

Sprzedaż w postępowaniu upadłościowym przedsiębiorstwa obejmującego nieruchomości leśną

Celem artykułu jest ustalenie, czy fakt, że w skład przedsiębiorstwa będącego przedmiotem sprzedaży przez syndyka w toku postępowania upadłościowego wchodzi nieruchomości leśna, oznacza, że mają zastosowanie ograniczenia wprowadzone od 30.04.2016 r. w nowelizacji ustawy o lasach. W ocenie autorów Skarb Państwa uprawniony z tytułu prawa pierwokupu dotyczącego gruntu leśnego nie może realizować tego prawa w przypadku sprzedaży dokonywanej w toku postępowania upadłościowego, którego przedmiotem jest przedsiębiorstwo, w skład którego wchodzi nieruchomości leśna. Wygaśnięcie prawa pierwokupu dotyczącego gruntu leśnego wynika wprost z prawa upadłościowego.

MATEUSZ MEDYŃSKI

AGNIESZKA STENZEL

MICHAŁ CHYLAŁ

Dnia 30.04.2016 r. weszła w życie nowelizacja¹ ustawy o lasach², wprowadzając nowe instrumenty prawne do nabywania przez Skarb Państwa (reprezentowanego przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe³) gruntów leśnych. W uzasadnieniu⁴ projektu nowelizacji z 13.04.2016 r. wskazano, że intensyfikacja w pozyskiwaniu przez Skarb Państwa gruntów leśnych (ale także i rolnych⁵) realizowana jest w związku z obowiązkami ustawowymi nałożonymi ustawą z 6.07.2011 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju⁶, zgodnie

¹ Ustawa z 13.04.2016 r. o zmianie ustawy o lasach (Dz.U. z 2016 r.), dalej: „nowelizacja z 13.04.2016 r.”.

² Ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 2100, ze zm.), dalej: „u.l.”.

³ Dalej: „PGL LP”.

⁴ *Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o lasach*, druk sejmowy nr 394 z 5.04.2016 r. www.sejm.gov.pl.

⁵ Zob. B. Sierakowski, M. Wiśniewski, *Aktualne zasady obrotu nieruchomościami rolnymi i ich wpływ na sprzedaż gruntów w postępowaniu upadłościowym oraz restrukturyzacyjnym*, Monitor Prawa Bankowego 2015, nr 10, s. 92 i n.

⁶ Ustawa z 6.07.2011 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju (Dz.U. nr 97, poz. 1051, ze zm.), dalej: „ustawa z 6.07.2011 r.”.

z którą lasy państwowe zaliczone zostały do zasobów naturalnych o strategicznym charakterze. W myśl art. 3 ustawy z 6.07.2001 r. gospodarowanie strategicznymi zasobami naturalnymi powinno być prowadzone zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju w interesie dobra ogólnego. Dla osiągnięcia celu określonego w powołanym przepisie właściwe organy administracji publicznej oraz inne podmioty, sprawujące na podstawie odrębnych przepisów zarząd nad zasobami naturalnymi, w tym lasami, mają obowiązek m.in. utrzymać, powiększać i doskonalić zasoby odnawialne (art. 4 pkt 1 ustawy z 6.07.2001 r.).

Jako *ratio legis* nowelizacji z 13.04.2016 r. wskazywano także to, że 1.05.2016 r. minie okres przejściowy, charakteryzujący się ograniczoną możliwością nabywania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej gruntów rolnych i leśnych przez cudzoziemców. W uzasadnieniu projektu nowelizacji z 13.04.2016 r. stwierdzono, że: „Istnieje zagrożenie, że po tym dniu ziemia w Polsce będzie przedmiotem wzmożonego zainteresowania nabywców z innych krajów, co może skutkować zahamowaniem w Polsce procesu poprawy struktury obszarowej gospodarstw rolnych, nadmierną koncentracją nieruchomości rolnych oraz prowadzeniem działalności rolniczej w gospodarstwach rolnych przez osoby o nieodpowiednich kwalifikacjach”. Zdefiniowane w powyższy sposób zagrożenie odniesiono również do gruntów leśnych argumentując, że „jest przy tym wielce prawdopodobne, że po upływie wyżej wymienionego okresu przejściowego, z którym wiązać się będzie niechybnie istotny wzrost popytu ze strony osób fizycznych i podmiotów prawa prywatnego na nieruchomości gruntowe na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, w tym na niepaństwowe grunty leśne, których jest w Polsce blisko 2 mln ha, powstanie trudność w wywiązaniu się przez PGL LP ze wskazanego na wstępie obowiązku w zakresie powiększania areалу lasów narodowych”. Ustawodawca uznał, że optymalnymi instrumentami prawnymi umożliwiającymi realizację zasadniczego celu ustawy, czyli powiększania areálu lasów państwowych, będą prawo pierwokupu oraz tzw. prawo wykupu.

Charakterystyka prawa pierwokupu w ustawie o lasach

Stosownie do nowego art. 37a ust. 1 u.l., Skarbowi Państwa, reprezentowanemu przez Lasy Państwowe, przysługuje ustawowe prawo pierwokupu gruntu w przypadku sprzedaży tego gruntu przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której ustawa przyznaje zdolność prawną. Dotyczy to gruntu niestanowiącego własności Skarbu Państwa:

- oznaczonego jako las w ewidencji gruntów i budynków,
- przeznaczonego do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub

- gruntu, o którym mowa w art. 3 u.l.⁷, objętego uproszczonym planem urzędzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 u.l.⁸.

Istotą prawa pierwokupu jest uprawnienie, wynikające z czynności prawnej lub z przepisu ustawy, przyznane określonej osobie do pierwszeństwa kupna danej rzeczy w sytuacji, gdy właściciel tej rzeczy zamierza ją sprzedać. Prawo to należy odróżnić od innych zbliżonych instytucji prawnych, takich jak prawo wykupu, a zwłaszcza pierwszeństwo nabycia, które jest szczególną instytucją prawną związaną z istnieniem normatywnie określonych przesłanek po stronie oznaczonej kategorii osób i które wyraża ustawodawcze tendencje reprivatyzacyjne, znajdując uzasadnienie w konstytucyjnej zasadzie sprawiedliwości społecznej i poszanowania własności⁹.

Z ustawy o lasach wynika, że ustawowym prawem pierwokupu przysługującym Skarbowi Państwa objęto bardzo szeroki katalog gruntów leśnych. Warunkiem skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu jest wyłącznie sprzedaż gruntu leśnego niestanowiącego własności Skarbu Państwa. Na potrzeby niniejszego artykułu szerszego rozważania wymaga kwestia, czy pod pojęciem sprzedaży, o której mowa w art. 37a ust. 1 u.l., należy rozumieć także sprzedaż przez syndyka w postępowaniu upadłościowym. Odpowiedzi na to pytanie poszukiwać trzeba w przepisach p.u.¹⁰, gdyż ustawa o lasach nie zawiera przepisów, które w jakikolwiek sposób normowałyby ten rodzaj sprzedaży. Rozważania w tym zakresie zostaną przedstawione w dalszej części artykułu.

Prawo wykupu w ustawie o lasach

Stosownie do nowego art. 37a ust. 1 u.l., Lasy Państwowe reprezentujące Skarb Państwa mogą złożyć oświadczenie o nabyciu gruntu za zapłatą równowartości pieniężnej, jeżeli nabycie gruntu następuje w wyniku:

- zawarcia umowy innej niż umowa sprzedaży lub
- jednostronnej czynności prawnej.

Powołany przepis reguluje tzw. prawo wykupu. Prawem tym objęte są grunty leśne, o których mowa w art. 37a ust. 1 u.l. Warunkiem skorzystania z prawa wykupu jest obrót (*verba legis* – „nabycie”) gruntem leśnym niestanowiącym własności Skarbu Państwa na podstawie umowy innej niż umowa sprzedaży lub nabycie na podstawie jednostronnej czynności prawnej.

⁷ Przepis art. 3 u.l. zawiera definicję lasu. Zgodnie z tym przepisem lasem w rozumieniu u.l. jest grunt: 1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony: a) przeznaczony do produkcji leśnej lub b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo c) wpisany do rejestru zabytków; 2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

⁸ Zgodnie z art. 19 ust. 3 u.l., dla lasów rozdrobnionych o powierzchni do 10 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa, zadania z zakresu gospodarki leśnej określa decyzja starosty wydana na podstawie inwentaryzacji stanu lasów.

⁹ Zob. uchwała TK z 18.06.1996 r. (W 19/95), OTK 1996, nr 3, poz. 25.

¹⁰ Ustawa z 28.02.2033 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2171, ze zm.), dalej: „p.u.”.

Przepisy o prawie wykupu nie odnoszą się do oceny skutków działań syndyka zarządzającego masą upadłości, bowiem co do zasady proceduje on sprzedaż bądź całego przedsiębiorstwa, bądź jego poszczególnych składników. W konsekwencji prawo wykupu, które może być egzekwowane wyłącznie w przypadku zawarcia umowy innej niż sprzedaż lub w przypadku czynności jednostronnej, nie będzie miało zastosowania. **Trudno sobie wyobrazić likwidację masy upadłościowej w trybie innym niż sprzedaż, zatem prawo wykupu jako instrument blokujący działania syndyka należy wykluczyć.**

Wyłączenia dotyczące prawa pierwokupu i prawa wykupu

Zgodnie z ustawą o lasach prawo pierwokupu i prawo wykupu nie przysługują Skarbowi Państwa, gdy występują poniższe okoliczności:

- w przypadku wskazanej w ustawie kategorii nabywców (małżonek zbywcy, krewni lub powinowaci zbywcy w linii prostej bez ograniczenia stopnia, krewni lub powinowaci zbywcy w linii bocznej do trzeciego stopnia, osoba związana ze zbywcą z tytułu przysposobienia, opieki lub kurateli, jednostka samorządu terytorialnego),
- w przypadku dziedziczenia oraz
- w przypadku zbycia gospodarstwa rolnego, o którym mowa w u.k.u.r.¹¹.

Uregulowania wspólne dla prawa pierwokupu i prawa wykupu w ustawie o lasach

Na potrzeby niniejszego artykułu wskazać wystarczy, że o treści umowy sprzedaży lub innej umowy notariusz obowiązany jest niezwłocznie zawiadomić nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu (w przypadku jednostronnej czynności prawnej – niezwłocznego zawiadomienia dokonuje zbywca). Prawo pierwokupu oraz prawo wykupu mogą być wykonane w terminie miesiąca od dnia otrzymania przez nadleśniczego, odpowiednio, zawiadomienia o treści umowy lub zawiadomienia o treści jednostronnej czynności prawnej.

Lasy Państwowe wykonują prawo pierwokupu oraz wykupu przez złożenie oświadczenia w formie aktu notarialnego u notariusza. Co istotne, art. 37h u.l. przesądza, że czynność prawna dokonana niezgodnie z art. 37a lub art. 37b u.l., w szczególności bez zawiadomienia nadleśniczego właściwego ze względu na miejsce położenia gruntu, jest nieważna.

Przedsiębiorstwo obejmujące grunt leśny w pierwotnym stanie prawnym

Artykuł 319 ust. 5 p.u. – w pierwotnym brzmieniu – wprowadzał zasadę, zgodnie z którą w przypadku gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomości, której dotyczy prawo pierwokupu przysługujące z mocy ustawy,

¹¹ Ustawa z 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2052, ze zm.), dalej: „u.k.u.r.”.

nieruchomość ta podlega wyłączeniu i oddzielnej sprzedaży. Wyłączenie i oddzielna sprzedaż nieruchomości objętej prawem pierwokupu utrudniało przeprowadzanie transakcji i prowadziło do utraty atrakcyjności przedsiębiorstwa. Z biznesowego punktu widzenia często to właśnie nieruchomość jako składnik przedsiębiorstwa przesądza o zainteresowaniu przedmiotem sprzedaży przez potencjalnych nabywców, co w sposób oczywisty przekłada się na szybkość w znalezieniu nabywcy i uzyskaną cenę. Wśród praktyków pojawiły się postulaty zmiany prawa upadłościowego w kierunku umożliwiającym sprzedaż przedsiębiorstwa jako całości, mimo że uprawniony może powoływać się na prawo pierwokupu. Jako przykład pożądanego kształtu regulacji prawnych w tym zakresie przytaczano rozwiązania w niemieckim systemie prawnym, gdzie prawa pierwokupu (zarówno umownego, jak i ustawowego) nie można wykonać, jeżeli sprzedaż odbywa się w ramach postępowania egzekucyjnego albo w toku zbywania majątku w postępowaniu upadłościowym. W Szwajcarii ustawowe prawo pierwokupu nieruchomości można wykonać także w przypadku przymusowej sprzedaży nieruchomości, ale tylko na licytacji i po cenie na niej ustalonej¹². *De lege ferenda* osobie uprawnionej z tytułu prawa pierwokupu miałoby jedynie przysługiwać prawo do zaspokojenia wartości prawa pierwokupu z ceny uzyskanej ze sprzedaży składnika masy¹³.

Nowelizacja prawa upadłościowego z 2009 r.

Na podstawie nowelizacji p.u.¹⁴, która weszła w życie 2.05.2009 r., art. 319 ust. 5 p.u. uzyskał nowe brzmienie. Dotychczasowa treść normatywna zawarta w powołanym przepisie została zastąpiona treścią, która w pierwotnym brzmieniu ustawy znajdowała się w art. 319 ust. 6 p.u., zgodnie z którym zarzuty na opis i oszacowanie rozpoznaje sędzia-komisarz. **Zmiana legislacyjna w obrębie jednostek redakcyjnych art. 319 p.u. nie polegała wyłącznie na zabiegu o charakterze techniczno-redakcyjnym. W jej efekcie norma prawna wyrażona w pierwotnym art. 319 ust. 5 p.u. uległa wyraźnej derogacji. Nie została transponowana do przepisów prawa upadłościowego.**

W uzasadnieniu¹⁵ projektu ustawy z 6.03.2009 r. wyjaśniono, że „uchylenie ust. 5 podyktowane jest dążeniem do jednakowego traktowania prawa pierwokupu niezależnie od jego podstawy i uprawnionego podmiotu. Pominięcie tego przepisu w nowym brzmieniu art. 319 zdecydowanie poprawi skuteczność likwidacji masy upadłości. Osobna sprzedaż nieruchomości,

¹² Zob. P. Janda, *Wpływ sprzedaży upadłościowej na prawa i roszczenia ciężące na składnikach masy upadłości*, Rejent 2009, nr 1, s. 57.

¹³ P. Janda, *Wpływ...*, s. 57.

¹⁴ Ustawa z 6.03.2009 r. o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. nr 53, poz. 434), dalej: „ustawa z 6.03.2009 r.”.

¹⁵ *Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym*, druk sejmowy nr 654 z 11.06.2008 r., www.sejm.gov.pl.

...
 Wyłączenie
 utrudniało
 przedsiębior-
 nieruchomości
 przedmiotem
 sty przekłada
 d praktyków
 anku umożli-
 uprawniony
 żądane-
 rozwiązania
 u (zarówno
 daż odbywa
 nia majątku
 o pierwoku-
 owej sprze-
 alonej¹². De
 oby jedynie
 upu z ceny

05.2009 r.,
 ormatywna
 w pierwot-
 e z którym
 na legisla-
 wyłącznie
 cie norma
 żnej dero-
 iowego.
 że „uchy-
 nia prawa
 tu. Pomi-
 e poprawi
 homości,

co do której przysługuje prawo pierwokupu, prowadzi do obniżenia wartości przedsiębiorstwa upadłego. Uniemożliwia to osiągnięcie optymalnej ceny ze sprzedaży takiego przedsiębiorstwa. Proponowana regulacja zwiększy możliwości sprzedaży przedsiębiorstwa w całości”. W toku prac legislacyjnych uchylenie ust. 5 w art. 319 p.u. nie było przedmiotem dyskusji. Zamiar uchylenia tego przepisu, a co za tym idzie – normy prawnej w nim wyrażonej nie był podawany w ogóle pod wątpliwość również w kompleksowej opinii sporządzonej na potrzeby prac legislacyjnych¹⁶.

Zniesienie wyłączenia i oddzielnej sprzedaży nieruchomości obciążonej prawem pierwokupu, która wchodzi w skład przedsiębiorstwa upadłego, dokonane ustawą z 6.03.2009 r., spotkało się z aprobatą przedstawicieli doktryny prawa upadłościowego. P. Zimmerman podsumował, że „nie ma potrzeby sztucznego wyłączenia z przedsiębiorstwa jego fragmentu tylko z powodu prawa pierwokupu i tym samym obniżania wartości całości. Prawo pierwokupu wygasa w takiej sytuacji jako jedno z wielu praw obciążających przedsiębiorstwo i o ile ma wartość, podlega zaspokojeniu na warunkach opisanych w art. 313 ust. 2¹⁷”. S. Gurgul wskazuje, że „po uchyleniu przepisu ust. 5 w pierwotnym brzmieniu sprzedaż przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość „obciążona” ustawowym lub umownym prawem pierwokupu powstałym przed ogłoszeniem upadłości, obejmuje również tę nieruchomość (zgodnie z regułą wyrażoną w art. 55² k.c.), co w konsekwencji powoduje wygaśnięcie prawa pierwokupu i powstanie w to miejsce uprawnienia do zaspokojenia wartości wygasłego prawa z ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości [art. 317 ust. 2 zd. 2 i 3 w zw. z art. 313 ust. 2 (...)]¹⁸”. Z kolei A. Jakubecki twierdzi, „że w przypadku gdy w skład przedsiębiorstwa wchodzi nieruchomość, w stosunku do której istnieje ustawowe prawo pierwokupu przysługujące osobie trzeciej, sprzedaż nieruchomości w ramach przedsiębiorstwa uniemożliwiłaby wykonanie prawa pierwokupu. W przypadku umownego prawa pierwokupu sprzedaż przedsiębiorstwa w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie tego prawa. Zasada ta po nowelizacji ustawy z 6.03.2009 r. odnosiła się także do ustawowego prawa pierwokupu, bowiem z ust. 5 art. 319 usunięto regulację przewidującą w przypadku ustawowego prawa pierwokupu ciężącego na nieruchomości wyłączenie jej z przedsiębiorstwa w celu odrębnej sprzedaży¹⁹”. R. Adamus wyraża stanowisko, że „wraz z uchyleniem przepisu art. 319 ust. 5 przyjmując należy, że syndyk nie jest związany ustawowym prawem pierwokupu²⁰”.

¹⁶ *Opinia w sprawie projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz ustawy o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym (druk nr 654)*, opinia sporządzona 2.09.2008 r. na zlecenie Biura Analiz Sejmowych przez prof. dr. hab. Fryderyka Zolla, www.sejm.gov.pl.

¹⁷ P. Zimmerman, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2012, komentarz do art. 319, teza 9.

¹⁸ S. Gurgul, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2013, komentarz do art. 319, teza 4.

¹⁹ A. Jakubecki [w:] A. Jakubecki, F. Zedler, *Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz*, Warszawa 2011, komentarz do art. 319, teza 6.

²⁰ R. Adamus, *Prawo upadłościowe. Komentarz*, Warszawa 2016, komentarz do art. 319, teza 13.

aszy upadłości,

Bankowym
 3, poz. 434),

owy o Banko-
 owy nr 654

Los nieruchomości leśnej obciążonej prawem pierwokupu w przypadku upadłościowej sprzedaży przedsiębiorstwa

Ustawa o lasach nie zawiera żadnych unormowań odnoszących się do przypadku sprzedaży gruntów leśnych zarówno w postępowaniu egzekucyjnym, jak i w postępowaniu upadłościowym²¹. Nie zawiera też definicji legalnej sprzedaży. **Należy przyjąć, że na potrzeby obrotu cywilnoprawnego przez sprzedaż, o której mowa w art. 37a ust. 1 u.l., należy rozumieć sprzedaż w rozumieniu przepisów k.c.**²².

Sprzedaż dokonana w postępowaniu upadłościowym ma skutki sprzedaży egzekucyjnej (art. 313 ust. 1 p.u.)²³. Zasady regulujące tę kwestię określone są głównie w art. 313 p.u. Podstawowa i najważniejsza regulacja dotyczy zrównania skutków sprzedaży w postępowaniu upadłościowym ze sprzedażą egzekucyjną. W tym zakresie dla określenia, w jakim stanie prawnym otrzymuje rzecz nabywca, zastosowanie mają przepisy k.p.c. o egzekucji. W odniesieniu do niektórych przedmiotów sprzedaży p.u. przewiduje modyfikacje tych rozwiązań i w tym zakresie wyłącza stosowanie k.p.c.

Skutki sprzedaży nieruchomości w postępowaniu upadłościowym regulują w zasadniczej mierze przepisy umieszczone w Tytule VII p.u., zwłaszcza art. 313 ust. 2-3 oraz 317 ust. 2 p.u. W szczególności sprzedaż nieruchomości w postępowaniu upadłościowym powoduje wygaśnięcie praw oraz praw i roszczeń osobistych ujawnionych w księdze wieczystej, a także praw i roszczeń nieujawnionych, ale zgłoszonych sędziemu-komisarzowi w terminie określonym w art. 51 ust. 1 pkt 5 p.u. Uprawnienia nieujawnione i niezgłoszone sędziemu-komisarzowi wygasają, a osoba, której służyły, nie ma z tego tytułu żadnych roszczeń ani w stosunku do nabywcy, ani w stosunku do masy upadłości. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży wygasają także wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa, z wyjątkiem obciążeń wymienionych w art. 313 ust. 3 i 4 p.u. (zob. art. 317 ust. 2 p.u.)²⁴.

Po wejściu w życie ustawy z 6.03.2009 r. w sprawach, w których ogłoszenie upadłości nastąpiło po 1.05.2009 r., ustawowe prawo pierwokupu obciążające nieruchomość wchodzącą w skład przedsiębiorstwa w przypadku sprzedaży w toku likwidacji masy upadłości wygasa z chwilą jej

²¹ Zob. K. Maj, *Prawo pierwokupu i prawo nabycia za zapłatą równowartości pieniężnej w ustawie o lasach*, Krakowski Przegląd Notarialny 2016, nr 3, s. 75.

²² T.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 380, ze zm.

²³ Zob. np. wyrok SN z 9.08.2000 r. (V CKN 1254/00), niepubl., gdzie stwierdzono *expressis verbis*, że „egzekucyjna sprzedaż nieruchomości (art. 952 k.p.c.) – mimo podobieństwa terminologicznego – nie jest jednak sprzedażą w rozumieniu art. 596 k.c. Nie jest to nawet czynność prawna, lecz przenoszący własność rzeczy skutek orzeczenia sądowego o przysądzeniu własności (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z 22.09.1997 r. (II CKN 730/97) OSP z. 7-8, poz. 139)”.
²⁴ Zob. także np. wyrok SN z 23.11.2012 r. (IV CSK 598/12), niepubl., w uzasadnieniu którego stwierdzono, że zbycie przedsiębiorstwa w ramach postępowania upadłościowego, mającego na celu likwidację majątku upadłego, stanowi szczególnie przypadek zbycia przedsiębiorstwa. Nabywca całości przedsiębiorstwa upadłego nabywa ogół praw w drodze jednej czynności prawnej. Nabywa całość przedsiębiorstwa w stanie wolnym od obciążeń i nie odpowiada za zobowiązania upadłego, a wszelkie obciążenia na składnikach przedsiębiorstwa – z wyjątkiem służebności, użytkowania i dożywocia wskazanych w art. 313 ust. 3-4 p.u. – wygasają.

sprzedaży. Podlega – o ile ma wartość – zaspokojeniu na warunkach opisanych w art. 313 ust. 2 p.u.

Powyższego wniosku nie zmienia analiza przepisów k.p.c. odnoszących się do ustawowego prawa pierwokupu w przypadkach egzekucji jednostkowej. Po pierwsze, wymaga odnotowania, że 5.02.2005 r.²⁵ został uchylony art. 944 k.p.c. Uchylony przepis regulował wykonanie prawa pierwokupu gminy w stosunku do nieruchomości objętych egzekucją sądową. W literaturze wskazuje się, że uchycenie art. 944 k.p.c. wywiera także materialnoprawne skutki, gdyż nie ma obecnie możliwości realizacji prawa pierwokupu²⁶. Podnosi się, że uchyceniu tego przepisu w ustawie procesowej powinna towarzyszyć zmiana przepisu materialnoprawnego w u.g.n.²⁷ wyłączająca prawo pierwokupu w odniesieniu do nieruchomości sprzedawanych w toku egzekucji sądowej²⁸.

Wniosek o tym, że prawo pierwokupu nie działa odnośnie do nieruchomości zbywanych w toku egzekucji, daje się wprowadzić ponadto z analizy trybu realizacji prawa pierwokupu unormowanego przepisami u.g.n. W art. 110 u.g.n. jest mowa wyłącznie o umowie sprzedaży i obowiązkach notariusza, a zatem należy przyjąć, że inne rodzaje przeniesienia własności nieruchomości nie powodują powstania prawa jednostki samorządu terytorialnego do nabycia nieruchomości (innymi słowy – u.g.n. nie zawiera regulacji podobnej do tej z dawnego art. 944 k.p.c.). **Skoro zatem ustawowe prawo pierwokupu przysługujące gminie na podstawie przepisów u.g.n. zostało wyłączone w przypadku sprzedaży egzekucyjnej, to tym bardziej – w braku odmiennych uregulowań w p.u. – jest ono wyłączone w razie sprzedaży upadłościowej.**

Po drugie, wykonanie prawa pierwokupu w sądowym postępowaniu egzekucyjnym może być rozważane jeszcze tylko w kontekście art. 1069 k.p.c. Jednakże przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie w przypadku egzekucji z nieruchomości rolnej wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego prowadzonej celem zniesienia współwłasności w drodze sprzedaży publicznej.

Aktualna pozostaje teza wyrażona w wyżej powołanym wyroku Sądu Najwyższego z 9.08.2000 r. (V CKN 1254/00), że w postępowaniu egzekucyjnym wykonanie prawa pierwokupu może nastąpić tylko w sposób określony w art. 1069 k.p.c.

²⁵ W tym dniu weszła w życie ustawa z 2.07.2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 172, poz. 1804).

²⁶ A. Barańska, *Egzekucja sądowa z nieruchomości po nowelizacji z dnia 2 lipca 2004 r.*, Przegląd Prawa Egzekucyjnego 2004, nr 10–12.

²⁷ Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm.), dalej: „u.g.n.”.

²⁸ A. Barańska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz* (red. K. Piasecki), Warszawa 2006, komentarz do art. 944 k.p.c., teza 1.

Podsumowanie

Powyższe rozważania zachowują aktualność na gruncie obecnie obowiązujących przepisów p.u.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że kompetencje PGL LP w zakresie wykonywania prawa pierwokupu oraz prawa wykupu nie występują w sytuacji, w której syndyk zbywa przedsiębiorstwo obejmujące nieruchomości leśną. Obecnie wykluczono konieczność wyłączenia takiej nieruchomości do odrębnej sprzedaży (poprzez uchylene w 2009 r. art. 319 ust. 5 p.u. w dawnym brzmieniu). Ponadto przepisy nowelizacji z 13.04.2016 r. nie wprowadzają obostrzeń przy sprzedaży komorniczej.

Zastrzec jednak wyraźnie należy, że przedmiotem analizy była wyłącznie sytuacja, w której przedmiotem sprzedaży jest przedsiębiorstwo upadłego (tj. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności). Zgodnie z art. 2 nowelizacji z 13.04.2016 r. nowe przepisy u.l. będą miały zastosowanie do umowy sprzedaży oraz umowy innej niż umowa sprzedaży, w wyniku której następuje zbycie gruntu²⁹, w tym umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, zawartej po dniu wejścia w życie tej nowelizacji. W konsekwencji każda transakcja, której przedmiotem lub składnikiem jest grunt leśny w rozumieniu u.l., powinna być analizowana w zakresie ewentualnych uprawnień do nabycia tego gruntu przez Skarb Państwa.

MATEUSZ MEDYŃSKI

radca prawny, Zimmerman i Wspólnicy sp. k.

AGNIESZKA STENZEL

radca prawny, Zimmerman i Wspólnicy sp. k.

MICHAŁ CHYLAK

prawnik



kancelaria specjalizuje się w prawie upadłościowym i egzekucyjnym oraz poprzez Zimmerman Filipiak Restrukturyzacja S.A. także w prawie restrukturyzacyjnym

²⁹ O którym mowa w art. 37a ust. 1 u.l.