

Instytut Administracji i Prawa Publicznego UMCS
Zakład Prawa Rolnego

Aleksander OLESZKO

Cywilnoprawne skutki nabycia mienia komunalnego przez gminę

Civil Law Consequences of Acquisition of Communal Property
by the Commune

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o zmianie Konstytucji RP (Dz. U. nr 16, poz. 94) nadała gminie osobowość prawną (art. 44 ust. 1). Z dniem 19 marca 1990 r. (art. 3 cyt. ustawy) gmina stała się podmiotem prawa cywilnego. Dopełnieniem tej regulacji jest przyznanie gminie prawa własności i innych praw majątkowych. Prawa te stanowią mienie komunalne (art. 46 powołanej ustawy).

Rozwinięcie i konkretyzację uregulowań zawartych w Konstytucji znajdujemy w ustawach: z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. nr 16, poz. 95 z późn. zm.) – cyt. dalej jako ustawa samorządowa¹ oraz z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. nr 32, poz. 191 z późn. zm.) – cyt. dalej jako p. w. ustawę samorządową.

Celem dalszych rozważań jest zwrócenie uwagi na wyłaniające się cywilistyczne aspekty związane z nabyciem przez gminę osobowości prawnej oraz z kreowaniem dla bytu prawnego gminy mienia komunalnego, ze szczególnym uwzględnieniem powstania tego mienia w pierwszej fazie jego tworzenia przez p. w. ustawę samorządową.

Ustawa samorządowa w art. 43 powołała do życia wielość podmiotów komunalnych, różne ich rodzaje, do których należy mienie komunalne. Osoby te określone są jako komunalne osoby prawne. Oprócz gminy należą do nich: związki gmin, przedsiębiorstwa komunalne oraz inne komunalne osoby prawne².

Z przytoczonego tutaj przepisu wynika nadto, że mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe, które przysługują komunalnym osobom pra-

¹ Zob. art. 2 ust. 2 ustawy samorządowej. Osobowość prawną posiadają również związki międzygminne (związki komunalne) – art. 65 ust. 2 w zw. z art. 64 cyt. ustawy.

² Bliżej na ten temat T. D y b o w s k i: *Mienie komunalne*, „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 1-2, s. 5 i n. oraz tam cyt. literatura.

wnym³. Oznacza to, że gmina wraz z innymi wymienionymi osobami prawnymi jest podmiotem tego mienia.

Nabycie mienia komunalnego w pierwszej jego fazie tworzenia następuje na podstawie art. 44 pkt 1 ustawy samorządowej w związku z art. 5 p. w. ustawę samorządową.

Uregulowania te przewidują trzy grupy stanów faktycznych prowadzących do nabycia przez gminę mienia komunalnego. W związku z tym różne mogą być skutki prawne nabycia tego mienia zarówno w sferze prawa materialnego, jak i tzw. następstwa procesowego. Wymagają one oddzielnego przedstawienia.

Pierwsza możliwość objęta jest przepisem art. 5 ust. 1 pkt 1-3 oraz ust. 2 pkt 1-3 p. w. ustawę samorządową. W wymienionych tam przypadkach składniki mienia ogólnonarodowego (państwowego) z dniem 27 maja 1990 r. (art. 40 cyt. ustawy) stają się z mocy samego prawa mieniem właściwych gmin (mienie komunalne).

Drugą możliwość przewidują przepisy art. 5 ust. 3 pkt 1-3 tej ustawy. Uwłaszczenie gmin następuje również z mocy prawa, ale w drodze przekazania.

Wreszcie art. 5 ust. 4 cyt. ustawy stanowi, że na wniosek gminy może być także przekazane mienie ogólnonarodowe inne niż wyżej wymienione, jeżeli jest ono związane z realizacją zadań gminy. Także na podstawie art. 15 ustawy, na wniosek gminy grunty Państwowego Funduszu Ziemi położone na terenie tej gminy mogą być przekazane na jej własność⁴.

W pierwszych dwóch przypadkach uwłaszczenie następuje z mocy samego prawa, zaś w sytuacji trzeciej nabycie własności przez gminę ma charakter fakultatywny i zależy od uznania wojewody.

W zależności od tego, czy nabycie mienia dotyczy pierwszego z wyżej wymienionych przypadków, decyzja administracyjna ma charakter deklaratoryjny; w drugim – wprawdzie uwłaszczenie również nastąpiło z mocy samego prawa, ale decyzja w sprawie przekazania ma charakter konstytutywny (art. 18 ust. 1 *in fine* p. w. ustawę samorządową). Konstytutywny charakter ma również decyzja wydana w trybie art. 5 ust. 4 i art. 15 tej ustawy.

³ Źródła osobowości prawnej komunalnych osób prawnych przedstawiają się następująco: 1. gmina – art. 44 ust. 1 Konstytucji RP, art. 22 ustawy samorządowej, 2. związek komunalny – art. 65 ust. 2 cyt. ustawy, 3. przedsiębiorstwo komunalne – art. 43 tej ustawy, 4. inne komunalne osoby prawne – art. 33 k. c. Do tych ostatnich zaliczyć należy: spółki z o.o., spółki akcyjne utworzone przez gminę posiadającą wszystkie udziały lub akcje; stowarzyszenia gmin – art. 84 ustawy samorządowej w zw. z art. 17 i art. 42 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 17 kwietnia 1974 r. Prawo o stowarzyszeniach (Dz. U. nr 20, poz. 104); niektóre fundacje, jeżeli w akcie założycielskim i w statucie zostało przewidziane, że celem fundacji jest zaspokojenie określonych zbiorowych potrzeb społeczności lokalnej, a w razie likwidacji fundacji pozostały po niej majątek zostanie przeznaczony również na ten cel gminny. Osobowość prawną nabywa fundacja na podstawie art. 7 ustawy z dnia 6 kwietnia 1984 r. o fundacjach (Dz. U. z 1991 r., nr 46, poz. 203).

⁴ Z zastrzeżeniem przewidzianym w art. 11 ust. 3 p. w. ustawy samorządowej. Jednakże na podstawie ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. nr 107, poz. 464) nieruchomości wchodzące w skład PFZ utworzone na podstawie przepisów o przeprowadzeniu reformy rolnej (art. 2 ust. 1 pkt 3) wejść nie później niż po upływie dwóch lat licząc od dnia 1 stycznia 1992 r. w Zasiób Własności Rolnej Skarbu Państwa, którym dysponować będzie Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, która przybrała charakter państwowej osoby prawnej (art. 12 i 13 oraz art. 3 tej ustawy).

Zarówno decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia mienia komunalnego, jak i decyzja w sprawie przekazania mienia oraz decyzja wydana w trybie art. 5 ust. 4 i art. 15 ustawy, stanowią podstawę do wpisu w księdze wieczystej (art. 20 ust. 1 ustawy) gminy jako właściciela nieruchomości. Wszystkie wpisy do księgi wieczystej mają charakter deklaratoryjny. Trzeba jednak pamiętać, że niezależnie od uprawomocnienia się wpisu w księdze wieczystej (art. 49 w zw. z art. 54 i 55 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece – Dz. U. nr 19, poz. 147 z późn. zm.), w przypadku decyzji uwłaszczeniowych o charakterze deklaratoryjnym, gmina stała się właścicielem mienia komunalnego z dniem 27 maja 1990 r. (art. 40 p. w. ustawę samorządową), zaś w razie wydania decyzji konstytutywnej – nabycie nastąpiło z chwilą ostateczności tej decyzji.

Przedmiotem komunalizacji jest mienie ogólnonarodowe (państwowe). Nie zawsze jednak przed wydaniem decyzji (art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową) można stwierdzić, do jakiego podmiotu, względnie jednostki organizacyjnej terenowych organów administracji państwowej (rad narodowych) mienie to należało (art. 5 cyt. ustawy). Szczególna w tym względzie trudność co do identyfikacji mienia państwowego występuje, jeżeli do dnia 27 maja 1990 r. nieruchomość uważana za należącą do mienia ogólnonarodowego nie miała urzędzonej księgi wieczystej, bądź jeżeli wpisy prawa do tej księgi nie odpowiadały rzeczywistemu stanowi prawnemu.

Uważam, że w tego rodzaju sytuacjach najwłaściwszym rozwiązaniem jest droga sądowa o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Wnioskodawca musiałby udowodnić następujące przesłanki prowadzące do zasiedzenia: 1. posiadanie samoistne przez wymagany okres prowadzący do zasiedzenia, 2. posiadanie miało charakter nieprzerwany, 3. jeżeli w okresie prowadzącym do nabycia własności dochodziło do zmiany posiadacza, wówczas należy wykazać następstwo w posiadaniu, ażeby można było zaliczyć czas posiadania poprzednika.

Przesłanka pierwsza będzie spełniona, jeżeli gmina udowodni, że organy administracji państwowej (rady narodowe) były we władaniu danej nieruchomości przez wymagany okres, byleby władanie to pod jakimkolwiek tytułem uzyskane zostało od Skarbu Państwa. Z punktu widzenia posiadania samoistnego należy przyjąć, że posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa.

Jeżeli upływ terminu zasiedzenia prowadzący do nabycia własności przez gminę nastąpił po dniu 27 maja 1990 roku, wówczas właścicielem nieruchomości jest gmina jako osoba prawna. Orzeczenie sądowe stwierdzające zasiedzenie stanowi podstawę do wpisu prawa do księgi wieczystej. W takim przypadku zbyteczne jest wydawanie decyzji komunalizacyjnej. Gdyby jednak upływ tego terminu nastąpił przed dniem 27 maja 1990 roku, właścicielem nieruchomości może być tylko Skarb Państwa, ponieważ przed tą datą gmina nie miała osobowości prawnej. Komunalizacja tego mienia na rzecz gminy musi być wówczas stwierdzona decyzją administracyjną wojewody (art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową).

Niezbyt jasne sformułowanie postanowień art. 5 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz art. 5 ust. 3 pkt 2 p. w. ustawę samorządową wywołały wątpliwości, czy w przypadkach przewidzianych w tych przepisach, komunalizacją jest objęte całe mienie państwowe (według ustawy) zawsze z jednym i takim samym skutkiem, iż całe to mienie, należące do dotychczasowych przedsięwzięć państwowych –

nabywa gmina jako własne mienie, czy też nabycie to nie ma jednolitego charakteru i jego skutki są zróżnicowane⁵.

Należy podzielić stanowisko, według którego komunalizacja mienia państwowego przewidziana w art. 5 p. w. ustawę samorządową mogła dotyczyć i dotyczy tylko tej części mienia, które prawnie było mieniem Skarbu Państwa, a nie mieniem poszczególnych przedsiębiorstw państwowych. W przeciwnym bowiem przypadku należałoby przyjąć, że w pewnym zakresie komunalizacja mienia państwowego należącego do przedsiębiorstw państwowych oznaczałaby wywłaszczenie tych przedsiębiorstw na rzecz gmin dopiero co uwłaszczonych w odniesieniu do mienia Skarbu Państwa⁶.

Odrzucenie koncepcji jednolitego funduszu własności gminnej co do możliwości nabycia przez gminę mienia komunalnego w trybie art. 5 p. w. ustawę samorządową (art. 44 ustawy samorządowej), wymaga rozważenia dalszych nasuwających się wątpliwości, jakie powstają na tle wykładni postanowień art. 9 i 36 p. w. ustawę samorządową.

Chodzi mianowicie o udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy i w jakim zakresie należy traktować gminę jako „sukcesora” co do przysługujących do dnia 27 maja 1990 r. praw i obowiązków podmiotom wymienionym w art. 5 ust. 1 pkt 1, ust. 2 pkt 1, ust. 3 pkt 1 omawianej ustawy.

Przepis art. 9 cyt. ustawy stwierdza, że prawa przysługujące podmiotom wymienionym w art. 5 tej ustawy i ich obowiązki – przechodzą na odpowiadające im jednostki komunalne; dotyczy to w szczególności praw i obowiązków wynikających z użytkowania wieczystego.

Z unormowania art. 36 ust. 1 tejże ustawy wynika, że zobowiązania i wierzytelności rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego stają się z dniem wejścia w życie ustawy o samorządzie terytorialnym, zobowiązaniami i wierzytelnościami właściwych gmin.

Poszukując uzasadnienia prawnego w powołanych wyżej przepisach, z różnym oczywiście odniesieniem, Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 lutego 1991 r. wyraził następujące stanowisko: „jeżeli decyzja o sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku położonym na terenie miasta oraz ułamkowej części wieczystego użytkowania gruntu, podjęta przez terenowy organ administracji państwowej, uprawomocniła się przed dniem 27 maja 1990 r., a wojewoda nie wydał decyzji w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa (art. 5 ust. 1 i art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową) – jako sprzedawca powinien występować zarząd miasta”⁷.

⁵ Por. S. Wójcik: *Zagadnienia cywilnoprawne mienia komunalnego*, „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 7-8, s. 20 i n.

⁶ Zob. art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. nr 79, poz. 404). Por. S. Wójcik: *Zagadnienia ...*, s. 22; T. Dybowski: *Komunalizacja przedsiębiorstw*, „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 5, s. 3 i n. Konkluzja T. Dybowskiego brzmi: wykładnia przepisów art. 5 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 p. w. ustawę samorządową powinna iść w następującym kierunku: 1) odrzucenia koncepcji jednolitego funduszu własności gminnej, 2) zapewnienia skomunalizowanym przedsiębiorstwom dalszego istnienia praw majątkowych takich samych, jakie przed komunalizacją przysługiwały przedsiębiorstwom państwowym, 3) przyjęcia koncepcji gminy jako organu założycielskiego w stosunku do skomunalizowanych przedsiębiorstw, z której wynikają prawa przysługujące jej jako organowi założycielskiemu (s. 6).

⁷ III CZP 3/91, OSN CAP 1991, nr 7, poz. 91.

Sąd ten uznał, że skoro nabycie mienia w tym przypadku następuje z mocy samego prawa, a decyzja uwłaszczeniowa ma charakter wyłącznie deklaratoryjny, przeto decyzja wydana przez ówczesny terenowy organ administracji państwowej przed dniem 27 maja 1990 r. zachowała swoją moc względem zarządu gminy jako organu wykonawczego (art. 45 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczegółowych pomiędzy organy gminy i organy administracji rządowej oraz zmianie niektórych ustaw – Dz. U. nr 34, poz. 198 z późn. zm. w zw. z art. 26 ust. 1 ustawy samorządowej).

Ustosunkowując się do przytoczonego stanowiska, należy w pierwszym rzędzie odnieść się do pozycji prawnej gminy jako osoby prawnej. Jeszcze raz należy podkreślić, że z mocy art. 2 ustawy samorządowej gmina jest samodzielnym podmiotem prawa cywilnego. Jeżeli w imieniu gminy zarząd zawiera umowę prawa cywilnego (art. 46 ust. 1 cyt. ustawy), a taką jest przecież sprzedaż lokalu i oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 19 i n. ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości – Dz. U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.), to gmina występuje w charakterze strony (podmiotu) prawa cywilnego. *De lege lata* tylko umowa jako samodzielna czynność prawna nie wymagająca do jej zawarcia koniecznej przesłanki w postaci decyzji administracyjnej o sprzedaży lokalu i ustanowienia użytkowania wieczystego, kreuje stosunek zobowiązaniowy. Konstatacja ta jest o tyle istotna, iż na gruncie ustawy samorządowej zarząd gminy jako organ wykonawczy gminy wykonuje również określone zadania przekazane gminom z zakresu administracji publicznej (zob. np. art. 39 ustawy samorządowej w związku z art. 26 ustawy o gospodarce gruntami ...). Ale w tych właśnie sytuacjach w zakresie spraw przekazanych, rozstrzygnięcia zapadają w drodze decyzji administracyjnych, które wydaje wójt (burmistrz, prezydent). Jednakże wójt występuje tutaj jako reprezentant państwa, a nie gminy jako osoby prawnej. Ten z kolei wniosek uzasadnia rozważenie, czy ustawa kompetencyjna (w tym również powołany przez Sąd Najwyższy przepis art. 45 ust. 1 pkt 1) odnosi się tylko do sfery administracyjnej i stosunku publicznoprawnego, czy także oddziałuje na stosunki cywilnoprawne, które są obecnie udziałem gminy jako samodzielnej osoby prawnej⁸.

Na pytanie to nie znajdujemy odpowiedzi.

Ustawa kompetencyjna w żadnym swoim unormowaniu nie zawiera przepisu, który by w zakresie wydanych decyzji przed dniem 27 maja 1990 r. rozgraniczał sferę administracyjną od uprawnień w zakresie cywilnoprawnym, ilekroć przesłanką powstania stosunku prawa cywilnego (zawarcia umowy) była decyzja administracyjna.

Wprawdzie decyzja wydana w trybie art. 5 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową ma charakter deklaratoryjny, ale nie można przyjąć, ażeby decyzja ta stanowiła jedynie podstawę do wpisu prawa w księdze wieczystej (art.

⁸ Por. w tej mierze wystąpienie Rzecznika Praw Obywatelskich skierowane do pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego (RPO 65538/90) oraz komentarz do tego wystąpienia J. Drochała: „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 1-2, s. 112 i n. oraz głosę S. Stolz do poglądu pierwszego prezesa Sądu Najwyższego, „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 3, s. 56 i n. a także K. Kauba: *Wyjaśnienie rzecznika prasowego pierwszego prezesa Sądu Najwyższego*, „Samorząd Terytorialny” 1991, nr 6, s. 62 i n.

20 ust. 1 cyt. ustawy). Bez wątpienia decyzja ta ma nadto znaczenie legitymacyjne, stwierdzające, że gmina jest właścicielem przedmiotu umowy, której zawarcie z mocy art. 155 k.c. wywołuje również skutki rozporządzające. W zasadzie na gruncie prawa cywilnego nie ma takiej możliwości, ażeby cudzą nieruchomością rozporządzała osoba nieuprawniona. Taki właśnie wyjątek mogłaby uczynić we wskazanym zakresie ustawa kompetencyjna, ale brak w tym względzie wyraźnego unormowania. Nabycia przez gminę mienia komunalnego z mocy samego prawa w sferze materialnego prawa cywilnego, nie można w żadnym przypadku traktować jako sukcesję generalną. Tak więc dopóki nie zostanie wydana decyzja w trybie art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową, dopóty ustne zapewnienie zarządu gminy, że jest właścicielem przedmiotu umowy z mocy samego prawa, powinno u notariusza sporządzającego umowę wywołać uzasadnione wątpliwości, co do skuteczności zawarcia umowy sprzedaży lokalu i ustanowienia wieczystego użytkowania działki (art. 81 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie Dz. U. nr 22, poz. 90).

Moc wiążącą decyzji wydanych przed dniem 27 maja 1990 r. próbuje się uzasadnić treścią art. 9 oraz art. 36 ust. 1 p. w. ustawę samorządową w tym znaczeniu, iż zobowiązania terenowych organów administracji państwowej stopnia podstawowego stają się z dniem 27 maja 1990 r. zobowiązaniami właściwych gmin. Sama zaś komunalizacja skutkuje następstwami w zakresie ogółu praw i obowiązków co do nabytego z mocy samego prawa przez gminę mienia (art. 5 ust. 1 i 2 p. w. ustawę samorządową)⁹.

Akceptacja tego poglądu wymagałaby w pierwszym rzędzie udowodnienia, że w chwili wejścia w życie ustawy samorządowej (27 maja 1990 r.) przedmiotowa decyzja rodziła skutki cywilnoprawne o zawarcie umowy pod rygorem wystąpienia z powództwem na podstawie art. 64 k.c. o złożenie przez gminę zastępczego oświadczenia woli. W każdym razie dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego decyzji tej nie przypisywało takiego znaczenia¹⁰.

Brak wspomnianej decyzji wydanej w trybie art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową nie oznacza, ażeby gmina nie mogła podejmować stosownych oświadczeń woli ze skutkiem prawnym.

Okoliczność, że zbywca w chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie posiada dowodu, na podstawie którego mógłby wykazać prawo własności przedmiotu umowy, nie stoi na przeszkodzie zawarciu umowy sprzedaży wyłącznie o skutkach zobowiązujących, z zastrzeżeniem, że zbywca (zarząd gminy) przedstawi decyzję z art. 18 ust. 1 p. w. ustawę samorządową, która będzie podstawą zawarcia umowy przenoszącej własność w wykonaniu istniejącego zobowiązania (art. 156 k.c. w zw. z art. 19 ustawy o gospodarce gruntami...).

W innej uchwale Sąd Najwyższy stwierdził, że przekazanie z mocy art. 5 ust. 1 p. w. ustawę samorządową części mienia państwowego gminie, jako mienia ko-

⁹ Zob. S. Stolz: *Glosa...*, oraz K. Kauba: *Wyjaśnienie...* Por. jednak E. Drozd: *Użytkowanie wieczyste w świetle zmienionej ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości*, „Rejent” 1991, nr 6, s. 19 i n.

¹⁰ Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 25 IV 1964 r., III Co 12/64, OSN CP 1964, nr 12, poz. 244; uchwała SN z 16 X 1986 r., III AZP 16/86, OSN CP 1987, nr 11, poz. 168; uchwała składu 7 sędziów SN z 13 V 1987 r., III CZP 86/86, OSN CP 1988, nr 1, poz. 1; por. E. Drozd: *Użytkowanie...*, s. 19 i n.

munalnego, skutkuje z mocy prawa następstwo procesowe gminy, w sprawie toczącej się w dacie przekazania, a dotyczącej tego mienia¹¹.

W uchwale tej Sąd powołując się przede wszystkim na treść przepisu art. 9 cyt. ustawy wyraził pogląd, iż występuje tu sytuacja podobna jak przy sukcesji generalnej, ale jednocześnie o tyle odmienna, że następstwo w zakresie ogółu praw i obowiązków odnosi się tylko do określonego mienia (mienia podlegającego komunalizacji).

Odnosząc się krytycznie do przedstawionego poglądu, trzeba jeszcze raz z całą mocą podkreślić, że w zakresie cywilnoprawnych skutków nabycia mienia komunalnego przez gminę, w żadnej mierze nie mamy do czynienia z zasadą jednolitego funduszu własności gminnej w miejsce własności Skarbu Państwa¹². W wyniku komunalizacji części mienia państwowego, Skarb Państwa jako osoba prawna nie przestał istnieć. Gmina nie wstąpiła w prawa i obowiązki Skarbu Państwa, tylko przejęła część jego mienia. Można zatem wyrazić pogląd, iż na gruncie art. 9 p.w. ustawę samorządową nie chodzi o kwestię sukcesji, tylko dalszego trwania praw i obowiązków, odnoszących się do nieruchomości, pomimo zmiany właściciela. W rzeczywistości przepis ten jest zbędny. Zgodnie z zasadami prawa cywilnego, przejście prawa własności *de iure* nie uchyla praw rzeczowych, które zostały na tej nieruchomości ustanowione¹³.

Wskazano wyżej, że mienie komunalne ma charakter wielopodmiotowy¹⁴. Oznacza to, że każda komunalna osoba prawna ma swoje odrębne mienie, o którego losach samodzielnie decyduje (art. 45 ust. 1 ustawy samorządowej). W taki sam sposób kształtuje się odpowiedzialność podmiotu komunalnego. Według art. 49 ust. 1 cyt. ustawy gmina nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania innych komunalnych osób prawnych, a te nie odpowiadają za zobowiązania gminy.

SUMMARY

In accordance with the Act on Local Government of 8 March 1990, the legislator endowed the commune by virtue of the law with the status of legal entity. As of 27 May 1990 the commune was also endowed by virtue of the law or at the commune's motion with communal property, which is ownership and other proprietary rights. The acquisition of the property was of primary nature while the voivod's administrative decision ascertaining acquisition of that property or adjudicating the transfer of ownership constitutes the commune's legal title that reveals the new legal status of the commune's property as the subject of civil law. The law stipulated that the first to be communalized was national (state) property, which on 27 May 1990 belonged to local state administrative agencies and to People's Councils of particular levels.

Despite the primary nature of the acquisition of property and other proprietary rights, in the cases indicated by the law the commune is responsible for the duties of and acquires the rights and debts that belong to the existing councils and local state administrative agencies. Problems that accompany this succession in the domain of civil law are the object of detailed analysis.

¹¹ Uchwała SN z 8 I 1991 r., III CZP 70/90, OSN CAP 1991, nr 7, poz. 81.

¹² Zob. przypis 6.

¹³ J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1986, s. 116 i n.

¹⁴ Zob. bliżej na ten temat T. Dybowski: *Mienie komunalne...*, s. 10.

