

Uchwała z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 137/07

Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku wierzycieli Mariana M., Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w K., "P.B.R.B.", sp. z o.o. w K. i Gminy K. przeciwko dłużnikowi "I.L." w K. przy uczestnictwie "K.G.I.", sp. z o.o. w K. o egzekucję z nieruchomości, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 lutego 2008 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 26 września 2007 r.:

"1. Czy wobec unormowania zawartego w art. 17 § 2 k.s.h. w związku z art. 228 pkt 4 k.s.h. dopuszczalne jest udzielenie przybicia własności nieruchomości (wieczystego użytkowania) na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowanej w toku likwidacji przez zarząd, bez uchwały wspólników wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości (wieczystego użytkowania) w sytuacji, gdy umowa spółki nie wyłącza konieczności uzyskania takiej zgody i w sytuacji, gdy przed wydaniem postanowienia o przybiciu zarząd spółki składa oświadczenie o braku zamiaru wyrażenia zgody przez wspólników?,

2. a w przypadku udzielenia na powyższe pytanie odpowiedzi twierdzącej:

"czy brak wydania w terminie 2 miesięcy, przewidzianej w art. 17 § 2 k.s.h. uchwały wspólników zatwierdzającej czynność zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością po udzieleniu przybicia własności nieruchomości (wieczystego użytkowania), lecz przed jego uprawomocnieniem się stanowi nową okoliczność, którą Sąd drugiej instancji winien uwzględnić przy wydawaniu rozstrzygnięcia na podstawie art. 382 k.p.c. w związku z art. 397 § 2 k.p.c. jako przesłankę odmowy udzielenia przybicia?"

podjął uchwałę:

1. Dopuszczalne jest udzielenie przybicia własności nieruchomości (użytkowania wieczystego) na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością,

bez uchwały wspólników wyrażającej zgodę na nabycie nieruchomości (użytkowania wieczystego), w sytuacji gdy umowa spółki nie wyłącza konieczności uzyskania takiej zgody oraz gdy przed wydaniem postanowienia o przybiciu zarząd spółki złożył oświadczenie o braku zamiaru wyrażenia zgody przez wspólników.

2. Niewyrażenie przez wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością zgody na nabycie nieruchomości (użytkowania wieczystego) nie stanowi okoliczności, którą powinien uwzględnić sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu zażalenia na postanowienie o przybiciu.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 21 lutego 2007 r. Sąd Rejonowy w Kielcach udzielił na rzecz "K.G.I.", spółki z o.o. za cenę 803 000 zł przybicia prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w K. przy ul. K. nr 17 oraz znajdujących się na nim budynków i innych urządzeń stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności. Sąd Rejonowy ustalił, że komornik prowadzi przeciwko dłużnikowi „I.L.”, spółce z o.o. w K. egzekucję, która została skierowana do prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz wymienionych nieruchomości. W dniu 14 lutego 2007 r. odbyła się pod nadzorem sędziego Sądu Rejonowego w Kielcach licytacja, w której wzięło udział pięciu licytantów, m.in. "K.G.I." reprezentowana przez trzech członków zarządu. Przed przystąpieniem do licytacji członkowie zarządu okazali aktualny odpis z rejestru przedsiębiorców, z którego wynika, że zarząd spółki jest trzyosobowy, a do składania oświadczeń i podpisywania w imieniu spółki dokumentów są upoważnieni dwaj członkowie zarządu łącznie lub członek zarządu z prokurentem. Najwyższą cenę w czasie licytacji zaofiarowała "K.G.I.". Po zamknięciu licytacji Sąd Rejonowy w Kielcach odroczył ogłoszenie o przybiciu do dnia 20 lutego 2007 r., a następnie do dnia 21 lutego 2007 r. W dniu 20 lutego 2007 r. "K.G.I.", reprezentowana przez pełnomocnika umocowanego przez dwóch członków zarządu, złożyła pismo procesowe, w którym wniosła o odmowę udzielenia przybicia na rzecz "K.G.I.". Jako przyczynę żądania odmowy wskazano naruszenie przez "K.G.I." przepisu art. 228 pkt 4 k.s.h., gdyż umowa spółki nie wyłączała z przepisu kompetencji wspólników sprawy nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Do pisma został

dołączony odpis umowy spółki oraz oświadczenie podpisane przez dwóch członków zarządu, że zgromadzenie wspólników "K.G.I." nie podjęło uchwały o wyrażeniu zgody na nabycie prawa użytkowania wieczystego będącego przedmiotem licytacji, a ponadto wspólnicy nie zamierzają wyrazić zgody na takie nabycie.

Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska licytanta, że w toku przetargu doszło do naruszenia przepisów o licytacji, polegającego na dopuszczeniu do udziału w niej zarządu spółki niemającego umocowania do nabycia prawa użytkowania wieczystego gruntu. Wskazał, powołując się na art. 999 § 1 k.p.c., że do nabycia prawa dochodzi dopiero na skutek przysądzenia własności i dopiero na tym etapie niezbędna jest uchwała, o jakiej mowa w art. 228 k.s.h. Z kolei art. 976 § 1 k.p.c. wyraźnie wskazuje podmioty, które w przetargu nie mogą uczestniczyć. Komornik nie mógłby nie dopuścić do udziału w licytacji zarządu spółki, która nie legitymowałaby się uchwałą wspólników, ponieważ – zgodnie z art. 17 § 2 k.s.h. – braki te mogą zostać usunięte. Dodatkowo Sąd Rejonowy zauważył, że w przetargu brało udział pięciu licytantów, a każdy z nich wpłacił wadium, które jest zabezpieczeniem w razie niewykonania warunków licytacji. Zmiana stanowiska licytanta wygrywającego licytację nie powinna powodować dodatkowych kosztów związanych z wyznaczeniem kolejnego terminu licytacji.

Przy rozpoznawaniu zażalenia "K.G.I." na postanowienie Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 21 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy w Kielcach powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Egzekucja z nieruchomości została uregulowana w art. 921-1003 k.p.c., które stosuje się odpowiednio do egzekucji z prawa użytkowania wieczystego gruntu (art. 1004 k.p.c.). Zgodnie z art. 987 k.p.c., sąd wydaje na posiedzeniu jawnym postanowienie w sprawie udzielenia przybicia na rzecz tego licytanta, który zaofiarował najwyższą cenę. Na tym etapie postępowania egzekucyjnego kontroli podlega jedynie sam przebieg licytacji, jeżeli zostaną ujawnione uchybienia w tym zakresie, każdy z licytantów może złożyć skargę albo zaskarżyć postanowienie o udzieleniu przybicia. Rozumowanie to znajduje potwierdzenie w art. 991 k.p.c., który określa podstawy odmowy udzielenia przybicia przez sąd. Takimi podstawami są: naruszenie przepisów postępowania w toku licytacji mogące mieć istotny wpływ

na wynik przetargu, podleganie postępowania umorzeniu lub zawieszeniu oraz co do zasady nieotrzymanie zawiadomienia o licytacji przez jej uczestnika.

W związku z tym należy rozważyć, czy do naruszenia przepisów postępowania w rozumieniu art. 991 § 1 k.p.c. może dojść przez dopuszczenie do licytacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w sytuacji, w której w trakcie licytacji ani w chwili wydawania postanowienia o udzieleniu przybicia nie było uchwały wspólników wyrażającej zgodę na nabycie przez spółkę własności nieruchomości (użytkowanie wieczyste gruntu), stosownie do art. 228 pkt 4 k.s.h. Dopuszczenie do udziału w licytacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wadliwie reprezentowanej może stanowić naruszenie przepisów postępowania uzasadniające odmowę udzielenia przybicia, wymaga zatem zbadania sposobu reprezentowania uczestniczącej w licytacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, jeżeli przedmiotem licytacji jest własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego gruntu.

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest reprezentowana przez zarząd, co *expressis verbis* wynika z art. 201, 204 i 205 k.s.h. Odstępstwa od reguły reprezentowania spółki przez zarząd wymagają wyraźnej podstawy ustawowej. Niewątpliwie art. 228 k.s.h. stanowi ograniczenie swobody zarządu w zakresie reprezentowania spółki, określa mianowicie czynności, do dokonania których niezbędne jest uzyskanie uchwały zgromadzenia wspólników. Sankcję związaną z naruszeniem tego przepisu przewiduje art. 17 k.s.h., zgodnie z którym dokonanie czynności prawnej przez zarząd bez uchwały wspólników wymaganej przez ustawę prowadzi do nieważności takiej czynności. Uchwała wspólników zawierająca zgodę może być podjęta zarówno przed dokonaniem czynności przez zarząd, jak i po jej dokonaniu.

Artykuł 228 pkt 4 k.s.h. przewiduje obowiązek uzyskania zgody przez zarząd m.in. do nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego). Zgodnie z szerokim (funkcjonalnym) ujęciem tego przepisu, obowiązek wyrażenia zgody przez wspólników odnosi się nie tylko do finalnego nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), ale także do podjęcia jakichkolwiek działań prowadzących do takiego nabycia, np. rozpoczęcia negocjacji czy uczestniczenia w licytacji. Można twierdzić, że skoro ustawodawca zakazał nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego) bez uchwały wspólników, to nielogiczne jest przyjmowanie, iż nie zakazał działań prowadzących do takiego nabycia, trudno bowiem przyjąć, że udział

w takich działaniach miałby jakikolwiek sens, gdyby nie mógł zakończyć się finalnym przeniesieniem prawa.

Według ścisłej (literalnej) wykładni art. 228 pkt 4 k.s.h., w przepisie tym jednoznacznie mówi się o „nabyciu”, zatem o skutku rozporządzającym. Ograniczanie zarządu w prawie do reprezentacji, przez wymaganie uzyskania zgody w postaci uchwały wspólników, ma charakter wyjątkowy. Znajduje tu zastosowanie zasada *exceptiones non sunt extendendae*, która zabrania wymagania od zarządu, aby legitymował się zgodą zgromadzenia wspólników przy dokonywaniu jakichkolwiek działań niemających charakteru rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją, zarówno wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), jak i przystąpienie do licytacji, której przedmiotem jest własność nieruchomości (użytkowanie wieczyste gruntu), nie wymaga uchwały wspólników.

Akceptacja szerokiego rozumienia art. 228 pkt 4 k.s.h. prowadzi do wniosku, że zarząd spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, przystępując do licytacji, powinien przedstawić uchwałę wspólników zezwalającą na nabycie nieruchomości (użytkowania wieczystego). W konsekwencji brak takiej zgody można uznać za wadliwe reprezentowanie spółki, a więc naruszenie przepisów postępowania o licytacji, co daje sądowi podstawę do odmowy udzielenia przybiccia. Taka wykładnia oznacza odwołanie się do wątpliwej koncepcji, że konsekwencją zastosowania art. 17 k.s.h. jest nieistnienie czynności prawnej. Zgodnie z tą koncepcją, w szczególnych wypadkach, gdy wymaga tego przepis prawa, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością musi być reprezentowana na zewnątrz przez współdziałanie dwóch jej organów. Jeżeli oświadczenie woli złoży tylko jeden z nich, np. zarząd bez uchwały wspólników, to nie można uznać takiego oświadczenia za złożone przez osobę prawną. Można więc twierdzić, że w istocie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nie uczestniczyła w licytacji egzekucyjnej, nie jest zatem możliwe udzielenie na jej rzecz przybiccia, gdyż w ten sposób udzielono by przybiccia podmiotowi niebiorącemu udziału w licytacji. Koncepcja ta została jednoznacznie odrzucona w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07 (OSNC 2008, nr 2, poz. 14), dotyczącej skutków działania zarządu spółdzielni bez uchwały walnego zgromadzenia w sprawach, w których ustawa wymaga takiej uchwały.

Sytuacja przedstawia się inaczej w razie akceptacji ścisłego rozumienia art. 228 pkt 4 k.s.h., ponieważ wówczas do udziału w licytacji żadna zgoda wspólników nie jest wymagana. W konsekwencji trzeba przyjąć, że spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była prawidłowo reprezentowana, a zatem nie ma podstaw do odmowy udzielenia przybicia.

Należy zdecydowanie opowiedzieć się ścisłą interpretacją art. 228 pkt 4 k.s.h. Poza wskazanymi już argumentami, rozstrzygające znaczenie ma określenie przez ustawodawcę sankcji za naruszenie tego przepisu. Choć w piśmiennictwie sporny jest charakter prawny sankcji wynikającej z art. 17 k.s.h., istotne jest umożliwienie wyrażenia przez wspólników zgody *ex post*. Sprawia to, że nieistotne jest, czy w chwili dokonywania czynności prawnej, nawet będącej wprost rozporządzeniem prawem, zarząd dysponuje stosowną zgodą wspólników, w tej chwili bowiem czynność taka jest ważna i dopuszczalna, a dopiero upływ dwóch miesięcy od jej dokonania i brak w tym czasie zgody czyni z niej czynność bezwzględnie nieważną. W konsekwencji nie można wymagać od zarządu okazywania zgody wspólników na nabycie prawa w chwili dokonywania czynności, a tym bardziej w chwili przystępowania do działań, które dopiero mogą doprowadzić do takiego nabycia. (...)

Drugie przedstawione do rozstrzygnięcia zagadnienie sprowadza się do tego, czy upływ terminu dwóch miesięcy, w którym zgromadzenie wspólników może wyrazić zgodę na nabycie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością nieruchomości (użytkowania wieczystego), powinien być uwzględniony przez sąd drugiej instancji, na podstawie art. 382 k.p.c., jako nowa okoliczność będąca przesłanką odmowy udzielenia przybicia.

Skutkiem udzielenia przybicia jest, według art. 995 k.p.c., przede wszystkim to, że osoba, na rzecz której przybicie nastąpiło, może żądać przysądzenia jej własności nieruchomości (użytkowania wieczystego), jeżeli wykona warunki licytacyjne, określone w art. 962-971 k.p.c., w tym w szczególności złoży na rachunek depozytowy sądu cenę nabycia z potrąceniem rękojmi złożonej w gotówce (art. 967 k.p.c.). Na niewydanie przez sąd na podstawie art. 998 § 1 k.p.c. postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego gruntu), które – zgodnie z art. 999 § 1 k.p.c. – przenosi własność (użytkowanie wieczyste), może więc mieć wpływ nie ewentualny brak zgody wspólników, lecz niezapłacenie ceny nabycia przez spółkę z ograniczoną

odpowiedzialnością. W takiej sytuacji przepada wpłacona przez nabywcę rękojmia (art. 969 § 1 w związku z art. 963 k.p.c.).

Wykładnia art. 987 i 991 k.p.c. prowadzi do wniosku, że udzielenie przybicia nie oznacza nabycia własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego gruntu), zatem w chwili wydawania przez sąd postanowienia o udzieleniu przybicia na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie jest konieczna uchwała wspólników wyrażająca zgodę na takie nabycie (art. 228 pkt 4 k.s.h.). Skoro udzielenie przybicia nie wywołuje skutków rzeczowych (rozporządzających), zgoda wspólników jest dla niego obojętna. W konsekwencji upływ terminu dwóch miesięcy określonego w art. 17 § 2 k.s.h. nie jest nową okolicznością, która mogłaby uzasadniać odmowę udzielenia przybicia, również bowiem sąd drugiej instancji, utrzymując w mocy zaskarżone postanowienie o udzieleniu przybicia, nie doprowadzi do nabycia własności nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, nie musi zatem brać pod uwagę ograniczenia przewidzianego art. 228 pkt 4 k.s.h.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.