

UCHWAŁA NR/...../2022

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 2022 r.

w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci prawa własności nieruchomości gruntowej do spółki Lotnisko Leszno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9) lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 13 ust. 1 w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) Rada Miejska Leszna uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki Lotnisko Leszno Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lesznie przy ul. Szybowników 28, w postaci prawa własności nieruchomości, położonej w Lesznie przy ul. Szybowników 28, obręb ewidencyjny 0003 (Strzyżewice), ark. mapy 144, działek o numerach ewidencyjnych 314/2, 314/6 i 314/9 o łącznej powierzchni 20,2124ha, której właścicielem jest Miasto Leszno i dla której Sąd Rejonowy w Lesznie prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1L/00030316/7 w zamian za objęcie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym.

§ 2. Wartość nieruchomości, której prawo własności stanowi wkład niepieniężny opisany w § 1, zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego wynosi 11.592.318,00 zł (słownie: jedenaście milionów pięćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzysta osiemnaście złotych 00/100).

§ 3. Wyraża się zgodę na wniesienie wkładu pieniężnego w wysokości 682 zł na dopłatę do nowej liczby udziałów.

§ 4. W zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego określonego w § 1 oraz pieniężnego określonego w § 3 Miasto Leszno obejmie 11593 nowo utworzone udziały o wartości nominalnej 1000 zł każdy.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE

Spółka Lotnisko Leszno Sp. z o. o. z/s w Lesznie korzysta z działek o numerze ewidencyjnym 314/2, 314/6 i 314/9 (objętych księgą wieczystą nr PO1L/00030316/7) na podstawie umowy dzierżawy nr GN.6845.71.2020.MW, zawartej z Miastem Leszno w dniu 1.09.2020 r. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Od wskazanego dnia Spółka Lotnisko Leszno Sp. z o. o. faktycznie i nieprzerwanie korzysta z ww. nieruchomości ponosząc w pełni koszty jej utrzymania oraz nakłady finansowe realizowanych inwestycji.

Ponieważ Spółka Lotnisko Leszno Sp. z o. o. z/s w Lesznie została zawiązana w celu wykonywania zadań własnych Miasta Leszna z zakresu kultury fizycznej, sportu i turystyki (uchwała Nr LII/703/2018 Rady Miejskiej Leszna z dnia 26 września 2018 r.) zasadnym jest wyposażenie jej w majątek niezbędny do prowadzenia tego typu działalności. Dotychczasowy model działania oparty na użytkowaniu nieruchomości miejskiej nie jest w pełni wystarczający do samodzielnego rozwoju lotniska przez Spółkę. Bez posiadanego majątku i przy braku możliwości poręczania inwestycji lotniskowych przez Miasto Leszno, pozyskiwanie środków zewnętrznych przez Spółkę jest niezwykle utrudnione.

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. - Prawo lotnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1235 ze zm.) lotniskiem jest „wydzielony obszar na lądzie, wodzie lub innej powierzchni w całości lub w części przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i naziemnego lub nawodnego ruchu statków powietrznych, wraz ze znajdującymi się w jego granicach obiektami i urządzeniami budowlanymi o charakterze trwałym, wpisany do rejestru lotnisk” (tak przepis art. 2 pkt 4 powołanej ustawy). Powołana ustawa wprowadza też pojęcie „zarządzającego lotniskiem”, przez co należy rozumieć podmiot, który jest adresatem szeregu obowiązków, wymienionych w tej ustawie; jedynie tytułem przykładu należy wymienić, że zarządzający lotniskiem jest zobowiązany:

- 1) prowadzić eksploatację lotniska w sposób zapewniający bezpieczeństwo lotów oraz sprawność obsługi użytkowników lotniska;
- 2) utrzymywać lotnisko i jego elementy w stanie odpowiadającym warunkom technicznym określonym przez właściwy organ oraz zgodnie z danymi wpisanymi do rejestru lotnisk;
- 3) zapewnić udzielenie niezbędnej pomocy medycznej na lotnisku;
- 4) zorganizować system ratownictwa i ochrony przeciwpożarowej lotniska;
- 5) koordynować prace lokalnego zespołu do spraw bezpieczeństwa lotniskowego;
- 6) zapewnić dostarczenie informacji meteorologicznej dla potrzeb użytkowników lotniska;
- 7) posiadać prawo użytkowania nieruchomości w okresie eksploatacji lotniska;

8) monitorować teren w granicach powierzchni ograniczających przeszkody pod względem obecności przeszkód lotniczych i innych zagrożeń dla statków powietrznych.

Co wymaga szczególnego podkreślenia, przepisy prawa lotniczego nie wyłączają ani nie ograniczają możliwości przysługiwania prawa własności nieruchomości, na której znajduje się lotnisko, podmiotowi zarządzającemu lotniskiem. Co więcej, z przepisów tych wynika pośrednio, że podmiotem takim może być m.in. spółka prawa handlowego (por. dalej), w której udział m in. jednostek samorządu terytorialnego wynosi co najmniej 51 % akcji albo udziałów (art. 65 powołanej ustawy).

Spółka Lotnisko Leszno Sp. z o. o. - jako spółka handlowa i spółka kapitałowa w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.) jest osobą prawną, która może we własnym imieniu nabywać prawa i być właścicielem majątku (w tym nieruchomości). W skład szeroko pojętego majątku Spółki wchodzi zarówno majątek, w jaki Spółka została „wyposażona” przez wspólników (w tym przypadku - jednego wspólnika jakim jest Miasto Leszno), np. w drodze aportu (wniesienia wkładu niepieniężnego), jak i majątek nabyty przez Spółkę już w trakcie prowadzenia działalności. Przepis art. 158 § 1 powołanego Kodeksu spółek handlowych wprost zezwala na wnoszenie do Spółki wkładu niepieniężnego (aportu); nie budzi przy tym wątpliwości, że takim wkładem niepieniężnym może być także nieruchomość. Z tego powodu wniesienie nieruchomości do Spółki należy uznać nie tylko za zasadne z przyczyn faktycznych, szeroko opisanych w uzasadnieniu do niniejszej uchwały, ale też za zgodne z przepisami Kodeksu spółek handlowych.

Trzeba też zwrócić uwagę na zobowiązanie zarządzającego lotniskiem do utrzymania lotniska i jego elementów w stanie odpowiadającym warunkom technicznym określonym przez właściwy organ oraz zgodnie z danymi wpisanymi do rejestru lotnisk (art. 68 ust. 2 pkt 3 ustawy - Prawo lotnicze). Niewątpliwie tak ukształtowany obowiązek powoduje po stronie zarządzającego lotniskiem konieczność podejmowania szeregu „aktów staranności”, których celem jest co najmniej zachowanie lotniska w stanie nie pogorszonym, umożliwiającym realizację jego podstawowej funkcji zgodnie z obowiązującymi przepisami.

W tym kontekście wskazać należy, że przepisy ustawy - Prawo lotnicze nie stanowią dla zarządzającego lotniskiem samodzielnej podstawy do podejmowania do podejmowania działań zmierzających do zachowania lotniska w odpowiednim stanie. W tym zakresie zastosowanie znajdują inne przepisy prawa, w tym zwłaszcza ustaw wchodzących w skład szeroko pojętego administracyjnego prawa materialnego - dotyczy to zwłaszcza ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.). Przepisy tej ostatniej wprowadzają pojęcie „dysponowanie nieruchomością na cele budowlane” - złożenie przez inwestora (podmiot zamierzający prowadzić roboty budowlane) oświadczenia o posiadaniu tego prawa jest warunkiem niezbędnym do

uzyskania pozwolenia na budowę (tak przepis art. 32 ust. 4 pkt 2 powołanej ustawy - Prawo budowlane). Owym „prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane” jest tytuł prawny, który umożliwi inwestorowi wykonanie robót budowlanych na nieruchomości; jako podstawowe (najbardziej „podstawowe” i „naturalne”) źródło owego prawa przepisy ustawy - Prawo budowlane wymieniają własność nieruchomości (art. 3 pkt 11 ustawy - Prawo budowlane).

Z powyższym trudno polemizować - zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.) „W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą” (tak przepis art. 140 ustawy - Kodeks cywilny). Z powyższego wynikają dwie bardzo istotne konsekwencje, mianowicie:

1) własność jest najszerszym zakresowo rzeczowym uprawnieniem do rzeczy (w tym do nieruchomości),

2) własność nie jest prawem absolutnym, nieograniczonym. W szczególności należy zwrócić uwagę na wymóg korzystania z rzeczy zgodnie z jej „społeczno-gospodarczym” przeznaczeniem, przez co należy rozumieć - najprościej rzecz biorąc - zobowiązanie do korzystania z rzeczy w taki sposób, aby realizować cel, dla którego właściciel uzyskał prawo do rzeczy.

W tym zakresie należy zwrócić uwagę, że przeniesienie własności nieruchomości, na której znajduje się lotnisko, na rzecz zarządzającego tym lotniskiem w sposób najpełniejszy umożliwia gospodarowanie rzeczą (nieruchomością) w sposób zgodny z jej „społeczno-gospodarczym” przeznaczeniem.

Należy przypomnieć, że takie korzystanie z rzeczy przez właściciela (wykonanie prawa własności) nie ma charakteru absolutnego i właściciel w dalszym ciągu związany jest szeregiem regulacji o charakterze bezwzględnie obowiązującym (przepisy prawa), jak i o charakterze umownym (zwłaszcza przepisy umowy i uzupełniająco stosowane przepisy Kodeksu spółek handlowych). W tym zakresie nie można zapomnieć, że każdorazowo gospodarowanie majątkiem Spółki podlega przepisom prawa oraz postanowieniom umowy spółki - w zakresie tych ostatnich należy wskazać, że zgromadzenie wspólników Spółki (a przypomnieć należy, że jedynym wspólnikiem Spółki jest Miasto Leszno) w drodze uchwały musi wyrazić zgodę m. in. na każde rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości netto powyżej 500 000,00 zł oraz na nabywanie, zbywanie i obciążanie nieruchomości (§ 14 umowy spółki). Wniesienie nieruchomości do majątku Spółki w formie aportu nie powoduje zatem utraty kontroli Miasta Leszna nad przeznaczeniem i wykorzystaniem tej nieruchomości - nie tylko z uwagi na cel, ustanowiona została Spółka (gdyż wszelkie czynności podejmowane przez Spółkę muszą mieścić się w granicach wyznaczonych tym celem), ale też z uwagi na opisane regulacje umowne.

Co więcej, przysługiwanie oznaczonemu podmiotowi własności rzeczy (w tym nieruchomości) rodzi po jego stronie szereg uprawnień o charakterze „ochronnym”, wynikających z uprawnienia do korzystania z rzeczy „z włączeniem innych osób” (cytowany przepis art. 140 ustawy - Kodeks cywilny). Mowa zwłaszcza o roszczeniach o charakterze windykacyjnym (skierowanym wobec podmiotu naruszającego prawo własności przez posiadanie rzeczy - przepis art. 222 § 1 ustawy - Kodeks cywilny) oraz o charakterze negatoryjnym (naruszenie własności rzeczy w inny sposób niż posiadanie rzeczy - przepis art. 222 § 2 ustawy - Kodeks cywilny). Takie roszczenia mają charakter restytucyjny, to jest zmierzający do przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Należy zgodzić się, że przysługiwanie Spółce własności nieruchomości i związanych z tym roszczeń opisanych powyżej umożliwi Spółce prawidłowe należyte wykonywanie jej obowiązków jako zarządzającego lotniskiem w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo lotnicze. Spółka będzie mogła szybciej, elastyczniej i skuteczniej reagować na wszelkie przypadki działań podmiotów trzecich (w tym użytkowników lotniska), które potencjalnie będą godziły w jej prawa. Wzmocni to pozycję Spółki jako zarządzającego lotniskiem i wyposaży ją w nowe „narzędzia”, dzięki którym będzie mogła prawidłowo realizować przypisane jej zadania.

Jeszcze w kontekście zobowiązania Spółki (jako zarządzającego lotniskiem) do utrzymywania lotniska i jego elementów w stanie odpowiadającym warunkom technicznym określonym przez właściwy organ oraz zgodnie z danymi wpisanymi do rejestru lotnisk (art. 68 ust. 2 pkt 3 ustawy - Prawo lotnicze) wskazać należy, że obecnie funkcjonująca „konstrukcja” prawna (tj. korzystanie przez Spółkę z nieruchomości na podstawie umowy użyczenia) stanowi pewną komplikację i ryzyko o charakterze księgowo-rachunkowym - każdorazowo nakłady na tę nieruchomość stanowią w istocie nakłady na majątek podmiotu trzeciego (Miasta Leszna jako właściciela nieruchomości), co może rodzić komplikacje związane z rozliczaniem podatków CIT i VAT. Nie można bowiem zapominać, że pomimo ścisłego powiązania majątkowo-kapitałowego (Miasto Leszno jest jedynym wspólnikiem Spółki) Spółka stanowi odrębny od Miasta podmiot praw i obowiązków nie tylko na gruncie prawa cywilnego (odrębna osobowość prawna), ale też na gruncie przepisów prawa podatkowego (odrębny od Miasta podatnik i płatnik podatków, zwłaszcza CIT i VAT).

Należy też zasygnalizować, że w skrajnej sytuacji dokonywanie nakładów z majątku Spółki na rzecz nieruchomości należącej do jej jedynego wspólnika (Miasta Leszna) może być uznane za formę zwrotu wkładów, wniesionych przez Miasto na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki (dotychczas były to wkłady pieniężne) w czasie trwania spółki - co może być uznane za naruszenie przepisu art. 189 § 1 ustawy - Kodeks spółek handlowych („W czasie trwania spółki nie wolno zwracać wspólnikom wniesionych wkładów tak w całości, jak i w części”(...)). O ile ryzyko przyjęcia takiej interpretacji nie jest szczególnie wysokie, o tyle nie jest to okoliczność, którą można *a priori* wykluczyć (zbagatelizować).

Wracając jeszcze do obowiązków zarządzającego lotniskiem, należy odnieść się do „ogólnego” obowiązku posiadania prawa użytkowania nieruchomości w okresie eksploatacji lotniska (tak przepis

art. 68 ust. 2 pkt 13 ustawy - Prawo lotnicze). Przepisy nie definiują jak należy rozumieć owo „prawo użytkowania” nieruchomości; wykładnia językowa, systemowa i celowościowa tego zwrotu pozwala jednak przyjąć, że chodzi o formę zapewnienia zarządzającemu lotniskiem faktycznej i mającej swoje źródło w „jakimś” stosunku prawnym możliwości korzystania z lotniska zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób umożliwiający zarządzającemu wykonywanie spoczywających na nim obowiązków. Z powodów jak szczegółowo opisane powyżej należy się zgodzić, że tytułem prawnym, który najpełniej umożliwia zarządzającemu lotniskiem realizację jego zobowiązań, jest właśnie własność nieruchomości, przeznaczanej pod lotnisko - powodując, że czynności wchodzące w skład szeroko pojętego zarządzania lotniskiem mogą być dokonywane w sposób prosty (od strony „formalnej”, to jest bez konieczności wykazywania szeregiem dokumentów uprawnień do nieruchomości) i skuteczny (z uwagi na szerokie uprawnienia, wynikające z prawa własności).

Przypomnieć należy, że zgodnie z definicją zawartą w przepisach ustawy - Prawo lotnicze, „lotnisko” to nie tylko sama płyta lotniska (obszar przeznaczony do wykonywania startów, lądowań i ruchu statków powietrznych), ale też znajdujące się w jego granicach obiekty i urządzenia budowlane o charakterze trwałym (tak definicja z przepisu art. 2 pkt 4 ustawy - Prawo lotnicze). W zakresie zobowiązania do „utrzymywania lotniska i jego elementów w stanie odpowiadającym warunkom technicznym określonym przez właściwy organ oraz zgodnie z danymi wpisanymi do rejestru lotnisk” (tak przepis art. 68 ust. 2 pkt 3 ustawy - Prawo lotnicze) Spółka Lotnisko Leszno Sp. z o. o. wskazuje, że o ile utrzymanie istniejącego stanu budynków i budowli jest obowiązkiem zarządzającego lotniskiem, o tyle za obowiązek taki należy też uznać rozwój istniejącej infrastruktury, a więc dokonywania szeroko rozumianych inwestycji.

Choćby z tego powodu Spółka wymaga utrwalenia jej statusu jako wiarygodnego Partnera biznesowego dla inwestorów, z którymi zawierane są długoterminowe umowy. Lotnisko ma na celu również pozyskiwanie zewnętrznych środków finansowych, które wymagają zabezpieczenia w postaci majątku, szczególnie w stosunku do nowo powstałych spółek.

Wartość nieruchomości, która jest przedmiotem aportu do Spółki Lotnisko Leszno Sp. z o. o. została objęta wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym i wynosi 11 592 318,00 zł. W skład nieruchomości wchodzi następujące budynki i budowle tj.:

- 1) Budynek baloniarni
- 2) Budynek umywalni
- 3) Budynek internatu i modelarni
- 4) Budynek mieszkalny

- 5) Budynek kotłowni
- 6) Budynek trafostacji
- 7) Budynek wielofunkcyjny
- 8) Wieża
- 9) Budynek magazynu olei i smarów
- 10) Wiata garażowa
- 11) Hangar samolotowy z zespołem garażowym

Natomiast budynek stacji paliw, hale namiotowe oraz budynek tunelu aerodynamicznego stanowią nakłady dzierżawców terenu i nie podlegały wycenie nieruchomości.

W związku z powyższym podjęcie ww. uchwały uważa się za uzasadnione.

Opracował:

Wydział Gospodarki Nieruchomościami