

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z wniosku M. B. i innych,
o odłączenie z księgi wieczystej Kw [...] działki numer ewidencyjny 189/21 o
powierzchni 1844 m² do nowej księgi wieczystej i wpis prawa współwłasności,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 17 kwietnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej wnioskodawcy G. W.
od postanowienia Sądu Okręgowego w W.
z dnia 27 czerwca 2013 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę
Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego
rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez wnioskodawcę G. W. postanowieniem z dnia 27 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację wnioskodawczym M. L. od

postanowienia Sądu Rejonowego w P. z dnia 10 marca 2011 r., (sygn. akt [...], Kw [...]). W sprawie tej ustalono co następuje:

Wnioskodawcy: Q. Sp. z o.o., M. W. i inni, wnieśli o odłączenie z księgi wieczystej KW [...] działki nr ewid. 189/21 o pow. 1844 m² do nowej księgi wieczystej i wpis prawa współwłasności na rzecz: M. W. i J. W., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, A. W. i A. W., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, M. B. i M. B., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, K. W. i T. W., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, M. W. i M. W., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, M. G. i B. G., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, M. L., w udziale do 1/14 części, M. L., w udziale do 1/14 części, M. J., w udziale do 3/14 części, R. K. i S. K., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 1/14 części, G. W. i E. W., na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej, w udziale do 2/14 części.

Sąd Rejonowy w P. działając w osobie referendarza sądowego w dniu 20 stycznia 2011 r. dokonał wpisu zgodnie z wnioskiem. Na skutek skargi Q. Sp. z o.o. postanowieniem z dnia 10 marca 2011 r. Sąd Rejonowy w P. uchylił w całości ww. orzeczenie referendarza sądowego i oddalił wniosek o dokonanie wpisu. Na skutek apelacji wnioskodawczyni M. L., Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 30 listopada 2011 r. zmienił zaskarżone postanowienie i utrzymał w mocy wpis z dnia 20 stycznia 2011 r.

Rozpoznając ponownie sprawę w związku z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2013 r. uchylającego postanowienie Sądu II instancji z dnia 30 listopada 2011 r.

Sąd Okręgowy w W. oddalił apelację M. L.

Sąd II instancji stwierdził, że trafnie Sąd Rejonowy przyjął, iż przeniesienie własności nieruchomości dokonane aktem notarialnym sporządzonym w dniu 1 grudnia 2010 roku przez notariusza J. K. nastąpiło w ramach konstrukcji *datio in solutum*, gdy tymczasem Prezes Spółki Q. Sp. z o.o. z siedzibą w S. M. P. był upoważniony wyłącznie do sprzedaży parceli powstałych po podziale

nieruchomości o pow. 2 ha, położonej w S., gm. N. o nr ewid. 189/2, wpisanej w księgę wieczystą o nr [...] prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P., o wartościach dwukrotnie i więcej razy przekraczających wysokość kapitału zakładowego - na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ww. spółki z 31 sierpnia 2007 r., a więc do dokonania innej czynności niż objęta przedstawionym aktem notarialnym.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji trafnie ocenił, że uchwała ustalająca treść oświadczenia woli spółki, wiąże zarząd, który jest upoważniony do działania jedynie w jej granicach, zaś ich przekroczenie w świetle art. 17 § 1 k.s.h., oznacza działania zarządu bez zgody właściwego organu spółki, skutkując bezwzględną nieważnością czynności prawnej, i słusznie uznał, że taki charakter miało działanie M. P., zasadnie wskazując na różny cel umowy sprzedaży i umowy zawartej w trybie *datio in solutum*.

Sąd Okręgowy uznał, że nie jest trafny zarzut skarżącej, iż umocowanie do dokonania czynności zbycia nieruchomości przez Prezesa Zarządu Spółki Q. M. P. nie wymagało podjęcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników, gdyż takie umocowanie czerpał bezpośrednio z regulacji przewidzianej treścią umowy spółki, albowiem przedmiotowym aktem notarialnym Prezes Zarządu Spółki rozporządził prawem o wartości wymagającej uchwały Zgromadzenia Wspólników - w świetle § 15 ust. 9 umowy spółki.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) art. 228 pkt 4 k.s.h. w zw. z art. 17 § 1 i § 3 k.s.h. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w przypadku gdy Prezes Zarządu Spółki zawrze umowę przeniesienia własności nieruchomości w ramach konstrukcji *datio in solutum* bez dysponowania uchwałą zgromadzenia wspólników Spółki wyrażającą zgodę na zawarcie takiej umowy, umowa ta jest bezwzględnie nieważna z uwagi na przepis art. 17 § 1 k.s.h. również w przypadku gdy wymóg powzięcia uchwały przez Zgromadzenie Wspólników na swoje źródło w Umowie Spółki, podczas gdy, w sytuacji, w której uchwała zgromadzenia wspólników Spółki jest wymagana przez Umowę Spółki, w przypadku dokonania czynności przez

Prezesa Zarządu Spółki bez uchwały zgromadzenia wspólników, zastosowanie ma art. 17 § 3 k.s.h., nie zaś art. 17 § 1 k.s.h.

2) art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z § 15 ust. 9 Umowy Spółki i § 13 ust. 4 Umowy Spółki, przez ich błędną wykładnię co skutkowało przyjęciem, że § 13 ust. 4 Umowy Spółki nie wyłącza zastosowania art. 228 pkt 4 k.s.h. i w konsekwencji przyjęcie, że brak uchwały Zgromadzenia Wspólników wyrażającej zgodę na zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w ramach konstrukcji *datio in solutum* powoduje skutki z art. 17 § 1 k.s.h., tj. nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości (*datio in solutum*) sporządzonej przez notariusza J. K., podczas gdy z prawidłowej wykładni § 13 ust. 4 i § 15 ust. 9 Umowy Spółki wynika, że § 13 ust. 4 Umowy Spółki wyłącza zastosowanie art. 228 pkt 4 k.s.h. i w konsekwencji uchwała Zgromadzenia Wspólników wyrażająca zgodę na zawarcie umowy przeniesienia własności nieruchomości w ramach konstrukcji *datio in solutum* jest wymagana jedynie przez § 15 ust. 9 Umowy Spółki, z uwagi na rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki, i jej brak skutkuje naruszeniem art. 17 § 3 k.s.h., nie zaś art. 17 § 1 k.s.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej zasługują na uwzględnienie. Zgodnie z art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwała zgromadzenia wspólników jest wymagana w razie nabycia lub zbycia nieruchomości, chyba że umowa spółki stanowi inaczej. Umowa spółki Q. w § 13 ust. 4 wyraźnie stanowi, że nie jest wymagane powzięcie przez zgromadzenia wspólników uchwał wyrażających zgodę na nabycie lub zbycie wszelkich nieruchomości, w całości lub części. Takie postanowienie umowy spółki, w związku z regulacją zawartą w art. 228 pkt 4 k.s.h. prowadzi do wniosku, że do skutecznego zbycia nieruchomości spółki Q. wystarczy oświadczenie woli osoby uprawnionej do reprezentowania spółki, gdyż nie jest wymagana uchwała zgromadzenia wspólników tej spółki. Bezspornym jest, że oświadczenie woli za spółkę Q. w umowie z dnia 1 grudnia 2010 r. złożył prezes zarządu, który był uprawniony do reprezentowania jej jednoosobowo. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, wyrażonym w zaskarżonym postanowieniu, umowa z dnia 1 grudnia

2010 r., na mocy której spółka Q. zbyła nieruchomości na rzecz wskazanych w tej umowie nabywców jest ważna i może stanowić podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Takiego wniosku nie podważa, ani przywołanie w § 13 ust. 4 umowy z dnia 1 grudnia 2010 r., art. 229 k.s.h., ani treść uchwały wspólników z dnia 31 sierpnia 2007 r. Umowa spółki, we wspomnianym postanowieniu, wskazuje wprawdzie, że uchwały wspólników nie wymaga nabycie lub zbycie wszelkich nieruchomości w tym szczególnie w sytuacji przewidzianej w art. 229 k.s.h., ale takie odwołanie nie ma znaczenia dla oceny skutków zbycia nieruchomości spółki Q. na podstawie umowy z dnia 1 grudnia 2010 r. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że w art. 229 k.s.h. mowa jest tylko o nabywaniu nieruchomości dla spółki, a umowa z 1 grudnia 2010 dotyczyła zbycia nieruchomości. Ponadto art. 229 k.s.h. dotyczy nabywania nieruchomości w ciągu 2 lat od powstania spółki. Spółka Q. powstała na podstawie umowy z dnia 12 lutego 2007 r., a umowa zbycia jej nieruchomości została zawarta 1 grudnia 2010. Wreszcie przepis art. 229 k.s.h. zezwala na nabywanie nieruchomości bez uchwały zgromadzenia wspólników, tylko gdy taka umowa została wyraźnie przewidziana w samej umowie spółki. Odwołanie się w § 13 ust. 4 umowy spółki do art. 229 k.s.h. nie mogło więc wywołać żadnych skutków dla umowy zbycia nieruchomości spółki zawartej 1 grudnia 2010 r.

Do umowy z dnia 1 grudnia 2010 r. została dołączona uchwała wspólników z dnia 31 sierpnia 2007 r., która upoważniała do sprzedaży nieruchomości objętych umową z dnia 1 grudnia 2010 r. W uchwale tej wyraźnie wskazano, że dotyczy ona zbycia nieruchomości których wartość przekracza dwukrotnie i więcej wysokość kapitału zakładowego. Uchwała ta nie stanowiła upoważnienia dla zbycia nieruchomości, gdyż takie upoważnienie wynikało wprost z umowy spółki (§ 13 ust. 4). Mogła ona mieć znacznie w związku z tym, że wspomniany § 13 ust. 4 umowy spółki zezwalał na zbycie nieruchomości spółki z zastrzeżeniem § 15 ust. 9 tej umowy. To ostatnie postanowienie przewidywało zaś, że rozporządzenie przez zarząd prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie lub więcej razy przekraczające wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały zgromadzenia wspólników. W związku z tym zwrócić należy uwagę, że wymóg uchwały zgromadzenia wspólników na zbycie nieruchomości,

której wartość przekracza co najmniej dwukrotnie wartość kapitału zakładowego został wprowadzony umową, a nie wynika z ustawy. Oznacza to, że nawet gdyby zbycie nieruchomości spółki Q. odbyło się bez ważnej uchwały zgromadzenia wspólników to byłoby ono skuteczne. Zgodnie z art. 17 § 1 k.s.h. nieważna jest czynność prawna spółki tylko wtedy, gdy wymóg uchwały zgromadzenia wspólników wynika z ustawy. Natomiast, gdy wymóg taki przewiduje tylko umowa spółki, to czynność jest ważna, a jedynie zarząd może ponosić odpowiedzialność z tytułu naruszenia umowy. Nawet więc uznanie, że uchwała wspólników z dnia 31 sierpnia 2007 r. nie zawierała upoważnienia dla zarządu do zbycia nieruchomości objętych umową z dnia 1 grudnia 2010 r. nie wpływa na ważność tej umowy. Jeszcze raz należy bowiem przypomnieć, że upoważnienie do zbycia nieruchomości objętych umową z dnia 1 grudnia 2010 r., bez konieczności uzyskania na takie zbycie uchwały zgromadzenia wspólników, wynikało wprost z umowy spółki. W takiej sytuacji, skoro umowa spółki zawierała ogólne upoważnienie do zbycia nieruchomości spółki, bez sprecyzowania w jakiej formie prawnej ma to nastąpić, nie ma również znaczenia, z punktu widzenia ważności umowy zbycia z 1 grudnia 2010 r., że nastąpiło ono w formie *datio in solutum*, a nie klasycznej umowy sprzedaży. To, że uchwała zgromadzenia wspólników z dnia 31 sierpnia 2007 r. zawierała upoważnienie tylko do sprzedaży nieruchomości może mieć znaczenie jedynie dla oceny odpowiedzialności działającego za spółkę jej prezesa wobec samej spółki, w związku z art. 17 ust. 3 k.s.h.

Mając na względzie, że zarzuty skargi kasacyjnej są uzasadnione Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji postanowienia.