

ZBIGNIEW KUNIEWICZ, STANISŁAW CZEPITA

## **W SPRAWIE ZAKRESU I CHARAKTERU WYMOGU UCHWAŁY WSPÓLNIKÓW PRZY NABYCIU NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ KAPITAŁOWĄ**

I. Rozwiązaniem przyjętym w art. 17 k.s.h. ustawodawca przeciął – wydałoby się – toczący się na gruncie Kodeksu handlowego, spór dotyczący tzw. zewnętrznej skuteczności uchwał zgromadzenia wspólników<sup>1</sup> (walnego zgromadzenia) spółki kapitałowej, wymaganych przez ustawę do dokonania przez spółkę określonych czynności. Osią tego sporu było ustalenie relacji między przepisami wyłączającymi możliwość ograniczenia wobec osób trzecich prawa członka zarządu do reprezentacji (art. 198 § 3 i 369 § 3 k.h.) a przepisami, które przyznawały zgromadzeniu wspólników prawo do wyrażenia zgody na dokonanie przez spółkę pewnych czynności (art. 221 i 388 k.h.). W nauce przeważała opinia, że uchwały te odnoszą skutek wewnętrzny, a jedynie dla czynności dotyczących przedsiębiorstwa (zbycie, wydzierżawienie, ustanowienie użytkowania) uchwała była wymagana zarówno w stosunku wewnętrznym, jak też zewnętrznym, gdyż czynności te nie mieściły się w zakresie umocowania zarządu<sup>2</sup>.

Jak wiadomo, na podstawie obowiązującego obecnie art. 17 k.s.h. możemy wyróżnić uchwały zgromadzenia wspólników mające źródło w ustawie oraz takie, które mają oparcie w umowie (statucie) spółki. Jedynie te pierwsze, czyli uchwały, których podjęcie wymaga ustawa, uzyskują doniosłość w stosunkach zewnętrznych spółki, albowiem stanowią przesłankę ważnego dokonania przez spółkę czynności prawnych. Nie ma przy tym znaczenia, czy norma prawna, która obliuguje do uzyskania uchwały ma charakter bezwzględnie czy względnie obowiązujący<sup>3</sup>.

Od czasu uchwalenia Kodeksu spółek handlowych kwestia przedmiotowego zakresu zastosowania art. 17 k.s.h. wywoływała jednak pewne kontrowersje.

---

<sup>1</sup> Wyrażenie „uchwała zgromadzenia wspólników” będzie używane zamiennie z wyrażeniem „uchwała wspólników”.

<sup>2</sup> Por. T. Dziurzyński, w: idem, Z. Fenichel, M. Honzatkó, *Kodeks handlowy z komentarzem i skorowidzem*, Łódź 1994, s. 246-247; M. Allerhand, *Kodeks handlowy. Komentarz. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, Bielsko-Biała 1991, s. 51; A. Wiśniewski, *Prawo o spółkach. Podręcznik praktyczny. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, t. 2, Warszawa 1992, s. 138-139; A. Szajkowski, w: S. Sołtysiński, A. Szajkowski, J. Szwaja, *Kodeks handlowy. Komentarz*, t. I, Warszawa 1994, s. 1018.

<sup>3</sup> Por. A. Szajkowski, A. Szumański, w: S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych*, t. II, Warszawa 2002, s. 506; Z. Kuniewicz, *Reprezentacyjna funkcja zarządu spółki kapitałowej*, Szczecin 2005, s. 215.

Konfrontacja tego przepisu z brzmieniem niektórych przepisów części szczególnej Kodeksu, zwłaszcza z art. 207 oraz 375 k.s.h., mogła w pewnym stopniu usprawiedliwiać sformułowaną swego czasu przez A. Kocha tezę, że przewidziana w art. 17 k.s.h. sankcja nieważności czynności prawnej z powodu braku uchwały, odnosi się tylko do tych przypadków, w których wymóg podjęcia uchwały został określony w przepisach ogólnych Kodeksu spółek handlowych<sup>4</sup>. Wątpliwości w tym względzie rozwiała nowelizacja Kodeksu, dokonana ustawą z 12 grudnia 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw<sup>5</sup>. Zmiana ta polegała między innymi na tym, że do dotychczasowej treści art. 230 k.s.h. zostało dodane zdanie stwierdzające, iż wyłączone jest stosowanie sankcji z art. 17 §1 k.s.h. w przypadkach objętych hipotezą art. 230 k.s.h.

Ustawodawca potwierdził zatem dominujący w nauce pogląd<sup>6</sup>, że zakresem zastosowania art. 17 k.s.h. objęte są te przypadki, w których naruszony zostanie ustawowy wymóg uzyskania zgody zgromadzenia wspólników – bez względu na to, czy wymagane takie przewidziane jest w przepisach ogólnych, czy też szczególnych Kodeksu. W związku z tym dowodzenie obecnie tej tezy<sup>7</sup> i polemika z wcześniejszym poglądem A. Kocha, który zmienił swoje stanowisko w sprawie zakresu zastosowania art. 17 k.s.h.<sup>8</sup>, nie ma istotnych wartości poznawczych.

W niniejszym artykule pragniemy zastanowić się nad kwestią relacji między art. 17 k.s.h. a niektórymi przepisami części szczególnej Kodeksu, które wprowadzają wymóg uzyskania uchwały wspólników. Zagadnienie to będzie analizowane na przykładzie nabycia nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Interesować nas będzie zwłaszcza nabycie przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością nieruchomości w drodze sprzedaży licytacyjnej, przewidzianej w Kodeksie postępowania cywilnego.

**II.** Na gruncie Kodeksu handlowego do kwestii, czy uchwała wspólników jest wymagana dla nabycia nieruchomości na podstawie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym, odniósł się już Maurycy Allerhand, stwierdzając, że „nabycie nieruchomości wymaga uchwały wspólników, choćby nastąpiło w drodze licytacji”<sup>9</sup>. Jednakże na gruncie Kodeksu spółek handlowych

<sup>4</sup> A. Koch, *Następstwa przekroczenia przez zarządy spółek kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych na tle kodeksu handlowego i projektu prawa spółek handlowych*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2000, nr 6, s. 8-9; podobnie A. Gierat, *Konsekwencje nieprzestrzegania zasad reprezentacji spółek kapitałowych*, „Prawo Spółek” 2001, nr 1, s. 16-17.

<sup>5</sup> Dz. U. Nr 229, poz. 2276.

<sup>6</sup> Por. J. Naworski, *Skutki przekroczenia przez zarządy spółek kapitałowych ograniczeń do dokonywania czynności prawnych (próba wykładni art. 17 Kodeksu spółek handlowych)*, „Przegląd Prawa Handlowego” 2001, nr 1, s. 51-52; A. Szumański, w: S. Soltysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, t. I, Warszawa 2001, s. 193-194; Z. Kuniewicz, op. cit., s. 208-214.

<sup>7</sup> Por. np. M. Tajer, *Zakres zastosowania oraz skutki prawne naruszenia art. 17 §1 i 2 k.s.h.*, „Prawo Spółek” 2010, nr 7-8, s. 26.

<sup>8</sup> Por. A. Koch, *Sankcja nieważności niektórych czynności prawnych spółek kapitałowych, dokonanych bez uchwały wspólników*, w: *Prawo prywatne czasu przemian. Księga pamiątkowa dedykowana Profesorowi Stanisławowi Soltysińskiemu*, red. A. Nowicka, Poznań 2005, s. 441 i n.

<sup>9</sup> M. Allerhand, op. cit., s. 71.

zagadnienie to wymaga głębszej analizy. Nie chodzi bowiem jedynie o ustalenie, czy uchwała wspólników jest potrzebna, ale także o ocenę doniosłości prawnej jej ewentualnego braku w sferze stosunków wewnętrznych lub zewnętrznych spółki.

Orzecznictwo Sądu Najwyższego w omawianej kwestii nie jest jednoznaczne. Sąd Najwyższy z jednej strony, przyjmuje wąski zakres pojęcia „nabycie”, ograniczając je tylko do umownego sposobu nabycia, z drugiej – nie dostrzegając wątpliwości, wyraża tezę o stosowaniu sankcji z art. 17 k.s.h. do egzekucyjnego nabycia nieruchomości.

Wąskie ujęcie nabycia znalazło odzwierciedlenie w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 8 października 2004 r. (V CK 76/04)<sup>10</sup>. Orzeczenie to zapadło na gruncie art. 46 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego<sup>11</sup>, który jest częściowo zbieżny z treścią art. 228 pkt 4 k.s.h. Zgodnie bowiem z art. 46 § 1 pkt 3 Prawa spółdzielczego, do zakresu działania rady nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości. Dokonując interpretacji tego przepisu, Sąd Najwyższy uznał, że „uchwała rady nadzorczej zezwalająca na nabycie lub obciążenie nieruchomości jest przesłanką ważności umowy [podkr. – Z.K., S.C.] prowadzącej do zbycia lub obciążenia nieruchomości przez spółdzielnię”.

Analizowanym problemem zajął się też Sąd Najwyższy w uchwale z 21 lutego 2008 r. (III CZP 137/07)<sup>12</sup>. Jednak wątpliwość zawarta w skierowanym do Sądu Najwyższego pytaniu prawnym, nie dotyczyła *stricte* problemu konieczności uzyskania zgody wspólników na egzekucyjne nabycie przez spółkę nieruchomości. Przedmiotem rozstrzygnięcia uchwały była kwestia dopuszczalności udzielenia przybicia własności nieruchomości na rzecz spółki reprezentowanej przez zarząd, bez uchwały wspólników. Odpowiedź na to pytanie została udzielona w punkcie pierwszym uchwały, którego teza ma następujące brzmienie: „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”.

Sformułowane przez Sąd Najwyższy uzasadnienie przedstawionego stanowiska jest wielowątkowe. Jeden z głównych wątków uzasadnienia głosi, że na tym etapie postępowania egzekucyjnego, który kończy się wydaniem postanowienia o udzieleniu przybicia, nie następuje jeszcze nabycie prawa własności przez licytanta. W myśl art. 999 k.p.c., dopiero prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności przenosi własność nieruchomości na nabywcę, stąd też kluczową sprawą było ustalenie znaczenia terminu

<sup>10</sup> OSP 2006, z. 7-8, poz. 88, z krytyczną glosą Z. Kuniewicza.

<sup>11</sup> Ustawa z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, tekst jedn.: Dz. U. 2003, Nr 188, poz. 1848 ze zm.

<sup>12</sup> OSNC 2009, nr 1, poz. 10, z aprobowaną glosą Z. Kuniewicza, „Przegląd Sądowy” 2010, nr 7-8, s. 191 i n.

„nabycie”, o którym mowa w art. 228 pkt 4 k.s.h. Sąd Najwyższy rozważył dwie propozycje interpretacji tego przepisu. Pierwsza z tych propozycji, oparta jakoby na funkcjonalnym ujęciu analizowanego przepisu, zakłada, że obowiązek uzyskania zgody zgromadzenia wspólników odnosi się nie tylko do finalnego nabycia nieruchomości, ale obejmuje także wszystkie te czynności, które prowadzą do osiągnięcia wspomnianego skutku, np. prowadzenie negocjacji czy uczestniczenie w licytacji.

Z kolei druga propozycja, opierająca się na ścisłej (literalnej) wykładni art. 228 pkt 4 k.s.h., przyjmuje, że ponieważ w analizowanym przepisie mowa jest jednoznacznie o „nabyciu”, zatem chodzi o skutek rozporządzający (prawnorzeczowy). W świetle tej drugiej interpretacji ani wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości, ani przystąpienie do licytacji nie wymaga uchwały wspólników, ponieważ w następstwie tych czynności nie realizuje się skutek rozporządzający. Argumentem wzmacniającym to stanowisko jest – zdaniem Sądu Najwyższego – wzgląd na zasadę *exceptiones non sunt extendendae*. Traktując bowiem uchwałę zgromadzenia wspólników jako ograniczenie ogólnej kompetencji zarządu do reprezentacji spółki, wspomniana zasada nakazuje zważająco interpretować takie ograniczenia.

Z trafną – naszym zdaniem – krytyką Sądu Najwyższego spotkała się teza, wedle której przystąpienie zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do licytacji bez uchwały wspólników zezwalającej na nabycie nieruchomości, stanowi przejaw wadliwej reprezentacji. Teza ta opiera się na błędnej koncepcji głoszącej, iż w tych wypadkach, w których przepis prawa wymaga uchwały wspólników, spółka musi być reprezentowana na zewnątrz przez współdziałanie dwóch jej organów. Jednak, wbrew twierdzeniu Sądu Najwyższego, krytykowana koncepcja nie została jednoznacznie odrzucona w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 14 września 2007 r. (III CZP 31/07)<sup>13</sup> dotyczącej skutków działania zarządu spółdzielni bez uchwały walnego zgromadzenia. W uzasadnieniu też uchwały Sąd Najwyższy uznał zawarcie przez zarząd umowy bez uchwały walnego zgromadzenia właśnie za przejaw wadliwej reprezentacji. Stwierdził bowiem, że działanie takie „jest [...] działaniem równie wadliwym, jak złożenie oświadczenia woli w imieniu osoby prawnej w charakterze jej zarządu przez osoby w rzeczywistości niewchodzące w skład zarządu (nigdy nie powołane lub których mandat już wygasł) albo jak złożenie w imieniu osoby prawnej oświadczenia woli przez mniejszą liczbę członków zarządu od wymaganej”.

Wreszcie ostatni argument na rzecz tezy o dopuszczalności udzielenia przybicia bez wymaganej przez art. 228 pkt 4 k.s.h. uchwały wspólników, mający w opinii Sądu Najwyższego rozstrzygające znaczenie, odwołuje się do charakteru sankcji prawnej za naruszenie tego przepisu. Wprawdzie charakter sankcji wynikającej z art. 17 k.s.h. jest w piśmiennictwie prawniczym sporny<sup>14</sup>,

<sup>13</sup> OSNC 2008, nr 2, poz. 14; por. Z. Kuniewicz, *Doniosłość prawna uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni*, „Głosa” 2008, nr 3, s. 57 i n.

<sup>14</sup> Por. Z. Kuniewicz, S. Czepita, *Aspekty wadliwości czynności prawnych spółki kapitalowej*, „Ruch Prawniczy Ekonomiczny i Socjologiczny” 2002, z. 3, s. 1 i n.; S. Czepita, Z. Kuniewicz, *Spór o konwalidację nieważnych czynności prawnych*, „Państwo i Prawo” 2002, z. 9, s. 79 i n.; Z. Kuniewicz, *Reprezentacyjna*

to jednak – zdaniem Sądu Najwyższego – możliwość wyrażenia zgody *ex post* sprawia, że nie jest istotne, czy w chwili dokonywania czynności prawnej, nawet będącej rozporządzeniem prawem, zarząd dysponuje uchwałą, „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”.

**III.** Przedstawiony przegląd orzecznictwa uzasadnia pogląd, że stanowisko Sądu Najwyższego w rozważanej kwestii jest wysoce niekonsekwentne. Nie tylko dlatego, że w różnych judykatach Sąd Najwyższy reprezentuje różne poglądy, ale także dlatego, że w ramach jednego judykatu, zwłaszcza analizowanej uchwały z 21 lutego 2008 r., formułuje tezy ze sobą niezgodne. W uzasadnieniu wyroku z 8 października 2004 r. Sąd Najwyższy, można by sądzić, skłania się do stanowiska, że uchwała rady nadzorczej jest przesłanką ważności czynności prawnej (umowy) dotyczącej zbycia lub obciążenia nieruchomości – i to zarówno czynności prawnej rozporządzającej, jak i czynności prawnej zobowiązującej, ponieważ mówi o „umowie prowadzącej [podkr. – Z.K., S.C.] do zbycia lub obciążenia nieruchomości”. Z kolei w uchwale z 21 lutego 2008 r., Sąd Najwyższy, odpowiadając przecieź na pytanie o dopuszczalność udzielenia przyzbicia własności nieruchomości (użytkowania wieczystego) bez uchwały wspólników, wypowiada pogląd, że ani wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości, ani przystąpienie do licytacji i udzielenie przyzbicia nie wymaga uchwały wspólników, ponieważ czynności te nie wywołują skutku rozporządzającego – tak jakby zakładał, że czynności wywołujące skutek rozporządzający takiej uchwały wymagają. Oczywiście wydaje się w tym momencie, że Sąd Najwyższy dostrzega, iż w rozważanej sytuacji przyzbicie (jak i przysądzenie) nie jest czynnością prawną, chociaż kwestii tej Sąd Najwyższy nie rozważa. Ale w dalszej części uzasadnienia uchwały Sąd Najwyższy całkowicie zaskakująco argumentuje za brakiem wymogu podjęcia uchwały wspólników dla dopuszczalności przyzbicia, odwołując się do treści art. 17 §2 k.s.h. – tak jakby traktował przyzbicie jako czynność prawną.

Próba zastosowania sankcji przewidzianej w art. 17 k.s.h. do egzekucyjnego nabycia nieruchomości budzić musi – naszym zdaniem – stanowczy sprzeciw. Przepis ten określa bowiem cywilną sankcję dokonanej wadliwie czynności prawnej (bez wymaganej ustawą uchwały wspólników). Tymczasem nabycie nieruchomości na podstawie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym jest szczególnym przypadkiem nabycia uregulowanego w art. 921 i n. k.p.c. Przepisy te mają charakter bezwzględnie obowiązujący i konstruuja czynności procesowe, a nie czynności prawne<sup>15</sup>. Sąd Najwyższy w żaden sposób nie uzasadnia poglądu, że przepis art. 17 k.s.h., dotyczący ewidentnie z punktu

*funkcja...*, s. 208 i n.; Z. Radwański, w: *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. II, red. Z. Radwański, Warszawa 2002, s. 430; A. Koch, *Sankcja nieważności...*, s. 441 i n.; A. Szumański, w: S. Sołtyński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych...*, t. I, s. 201-205; A. Szpunar, *O konwalidacji wadliwych czynności prawnych*, „Państwo i Prawo” 2002, z. 7, s. 5 i n.

<sup>15</sup> Por. J. Skąpski, w: *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. III, cz. 2, red. S. Grzybowski, Wrocław 1976, s. 31; Z. Radwański, w: *System prawa prywatnego...*, t. II, s. 370.

widzenia brzmienia językowego czynności prawnej, miałby mieć zastosowanie do innych niż czynność prawna zdarzeń czy działań prawnych, zwłaszcza do czynności procesowych.

Rozplątanie nieporozumień i całościowe wyjaśnienie analizowanych zagadnień wymaga – naszym zdaniem – rozważenia następujących kwestii.

Po pierwsze – ustalić trzeba, jakie znaczenie, a co za tym idzie, jaki zakres ma termin „nabycie” użyty w art. 228 pkt 4 k.s.h.: czy obejmuje on tylko nabycie w drodze czynności prawnej, w szczególności umowy, czy także nabycie w wyniku innych działań lub zdarzeń prawnych. Po drugie – w przypadku drugiej wskazanej odpowiedzi na pytanie pierwsze (a do takiej się skłaniamy) należy rozstrzygnąć, czy wymóg uchwały wspólników dotyczy nabycia nieruchomości w wyniku jakiegokolwiek zdarzenia prawnego: zarówno takiego, które nie jest działaniem prawnym (zdarzenia w ścisłym znaczeniu), czy tylko działań prawnych. Po trzecie – w przypadku ustalenia, że wymóg uzyskania uchwały wspólników dotyczy także co najmniej niektórych zdarzeń prawnych niebędących czynnościami prawnymi, zwłaszcza działań prawnych – jakie skutki wywołuje brak uchwały, a w szczególności, czy chodzi o skutki w zakresie stosunków zewnętrznych, czy wewnętrznych spółki. Ponieważ skutki braku uchwały wspólników w przypadku nabycia nieruchomości w wyniku różnego rodzaju działań prawnych mogą być zróżnicowane i uzależnione od charakteru poszczególnych typów owych działań, dokładniej omówimy jedynie kwestię skutków braku uchwały w przypadku nabycia nieruchomości przez spółkę w drodze sprzedaży licytacyjnej.

**IV.** Jeżeli chodzi o pierwsze pytanie, to – jak wiadomo – pojęcie nabycia nie zostało zdefiniowane ani w Kodeksie cywilnym, ani w Kodeksie spółek handlowych. Definicję taką zawiera np. ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>16</sup>. Według art. 4 pkt 3b tej ustawy przez zbywanie albo nabywanie nieruchomości: „należy [...] rozumieć dokonywanie czynności prawnych, na podstawie których następuje przeniesienie własności nieruchomości lub przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej albo oddanie jej w użytkowanie wieczyste”.

Z przytoczonej definicji legalnej „nabycia” wynika, że ustawodawca przyjmuje wąskie rozumienie tego terminu, odnosząc go tylko do jednego ze sposobów nabycia, a mianowicie do nabycia poprzez dokonanie czynności prawnej. Należy jednak mieć na uwadze, że definicja legalna nabycia nieruchomości zawarta w art. 4 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami została sformułowana na potrzeby tej ustawy, regulującej obrót nieruchomościami poprzez dokonywanie czynności prawnych, i wiąże w tej ustawie. Stąd nieuzasadnione byłoby posługiwanie się tą definicją przy objaśnianiu znaczenia terminu „nabycie” występującego w art. 228 pkt 4 k.s.h.

Jeżeli z kolei odniesiemy się do sposobu pojmowania terminu „nabycie” w języku prawniczym, to niesporne jest, że kiedy mowa w doktrynie prawniczej o „nabyciu prawa podmiotowego”, w szczególności o „nabyciu własności”, chodzi nie tylko o sytuacje, gdy ktoś uzyskuje prawo podmiotowe od innej osoby,

<sup>16</sup> Tekst jedn.: Dz. U. 2010, Nr 102, poz. 651 ze zm.

zwłaszcza w drodze czynności prawnej (nabycie pochodne), ale także o sytuacji, gdy ktoś uzyskuje prawo podmiotowe (własność) nie od innej osoby (nabycie pierwotne). W szerokim zatem znaczeniu termin „nabycie własności” obejmuje zarówno nabycie pochodne, zwłaszcza w wyniku czynności prawnej, jak i nabycie pierwotne<sup>17</sup>.

Niekiedy kontekst użycia przez ustawodawcę zwrotu „nabycie” przesądza o sposobie rozumienia, a zatem także o zakresie tego pojęcia. Tak jest w przypadku zbycia przedsiębiorstwa oraz zbywania nieruchomości, o których mowa w art. 109<sup>3</sup> k.c. Przepis ten określa czynności niemieszczące się w zakresie umocowania prokury, stanowiąc, że „Do zbycia przedsiębiorstwa [...] oraz do zbywania i obciążania nieruchomości jest wymagane pełnomocnictwo do poszczególnej czynności”. Wskazanie na potrzebę uzyskania pełnomocnictwa do zbycia przedsiębiorstwa bądź nieruchomości prowadzi do wniosku, że termin „zbycie” użyty w art. 109<sup>3</sup> k.c. odnosi się do jednego sposobu przejścia własności, a mianowicie w drodze czynności prawnej. Wniosek ten znajduje uzasadnienie w treści art. 95 k.c., zgodnie z którym umocowanie przedstawiciela (a takim jest pełnomocnik) dotyczy dokonania czynności prawnej. W piśmiennictwie prawniczym przyjmuje się, że umocowanie to może obejmować także czyny zgodne z prawem, zbliżone do czynności prawnych (np. wezwanie – art. 455 k.c., zawiadomienie – art. 499 k.c.)<sup>18</sup>. Odstępstwa te nie mają jednak żadnej doniosłości przy ustaleniu znaczenia terminu „nabycie” zawartego w art. 109<sup>3</sup> k.c.

Na taką samą ocenę zasługuje zakres pojęcia „nabycie”, występującego w art. 55<sup>4</sup> k.c. Przepis ten statuuje solidarną odpowiedzialność nabywcy i zbywcy przedsiębiorstwa za zobowiązania związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa (tzw. kumulatywne przystąpienie do długu). Powiązanie solidarną odpowiedzialnością nabywcy i zbywcy przedsiębiorstwa pozwala stwierdzić, że przepis ten ma na względzie nabycie przedsiębiorstwa w drodze czynności prawnej. Również doktryna i orzecznictwo stoją na stanowisku, że art. 55<sup>4</sup> k.c. odnosi się wyłącznie do nabycia pochodnego translatywnego; przepis ten nie znajduje zatem zastosowania do nabycia przedsiębiorstwa w drodze zasiedzenia, egzekucji czy też dziedziczenia<sup>19</sup>. Na marginesie można jedynie wspomnieć, że problemem, który budzi kontrowersje na tle omawianego artykułu, jest to, czy nabycie przedsiębiorstwa wymaga jednej czynności prawnej, czy też może nastąpić w wyniku zawarcia kilku umów<sup>20</sup>.

Łatwo można też ustalić sens zwrotu „nabycie”, występującego w art. 181 k.c. W przepisie tym unormowany jest sposób nabycia własności rzeczy ruchomej

<sup>17</sup> Pomijamy dla uproszczenia kontrowersje związane z niezwykle skomplikowaną kwestią stosunku odróżnienia nabycia pochodnego i pierwotnego do odróżnienia nabycia translatywnego i konstytutywnego. Przyjmujemy – za Z. Radwańskim – że odróżnienia te krzyżują się; zob. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2005, s. 104-108; M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe*, „Studia Prawa Prywatnego” 2006, z. 1, s. 84-91.

<sup>18</sup> Por. M. Pazdan, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449<sup>1</sup>*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2005, s. 383.

<sup>19</sup> Por. J. Mojak, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449<sup>1</sup>...*, s. 225; M. Hajdas, *Przedsiębiorstwo jako przedmiot stosunków prawnorzeczowych*, Katowice 2007, s. 144.

<sup>20</sup> Por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 lipca 2005 r., III CK 705/04, OSP 2007, z. 1, poz. 12, z głosami: krytyczną A. Szlęzaka oraz aprobującą M. Gutowskiego.

naczyj, określany jako zawłaszczenie. Nabycie własności takiej rzeczy dokonuje się w drodze czynności faktycznej, polegającej na objęciu rzeczy w posiadanie samoistne.

Podsumowując: analiza poglądów doktryny prowadzi do wniosku, że termin „nabycie własności (prawa podmiotowego)” obejmuje zarówno nabycie pochodne, jak i nabycie pierwotne. Z kolei analiza przepisów prawa cywilnego pokazuje, że nabycie własności nieruchomości może być następstwem zdarzeń o niejednorodnym charakterze. Podstawowym sposobem nabycia własności jest przeniesienie własności; zwrot ten, według terminologii k.c., oznacza przejście własności na podstawie umowy (art. 155 i nast. k.c.). Do cywilnoprawnych sposobów nabycia własności zalicza się także nabycie w drodze: zasiedzenia, dziedziczenia, egzekucji sądowej, sądowego orzeczenia o zniesieniu współwłasności<sup>21</sup>. Z drugiej strony analizowane przypadki użycia terminu „nabycie (nieruchomości)” w tekście prawnym pokazują, że niekiedy kontekst użycia tego terminu w danym przepisie czy przepisach przesądza o węższym rozumieniu owego terminu w owym przepisie czy przepisach.

Spróbujmy obecnie odpowiedzieć na pytanie, jak rozumieć termin „nabycie (nieruchomości)” użyty w art. 228 pkt 4 k.s.h.

Sądzymy, że nie ma powodów, by termin „nabycie nieruchomości” rozumieć tak, iż obejmuje on jedynie nabycie w drodze czynności prawnej (upraszczając: nabycie pochodne). Jeżeli ustawodawca użył terminu „nabycie”, to zgodnie z dyrektywami wykładni, uzasadnionymi skądinąd korespondującymi z nimi dyrektywami redagowania tekstu prawnego, należy uznać, że chodzi mu każdy sposób nabycia nieruchomości. Bezsporne przy tym jest, że nabycie w drodze innej niż w wyniku czynności prawnej (upraszczając: nabycie pierwotne) jest sposobem nabycia. Jeżeli ustawodawca pragnąłby ograniczyć wskazany w art. 228 pkt 4 k.s.h. wymóg uchwały współników, to użyłby terminu „przeniesienie”, zwrotu „nabycie w drodze czynności prawnej” albo innego zwrotu równoznacznego.

Powyższa konstatacja nie przesądza jednak, że uchwały współników wymaga nabycie przez spółkę nieruchomości w każdy sposób, zwłaszcza w każdy sposób zaliczany do typu nabycia pierwotnego. Byłoby nieracjonalne ze strony ustawodawcy, gdyby wymagał uchwały współników dla nabycia własności nieruchomości w przypadkach, gdy spółka nabywa własność z mocy prawa, bez jakichkolwiek działań organu reprezentacyjnego spółki (np. przez zasiedzenie).

Uchwała współników jest natomiast wymagana do każdego nabycia własności nieruchomości, które jest następstwem działań podjętych przez spółkę, a ściślej – przez jej zarząd. Przykładem takiego nabycia jest właśnie egzekucyjne nabycie własności nieruchomości. W tym przypadku czynnościami (choć nie czynnościami prawnymi) podejmowanymi przez zarząd spółki, zmierzającymi do nabycia nieruchomości, są czynności licytacyjne. W związku z tym, że zgoda współników na nabycie nieruchomości jest wymagana przez ustawę, a nie przez umowę spółki, konsekwencje braku takiej zgody będą

<sup>21</sup> Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1994, s. 91-93; A. Stelmachowski, w: *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. 3, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 304 i n.

dotyczyły sfery stosunków zewnętrznych (*pro foro externo*). Jednak do egzekucyjnego nabycia własności nieruchomości – o czym już wspomnieliśmy – nie można stosować art. 17 k.s.h., ponieważ określa on skutki wadliwości czynności prawnych. W omawianym przypadku, zdarzeniem powodującym nabycie własności jest czynność procesowa sądu – postanowienie o przysądzeniu własności<sup>22</sup>. W konsekwencji, brak zgody wspólników na nabycie własności nieruchomości – jako naruszenie prawa materialnego – stanowić będzie podstawę zażalenia na postanowienie o przysądzeniu własności.

*dr hab. Zbigniew Kuniewicz*  
*Profesor Uniwersytetu Szczecińskiego*

*dr hab. Stanisław Czepita*  
*Profesor Uniwersytetu Szczecińskiego*

THE SCOPE AND NATURE OF THE REQUIREMENT OF A SHAREHOLDERS'  
RESOLUTION FOR THE ACQUISITION OF REAL PROPERTY BY  
A CAPITAL COMPANY

Summary

The paper examines the requirement of a shareholders' resolution (Articles 228 and 393 of the Code of Commercial Partnerships and Companies) when a capital company wishes to acquire real property. The question that the authors attempt to answer is whether the requirement applies merely to an acquisition by virtue of an act-in-law, or other forms of acquisition as well, and to primary acquisition in particular. Issues arising when real property is acquired by way of legal events or acts-in-law (including actions aimed at inducing legal effects) are analysed, with special focus on the acquisition of property in the course of court enforcement proceedings. The authors are of an opinion that in the latter case, despite the absence of an act-in-law and the inadmissibility of Article 17 of the above Code, a resolution is nevertheless required.

---

<sup>22</sup> E. Wengerek, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne*, Warszawa 2009, s. 564 i 585.

