



W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2017 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Kielcach

w składzie następującym:

Przewodniczący	Sędzia WSA Renata Detka (spr.)
Sędziowie	Sędzia WSA Dorota Chobian
	Sędzia WSA Jacek Kuza
Protokolant	Starszy inspektor sądowy Urszula Opara

po rozpoznaniu w Wydziale II na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 r.

sprawy ze skargi Syndyka masy upadłości [...] w K.

na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K.

z dnia [...] r., znak: [...]

w przedmiocie odmowy stwierdzenia nabycia z mocy prawa prawa użytkowania wieczystego oraz prawa własności budynków

oddala skargę.

UZASADNIENIE

Decyzją z [...] r., znak. [...], Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. po rozpatrzeniu odwołania Syndyka Masy Upadłości [...], na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 w zw. z art. 127 § 2 kpa utrzymało w mocy decyzję Prezydenta Miasta K. z dnia 14 kwietnia 2016 r. odmawiającą stwierdzenia nabycia z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r. przez komunalną osobę prawną tj. [...]:

1. prawa użytkowania wieczystego udziału w wysokości 2816/4595 części w nieruchomości położonej w K. przy ul. [...], oznaczonej w ewidencji gruntów m. K. jako działki nr [...] o pow. 0,0512 ha, [...] o pow. 0,1604 ha, [...] o pow. 0,0421 ha, [...] o pow. 0,0344 ha oraz [...] o pow. 0,0168 ha (obr. [...]) stanowiących w udziale 3896/4595 współwłasność Gminy K.,
2. oraz prawa własności w udziale 2816/4595 części w zlokalizowanych na tym gruncie budynkach, innych urządzeniach i lokalach.

Kolegium wyjaśniło, że w uzasadnieniu decyzji organ I instancji wskazał, że jedną z przesłanek wynikających z treści art. 200 u.g.n., której spełnienie jest niezbędne do wydania decyzji w przedmiocie nabycia prawa użytkowania wieczystego, było posiadanie wyłącznego tytułu prawnego do nieruchomości przez gminę na dzień 5 grudnia 1990 r. Uwłaszczenie państwowych osób prawnych na nieruchomości możliwe jest bowiem tylko w odniesieniu do gruntów stanowiących w dniu 5 grudnia 1990 r. wyłączną własność Gminy K.. Tymczasem Gmina K. nie była jedynym właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, skoro posiadała jedynie udział w wysokości 3896/4595 części do nieruchomości zabudowanej o pow. 0,3049 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów m. K., obr. [...], numerami działek: [...], [...], [...], [...] i [...], natomiast pozostały udział w wysokości 699/4595 części tych nieruchomości stanowił własność Skarbu Państwa.

W złożonym odwołaniu Syndyk Masy Upadłości [...] zarzucił organowi I instancji:

- 1) naruszenie art. 7 i art. 77 kpa polegające na wydaniu zaskarżonej decyzji mimo nie wyjaśnienia całości okoliczności sprawy i niezebrań oraz nierozpatrzenia całego materiału dowodowego, a w szczególności dokumentu zawierającego zgodę Kierownika Urzędu Rejonowego w K. na zawarcie w dniu 4 września 1990 r. umowy

między [...], a Przedsiębiorstwem [...],[...] i Spółdzielnią [...], w sprawie uregulowania wzajemnych praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomości położoną w K. przy ul. [...], w sytuacji gdy potwierdzenie istnienia zgody Kierownika Urzędu Rejonowego w K. na zawarcie wskazanej wyżej umowy ma istotne znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

2) naruszenie przepisu art. 200 u.g.n. w związku z jego błędną wykładnią polegającą na przyjęciu założenia, że przepis ten wyłącza możliwość wydania decyzji uwłaszczeniowej, jeżeli nieruchomość była przedmiotem współwłasności, mimo, iż wykładnia literalna tego przepisu na taki wniosek nie zezwala.

Rozpatrując sprawę w trybie odwoławczym SKO ustaliło, że postępowanie w przedmiocie stwierdzenia nabycia użytkowania wieczystego przez Przedsiębiorstwo [...] w K. było już prowadzone na początku lat 90-tych ubiegłego wieku i decyzją z 3 sierpnia 1992 r. Wojewoda Kielecki stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990r. przez dotychczasowego zarządcę - Przedsiębiorstwo [...] w K. - prawa wieczystego użytkowania 2816/4595 części gruntu Skarbu Państwa o powierzchni ogólnej 0,294 ha ozn. na mapie sytuacyjnej K. obr. IX ark 3 nr ewid. [...] jako działki [...] oraz prawa własności budynku i urządzeń trwale związanych z gruntem, wyszczególnionych w pkt 4 decyzji.

Następnie decyzją z 3 lutego 2011 r. Minister Infrastruktury stwierdził nieważność opisanej wyżej decyzji Wojewody Kieleckiego z dnia 3 sierpnia 1992 r. jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa tj. art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczeniu nieruchomości. Zdaniem organu, niedopuszczalnym było ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na ułamkowej części prawa własności nieruchomości.

Stwierdzenie nieważności decyzji Wojewody Kieleckiego z 3 sierpnia 1992 r. spowodowało, że do rozpatrzenia pozostał wniosek o stwierdzenie nabycia prawa użytkowania wieczystego, który pismem z 26 stycznia 2016 r. został ostatecznie sprecyzowany przez Syndyka Masy Upadłości [...] w K., w ten sposób, że domaga się on stwierdzenia nabycia z mocy prawa, z dniem 5 grudnia 1990 r. przez komunalną osobę prawną tj. Przedsiębiorstwo [...] w K.:

1. prawa użytkowania wieczystego udziału w wysokości 2816/4595 części w nieruchomości położonej w K. przy ul. [...], oznaczonej w ewidencji gruntów m. K. jako działki nr: [...] o pow. 0,0512 ha, [...] o pow. 0,1604

ha, [...] o pow. 0,0421 ha, [...] o pow. 0,0344 ha oraz [...] o pow. 0,0168 ha (obr. [...]) stanowiących w udziale 3896/4595 współwłasność Gminy K.,

2. prawa własności w udziale 2816/4595 części w zlokalizowanych na tym gruncie budynkach, innych urządzeniach i lokalach.

Organ wskazał, że z treści art. 200 u.g.n. wynika, iż jedną z przesłanek, której spełnienie jest niezbędne do wydania decyzji w przedmiocie nabycia prawa użytkowania wieczystego, było posiadanie wyłącznego tytułu prawnego do nieruchomości przez gminę na dzień 5 grudnia 1990 r. Uwłaszczenie komunalnych osób prawnych na nieruchomości możliwe jest bowiem tylko w odniesieniu do gruntów stanowiących w dniu 5 grudnia 1990 r. wyłączną własność Gminy K.. Nie można wydać decyzji uwłaszczeniowej, jeżeli nieruchomość była przedmiotem współwłasności. Zakres przedmiotowy art. 200 u.g.n. obejmuje nieruchomości, natomiast nie obejmuje udziałów we współwłasności nieruchomości, które w dniu 5 grudnia 1990 r. przysługiwały Skarbowi Państwa lub gminom, gdyż udział we współwłasności gruntu nie może być przedmiotem użytkowania wieczystego.

Po dokonaniu analizy stanu prawnego nieruchomości objętych wnioskiem o uwłaszczenie, czyli działek, które obecnie posiadają nr ewid.: [...], [...], [...], [...] i [...] (obr. [...]), organ stwierdził, że ostateczną decyzją Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 18 maja 2005r. Gmina K. nabyła z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa nieodpłatnie własność mienia państwowego należącego do Przedsiębiorstwa [...] w K., w skład którego wchodzi udział w wysokości 3896/4595 części do nieruchomości zabudowanej o pow. 0,3049 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów m. K., obręb [...] ark. 3, numerami działek: [...] (dawny [...]), [...] (dawny [...]), [...] (dawny [...]), [...] (dawny [...]), [...] (dawny [...]). Jednocześnie w pkt 2 decyzji Wojewoda Świętokrzyski stwierdził, że Gmina K. nie nabyła z dniem 27 maja 1990r. z mocy prawa własności udziału w wysokości 699/4595 części do nieruchomości zabudowanej opisanej wyżej, stanowiącego własność Skarbu Państwa i należącego do Państwowej Inspekcji Handlowej w K..

Z treści decyzji wynika, iż Państwowa Inspekcja Handlowa w K. w dniu 27 maja 1990 r. korzystała z pomieszczeń znajdujących się na II piętrze budynku o pow. użytkowej 699 m², a powierzchnia użytkowa całego budynku wynosi 4595 m², stąd udział w nieruchomości wynoszący 699/4595 części, który służył wykonywaniu zadań publicznych należących do organu rządowej administracji specjalnej, nie podlegał komunalizacji.

Reasumując SKO przyjęło, iż Gmina K. w dniu 5 grudnia 1990 r. nie była jedynym właścicielem nieruchomości będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, skoro posiadała jedynie udział w wysokości 3896/4595 części do nieruchomości zabudowanej o pow. 0,3049 ha, oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów m. K., obr. [...], numerami działek: [...], [...], [...], [...] i [...], natomiast pozostały udział w wysokości 699/4595 części tych nieruchomości stanowił własność Skarbu Państwa.

Wobec powyższego Kolegium nie znalazło podstaw do uchylecia bądź zmiany zaskarżonej decyzji organu pierwszej instancji.

W złożonej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. skardze Syndyk masy upadłości [...] w K. wniósł o uchylenie decyzji z 27 lipca 2016 r. oraz zasądzenie kosztów postępowania zarzucając:

1. naruszenie art. 7 kpa i art. 77 kpa polegające na wydaniu zaskarżonej decyzji mimo niewyjaśnienia całości okoliczności sprawy i niezebrania oraz nierozpatrzenia całego materiału dowodowego, a w szczególności dokumentu zawierającego zgodę Kierownika Urzędu Rejonowego w K. na zawarcie w dniu 4 września 1990 r. umowy pomiędzy Przedsiębiorstwem [...] w K., a Przedsiębiorstwem „[...]” w K., Inspekcją Handlową Okręgowym Inspektoratem w K. i Spółdzielnią [...] w sprawie uregulowania wzajemnych praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomością położoną w K. przy ul. [...], w sytuacji gdy potwierdzenie istnienia zgody Kierownika Urzędu Rejonowego w K. na zawarcie wskazanej wyżej umowy ma istotne znaczenie dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
2. naruszenie przepisu art. 200 u.g.n. w związku z jego błędną wykładnią polegającą na przyjęciu założenia, że przepis ten wyłącza możliwość wydania decyzji uwłaszczeniowej jeżeli nieruchomość była przedmiotem współwłasności, mimo, iż wykładnia literalna tego przepisu na taki wniosek nie zezwala.

Skarżący stwierdził, że z zaskarżoną decyzją nie można się zgodzić. Podniósł, iż organ ustosunkował się jedynie ogólnikowo do zgłoszonych zarzutów podniesionych w odwołaniu od decyzji organu I instancji.

Wskazał, że nie kwestionuje ustaleń organu, że Przedsiębiorstwo [...] w K. jest komunalną osobą prawną i jako taka spełnia przesłanki wskazane w art. 200

u.g.n. w zakresie posiadania przez nie w dniu 5 grudnia 1990 r. gruntów będących przedmiotem postępowania, w zarządzie. Prawo zarządu wynikało z decyzji Urzędu Miejskiego w K. z 14 grudnia 1983 r., mocą której oddano Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu [...] w K. w użytkowanie teren Skarbu Państwa położony w K. przy ul. [...] . Następnie zarządzeniem Wojewody Kieleckiego nr Handlu Wewnętrznego z dnia 29 grudnia 1989 r. Handlu Wewnętrznego zostało podzielone w wyniku czego powstało m.in. Przedsiębiorstwo [...] w K. z siedzibą przy ul. [...] . W wyniku podziału masy majątkowej po [...] w K., [...] w K. przejęło m.in. prawo do zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. [...] .

Jak wynika z umowy zawartej w dniu 4 września 1990 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem [...] w K., a Przedsiębiorstwem [...] w K., Inspekcją Handlową Okręgowym Inspektoratem w K. i Spółdzielnią [...] w K., w sprawie uregulowania wzajemnych praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomości położoną w K. przy ul. [...] , PHW w K. przekazało stronom umowy zarząd nieruchomością w częściach proporcjonalnych do poniesionych kosztów budowy i do wynikających z tego użytkowanych powierzchni budynku. W umowie tej brak jest informacji na temat zgody odpowiedniego organu na przekazanie zarządu do przedmiotowej nieruchomości w postaci zezwolenia Kierownika Urzędu Rejonowego w K.. Organ nie odnalazł tego dokumentu. Wojewoda [...] udzielił odpowiedzi, że oryginały akt sprawy [...], w których „prawdopodobnie” jest zgoda Kierownika Urzędu Rejonowego w K. na przekazanie zarządu znajdują się w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa i nie zostały jeszcze zwrócone do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego. Z kolei Starosta Kielecki poinformował, że w Archiwum Starostwa Powiatowego w K. nie odnaleziono dokumentu, w którym Kierownik Urzędu Rejonowego w K. wyraził zgodę na zawarcie umowy .

Mimo posiadania takich informacji, SKO (tak jak Prezydent Miasta K.) nie podjęło w celu odnalezienia owego dokumentu zawierającego zgodę Kierownika Urzędu Rejonowego, żadnych czynności, w szczególności nie zwróciło się do Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa o zwrot posiadanych akt sprawy [...], albo o doręczenie odpisu tego dokumentu. Zaskarżona decyzja została wydana w oparciu o domniemanie, że powyższy dokument znajduje się w aktach sygn. [...], co zaś stanowi dowód tego, co zostało urzędowo w nich stwierdzone.

Na marginesie skarżący podniósł, że w wypadku braku takiej zgody, lub niewykazania jej istnienia, organ winien rozważyć kwestię ważności umowy z 4

września 1990 r. i skutków, jakie nieważność umowy miałyby dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powyższego nie podjął się zarówno Prezydent Miasta K. wydający decyzję w I instancji, jak i Samorządowe Kolegium Odwoławcze w II instancji.

Nadto skarżący zakwestionował wykładnię art. 200 u.g.n. co do niemożności wydania decyzji uwłaszczeniowej jeżeli nieruchomości była przedmiotem współwłasności, mimo, iż wykładnia literalna tego przepisu na taki wniosek nie zezwala. Powołane zaś przez organ orzeczenia Sądu Najwyższego i WSA dotyczą innych stanów faktycznych i nie mogą być wprost zastosowane do niniejszej sprawy.

Podniósł, że przepisy Kodeksu cywilnego regulujące kwestię użytkowania wieczystego nie wyłączają wprost możliwości oddania nieruchomości we współużytkowanie wieczyste. Z przepisu art. 237 kc wynika, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

Z uwagi na powyższe, istnieje, zdaniem skarżącego, możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na części nieruchomości.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej odrzucenie, ewentualnie oddalenie, podtrzymując argumentację zawartą w zaskarżonej decyzji.

Wojewódzki Sąd Administracyjny zważył, co następuje:

Skarga nie jest zasadna, gdyż zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu.

Zgodnie z art. 3 § 1 oraz art. 145 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 718 ze zm.), zwanej dalej p.p.s.a., wojewódzkie sądy administracyjne sprawują kontrolę działalności administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, co oznacza, że w zakresie dokonywanej kontroli Sąd zobowiązany jest zbadać, czy organy administracji w toku postępowania nie naruszyły przepisów prawa materialnego bądź przepisów postępowania w sposób, który miał lub mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Sądowa kontrola legalności zaskarżonych orzeczeń administracyjnych sprawowana jest przy tym w granicach sprawy, a sąd nie jest związany zarzutami, wnioskami skargi, czy też powołaną w niej podstawą prawną (art. 134 § 1 p.p.s.a.).

Dokonując tak rozumianej oceny zaskarżonej decyzji, Wojewódzki Sąd Administracyjny nie dopatrywał się naruszeń prawa materialnego i procesowego, które miały lub mogłyby mieć wpływ na wynik sprawy, a co za tym idzie powodowałyby konieczność uchylecia rozstrzygnięcia objętego skargą.

Sąd nie znalazł także podstaw do odrzucenia skargi, o co wnioskowało Kolegium (nie wskazując zresztą żadnej argumentacji na poparcie tego wniosku), gdyż żadna z przesłanek wymienionych w art. 58 § 1 p.p.s.a. nie miała miejsca.

Postępowanie w sprawie toczyło się na skutek wniosku syndyka masy upadłości Przedsiębiorstwa [...] w K. z 14 września 1995 r. sprostowanego pismem z 26 stycznia 2016 r., o nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. z 1990 r., nr 79, poz. 464) w zw. z art. 200 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2016.2147 t.j.), dalej u.g.n., prawa użytkowania wieczystego w udziale 2816/4595 części, w nieruchomości położonej w K. przy ul. [...] (opisanej szczegółowo w zaskarżonej decyzji) oraz prawa własności – w takim samym udziale – powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na tej nieruchomości.

Bezspornym w sprawie jest, że zarówno w dacie 5 grudnia 1990 r. jak i obecnie, nieruchomość objęta wnioskiem stanowi współwłasność Gminy K. oraz Skarbu Państwa.

Decyzją Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 18 maja 2005r., Gmina K. nabyła bowiem z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa nieodpłatnie własność mienia państwowego należącego do Przedsiębiorstwa [...] w K., w skład którego wchodzi udział w wysokości 3896/4595 części do nieruchomości zabudowanej o pow. 0,3049 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów m. K., obręb [...] ark. 3, numerami działek: [...] . Jednocześnie w pkt 2 tej decyzji Wojewoda Świętokrzyski stwierdził, że Gmina K. nie nabyła z dniem 27 maja 1990r. z mocy prawa własności udziału w wysokości 699/4595 części do nieruchomości zabudowanej opisanej wyżej, stanowiącego własność Skarbu Państwa i należącego do Państwowej [...] w K..

Stan prawny nieruchomości wynika z wpisów w dziale II księgi wieczystej nr [...], zgodnie z którymi nieruchomość objęta tą księgą (składająca się z działek oznaczonych numerami [...], [...], [...] , [...] oraz [...] przy ul.

Sienkiewicza w K.) stanowi współwłasność Skarbu Państwa w 699/4595 części (w trwałym zarządzie Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w K.) oraz Gminy K. w 3896/4595 części.

Problem w sprawie sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy możliwym jest nabycie z mocy prawa, w trybie powołanych wyżej przepisów, prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w ułamkowej części wraz z odpowiadającym mu udziałem w prawie własności budynków, w sytuacji, gdy nieruchomość w dacie 5 grudnia 1990r. pozostawała (i pozostaje nadal) we współwłasności Skarbu Państwa i gminy.

Stosownie do art. 2 ustawy z 29 września 1990 r.:

1. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Nie narusza to praw osób trzecich. Uprawnienia państwowych gospodarstw rolnych do będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w ich zarządzie gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa reguluje odrębna ustawa.

2. budynki i inne urządzenia oraz lokale znajdujące się na gruntach, o których mowa w ust. 1, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), będących w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych, stają się z tym dniem z mocy prawa własnością tych osób. Nabycie własności przez te osoby następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych.

Z mocy art. 2a tej ustawy, przepisy powyższe stosuje się odpowiednio do komunalnych osób prawnych, którą – co bezsporne – było w dacie 5 grudnia 1990 r. Przedsiębiorstwo [...] w K.. Nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, a także własności budynków i innych urządzeń oraz lokali następuje z mocy prawa z tym właśnie dniem.

Zgodnie zaś z art. 200 ust. 1 u.g.n., w sprawach stwierdzenia nabycia, z mocy prawa, na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki

Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (a więc w stanie faktycznym sprawy), stosuje się następujące zasady:

1) nabycie własności budynków, innych urządzeń i lokali następuje odpłatnie, jeżeli obiekty te nie były wybudowane lub nabyte ze środków własnych tych osób lub ich poprzedników prawnych;

2) nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności stwierdza w drodze decyzji wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub wójt, burmistrz albo prezydent miasta - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy;

3) w decyzji, o której mowa w pkt 2, ustala się warunki użytkowania wieczystego, z zachowaniem zasad określonych w art. 62 ustawy i w art. 236 Kodeksu cywilnego, oraz kwotę należną za nabycie własności, a także sposób zabezpieczenia wierzytelności określony w ust. 2;

4) na poczet ceny nabycia własności, o której mowa w pkt 3, zalicza się zwaloryzowane opłaty poniesione z tytułu zarządu budynków, innych urządzeń i lokali; przy nabyciu użytkowania wieczystego nie pobiera się pierwszej opłaty.

Na wstępie rozważań prawnych podkreślenia wymaga, że cytowane wyżej przepisy, będące podstawą złożonego w niniejszej sprawie wniosku, zawarte w ustawie o zmianie u.g.n. oraz w u.g.n., nie mogą kreować nowych praw rzeczowych w oderwaniu od ogólnych regulacji i założeń umiejscowionych w prawie cywilnym. Skoro zatem ustawodawca w przepisach tych przewidział możliwość nabycia przez uprawnione podmioty prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub gminy, to niewątpliwie chodzi - co do zasady - o to samo prawo rzeczowe, o jakim mowa w art. 232 i nast. Kodeksu cywilnego.

Prawną możliwością nabycia ułamkowej części prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa i jednostki samorządu terytorialnego zajmował się Sąd Najwyższy w uchwale z 18 października 2007 r., sygn. III CZP 82/07. Wprawdzie teza tej uchwały dotyczy podstawy dokonania wpisu w księdze wieczystej, jednak zawarte w jej uzasadnieniu rozważania wyjaśniają istotę prawa użytkowania wieczystego, która uniemożliwia zaakceptowanie takiej konstrukcji prawnej, jaka powstałaby w efekcie uwzględnienia

wniosku w niniejszej sprawie. Wnioski i pogląd prawny wynikające z tych rozważań Wojewódzki Sąd Administracyjny w pełni podziela, przyjmując je za własne.

Uprawnienie użytkownika wieczystego do wyłącznego korzystania z gruntu przewiduje art. 233 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, w granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

W uzasadnieniu wspomnianej uchwały Sąd Najwyższy podniósł, że pełne osiągnięcie takiego stanu nie jest możliwe już w razie niepodzielnego przysługiwania prawa więcej niż jednej osobie, jednak zdecydowanie większe trudności w pogodzeniu różnych praw i interesów powstałyby w razie zbiegu niejednorodnych praw, tzn. współwłasności gruntu i użytkowania wieczystego. Mogłoby się okazać, że wpisane

w księdze wieczystej prawo nie może być efektywnie wykonywane. Z tych względów, w innej uchwale z 23 września 1993 r., III CZP 81/93 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że decyzja stwierdzająca nabycie prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz własności budynków nie może być podstawą wpisu w księdze wieczystej w sytuacji, w której grunty te w dniu 5 grudnia 1990 r. stanowiły współwłasność Skarbu Państwa (gminy) i innych osób. W uzasadnieniu uchwały stwierdzono, że przedmiotem zarządu, jako formy władztwa nad gruntami, była i mogła być wyłącznie rzecz, a nie udział Skarbu Państwa wyrażający się miernikiem określającym ilościowy zakres uprawnień tego właściciela w odniesieniu do uprawnień przysługujących pozostałym właścicielom. Z tego powodu również przekształcenie własności na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z 29 września 1990 r., mającego za przedmiot fizycznie oznaczoną część powierzchni ziemskiej, w prawo wieczystego użytkowania, może odnosić się tylko do nieruchomości w rozumieniu części wyodrębnionej z powierzchni ziemskiej, którą prawo uznaje za samodzielny przedmiot własności.

Na tę ostatnią uchwałę powołał się organ odwoławczy w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji, jednak podkreślenia wymaga, że zawarta w niej teza nie odnosi się wprost do stanu faktycznego, z jakim mamy do czynienia w sprawie, gdyż dotyczy sytuacji, w której następuje zbieg prawa własności Skarbu Państwa i osób fizycznych. Nabycie prawa użytkowania wieczystego przy takim

ukształtowaniu prawa własności danej nieruchomości nie jest możliwe chociażby z uwagi na fakt, że prawo użytkowania wieczystego może zostać ustanowione wyłącznie na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a co za tym idzie nie może obciążać własności jakiegokolwiek innej osoby fizycznej bądź prawnej (por. także wyrok SN z 18 lipca 2014 r., sygn. akt IV CSK 670/13).

W uzasadnieniu omawianej uchwały z 18 października 2007 r. stwierdzono, że „w sprawie, w której przedstawiono zagadnienie prawne, istota wątpliwości ma źródło w zbiegu uprawnień współwłaściciela nieruchomości, tj. województwa, powiatu i gminy jako jednostek samorządu terytorialnego oraz użytkownika wieczystego, którego prawo obciąża tylko udział Skarbu Państwa. Nabycie użytkowania wieczystego w ułamku określającym część ułamka wyrażającego udział Skarbu Państwa we współwłasności nieruchomości (...) nie pozwala ustalić zakresu uprawnień skarżącego do gruntu przy zastosowaniu kryterium wskazanego w [art. 233](#) k.c., ze względu na brak podstawy do określenia zakresu korzystania z gruntu tylko na podstawie zasad współżycia społecznego, w razie zbiegu uprawnień wynikających z różnych praw rzeczowych. Cechą takich praw jest ich bezwzględna skuteczność, tymczasem nawet umowne określenie zakresu uprawnień do władania gruntem przez skarżącego, nie tylko ze Skarbem Państwa, ale i z pozostałymi współwłaścicielami, miałyby skuteczność ograniczoną do stron umowy. Oznaczałoby to przyznawanie przez ustawodawcę prawa rzeczowego o nieznaney z góry treści (...).”

Przenosząc rozważania zawarte w uzasadnieniu omawianej uchwały na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że **niemożność nabycia prawa użytkowania wieczystego w części ułamkowej obciążającej prawo współwłasności nieruchomości należącej do Skarbu Państwa i Gminy K., w trybie przepisów art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie u.g.n. w zw. z art. 200 u.g.n., wynika z konstrukcji użytkowania wieczystego jako prawa jednolitego, niepodlegającego wewnętrznym podziałom. Pogląd o braku możliwości ustanowienia użytkowania wieczystego w razie panowania na nieruchomości stosunków własnościowych w układzie, jaki ma miejsce w niniejszej sprawie, uzasadniony jest przede wszystkim charakterem tego prawa, mogącego obejmować jedynie nieruchomości należące wyłącznie do Skarbu Państwa lub wyłącznie do jednostki samorządu terytorialnego, rozumiane jako fizyczne**

wyodrębniona całość, nie zaś wyłącznie udział w prawie jej własności. Choć mające zastosowanie w sprawie przepisy u.g.n. nie rozstrzygają problemu istniejącego w niniejszej sprawie wprost, to sposób realizacji wskazanego w nich roszczenia musi pozostać w zgodzie z konstrukcyjnymi założeniami prawa rzeczowego, jakim jest użytkowanie wieczyste, przewidzianymi w kodeksie cywilnym.

W związku z powyższym, przedstawione w zaskarżonej decyzji stanowisko, że istniejące prawo współwłasności przedmiotowej nieruchomości należące do Skarbu Państwa i Gminy K. uniemożliwia uwzględnienie złożonego przez syndyka wniosku w trybie powołanych przepisów, należy uznać za trafne, a co za tym idzie niezasadne są zarzuty skargi dotyczące niewłaściwej wykładni art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie u.g.n. w zw. z art. 200 u.g.n.

Odnosząc się do zarzutu skargi wskazującego na okoliczność zawarcia w dniu 4 września 1990 r. umowy pomiędzy Przedsiębiorstwem [...] w K., a Przedsiębiorstwem [...] w K., Inspekcją Handlową [...] w K. i Spółdzielnią [...] w K. w sprawie uregulowania wzajemnych praw i obowiązków związanych z zarządem nieruchomości położoną w K. przy ul. [...], raz jeszcze podkreślić trzeba, że wyłączną podstawą odmowy stwierdzenia nabycia przez Przedsiębiorstwo [...] w K. praw objętych wnioskiem, był stan własności nieruchomości nim objętej, a w szczególności to, że ani Gmina K. ani Skarb Państwa nie był w dniu 5 grudnia 1990 r. jej jedynym właścicielem.

W tej sytuacji bezprzedmiotowym jest ustalenie, czy zawarcie umowy z 4 września 1990 r. nastąpiło za zgodą terenowego organu administracji państwowej w rozumieniu art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym w tej dacie (opublikowanym w Dz. U. z 1990 r. Nr 34, poz. 198), czy też nie, a jeśli zgody takiej nie było – jakie były prawne skutki braku zgody i czy umowa była „ważna”. Podkreślenia przy tym wymaga, że organ I instancji w uzasadnieniu swojej decyzji ustalił, że zgoda właściwego organu została udzielona (str. 9 decyzji). Istnienie zgody, o której mowa w powołanym przepisie, bądź też jej brak, pozostaje jednak bez znaczenia prawnego dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż nabycie użytkowania wieczystego w trybie art. 2 ust. 1 ustawy o zmianie u.g.n. nie było możliwe co do samej zasady, a to w związku z faktem, że nieruchomość pozostawała w dniu 5 grudnia 1990r. i nadal pozostaje we współwłasności Skarbu Państwa i Gminy K..

Skoro zatem podniesione w skardze zarzuty nie mogły odnieść zamierzonego skutku, a jednocześnie brak jest okoliczności, które z urzędu należałoby wziąć pod rozwagę - Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę na podstawie art. 151 p.p.s.a.