



Sygn. akt V CSK 450/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Barbara Lewandowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Prokuratora Okręgowego w [...] przeciwko E.Z., L.Z. i Spółdzielni Mieszkaniowej S. w likwidacji o ustalenie nieważności czynności prawnej, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 2 marca 2017 r., skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 12 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa .../15,

I/ oddala skargę kasacyjną;

II/ oddala wniosek pozwanych E. Z. i L.Z. o zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2016 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 20 maja 2015 r., oddalającego powództwo Prokuratora Okręgowego w [...] przeciwko pozwanym E.Z., L.Z. i Spółdzielni Mieszkaniowej S. w likwidacji o ustalenie nieważności umowy zamiany zawartej przez pozwanych w dniu 5 stycznia 2011 roku. Powód zakwestionował ważność spornej umowy, wskazując na sprzeczność z prawem - z art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2016 r., poz. 21 ze zm., dalej - Prawo spółdzielcze) w zw. z art. 38 k.c. - uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni, dotyczących zgody na zbycie jej praw do nieruchomości objętych umową.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 29 stycznia 2010 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków pozwanej Spółdzielni podjęło uchwałę nr 10, dotyczącą nieruchomości przy ul. Z. 5. Wskazana uchwała poza Spółdzielnią funkcjonuje w dwóch wersjach: pierwszej, z której treści wynika, że organ ten „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Z. 5 za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)” oraz drugiej, o treści wyrażającej „(...) zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. Z. 5”.

To samo Walne Zgromadzenie podjęło nadto uchwałę nr 9, dotyczącą nieruchomości przy ul. Z. 3, także funkcjonującą na zewnątrz Spółdzielni w dwóch wersjach: pierwszej, o treści „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Z. 3 za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)” i w wersji drugiej, w treści której Walne Zgromadzenie „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. Z. 3”.

Kolejna uchwała, o numerze 8, podjęta na powyższym Walnym Zgromadzeniu, dotyczyła nieruchomości przy ul. L. 18 i funkcjonowała na zewnątrz Spółdzielni w trzech wersjach: pierwszej, o treści „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. L. 18 za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”,

drugiej - o treści „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. L. 18” oraz trzeciej, z której wynika, że organ spółdzielni „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości lub lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. L. 18 za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)”.

W trakcie tego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia podjęto również uchwałę nr 5, dotyczącą nieruchomości przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B i 5, która funkcjonuje poza Spółdzielnią w dwóch wersjach: pierwszej, według której organ pozwanej „(...) wyraża zgodę na zbycie lokali wraz z udziałem w gruncie w nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B, 5 za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności (...)” oraz drugiej, według której „(...) wyraża zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B, 5”.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, porządek obrad powyższego Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni przewidywał podjęcie uchwał w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokali z udziałem w poszczególnych gruntach, natomiast nie przewidywał podjęcia uchwał w przedmiocie zbycia udziałów w prawie użytkowania wieczystego i udziału w prawie własności budynków. Sporządzono listę członków obecnych na Walnym Zgromadzeniu, na której przy czterech nazwiskach złożone zostały podpisy, jednak osoby te nie uczestniczyły w obradach, prowadzonych przez K.K., a protokolowanych przez M.J.. W protokole odnotowano, że wszystkie uchwały podjęto jednogłośnie. Około maja 2010 roku M. J. i K. K. podpisywali egzemplarze powyższych uchwał potrzebne do okazania notariuszowi, jednak nie czynili tego jednocześnie. Każdemu z nich z osobna egzemplarze do podpisu przedkładał J.W.

W dniu 5 stycznia 2011 r. przed notariuszem stawili się A. C. jako prezes zarządu pozwanej Spółdzielni, J. W. jako wiceprezes jej zarządu oraz pozwani L. i E. Z. Członkowie zarządu Spółdzielni okazali notariuszowi opisane wyżej uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2010 r.: nr 9 (dotyczącą nieruchomości przy ul. Z. 3), nr 10 (dotyczącą nieruchomości przy ul. Z. 5), nr 8 (dotyczącą nieruchomości przy ul. L. 18) i nr 5 (dotyczącą

nieruchomości przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B, 6). Notariuszowi okazane nadto zostały uchwały: Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie nabycia udziałów w nieruchomości zabudowanej położonej na działce nr 6801/1 i Zarządu pozwanej z dnia 12 grudnia 2010 r. w przedmiocie potrącenia wierzytelności. Notariuszowi okazano te wersje uchwał, które wyrażały zgodę na zbycie udziałów i nie wspominały o prawach najemców, o których mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Po okazaniu powyższych dokumentów strony zawarły przed notariuszem umowę zamiany, w wyniku której pozwana Spółdzielnia przeniosła na pozwanych E. i L. Z.:

- udział w wysokości 6800/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 6667/4 i w prawie własności posadowionego na niej budynku przy ul. Z. 3 (w księdze wieczystej nieruchomości nie ujawniono zmiany wynikającej z tego zapisu umowy zamiany),

- udział wynoszący 7700/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki nr 6667/6 i w prawie własności posadowionego na niej budynku przy ul. Z. 5 (zmianę tę ujawniono w księdze wieczystej); na mocy umowy sprzedaży z dnia 10 października 2012 r. pozwani nabyli od Spółdzielni dalszy udział w prawie do tej nieruchomości i obecnie są jej właścicielami w całości),

- udział w wysokości 83895/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 6667/2 i w prawie własności usytuowanego na niej budynku przy ul. L. 18 (udział nabyty przez pozwanych został ujawniony w księdze wieczystej, a następnie na skutek zawartej przez nich kolejnej umowy uległ zmniejszeniu do 67243/10000).

W ramach opisanej umowy zamiany Spółdzielnia nabyła od pozwanych Z. udział wynoszący 4511/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 6801/1 i w prawie własności posadowionego na niej budynku przy ul. L. 5, a nabycie to zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości.

Zgodnie z § 71 pkt 6 statutu pozwanej Spółdzielni, podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości zastrzeżone było do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia, w myśl § 74 pkt 3 i 4 statutu do podjęcia decyzji w tym przedmiocie wystarczała zwykła większość głosów, a do ważności

uchwał nie było wymagania minimalnego quorum. W sprawie niesporne było to, że powyższa umowa zamiany nie naruszyła praw osób trzecich (najemców lokali), o których mowa w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz to, że w tym czasie pozwana nie dysponowała wyodrębnionymi lokalami, które mogłyby być przedmiotem zbycia.

Sąd pierwszej instancji za uzasadnione w tym stanie faktycznym uznał domniemanie, że uchwały podjęte na opisanym Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu miały inną treść od uchwał okazanych notariuszowi, bowiem wskazywała na to konfrontacja treści umowy objętej pozwem, zeznań sporządzającego ją notariusza oraz porządku obrad Walnego Zgromadzenia z dnia 29 stycznia 2010 r. W obrocie funkcjonują uchwały zawierające zgodę Spółdzielni na zbycie praw do lokali z zastrzeżeniem uprawnień najemców do ich nabycia, a notariuszowi okazano uchwały dotyczące zgody na zbycie udziałów w poszczególnych nieruchomościach, z pominięciem zastrzeżenia uprawnień najemców. Pomimo jednak wskazywanych wątpliwości co do treści podjętych uchwał i ich tożsamości z uchwałami okazanymi notariuszowi Sąd Okręgowy stwierdził brak podstaw do ustalenia nieważności umowy zamiany. Jeśli prawidłowe jest założenie, że podjęto uchwały o takiej treści, jak odnotował to notariusz w akcie notarialnym, to należy przyjąć, że niezbędna zgoda Walnego Zgromadzenia została udzielona, a funkcjonowanie w obrocie innych wersji uchwał nie czyni spornej umowy nieważną. W przypadku natomiast podjęcia na Zgromadzeniu w dniu 29 stycznia 2010 r. uchwał zezwalających na zbycie lokali z wyłączeniem tych, do których uprawnienia wynikające z art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych posiadali najemcy, to umowę zamiany także należało uznać za ważną, bowiem w objętych umową budynkach nie było lokali, o których mowa w powołanym przepisie ani najemców posiadających wskazane w nim uprawnienia. W obu wypadkach oświadczenie członków Spółdzielni wyrażone w opisanych uchwałach należy rozumieć jako zgodę na zbycie udziałów w prawach do poszczególnych budynków i w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, których dotyczyła sporna umowa zamiany.

Za pozbawiony znaczenia dla wyniku głosowania Sąd Okręgowy uznał brak uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu kilku osób popisanych na liście

obecności, bowiem do podejmowania uchwał statut Spółdzielni nie wymagał określonego quorum ani kwalifikowanej większości. Głosy członków nieobecnych nie mogły w tym stanie rzeczy zadecydować o wyniku głosowania, skoro członkowie faktycznie uczestniczący w Zgromadzeniu wyrazili zgodę na zbycie praw do nieruchomości lub praw do lokali. Sąd pierwszej instancji podkreślił nadto, że dokonanie kwestionowanej czynności prawnej bez umocowania lub wymaganej zgody Walnego Zgromadzenia Spółdzielni nie skutkuje nieważnością umowy zamiany, gdyż możliwa jest jej konwalidacja poprzez udzielenie wymaganej zgody przez właściwy organ Spółdzielni po dokonaniu tej czynności. Sąd powołał się w tym zakresie na pogląd wyrażony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. (III CZP 31/07, OSNC 2008, nr 2, poz. 14).

Podzielając ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny dodatkowo zauważył, że z protokołu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Członków pozwanej Spółdzielni wynika, iż zgoda na zbycie lokali usytuowanych w budynkach przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B, 5 i 18 objęta była uchwałami o numerach 4, 5, 6 i 8, podczas gdy w akcie notarialnym umowy zamiany odnotowano, że zgodę na zbycie udziałów w nieruchomości przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B i 5 wykazano przed notariuszem uchwałą nr 5. Ta zaś uchwała, zgodnie z protokołem Zgromadzenia z dnia 29 stycznia 2010 r., dotyczy jedynie zgody na zbycie lokali lub udziałów w nieruchomości przy ul. L. 3 i 3B, natomiast dołączona przez powoda do pozwu uchwała nr 5 z tej samej daty obejmuje zgodę na zbycie lokali przy ul. L. 1, 1A, 3, 3A, 3B i 5. Istnieje zatem rozbieżność między rodzajem uchwał podjętych przez członków Zgromadzenia odnotowanych w protokole z dnia 29 stycznia 2010 r. a treścią uchwały nr 5 dołączonej przez powoda do pozwu oraz odnotowanej przez notariusza w akcie notarialnym. Na wskazanym Walnym Zgromadzeniu podjęto bowiem kilka uchwał dotyczących ul. L.. Żadna z osób przesłuchanych w sprawie nie wypowiedziała się w sposób stanowczy co do treści uchwał, jakie podjęto na powyższym Zgromadzeniu. Wiceprezes pozwanej Spółdzielni J. W. został oskarżony o przestępstwo wyłudzenia poświadczenia nieprawdy przez K.K. i M.J., upoważnionych do podpisania uchwał nr 5 i 9 z dnia 29 stycznia 2010 r. poprzez skreślenie w nich sformułowania o treści: „za wyjątkiem najemców uprawnionych do wyodrębnienia własności zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o

spółdzielniach mieszkaniowych”. Postępowanie karne w powyższej sprawie zostało ostatecznie w dniu 2 grudnia 2013 r. umorzone przez Sąd Rejonowy w S. (sygn. akt IX K .../13) ze względu na znikomą szkodliwość społeczną zarzucanego czynu, bowiem żadnemu z członków pozwanej Spółdzielni nie przysługiwało uprawnienie przewidziane w art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W postępowaniu odwoławczym Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił, że uchwałami z dnia 28 kwietnia 2012 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, przy uczestnictwie 37 członków, wyraziło zgodę na zbycie na rzecz osób fizycznych i prawnych udziałów w jej prawach do nieruchomości przy ul. Z. i L., zgodnie z przyjętym na tym Zgromadzeniu porządkiem obrad. Za uchwałami tymi każdorazowo głosowały 32 osoby. Wobec powyższego ustalenia brak jest, zdaniem Sądu drugiej instancji, podstaw do uwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności spornej umowy zamiany. Właściwy organ pozwanej Spółdzielni uchwałami podjętymi w dniu 28 kwietnia 2011 r. następnie zaaprobował bowiem zbycie praw do nieruchomości, o jakich mowa w umowie pozwanych z dnia 5 stycznia 2011 r. i nie ma w tym zakresie sytuacji braku zgody przewidzianej w art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego. Sąd Apelacyjny odwołał się do poglądu judykatury, że brak wymaganej zgody na dokonanie czynności prawnej nie skutkuje bezwzględną nieważnością tej czynności, lecz jej bezskutecznością, która może być usunięta w wyniku następczego udzielenia zgody przez uprawniony do tego organ.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c., powód zarzucał naruszenie art. 38 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego w zw. z art. 38 k.c., art. 58 § 1 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c., domagając się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w [...].

Pozwani L. Z. i E. Z. wnieśli odpowiedź na skargę kasacyjną, w której żądali oddalenia skargi i zasądzenia od powoda na ich rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy ocenić jako nieskuteczny. Zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skargę kasacyjną można oprzeć na podstawie naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy, gdy uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Jednocześnie art. 398³ § 3 k.p.c. stanowi, że podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów i oceny dowodów. Co do zasady bowiem Sąd Najwyższy, w myśl art. 398¹³ § 2 k.p.c., jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez polemikę z oceną zeznań świadka R. S. (notariusza), które stały się podstawą ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, w całości podzielonych przez Sąd Apelacyjny. Postawienie takiego zarzutu w skardze kasacyjnej wymagało wskazania przez skarżącego, jakie konkretnie reguły postępowania zostały naruszone, a także wyjaśnienia, czy i jaki mogły one wywrzeć wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15 - LEX nr 2186565, z dnia 8 grudnia 2016 r., II UK 470/15 - LEX nr 2188636). Zarzut skargi kasacyjnej, który ma na celu polemikę z ustaleniami faktycznymi sądu drugiej instancji, chociażby pod pozorem błędnej wykładni lub niewłaściwego zastosowania określonych przepisów prawa materialnego, jest niedopuszczalny (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05 - OSNC 2006, nr 4, poz. 76, także z dnia 16 lutego 2007 r., II UZ 62/06 - OSNP 2008, nr 5-6, poz. 84 i z dnia 9 stycznia 2008 r., III UK 88/07 - LEX nr 448837).

Należy przy tym zauważyć, iż z treści powyższego zarzutu wynika, że w istocie powód nie kwestionuje dokonanego przez oba Sądy ustalenia, że podczas Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia pozwanej Spółdzielni w dniu 29 stycznia 2010 r. zostały podjęte uchwały, które funkcjonowały poza Spółdzielnią w kilku różnych wersjach oraz że zachodziły wątpliwości odnośnie do tego, którą z nich pozwana przedstawiła notariuszowi przy zawieraniu objętej pozwem umowy zamiany. W sprawie nie jest przez żadną ze stron negowana również okoliczność, że w dniu 28 kwietnia 2011 r. Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni podjęło kolejne uchwały, wyrażające w sposób prawidłowy co do formy oraz treści zgodę na dokonanie czynności i upoważniające zarząd Spółdzielni do zbycia

na rzecz osób fizycznych i prawnych udziałów w prawach do oznaczonych nieruchomości, będących przedmiotem zaskarżonej umowy. Powód w skardze kasacyjnej negował natomiast wnioski prawne, jakie z powyższych faktów wyprowadziły oba Sądy przy ocenie ważności zaskarżonej umowy w kontekście spełnienia lub niespełnienia wymogów określonych w art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego, co łączy się z również postawionym w skardze kasacyjnej zarzutem naruszenia tego przepisu prawa materialnego poprzez jego niezastosowanie. W tym stanie rzeczy trudno tak sformułowany zarzut uznać za oparty na podstawie naruszenia wskazanego w skardze przepisu postępowania (art. 233 § 1 k.p.c.), bowiem faktycznie odnosi się on do pierwszej z podstaw skargi, skoro zmierza do zakwestionowania prawidłowości zastosowania przez Sądy obu instancji określonego przepisu prawa materialnego w ustalonym stanie faktycznym.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego w zw. z art. 38 k.c. w zakresie, w jakim skarżący dostrzega to naruszenie w zaaprobowaniu przez Sąd Apelacyjny tego, że wyrażenie zgody przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni w dniu 29 stycznia 2010 r. na zbycie lokali pozwalało na zbycie udziałów w prawach do konkretnych nieruchomości, pomimo istnienia w obrocie prawnym różnych wersji treści uchwał nr 5, 8, 9 i 10 o tych samych numerach. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje bowiem, że podstawą rozstrzygnięcia oddalającego apelację powoda nie było zaakceptowanie wątpliwej - w ustalonych okolicznościach faktycznych - treści zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie praw do nieruchomości, lecz przyjęcie braku podstaw do ustalenia nieważności umowy zawartej przez pozwanych z uwagi na późniejsze zaaprobowanie zbycia tych praw przez najwyższy organ pozwanej Spółdzielni uchwałami z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Istotą problemu występującego w sporze jest kwestia dopuszczalności potwierdzenia ważności czynności prawnej pozwanej Spółdzielni już po dokonaniu tej czynności, w sytuacji, w której zachodziły poważne wątpliwości co do treści uchwał nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w kwestii wyrażenia zgody na zbycie jej praw do nieruchomości. W ustabilizowanym w sprawie stanie faktycznym nie jest bowiem podważana przez powoda ważność i prawidłowość uchwał podjętych przez Spółdzielnię w dniu 28 kwietnia 2011 r., lecz możliwość

sanowania przez nie umowy zamiany z dnia 5 stycznia 2011 r., przy istnieniu daleko idących wątpliwości co do skutecznego wyrażenia przez Walne Zgromadzenie wymaganej w art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego zgody na zbycie praw do nieruchomości spółdzielni w drodze uchwał podjętych przez ten organ w dniu 29 stycznia 2010 r.

Przepis art. 38 § 1 pkt 5 Prawa spółdzielczego stanowi, że do wyłącznej właściwości walnego zgromadzenia należy m.in. podejmowanie uchwał w sprawie zbycia nieruchomości. Ustanawia on w tym zakresie odstępstwo od ogólnej zasady wyrażonej w art. 48 § 1 i 2 ustawy, zgodnie z którą działalnością spółdzielni kieruje zarząd i on też reprezentuje ją na zewnątrz. Sądy obu instancji za nieuzasadnione uznały żądanie ustalenia nieważności objętej pozwem umowy zamiany z uwagi na zarzucaną przez powoda wadliwość uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z dnia 29 stycznia 2010 r., wyrażających zgodę na zbycie praw do nieruchomości. Kierowały się bowiem poglądem judykatury, przyjmującym stan bezskuteczności zawieszonej tego rodzaju czynności prawnej, możliwej do usunięcia w drodze późniejszego potwierdzenia. Sąd Okręgowy oddalił powództwo ze względu na samą możliwość sanowania spornej umowy, natomiast Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda po ustaleniu, że w rzeczywistości pozwana Spółdzielnia z możliwości takiej skorzystała, podejmując w dniu 28 kwietnia 2011 roku uchwały o treści niebudzącej wątpliwości, wyrażające wymaganą zgodę na czynność już dokonaną sporną umową zamiany z dnia 5 stycznia 2011 r.

W odniesieniu do oceny skuteczności czynności prawnej dokonanej bez wymaganego upoważnienia do niej właściwego organu osoby prawnej, w orzecznictwie Sądu Najwyższego występowała rozbieżność. Według jednego poglądu, umowa zawarta w takich warunkach winna być oceniona jako bezwzględnie nieważna (v. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1988 r., III CZP 62/88 - OSNC 1989, nr 4, poz. 65 i z dnia 6 marca 1991 r., III CZP 8/91 - OSNC 1991, nr 7, poz. 94, a także wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKN 22/96-OSNC 1997, nr 6-7, poz. 75, z dnia 26 czerwca 1997 r., I CKN 130/97 - LEX nr 78438, z dnia 26 sierpnia 1999 r., III CKN 682/98 - M. Prawn. z 2000 r., nr 1, poz. 6, z dnia 15 lutego 2002 r., III CKN 494/99, - LEX nr 54459

i z dnia 15 marca 2002 r. - II CKN 1415/00, LEX nr 53284). Uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. (III CZP 31/07-OSNC 2008, nr 2, poz. 14) zapoczątkowała kierunek odmienny, dopuszczający możliwość sanowania tego rodzaju czynności. We wspomnianej uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego przyjęto, że do umowy zawartej przez zarząd spółdzielni bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej ma zastosowanie w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. Aktualnie drugi z przywołanych poglądów należy uznać za dominujący i utrwalony w judykaturze (v. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08 - OSNC 2009, nr 7-8, poz. 115, z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 76/12 - OSNC 2013, nr 6, poz. 72, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 listopada 2007 r., V CSK 278/06 - LEX nr 467478, z dnia 5 lutego 2009 r., I CSK 297/08 - OSNC-ZD 2009, nr 3, poz. 86, z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08 - LEX nr 511002, z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 482/12 - LEX nr 1347838, z dnia 22 stycznia 2014 r., III CSK 33/13 - LEX nr 1455726, z dnia 24 czerwca 2016 r., II CSK 666/15 - LEX nr 2107091, czy z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 685/15 - LEX nr 2082065).

Pogląd ten podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę kasacyjną, za niezasadny uznając tym samym zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. Przepis ten nie dotyczy bowiem każdego przypadku naruszenia normy bezwzględnie obowiązującej przy dokonywaniu czynności prawnej, lecz określa sankcję niezgodności z ustawą treści i celu czynności prawnej. Sankcję za działanie bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu wskazuje przepis art. 103 k.c. (v. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 55/01 - OSNC 2002, nr 7-8, poz. 87, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08 - LEX 511002). Przyjęcie co do zasady możliwości stosowania w drodze analogii art. 103 § 1 i 2 k.c. w sytuacji zawarcia przez zarząd spółdzielni umowy bez wymaganej do jej ważności uchwały walnego zgromadzenia, przemawia w konsekwencji za rezygnacją z przewidzianej w art. 58 § 1 k.c. sankcji bezwzględnej nieważności takiej czynności na rzecz sankcji bezskuteczności zawieszanej na zasadzie art. 103 § 1 i 2 k.c., w zakresie nieunormowanym przepisami szczególnymi.

Nie mogą odnieść skutku zarzuty skargi, dotyczące kolejno podnoszonych mankamentów uchwał, podjętych na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu członków pozwanej Spółdzielni w dniu 29 stycznia 2010 r., skoro uchwały te nie zostały uznane za wyłączną podstawę do oceny ważności zaskarżonej umowy zamiany. Nie sposób też zgodzić się ze skarżącym, że o nieważności zaskarżonej przez niego umowy zamiany w okolicznościach ustalonych przez Sądy obu instancji przesądzać miałyby sam fakt, że w obrocie prawnym „pozostają podwójne uchwały nr 5, 9 i 10 oraz potrójne w przypadku uchwały nr 8 z dnia 29 stycznia 2010 roku o różnobrzmiałych treściach”. Właśnie z uwagi na tę okoliczność i wynikającą z niej niepewność - potwierdzoną w niniejszym postępowaniu - co do skuteczności udzielenia przez pozwaną Spółdzielnię wymaganej prawem zgody na zbycie praw do nieruchomości, podjęte zostały uchwały z dnia 28 kwietnia 2011 roku, których prawidłowości powód nie kwestionował, negując natomiast możliwość przywrócenia w ten sposób umowie zamiany z dnia 5 stycznia 2011 r. jej pełnego waloru prawnego.

Dla rozstrzygnięcia sporu nie miała też znaczenia podniesiona w skardze okoliczność, że właściwy sąd wieczystoksięgowy odmówił ujawnienia praw pozwanych Z., nabytych w drodze zaskarżonej umowy, dopatrując się wad uchwał wyrażających zgodę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na ich zbycie. Jak podał powód, postanowienie w tym przedmiocie zostało bowiem wydane w dniu 11 kwietnia 2011 r., podczas gdy podjęcie uchwał „naprawczych”, opisanych przez Sąd drugiej instancji, nastąpiło w dniu 28 kwietnia 2011 r., to jest po dacie oddalenia wniosku o wpis do księgi wieczystej. Sąd rozstrzygający ten wniosek nie mógł zatem brać pod uwagę tej okoliczności.

Nie kwestionując faktu następczego udzielenia przez pozwaną prawidłowo co do formy i treści wyrażonej zgody Walnego Zgromadzenia na zbycie praw do nieruchomości w drodze podjęcia uchwał w dniu 28 kwietnia 2011 r., powód w skardze kasacyjnej podniósł zarzut nieważności spornej umowy zamiany z dnia 5 stycznia 2011 r. na podstawie art. 58 § 1 k.c., formułując pogląd, że potwierdzenie ważności tej umowy na zasadzie art. 103 § 1 k.c., stosowanego *per analogiam*, nastąpiło z przekroczeniem terminu dwóch miesięcy, przewidzianego w art. 17 § 2 k.s.h. Zdaniem skarżącego, potwierdzenie czynności

prawnej przez Walne Zgromadzenie pozwanej po upływie terminu określonego w art. 17 § 2 k.s.h. nie powinno prowadzić do uznania ważności umowy zamiany, bowiem w drodze analogii należało przyjąć, że ewentualne potwierdzenie zgody organu spółdzielni mogło nastąpić w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez Spółdzielnię.

Stanowisko powoda jest w tym zakresie niezasadne. Przepis art. 17 § 1 k.s.h. stanowi, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Zgoda taka może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę (art. 17 § 2 k.s.h.). Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. Przytoczona regulacja ma charakter szczególny i odnosi się do czynności spółki kapitałowej podjętej bez prawem wymaganej uchwały; jednoznacznie dopuszcza wyrażenie przez spółkę zgody na dokonanie czynności prawnej zarówno przed, jak i po złożeniu oświadczenia zgody tej wymagającego, zakreślając jedynie ustawowy termin, w jakim wyrażenie owej zgody wywrze skutek prawny z mocą wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. Przepis art. 17 § 2 k.s.h. nie służy sanowaniu nieważnej czynności prawnej, lecz zawiesza jej ważność przez czas ściśle oznaczony w ustawie, z góry i definitywnie określając sankcję bezskutecznego upływu terminu do wyrażenia zgody na czynność przez organ spółki.

Dopuszczona przez orzecznictwo możliwość potwierdzenia ważności umowy zawartej w imieniu osoby prawnej przez organ niemający do tego kompetencji w momencie dokonywania czynności prawnej, w drodze analogicznego zastosowania art. 103 § 1 i 2 k.c., odnosi się do czynności wadliwej już w chwili jej dokonania i ma w założeniu umożliwiać przywrócenie jej przymiotu ważności na skutek potwierdzenia. Istnienie takiej możliwości powoduje, że ostateczne określenie, innej niż przewidziana w art. 39 § 1 k.c., sankcji braku właściwego umocowania organu osoby prawnej do dokonania czynności może nastąpić w ramach oceny konkretnych okoliczności faktycznych danego przypadku i przy

zastosowaniu ogólnych reguł wykładni prawa (por. powołana wyżej uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 304/08). Przepis art. 17 § 2 k.s.h. stanowi *lex specialis* do art. 103 § 1 i 2 k.c. Z tego względu nie ma podstaw do jego rozszerzającej wykładni, ograniczającej czasowo możliwość potwierdzenia czynności prawnej, skoro ograniczenie takie nie wynika z treści art. 103 § 1 i 2 k.c. ani żadnego innego przepisu, podczas gdy jasno zostało wyrażone w art. 17 § 2 k.s.h.

Wspomniany art. 103 § 2 k.c. przewiduje jedynie, że druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy, a staje się wolna po bezskutecznym upływie takiego terminu. Wykładnia pojęcia „odpowiedni termin” pozostawiona została orzecznictwu. Przepisy k.c. nie ograniczają przy tym terminu potwierdzenia następującego z własnej inicjatywy osoby, która złożyła oświadczenie woli bez umocowania albo z jego przekroczeniem. Niezasadny jest więc końcowy argument skargi, że za ustaleniem nieważności spornej umowy zamiany miałoby przemawiać wyrażenie przez Walne Zgromadzenie pozwanej Spółdzielni następcej zgody na zbycie praw do nieruchomości z przekroczeniem terminu ustawowego, określonego w art. 17 § 2 k.s.h. Przepis ten nie miał bowiem zastosowania w stanie faktycznym ustalonym w sprawie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powoda jako nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ k.p.c.). Wniosek pozwanych o zasądzenie na ich rzecz od powoda kosztów postępowania kasacyjnego należało oddalić wobec uwzględnienia okoliczności, że Prokurator Okręgowy wystąpił ze skargą w interesie publicznym, mając na uwadze potrzebę wyjaśnienia zagadnienia dotyczącego ważności uchwał organu spółdzielni (art. 102 k.p.c.).

jw kc