



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 19.09. 2008 r.

DSP – IV – 0700 – 19/08

BPS/DSK-043-768/08

BM-I-0700-409/08

SEKRETARIAT  
Biuro Prasowe Senatu  
wpłynęło dn. 22.09.08  
nr 6875 podpis

Pan

**Bronisław Korfanty**

**Senator**

**Rzeczypospolitej Polskiej**

*Wznowy Perie Senatone.*

W odpowiedzi na oświadczenie Pana Senatora złożone w dniu 7 sierpnia 2008 r. podczas 17. posiedzenia Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, przesłane przez Pana Marka Ziółkowskiego Wicemarszałka Senatu pismem z dnia 13 sierpnia 2008 r., dotyczące sytuacji lokatorów budynków mieszkalnych położonych w Siemianowicach Śląskich po upadłym KWK Siemianowice – Zakład Górniczy Rozalia Spółce z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, uprzejmie przedstawiam, co następuje:

Postanowieniem z dnia 23 czerwca 2003 r. Sąd Rejonowy w Katowicach ogłosił upadłość dłużnika KWK Siemianowice – Zakład Górniczy Rozalia Spółki z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich. Sprawa otrzymała sygnaturę akt X U 209/02 (obecnie sygn. akt X GUp 154/07).

Problem z mieszkaniami zajmowanymi przez lokatorów interweniujących u Pana Senatora wynika z tego, że nieruchomości na których znajdują się te mieszkania nie są własnością upadłego, chociaż być powinny, bo miały zostać wniesione do spółki tytułem aportu.

Budynki pod adresami Michałowicka 34, Pstrowskiego 1-3, Jana Pawła II 20, Michałowicka 30 i Kościuszki 2-4 w Siemianowicach Śląskich są w istocie, wobec niedostatecznego uregulowania stanu prawnego gruntów pod nimi, tylko nakładami

na nieruchomościach gruntowych nie należących do upadłego, i w takim stanie weszły w skład masy upadłości KWK Siemianowice Zakład Górniczy ROZALIA Spółki z o.o.

Na dzień ogłoszenia upadłości nieruchomości gruntowe, na których znajdują się te budynki nie zostały bowiem przeniesione na rzecz KWK Siemianowice Zakład Górniczy ROZALIA Spółki z o.o. przez założyciela spółki, tj. Rudzką Spółkę Węglową S.A., której następcą prawnym jest obecnie Kompania Węglowa S.A. w Katowicach. Stanowiły i stanowią one nadal jedynie zadeklarowany aport, określony aktem założycielskim KWK Siemianowice Zakład Górniczy ROZALIA Spółki z o.o. w Siemianowicach Śląskich, który nie został w całości wykonany przez Rudzką Spółkę Węglową S.A. (obecnie Kompania Węglowa S.A.). Są to grunty własne, grunty uwłaszczone i grunty nie uwłaszczone na dzień aktu założycielskiego, tj. 31 sierpnia 1996 r.

W trakcie postępowania upadłościowego Kompania Węglowa S.A. dokonała uwłaszczenia na swoją rzecz tylko niektórych działek gruntu. Do chwili obecnej Kompania nie dokonała przeniesienia własności nieruchomości aportem na rzecz upadłej Kopalni co powoduje, że w masie upadłości znajdują się wyłącznie przedmiotowe budynki jako nakłady, bez prawa do dysponowania nieruchomościami gruntowymi. Wyklucza to sprzedaż mieszkań najemcom na zasadach preferencyjnych, a nawet jakiegokolwiek rozporządzanie tymi nieruchomościami przez syndyka także z uwzględnieniem praw lokatorów.

Upadłemu przysługuje zatem odszkodowanie stanowiące różnicę między wartością aportu przyjętą w umowie, a zbywczą wartością wkładu, przy uwzględnieniu wad zmniejszających tę wartość.

W trakcie trwania postępowania upadłościowego syndyk dokonał likwidacji w zasadzie wszystkich składników majątku upadłego za wyjątkiem opisanych powyżej nieruchomości. Bez współdziałania Kompanii Węglowej S.A. w Katowicach, w zakresie uregulowania stanu prawnego gruntów, zwłaszcza w kontekście odszkodowania aportowego, jakkolwiek likwidacja tych składników nie jest możliwa. Od początku postępowania upadłościowego problem ten był przedmiotem licznych wystąpień kierowanych przez syndyka do Kompanii Węglowej S.A., w których syndyk zwracał się o nabycie nakładów w postaci przedmiotowych budynków celem „połączenia” ich z nieruchomościami gruntowymi, do których prawo uwłaszczenia przysługiwało wyłącznie Kompanii Węglowej S.A. i Spółce Restrukturyzacji Kopalń S.A., jako właścicielowi upadłej Kopalni. Rozwiązanie to, dawałoby możliwość, po uregulo-

waniu stanu prawnego gruntów, sprzedaży mieszkań na rzecz lokatorów. Masa upadłości uzyskałaby natomiast ekwiwalentne środki umożliwiające uregulowanie zaległych należności pracowniczych.

W tym przedmiocie odbyło się wiele spotkań i narad z udziałem syndyka, przedstawicieli Ministerstwa Gospodarki (Departament Górnictwa i Nadzoru Właścicielskiego) i Kompanii Węglowej S.A. W toku tych spotkań Kompania przedstawiła koncepcję, zgodnie z którą nie będzie ona nabywać nakładów od syndyka lecz dokonana sama uregulowania stanu prawnego nieruchomości gruntowych, a następnie uregulowane grunty stanowiąc będą podstawę do złożenia przez Kompanię wniosku o wyłączenie nieruchomości z masy upadłości. Syndyk akceptował to rozwiązanie wskazując jednak, iż będzie to proces wydłużony w czasie z uwagi na formalności związane z uwłaszczeniem gruntów. Kompania Węglowa S.A. mimo wszystko podtrzymała tę propozycję rozwiązania problemu. Czynności deklarowane przez Kompanię, począwszy od ogłoszenia upadłości, nie zostały dopełnione do chwili obecnej z powodu wydłużonego w czasie procesu uwłaszczenia gruntów.

Wniosek Kompanii Węglowej S.A. o wyłączenie z masy upadłości objął tylko fragmentarycznie niewielki zakres nieruchomości, co nie rozwiązywało całości problemów związanych z mieszkaniami. O ile Kompania nie wywiązała się ze swoich deklaracji całościowo, mogłaby zaistnieć konieczność umorzenia postępowania upadłościowego z uwagi na brak środków na jego kontynuację, co doprowadziłoby do sytuacji, w której tylko niektóre nieruchomości mogłyby należeć do Kompanii, a nakłady na pozostałe nieruchomości, i to w przeważającej części, stanowiłyby nadal składnik mienia upadłej Kopalni. W tej sytuacji, w momencie braku środków w masie upadłości, zaistniałaby konieczność umorzenia postępowania upadłościowego, co w konsekwencji stwarzałoby zagrożenie wszczęcia po umorzeniu upadłości, egzekucji z zabudowanych nieruchomości wobec wielomilionowego zadłużenia upadłej Kopalni (około 50 milionów zł). W tych warunkach koniecznym stało się więc oczekiwanie na wypełnienie deklaracji Kompanii Węglowej S.A., lecz jak wskazano nie tylko w odniesieniu do części nieruchomości, lecz w odniesieniu do ich całości.

Wobec przedłużania się procesu uwłaszczenia, syndyk wystąpił do Kompanii Węglowej S.A. z propozycją uregulowania stanu wadliwości aportu w drodze wypłaty odszkodowania w wysokości wartości preferencyjnej ceny nabycia mieszkań (5 % wartości zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych

z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa - Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 24 ze zm.). Gdyby nie zostało to zaakceptowane przez Kompanię, jednocześnie zaproponował Spółce Restrukturyzacji Kopalń S.A., właścicielowi 100 % udziałów upadłej Kopalni, nabycie za tę wartość (5%) nakładów na mieszkania wraz z cesją uprawnień do uzyskania przez tą Spółkę praw do gruntów pod mieszkaniami od Kompanii Węglowej S.A. Koncepcja ta była przedmiotem wielu narad i ustaleń prowadzonych przez syndyka z przedstawicielami Kompanii Węglowej S.A. i Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A. Proponowane przez syndyka rozwiązanie, po zasięgnięciu przez zainteresowanych opinii prawnych, zostało, co do zasady, zaakceptowane.

Ostatecznie Kompania Węglowa S.A. przyjęła jednak rozwiązanie polegające na tym, iż to ona przejmie mieszkania w drodze wypłacenia syndykowi odszkodowania z tytułu wadliwie wniesionego aportu na zasadzie określonej przepisem art. 14 § 2 kodeksu spółek handlowych. Jednocześnie wobec zagrożenia umorzenia postępowania upadłościowego z uwagi na brak środków na jego kontynuację, Kompania zrezygnowała z wcześniej deklarowanej możliwości występowania o wyłączenie z masy upadłości budynków w miarę uwłaszczania nieruchomości, na których są posadowione (tj. fragmentarycznie). Natomiast przyjęła, iż o wyłączenie to wystąpi kompleksowo, po zapłacie stosownego odszkodowania na rzecz syndyka.

Tym samym Kompania odstąpiła od pierwotnej wersji rozwiązania problemu, polegającej na sukcesywnym wyłączaniu nieruchomości, w miarę regulacji stanu prawnego gruntów, przyjmując koncepcję wyłączenia całościowego nakładów w postaci budynków mieszkalnych w istniejącym stanie rzeczy, lecz po zapłacie odszkodowania za niewykonany aport.

W tym celu Kompania Węglowa S.A. obecnie zleciła rzeczoznawcom ustalenie wartości przedmiotowego odszkodowania według stanu na dzień zawiązania spółki (1996 r.), potwierdzając przyjęty przez nią sposób postępowania w piśmie złożonym sędziemu-komisarzowi w dniu 5 września 2008 r. Jednocześnie w piśmie tym Kompania wniosła, co wcześniej czyniła bezpośrednio na posiedzeniu w przedmiocie wyłączenia nieruchomości z masy upadłości, a także w toku spotkania pełnomocników Kompanii Węglowej S.A. i Spółki Restrukturyzacji Kopalń S.A., o dalsze odroczenie rozstrzygnięcia w zakresie wniosku o wyłączenie z masy upadłości nieruchomości, na których posadowione są budynki przy ul. Kościuszki 2-4 oraz przy ul. Michałowic-

kiej 30, do czasu ustalenia przez nią wysokości odszkodowania należnego syndykowi.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie wyłączenia z masy upadłości nieruchomości, na których usytuowane są budynki, wskazane w oświadczeniu Pana Senatora, warunkowane jest zatem wnioskami Kompanii Węglowej S.A. i sędzia-komisarz nie ma na nie wpływu. Przy czym wskazać należy, że sędzia-komisarz nie rozpoznając, na wniosek zainteresowanych, wniosku o wyłączenie nieruchomości mieszkalnych z masy upadłości, umożliwił kompleksowe rozwiązanie tej sprawy z zachowaniem pełni uprawnień najemców do nabycia zajmowanych mieszkań na zasadach preferencyjnych. Fragmentaryczne i niepełne uregulowanie tego problemu w toku upadłości w drodze częściowych wniosków o wyłączenie z masy, mogłoby – po ewentualnym umorzeniu upadłości z uwagi na brak środków, skutkować faktyczną utratą takich uprawnień przez najemców tych lokali, które nie zostałyby wyłączone z masy. Obecnie akceptowane przez Kompanię Węglową S.A. rozwiązanie proponowane od początku procesu upadłości, tj. przejęcie nakładów na budynki mieszkalne przez użytkownika wieczystego gruntów, stanie się rozwiązaniem optymalnym, służącym zabezpieczeniu interesów zarówno najemców, jak i samego procesu upadłości.

Odpowiadając natomiast na drugie pytanie Pana Senatora, czy do opisanej sytuacji może mieć zastosowanie zasiedzenie, należy wskazać, że instytucja zasiedzenia uregulowana jest w art. 172 i następnych kodeksu cywilnego. Przepisy te przewidują możliwość nabycia własności nieruchomości przez osobę, która posiada taką nieruchomość nieprzerwanie przez określony czas jako posiadacz samoistny. Natomiast treść art. 336 kodeksu cywilnego określa, iż posiadaczem samoistnym jest osoba, która włada daną rzeczą jak właściciel.

Z przedstawionych powyżej wyjaśnień wynika, że budynki mieszkalne opisane w oświadczeniu Pana Senatora są jedynie nakładami poczynionymi na gruncie nie należącym do upadłego, a osoby w nich zamieszkujące mają jedynie status najemców. Najem stanowi prawną formę przekazania rzeczy do używania (art. 659 i następne k.c.). W świetle powyższych uregulowań najemcy nie są więc posiadaczami samoistnymi. Stąd też przepisy o zasiedzeniu nie mają zastosowania do najemców lokali.

Reasumując powyższe, wyrażam nadzieję, że treść niniejszej odpowiedzi wyjaśniła zgłoszone przez Pana Senatora wątpliwości. Jednocześnie zapewniam Pana Senatora, że postępowanie upadłościowe KWK Siemianowice – Zakład Górniczy

Rozalia Spółki z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, z uwagi na społeczną doniosłość, pozostanie przedmiotem zainteresowania służb nadzorczych Ministra Sprawiedliwości.

*Z poroczeniu*

z upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

*Jacek Czaja*  
PÓDSEKRETARZ STANU