1998 r. przez MPGM w likwidacji oświadczenia o zrzeczeniu się tego prawa.

Sąd wyraził zapatrywanie, że uchylenie się w dniu 29 grudnia 1999 r. przez MPGM w likwidacji od skutków prawnych oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego nie mogło prowadzić do jego „restytucji”. Co do zasady, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli ma wprowadzić moc wsteczną i powoduje nieważność czynności prawnej, lecz oceniając oświadczenie z dnia 29 grudnia 1999 r. Sąd wskazał na szczególną konstrukcję prawa użytkowania wieczystego, polegającą na tym, że jego powstanie oraz ustanie uzależnione jest nie tylko od czynności prawnych dokonywanych przez właściciela gruntu i użytkownika wieczystego, ale i od konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Również w przypadkach, gdy użytkowanie wieczyste powstaje z mocy samego prawa, podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej i wówczas jego przeniesienie oraz wygaśnięcie uzależnione jest od dokonania stosownych wpisów w księdze wieczystej. O prawnym bycie użytkowania wieczystego, zawsze decyduje zatem zdarzenie prawne, z którym ustawa wiąże jego powstanie lub ustanie, oraz dokonanie stosownego wpisu w księdze wieczystej. Zaznaczono, że złożone przez MPGM w likwidacji w dniu 14 stycznia 1998 r. oświadczenie o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego spornej działki stanowiło podstawę wykreślenia tego prawa z księgi wieczystej ze skutkiem od dnia 3 lutego 1998 r. W wyniku tych czynności, przysługujące pierwotnie MPGM w likwidacji użytkowanie wieczyste wygasło, tracąc definitywnie swój byt prawny. Złożenie następnie przez MPGM w likwidacji oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia, wprowadziło do unieważnienia tego oświadczenia, jednak nie mogło skutkować „przywróceniem” prawa użytkowania wieczystego, skoro jego ustanie związane było w równym stopniu z wykreśleniem z księgi wieczystej. W ocenie Sądu oświadczenie z dnia 29 grudnia 1999 r. nie mogło doprowadzić do wyeliminowania skutków wiążących się z prawomocnym wykreśleniem i stanowić podstawy restytucji wpisu prawa do księgi wieczystej. Sąd

wskazał, że z ponownym ustanowieniem tego prawa, nie jest równoznaczne dokonanie przez referendarza sądowego wpisu prawa użytkownika wieczystego na rzecz MPGM w likwidacji, gdyż wpis ten dotyczył prawa w rzeczywiście nieistniejącego, a sam wpis w księdze wieczystej nie jest zdarzeniem, z którym ustawa wiąże powstanie prawa użytkownika wieczystego.

Sąd Okręgowy uznał za niezasadne zarzuty naruszenia art. 3, 5 i 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 6 i 7 k.c., zmierzające do wykazania, że nabycie przez MPGM Spółkę z o.o. przedmiotowego prawa wieczystego użytkownika chroniła rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych. Wskazano, że rękojmia nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Sąd uznał, że skoro nieodpłatność rozporządzenia jest przesłanką negatywną działania rękojmi, to ciężar udowodnienia jej wystąpienia spoczywa na tym, kto kwestionuje działanie rękojmi. Wyrażenie odmiennego stanowiska przez Sąd Rejonowy nie podważyło jednak trafności zaskarżonego wyroku, bowiem poczynione przez ten Sąd ustalenia, pozwoliły na stwierdzenie, że dokonane na rzecz MPGM Spółki z o.o. rozporządzenie prawem użytkownika wieczystego, było nieodpłatne w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy.

Sąd ad quem nie podzielił zgłoszonego w apelacji MPGM S.A. zarzutu naruszenia art. 6 k.c. i art. 7 k.c. oraz art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Uznał, że w okolicznościach niniejszy sprawy domniemanie dobrej wiary poprzednika pozwanego zostało obalone w odniesieniu do rozporządzenia będącego konsekwencją umowy z dnia 30 stycznia 2002 r. Zaznaczono, że MPGM Spółka z o.o. w chwili zawierania umowy powinno powziąć wątpliwości co do tego, czy MPGM w likwidacji rzeczywiście przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkownika wieczystego spornej działki. Nadto, miał możliwość rozstrzygnięcia tych wątpliwości bez podejmowania szczególnych działań lub wykazywania ponadprzeciętnych staranności. W ocenie Sądu, przy zachowaniu choćby przeciętnej staranności, MPGM Spółka z o.o. miało możliwość pozyskania informacji o rzeczywistym stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego, został zaskarżony w całości dwiema skargami kasacyjnymi, zarówno pozwanego Miasta P., jak i pozwanego Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej S.A. w P.

Jako podstawy skargi wniesionej przez Miasto P. wskazano naruszenie:

- art. 84 k.c. w związku z art. 88 k.c. przez przyjęcie, że skuteczne oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego na rzecz właściciela nieruchomości stanowi *causae* dla ponownego ustanowienia tego prawa na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i art. 179 k.c. przez przyjęcie, że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego przez likwidatora stanowiło wyłącznie *causae* dla ponownego ustanowienia tego prawa na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez przyjęcie, że zła wiara nabywcy zachodzi, jeżeli nie zachował on należytej staranności, jak również, że wniesienie prawa użytkowania wieczystego do spółki z o.o. w zamian za udziały w kapitale zakładowym jest czynnością nieodpłatną.

Jako podstawy skargi wniesionej przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej S.A. w P. wskazano naruszenie:

- art. 246 § 1 i 2 k.c. przez jego nieuzasadnione zastosowanie do zrzeczenia się użytkowania wieczystego nieruchomości dokonanego przez komunalną osobę prawną;
- art. 16 ust. 1 i 2 ustawy dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie;
- art. 27 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego rozszerzającą wykładnię;
- art. 84 § 1 i 2 w zw. z art. 88 § 1 i 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie;

- art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich niewłaściwe zastosowanie,
- art. 5 w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 oraz art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 7 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W obu skargach kasacyjnych zostały powołane wyłącznie zarzuty naruszenia prawa materialnego w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej, przewidzianej w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt. 1 k.p.c. W konsekwencji, według art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Związanie to oznacza, że ocena zarzutów naruszenia prawa materialnego, podniesionych w skargach kasacyjnych, może odbywać się wyłącznie w odniesieniu do dokonanych przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Podkreślić trzeba, że zarzuty wyartykułowane w skardze kasacyjnej pozwanego Miasta P. zostały również ujęte w treści skargi kasacyjnej drugiego z pozwanych, tj. Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej Spółki Akcyjnej w P., co daje możliwość dokonania ich łącznej oceny.

W pierwszym rzędzie wymagała analizy kwestia charakteru i skutków prawnych zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków posadowionych na gruncie obciążonym tym prawem, przez Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w P. w likwidacji, (dalej: MPGM), na rzecz Miasta P.

Przypomnieć trzeba, że powyższej, jednostronnej czynności prawnej dokonano 14 stycznia 1998 r. W tym czasie obowiązywał art. 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 741) – dalej: u.g.n. - o następującej treści:

- ust. 1 państwowa lub komunalna osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub gminy. Do zrzeczenia się tych praw stosuje się odpowiednio przepis art. 179 Kodeksu cywilnego,

- ust. 2 w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem własności lub użytkowania wieczystego komunalnej osoby prawnej zrzeczenie się wymaga zgody zarządu gminy, na której terenie nieruchomość jest położona. Z chwilą zrzeczenia się nieruchomość staje się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkowania wieczystego tej gminy.

W obrębie instytucji zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego, toczyła się dyskusja, zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze, odnośnie dwóch problemów.

Po pierwsze, rozważano możliwość zrzeczenia się przez użytkownika wieczystego przysługującego mu prawa pod względem podmiotowym. Zastanawiano się, czy przysługuje mu takie uprawnienie w przypadkach innych, niż te, które zostały wskazane w ustawie.

Po drugie, poszukiwano najodpowiedniejszej podstawy prawnej takiego zrzeczenia.

W uzasadnieniu uchwały z dnia 13 grudnia 2013 r., III CZP 81/13, opublikowanej w OSNC 2014, nr 10, poz. 100, Sąd Najwyższy dokonał analizy dotychczasowych poglądów na ten temat, zajmując stanowisko, że w doktrynie i orzecznictwie, do czasu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, dominował pogląd, że użytkownik wieczysty może zrzec się przysługującego mu prawa także w innych przypadkach, a nie tylko wtedy, gdy przepis wyraźnie na to zezwala. Podstawy prawnej do takiego zrzeczenia upatrywano w stosowanym w drodze analogii art. 179 k.c. (uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04, OSNC 2005, nr 5, poz. 74, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2006 r., V CSK 131/06, niepublikowane i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r., V CSK 259/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 98).

W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 marca 2005 r., K 9/04, Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, że ze względu na to, iż użytkowanie wieczyste jest prawem na rzeczy cudzej, właściwsze jest sięganie w drodze analogii po art. 246 k.c. Podobny pogląd pojawił się także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który przyjął, że podstawowe znaczenie przy ocenie możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego powinien odgrywać stosowany w drodze analogii art. 246



k.c., natomiast rozważając w jakiej formie ma nastąpić zrzeczenie, odwołał się do art. 179 k.c. (postanowienie z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125 oraz uchwały: z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 2/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 39 i z dnia 23 sierpnia 2006 r. III CZP 60/06, OSNC 2007, nr 6, poz. 81).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, kwestia możliwości zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez MPGM, nie budzi zastrzeżeń. Podmiot ten bowiem, stanowił przedsiębiorstwo komunalne. Posiadał zatem status komunalnej osoby prawnej w rozumieniu dyspozycji art. 16 ust. 1 u.g.n. Przepis ten wprost stanowił, że państwowa lub komunalna osoba prawna może zrzec się własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości odpowiednio na rzecz Skarbu Państwa lub gminy.

W przypadku dokonania zrzeczenia się przez komunalną osobę prawną, w ust. 2 cytowanego powyżej art. 16 u.g.n., wprowadzono nadto szczególne uregulowanie.

Po pierwsze, wymagana była zgoda zarządu gminy, na której terenie nieruchomość była położona.

Po drugie wskazano, że z chwilą zrzeczenia się nieruchomości staje się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkowania wieczystego tej gminy.

Przesłanka uzyskania wymaganej zgody zarządu gminy została spełniona w przedmiotowej sprawie.

Pozostaje zatem do omówienia problem relacji pomiędzy uregulowaniem zawartym w art. 16 ust. 2 zd. 2 u.g.n., a wskazanymi już powyżej wypowiedziami, głównie judykatury, na temat podstawy do realizacji uprawnienia w postaci zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego i skutków prawnych tej czynności.

Wydaje się, że aktualnie bardziej powszechne jest stanowisko – poparte autorytetem Trybunału Konstytucyjnego i wieloma orzeczeniami Sądu Najwyższego – według którego podstawowe znaczenie przy ocenie możliwości zrzeczenia się użytkowania wieczystego powinien odgrywać stosowany w drodze analogii art. 246 k.c., natomiast rozważając w jakiej formie ma nastąpić zrzeczenie, należy odwołać się do art. 179 k.c.

Przyjęcie powyższego stanowiska, pociąga za sobą skutek w postaci wygaśnięcia prawa (art. 246 § 1 k.c.). Ponadto w sytuacji, gdy ustawa nie stanowi inaczej, a prawo było ujawnione w księdze wieczystej, do jego wygaśnięcia potrzebne jest wykreślenie prawa z księgi wieczystej (art. 246 § 2 k.c.).

Nie negując co do zasady powyższego zapatrywania, należy zwrócić jednak uwagę na to, że art. 16 ust. 2 u.g.n., wprost wskazywał na konsekwencje prawne dokonanego zrzeczenia. Otóż stanowił on, że z chwilą zrzeczenia się nieruchomości staje się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkowania wieczystego określonej gminy, a zatem, ustawodawca określił normatywny skutek zrzeczenia się m.in. prawa użytkowania wieczystego dokonanego przez komunalną osobę prawną.

W judykaturze zauważono ten problem i wyrażono zapatrywanie, że okoliczność, iż użytkowanie wieczyste jest, tak jak prawa rzeczowe ograniczone, prawem na rzeczy cudzej, skłania do przyjęcia, że oświadczenie użytkownika wieczystego o zrzeczeniu się przysługującego mu prawa powinno być złożone właścicielowi nieruchomości. Do tego upoważnia zastosowanie w drodze analogii art. 246 § 1 k.c. Wskazana wyżej istotna cecha charakterystyczna użytkowania wieczystego prowadzi także do zastosowania do skutków zrzeczenia się tego prawa - w drodze analogii - art. 246 § 1 k.c. i uznania, że zrzeczenie się użytkowania wieczystego powoduje jego wygaśnięcie. Podkreślono jednocześnie – co jest istotne z punktu widzenia przedmiotu rozpoznawanej sprawy - że art. 16 ust. 1 u.g.n. stanowiący, że państwowa lub samorządowa osoba prawna może zrzec się użytkowania wieczystego odpowiednio "na rzecz" Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jest natomiast przepisem szczególnym, samodzielnie określającym skutek zrzeczenia się użytkowania wieczystego przez podmioty, których dotyczy hipoteza tego przepisu (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia z dnia 24 sierpnia 2005 r., II CK 34/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 125).

Należy przyjąć, że przepis art. 16 ust. 2 u.g.n. stanowił autonomiczną podstawę określającą skutki prawne zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego przez komunalną osobę prawną, bez potrzeby sięgania, w drodze analogiae legis, do innych przepisów prawa, w tym art. 246 k.c. Oczywiście,

sformułowanie zawarte w art. 16 ust. 1 zd. 2 cytowanej powyżej ustawy, a mianowicie, że do zrzeczenia się tych praw stosuje się odpowiednio przepis art. 179 Kodeksu cywilnego, należy interpretować – o czym była już mowa powyżej – w kontekście wymaganej formy czynności prawnej, w jakiej miało nastąpić zrzeczenie.

W konsekwencji, w okolicznościach przedmiotowej sprawy, Miasto P., wskutek dokonanego zrzeczenia, nabyło prawo użytkowania wieczystego. Podkreślenia wymaga, że w takiej sytuacji, prawo to nie wygasło w związku z czynnością zrzeczenia, o czym stanowi art. 246 § 1 k.c., gdyż art. 16 ust. 2 u.g.n. wyłączył zastosowanie tego przepisu prawa. Jednakże, wygasło ono w drodze konfuzji. Przypomnieć bowiem należy, że Miasto P. było wówczas właścicielem nieruchomości, która była obciążona rzeczonym prawem użytkowania wieczystego.

Zastosowanie normy prawnej, wynikającej z treści art. 16 ust. 2 u.g.n., pociąga za sobą jeszcze dalsze konsekwencje prawne. Otóż, z chwilą zrzeczenia się, a więc w momencie złożenia skutecznego, jednostronnego oświadczenia woli, nieruchomość stawała się przedmiotem własności albo przedmiotem użytkowania wieczystego danej gminy. Pierwotny sposób nabycia przez gminę prawa użytkowania wieczystego, nie wymagał zatem dla swojej skuteczności podjęcia jakichkolwiek dalszych czynności. W szczególności, ani do wygaśnięcia tego prawa po stronie MPGM, ani do jego nabycia przez Miasto P., nie był wymagany konstytutywny wpis w księdze wieczystej.

Należy zauważyć, że art. 27 u.g.n. stanowi, że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej.

Wobec tego, wpisu konstytutywnego wymagają czynności w postaci ustanowienia użytkowania wieczystego i przeniesienia tego prawa w drodze umowy. Innych przypadków ustawa nie przewiduje. Zwrócono uwagę w orzecznictwie, że nabycie przysługującego przedsiębiorstwu państwowemu prawa użytkowania wieczystego przez jednoosobową spółkę Skarbu Państwa, powstała w wyniku przekształcenia tego przedsiębiorstwa na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych

(Dz. U. Nr 118, poz. 561 ze zm.), nie wymaga wpisu do księgi wieczystej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2002 r., III CZP 71/02, OSNC 2003 nr 10 poz. 133).

W uzasadnieniu tego orzeczenia, Sąd Najwyższy wyjaśnił m.in., że w sytuacji, gdy nabycie użytkownika wieczystego nastąpiło z dniem 5 grudnia 1990 r. z mocy prawa w drodze tzw. uwłaszczenia, przewidzianego w ustawie z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm., por. art. 200 u.g.n.), wpis uprawnionego z tytułu użytkownika wieczystego do księgi wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny. Nie jest to jedyne odstępstwo od zasady, że koniecznym warunkiem nabycia użytkownika wieczystego jest wpis do księgi wieczystej. Zasada ta dotyczy - jak wynika z art. 27 zdanie drugie u.g.n. - ustanowienia oraz przeniesienia użytkownika wieczystego w drodze umowy. Wpis do księgi wieczystej nie jest natomiast przesłanką konstytutywną dla powstania użytkownika wieczystego, jeżeli nabycie tego prawa nastąpiło z mocy ustawy (por. np. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 1998 r., III CZP 33/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 67). Stanowisko takie jest przyjmowane również w nauce prawa, przy czym przykładowo wskazuje się na nabycie użytkownika wieczystego w drodze dziedziczenia (art. 922 k.c.) lub zasiedzenia biegnącego przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1975 r., III CZP 63/75, OSNCP 1976, nr 12, poz. 259).

Podsumowując dotychczasowe rozważania, należy stwierdzić, że uzasadnione okazały się zarzuty naruszenia: art. 246 § 1 i 2 k.c., art. 16 ust. 1 i 2 u.g.n. oraz art. 27 u.g.n.

Nie powinno być wątpliwości, że zrzeczenie się prawa użytkownika wieczystego, jako jednostronna czynność prawna, obejmująca oświadczenie woli dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości, podlega przepisom o wadach oświadczenia woli, zawartym w art. 82-88 k.c.

Z poczynionych przez Sąd ad quem ustaleń faktycznych wynika, że MPGM skutecznie uchyliło się od skutków prawnych jednostronnego oświadczenia woli

o zrzeczeniu się prawa użytkowania wieczystego, złożonego pod wpływem błędu. Sąd drugiej instancji wskazał, że złożenie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych rzeczonoego oświadczenia woli, wprawdzie doprowadziło do unieważnienia tego oświadczenia, jednak nie mogło skutkować przywróceniem prawa użytkowania wieczystego, skoro jego ustanie związane było w równym stopniu z wykreśleniem z księgi wieczystej.

Wskazano już powyżej, że w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy, zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego przez MPGM, jak i nabycie tego prawa przez Miasto P., nie wymagało konstytutywnego wpisu do księgi wieczystej. Stąd, argumentacja Sądu drugiej instancji, obejmująca to zagadnienie, okazała się nieprzydatna.

Przypomnieć należy, że zrzeczenie się prawa własności nieruchomości stanowi postać rozporządzania rzeczą w rozumieniu art. 140 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednoznacznie przyjęto, że skuteczne uchylenie się od skutków oświadczenia woli z powodu błędu co do treści umowy sprzedaży nieruchomości (art. 84 i 88 k.c.), wywołuje skutki obligacyjne i rzeczowe w zakresie przeniesienia własności (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2014 r., III CSK 93/13, niepublikowany, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 600/12, OSNC-ZD 2014, nr 2, poz. 26).

Brak jest jakichkolwiek przeszkód jurydycznych, aby powyższe stanowisko, nie miało również analogicznego zastosowania do określenia konsekwencji prawnych skutecznego uchylenia się od skutków jednostronnego oświadczenia woli, z powodu błędu, co do treści zrzeczenia się prawa użytkowania wieczystego. Wzruszenie czynności prawnej powoduje zniweczenie stosunku zobowiązaniowego ze skutkiem wstecznym (*ex tunc*).

Złożenie oświadczenia o uchyleniu się od oświadczenia woli sprawia, że zrzeczenie się prawa użytkowania wieczystego, nie wywiera jakichkolwiek skutków prawnych. Upada skutek rozporządzający i prawo użytkowania wieczystego, bez konieczności podejmowania jakichkolwiek dalszych czynności prawnych, automatycznie powraca do zrzekającego się.

W rezultacie, trafny okazał się zarzut naruszenia art. 84 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 88 § 1 i 2 k.c.

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że decyzje, na podstawie których przedmiotowa nieruchomości stała się własnością Skarbu Państwa, a później Miasta P., zostały unieważnione. Prawo własności powróciło zatem do następców prawnych W. P. Przed tym faktem, prawo to zostało obciążone prawem użytkowania wieczystego na rzecz MPM, które zostało ujawnione w księdze wieczystej. Następnie, umową z dnia 30 stycznia 2002 r., w wykonaniu zobowiązania z dnia 10 czerwca 1994 r., dotyczącego pokrycia przez Miasto P. objętych 72000 udziałów w spółce pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na spółkę tę zostało przeniesione m.in. rzeczne prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków.

Wobec tego, zaistniała sytuacja, w której na osobę trzecią zostało przeniesione prawo użytkowania wieczystego, obciążającego nieruchomości, która przestała być przedmiotem własności ze skutkiem wstecznym, zarówno Skarbu Państwa, jak i Miasta P. Prawo własności bowiem zostało przywrócone osobom fizycznym. Oczywiście, na chwilę dokonywania czynności z dnia 30 stycznia 2002 r., jako właściciel przedmiotowej nieruchomości, figurowało Miasto P.

W tak zaistniałej sytuacji faktycznej, a priori wymagało rozważenia zagadnienie, czy nabywca prawa użytkowania wieczystego, a więc Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, co do zasady, jest chroniony rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Problem ten był już przedmiotem zainteresowania judykatury i rozwiązywany był niejednoznacznie. Przeglądu stanowisk na ten temat dokonał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 lipca 2013 r., II CSK 451/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 46. Wskazano tam m.in., że zagadnienie, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może chronić nabywcę użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej, w razie istnienia wadliwego wpisu w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub

jednostki samorządu terytorialnego, było przedmiotem rozbieżnych stanowisk judykatury.

Zgodnie z jednym poglądem, nabycie użytkownika wieczystego w przedstawionej sytuacji jest wyłączone ze względu na pierwszeństwo zasady określonej w art. 232 k.c.; ustanowienie użytkownika wieczystego bowiem jest możliwe wyłącznie na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa. Podniesiono również argument, że na podstawie rękojmi nie można nabyć prawa, które w ogóle nie mogło powstać, jak również, że umowa o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność osoby fizycznej byłaby nieważna, a rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych chroni jedynie ważne nabycie prawa od nieuprawnionego (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 21 czerwca 1968 r., III CRN 139/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 93, z dnia 14 maja 1986 r., II CR 28/86, OSNCP 1987, nr 8, poz. 122, z dnia 18 lipca 2000 r., IV CKN 67/00, niepublikowany, z dnia 29 listopada 2005 r., III CK 366/05, niepublikowany oraz z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, "Przebieg Sądowy" 2008, nr 11-12, s. 194).

Zgodnie z poglądem przeciwnym, zasada wiarygodności ksiąg wieczystych obejmuje także prawo użytkownika wieczystego. Jako dominujący argument wskazano, że zasada ta nie powinna ustępować regule wyrażonej w art. 232 k.c., gdyż nieruchomości może zmienić swój status prawny, a wadliwe postępowanie Skarbu Państwa prowadzące do takiej zmiany, nie może pozbawiać użytkownika wieczystego ochrony nawet w stosunku do rzeczywistego właściciela gruntu (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1989 r., III CRN 298/89, niepublikowany i z dnia 31 stycznia 1997 r., II CKU 64/96, niepublikowany). Stanowisko to zostało przyjęte w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 15 lutego 2011 r., III CZP 90/10 (OSNC 2011, nr 7-8, poz. 76), w której Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 5 u.k.w.h., zakładając istnienie dwóch skutków prawnych działania rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych - nabycia prawa użytkownika wieczystego od nieuprawnionego (skutek podstawowy) oraz nabycia prawa własności tej nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego (skutek wtórny i pochodny). Takie samo stanowisko zostało zajęte w wyroku z dnia 8 września 2011 r., III CSK 159/09

(niepublikowanym), odnoszącym się do sytuacji, w której szkoła wyższa nabyła z mocy prawa na podstawie art. 182 u.s.w. prawo wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego wówczas własność Skarbu Państwa, zbyła je osobie trzeciej, a następnie Skarb Państwa utracił prawo własności nieruchomości.

Stanowisko to, chociaż krytykowane przez część przedstawicieli doktryny, można uznać za utrwalone, co do pozytywnego przesądzenia o tym, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych może chronić nabywcę użytkowania wieczystego na podstawie czynności prawnej, w razie istnienia wadliwego wpisu w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego.

W rezultacie, podzielając powyższe zapatrywanie, uznać należało, że co do zasady, Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, pozostaje pod ochroną wynikającą z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.) – dalej: u.k.w.h.

Granice tej ochrony wyznacza m.in. art. 6 ust. 1 u.k.w.h. Stanowi on, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni rozporządzeń nieodpłatnych albo dokonanych na rzecz nabywcy działającego w złej wierze. Jednocześnie, w ust. 2 cyt. artykułu, ustawodawca wskazuje, że w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

W pierwszym rzędzie podkreślenia wymaga, że w judykaturze przyjmuje się, że przez rozporządzenia nieodpłatne w znaczeniu art. 6 ust. 1 u.k.w.h. należy rozumieć czynności prawne rozporządzające, w przypadku których przysporzenie majątkowe na rzecz drugiej strony jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej. Najdonioślejszym praktycznie przykładem rozporządzenia o charakterze aktu szczodrobliwości objętego hipotezą art. 6 ust. 1 u.k.w.h. jest przeniesienie własności nieruchomości w wykonaniu umowy darowizny. Wszelkie inne czynności prawne rozporządzające prawami ujawnionymi w księdze wieczystej, czyli takie, w przypadku których przysporzenie na rzecz drugiej strony nie jest aktem szczodrobliwości osoby rozporządzającej,



są rozporządzeniami objętymi działaniem rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (tak: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2011 r., IV CSK 178/11, OSNC-ZD 2013, z. A, poz. 13).

Wobec tego, słusznie wskazał Sąd ad quem, że powszechnie przyjmuje się, że wniesienie wkładu niepieniężnego do spółki jest rozporządzeniem odpłatnym i stanowi świadczenie ekwiwalentne w stosunku do obejmowanych udziałów. Jednakże, przedstawiona argumentacja, mająca świadczyć o tym, że w przedmiotowej sprawie nie zachodzi rozporządzenie o charakterze odpłatnym, nie jest przekonująca.

Przypomnieć trzeba, że umową z dnia 30 stycznia 2002 r., w wykonaniu zobowiązania z dnia 10 czerwca 1994 r., dotyczącego pokrycia przez Miasto P. objętych 72000 udziałów w spółce pod firmą Miejskie Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, na spółkę tę zostało przeniesione m.in. rzeczne prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności budynków.

Miasto P. uzyskało zatem ekwiwalent w postaci udziałów w spółce, w zamian za przeniesienie na spółkę prawa użytkowania wieczystego. Pewien problem może wywoływać okoliczność, że przeniesione prawo użytkowania wieczystego przysługiwało MPGM.

Wobec tego, należy rozważyć w tym miejscu, status prawny MPGM i charakter mienia, którym ono dysponowało.

Otóż, podkreślono już powyżej, że MPGM było komunalną osobą prawną. Wskazać trzeba w pierwszej kolejności, że gmina, jako podstawowa jednostka samorządu terytorialnego mająca osobowość prawną, zarządza mieniem komunalnym (mieniem gminy) bądź za pomocą gminnych osób prawnych, bądź też swoich jednostek organizacyjnych niemających osobowości prawnej, będących swoistymi *stationes communis*.

Do chwili komunalizacji mienia ogólnonarodowego MPGM funkcjonowało jako przedsiębiorstwo państwowe. W myśl art. 5 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32 z 1990 r., poz. 191 ze

zm.), jeżeli dalsze przepisy nie stanowią inaczej, mienie ogólnonarodowe (państwowe) należące do przedsiębiorstw państwowych, dla których organy określone w pkt 1 pełnią funkcję organu założycielskiego, staje się w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy z mocy prawa mieniem właściwych gmin.

Z kolei, zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 powyższej ustawy, przedsiębiorstwa państwowe, dla których funkcję organu założycielskiego pełnią terenowe organy administracji państwowej określone w art. 5 ust. 1-3, stając się przedsiębiorstwami komunalnymi, zachowują osobowość prawną.

W konsekwencji, Miasto P. stało się właścicielem przedmiotowej nieruchomości, a MPGM uzyskało status komunalnej osoby prawnej. Decyzją z dnia 21 kwietnia 1994 r. stwierdzono nabycie przez MPGM z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego rzeczowej nieruchomości oraz prawa własności posadowionych na niej budynków.

Należy jednak zauważyć, że w myśl ówczesnie obowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r., rada gminy w terminie do dnia 31 grudnia 1991 r. miała obowiązek postanowić o wyborze organizacyjno-prawnej formy prowadzenia działalności gospodarczej, wykonywanej dotychczas przez przedsiębiorstwa komunalne. Do czasu wyboru formy organizacyjno-prawnej do przedsiębiorstw komunalnych miały zastosowanie odpowiednio przepisy o przedsiębiorstwach państwowych. Ostatecznie, powyższy termin został przedłużony, kolejnymi nowelizacjami, do dnia 30 czerwca 1994 r.

W judykaturze Sądu Najwyższego podkreślono, że organ założycielski przedsiębiorstwa komunalnego, będący zarazem pierwotnym podmiotem własności komunalnej, otrzymał z mocy art. 8 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 10 maja 1990 r. kompetencję szczególną, jakiej nie mają inne organy założycielskie przedsiębiorstw, a mianowicie prawo swobodnego i samodzielnego wyboru formy organizacyjno-prawnej dla dalszego prowadzenia tej działalności gospodarczej, jaka dotychczas była wykonywana przez przedsiębiorstwo (tak: w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 października 1993 r., III CZP 136/93, OSNC 1994, nr 4, poz. 81).

Sąd Najwyższy podniósł także, że wśród istniejących możliwości przekształceń przedsiębiorstwa - poza przekształceniem go w spółkę lub w zakład budżetowy - często wykorzystywaną możliwość stanowiła tzw. prywatyzacja likwidacyjna w trybie art. 37 ustawy z dnia 13 lipca 1990 r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 51, poz. 298 ze zm.). Przepis art. 37 ust. 1 cyt. ustawy stanowił, że organ założycielski, za zgodą Ministra Przekształceń Własnościowych, może zlikwidować przedsiębiorstwo państwowe w celu:

- 1) sprzedaży przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia przedsiębiorstwa,
- 2) wniesienia przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia do spółki,
- 3) oddania na czas oznaczony do odpłatnego korzystania przedsiębiorstwa lub zorganizowanych części mienia przedsiębiorstwa.

Oczywiście, należy mieć na względzie okoliczność, że zgodnie z treścią cyt. już art. 8 ust. 2 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32 z 1990 r., poz. 191 ze zm.), do czasu wyboru formy organizacyjno-prawnej do przedsiębiorstw komunalnych miały zastosowanie odpowiednio przepisy o przedsiębiorstwach państwowych.

Odpowiednie zastosowanie tych przepisów oznaczało m.in. to, że organ założycielski przedsiębiorstwa komunalnego, posiadał prawo swobodnego i samodzielnego wyboru formy organizacyjno-prawnej dla dalszego prowadzenia tej działalności gospodarczej, jaka dotychczas była wykonywana przez przedsiębiorstwo. Wobec tego, nie była wymagana zgoda właściwego ministra.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że Miasto P. (w istocie Rada Miejska P.) dokonała wyboru organizacyjno-prawnej formy prowadzenia działalności gospodarczej, wykonywanej dotychczas przez MPGM, poprzez likwidację tego przedsiębiorstwa komunalnego i wniesienie części majątku likwidowanego przedsiębiorstwa do spółki.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że organ założycielski w przypadku przedsiębiorstw komunalnych miał pełną kompetencję w zakresie procesu likwidacyjnego przedsiębiorstwa. Rola ustanowionego likwidatora, w istocie, ograniczała się do funkcji wykonawczej. Organ założycielski decydował o losach mienia likwidowanego przedsiębiorstwa komunalnego. Stąd, uzyskanie ekwiwalentu przez Miasto P. w postaci udziałów w nowo zawiązanej spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, świadczyło o odpłatnym charakterze wniesienia do spółki m.in. rzeczonych prawa użytkowania wieczystego.

Przypomnieć należy, że w myśl art. 6 ust. 2 u.k.w.h. w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Pierwszy aspekt złej wiary w rozumieniu cytowanej powyżej normy prawnej, nie wywołuje większych wątpliwości. Wymagana jest bowiem pozytywna wiedza, w potocznym tego słowa znaczeniu, na temat niezgodności z rzeczywistym stanem prawnym wpisu widniejącego w danej księdze wieczystej.

Z kolei, gdy chodzi o drugi aspekt złej wiary, tj. możliwości łatwego dowiedzenia się o tej niezgodności, to z pewnością stanowi on przykład zwrotu niedookreślonego. W jego rozumieniu pomocne są wskazania zawarte w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Wyrażono m.in. zapatrywanie, że oceny, czy nabywca mógł się z łatwością dowiedzieć o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, należy dokonywać z uwzględnieniem obiektywnej miary staranności, poziomu orientacji w dziedzinie przepisów prawnych, zasad doświadczenia życiowego i domniemania dobrej wiary z art. 7 k.c. Zawarty w art. 6 zwrot „z łatwością mógł się dowiedzieć” daje podstawę do przyjęcia, że nabywca nie ma obowiązku przeprowadzania szczegółowego postępowania co do rzeczywistego stanu prawnego, wystarczy wykazanie zwykłej staranności, a więc, że zapoznał się z treścią księgi wieczystej i ustalił elementy faktyczne co do tego, kto nieruchomości posiada. Dowiedzenie oznacza powzięcie wiadomości, a nie nabranie wątpliwości czy podejrzeń (tak: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia z dnia 26 stycznia 2011 r., IV CSK 285/10, niepublikowanego).

W innym miejscu uznano, że nie można przyjmować, że same tylko wątpliwości co do zgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uzasadniają przypisanie nabywcy złej wiary. Powstanie podejrzeń i wątpliwości co do przysługiwania zbywcy praw wynikających z księgi powoduje, że nabywca powinien podjąć czynności zmierzające do ich wyeliminowania. Nie chodzi tu o czynności wymagające szczególnej staranności, lecz o czynności mieszczące się w granicach przeciętnej staranności; wyższa staranność wymagana jest jednak od profesjonalnego nabywcy (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 66/10, niepublikowany).

W ocenie Sądu drugiej instancji, w rozpoznawanym przypadku MPGM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w chwili zawierania umowy z dnia 30 stycznia 2002 r., z jednej strony winna powziąć wątpliwości co do tego czy MPGM rzeczywiście przysługuje ujawnione w księdze wieczystej prawo użytkowania wieczystego spornej działki, z drugiej strony miała możliwość rozstrzygnięcia tych wątpliwości bez podejmowania szczególnych działań lub wykazywania ponadprzeciętnej staranności.

Swoją argumentację, Sąd ad quem oparł na prezentowanej od samego początku koncepcji definitywnego wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego i niemożności jego reaktywacji w związku ze złożeniem skutecznego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych jednostronnego oświadczenia woli w postaci zrzeczenia.

Jednakże wykazano powyżej, że rozwiązanie przyjęte przez Sąd odwoławczy nie było właściwe. Abstrahowało ono przede wszystkim od szczególnego uregulowania prawnego zawartego w art. 16 ust. 2 u.g.n. W takiej zaś sytuacji, przekonanie MPGM spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, oparte o stosowny wpis w księdze wieczystej, o przysługiwaniu MPGM rzeczonych prawa użytkowania wieczystego, było w pełni usprawiedliwione okolicznościami analizowanego przypadku. Stąd, brak było podstaw do przypisania MPGM spółce z ograniczoną odpowiedzialnością złej wiary w rozumieniu art. 6 ust. 2 u.k.w.h.

Niewątpliwie, działanie domniemań wynikających z treści art. 3 u.k.w.h. i art. 7 k.c., wobec ich niewzruszenia, wzmacniało pozycję prawną pozwanych.

W tym stanie rzeczy, uzasadnione okazały się zarzuty naruszenia: art. 5 u.k.w.h., art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h., a także art. 3 u.k.w.h. i art. 7 k.c.

Z tych względów na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.