



Sygn. akt II CSKP 144/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marcin Łochowski

SSN Mariusz Łodko

w sprawie z powództwa S. T. i A. T.

przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego W. [...] sp. z o.o.

w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 stycznia 2022 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 15 kwietnia 2019 r., sygn. akt VI ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania oraz
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 25 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w W., w sprawie z powództwa S. T. i A. T. przeciwko Towarzystwu Budownictwa Społecznego W. [...] sp. z o.o. w W., zobowiązał strony do zawarcia umowy o treści szczegółowo wskazanej w sentencji.

Wyrokiem z 15 kwietnia 2019 r. Sąd Apelacyjny w [...] zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie drugim tiret pierwsze w ten sposób, że nadał mu treść: „własność lokalu mieszkalnego opisanego w punkcie pierwszym podpunkt pierwszy wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wynoszącym 3661/333414 za cenę 272 571,16 zł brutto” (pkt 1) oraz oddalił apelację w pozostałej części (pkt 2).

Sąd drugiej instancji ustalił, że pozwana jest jednoosobową spółką miasta W. Nadzór nad działalnością pozwanej z ramienia Miasta jako jej jedyne go udziałowca, sprawowany jest przez Biuro Nadzoru Właścicielskiego Urzędu Miasta (dalej: „Biuro”). W okresie od 31 grudnia 2007 r. do 15 lutego 2009 r. z Biurem współpracowała A. P., córka powodów, która świadczyła usługi rzeczoznawcy majątkowego. Następnie od 16 lutego 2009 r. do 30 listopada 2016 r. A. P. została zatrudniona w Biurze jako rzeczoznawca majątkowy na stanowisku główny specjalista ds. obsługi organizacyjnej. Obowiązywał ją zakaz wykorzystywania jakichkolwiek informacji pozyskanych przez nią w związku z zatrudnieniem w urzędzie w celach innych niż służbowe, w szczególności dla celów prywatnych.

W okresie od 7 marca 2007 r. do 16 sierpnia 2013 r. jedynym członkiem Zarządu pozwanej był A. S., który odszedł ze stanowiska Prezesa w wyniku złożenia rezygnacji. Na stanowisku Prezesa zastąpił go J. D., który objął funkcję 22 sierpnia 2013 r. W tym samym dniu zawarł on w imieniu pozwanej z A. S. umowę o stałej współpracy przy realizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w W. przy ul. [...]. Kolejna umowa w tym przedmiocie została zawarta 30 grudnia 2013 r. i obowiązywała do 30 czerwca 2014 r. Na podstawie tych umów A.S. świadczył na rzecz pozwanej usługi polegające m.in. na pomocy, współpracy i doradztwie w zakresie procesu sprzedaży lokali wybudowanych na działce przy ul. [...] w W..

J. D. i A. P. pozostawali w stosunkach sąsiedzkich.

Uchwałą z 15 marca 2013 r. Zarząd pozwanej przyjął biznes plan dla realizacji inwestycji mieszkaniowej zlokalizowanej w W. przy ul. [...]. Następnie uchwała ta została zmieniona uchwałą nr [...] z 18 grudnia 2013 r., aktualizującą biznes plan, z którego wynikało, że projekt budowlany zakłada realizację 32 mieszkań w zabudowie wielorodzinnej o całkowitej ich powierzchni użytkowej ok. 1593 m². Nadto wynikało z niego, że inwestor dopuszcza łączenie/dzielenie mieszkań w celu zwiększenia atrakcyjności komercyjnej inwestycji. Zmiana aranżacji lokali, optymalizacja wykorzystania powierzchni budynku, likwidacja niektórych ścian działowych może generować sumaryczne zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkań, tym samym poprawiając efektywność finansową projektu. Proces sprzedaży mieszkań zostanie zorganizowany i przeprowadzony przez inwestora. Zakłada się, że wszystkie lokale zostaną sprzedane w trakcie realizacji inwestycji lub w krótkim czasie po ukończeniu inwestycji. Spółka będzie odpowiedzialna także za zarządzanie projektem oraz będzie działać w charakterze dewelopera. Potencjalni nabywcy to osoby kupujące mieszkanie dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Klientami miały być osoby pragnące poprawić swój status mieszkaniowy. Wskazano, że można wyróżnić trzy szczegółowe grupy docelowe, do których chciano kierować ofertę: osoby mieszkające w bezpośrednim sąsiedztwie, szukające większego, nowoczesnego mieszkania, dla których lokalizacja i parking podziemny będzie największym atutem, osoby poszukujące nowego mieszkania w ciekawej, zurbanizowanej okolicy w niedalekiej odległości od centrum z dobrą komunikacją; osoby szukające mieszkań na wynajem - małe mieszkania w dobrej lokalizacji cieszą się dużym zainteresowaniem. W wymienionych grupach są to osoby, które posiadają oszczędności lub odpowiednią zdolność kredytową. Osobną grupą, która może być zainteresowana zakupem nowego mieszkania, są osoby na liście oczekującej pozwanej - jednak dla nich nowa inwestycja może być za droga. Na potrzeby tego opracowania przyjęto, że średnia cena oferowanego do sprzedaży metra kwadratowego mieszkania na początku okresu sprzedaży będzie na poziomie 6 450 zł netto za 1 m², (6 966 zł za m² brutto), co plasuje cenę inwestycji w ramach cen rynkowych o ok. 10% poniżej cen podobnych nieruchomości. W miarę postępu prac, przy zachowaniu

planowanego tempa sprzedaży, możliwa jest stopniowa podwyżka cen metra kwadratowego oferowanych mieszkań, która wynikać może ze zwiększenia bezpieczeństwa inwestycji w czasie. W związku z tym inwestor przewidział możliwość podniesienia ceny metra kwadratowego o ok 5-15%, w miarę postępów realizacji inwestycji, po analizie dynamiki sprzedaży i otoczenia.

Przedmiotowa inwestycja miała charakter komercyjny i publiczny. Jej ideą było uzyskanie jak największego przychodu, który wspomógłby realizację innych inwestycji. W biznesplanie założono zróżnicowaną cenę za 1 m² mieszkań; cena za 1 m² mogła się różnić nawet o 50%.

W dniu 27 stycznia 2014 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników pozwanej podjęło uchwałę nr [...], w której wyrażono zgodę na zbywanie przez pozwaną, w budynku przy ulicy [...], następujących nieruchomości: 32 lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni 1594 m² wraz z przynależnymi komórkami lokatorskim w liczbie 32, o łącznej powierzchni 99 m² wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności gruntu, na którym zlokalizowany jest budynek oraz 40 miejsc postojowych w wielopoziomowym garażu podziemnym wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności gruntu, na którym zlokalizowany jest budynek, a także 2 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 304 m² wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności gruntu, na którym zlokalizowany jest budynek, zgodnie z poniższymi założeniami: minimalna cena zbycia jednego m² lokali mieszkalnych nie może być niższa niż 6 100 zł/m² netto (6 588 zł brutto); średnia cena zbycia jednego m² lokali mieszkalnych nie może być niższa niż 6 450 zł/m² netto (6 966 zł brutto m²); cena zbycia miejsc postojowych nie będzie niższa niż 20 000 zł netto za miejsce; cena zbycia komórek lokatorskich nie będzie niższa niż 2 000 zł/m² netto; cena zbycia lokali usługowych nie będzie niższa niż 7 000 zł/m² netto. Dopuszczono różnicowanie cen poszczególnych lokali mieszkalnych w zależności od ich wielkości, rozkładu, położenia itp. W przypadku łącznego zbycia mieszkania i miejsca garażowego lub komórki lokatorskiej, dopuszczono upust cenowy od cen garaży i komórek lokatorskich maksymalnie do poziomu 50%. Ceny zbycia wszystkich lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi, lokali użytkowych oraz miejsc garażowych nie mogły być niższe niż poniesione koszty wytworzenia.

A. P., a za jej pośrednictwem również powodowie, powzięła wiedzę na temat realizacji inwestycji w związku z zatrudnieniem w Biurze, już we wrześniu 2013 r., a więc przed podaniem informacji o inwestycji do publicznej wiadomości. A. P. w sposób aktywny uczestniczyła w analizie dokumentów dotyczących inwestycji, co pozwoliło jej uzyskać wiedzę na temat kosztów jej realizacji, cen sprzedaży lokali w inwestycji oraz marży osiągananej przez pozwaną. W trybie roboczym otrzymała do zaopiniowania dokumenty dotyczące projektowanej inwestycji, złożone w Biurze przez zarząd pozwanej. Do zaopiniowania przekazano jej pierwszy i drugi biznesplan inwestycji. A. P. przygotowała wkład analityczny do notatki w sprawie rentowności rzeczzonej inwestycji oraz cen transakcyjnych w D.

Z A. P. została rozwiązana umowa o pracę za porozumieniem stron.

W dniu 26 czerwca 2014 r., a więc przed podaniem informacji o sprzedaży lokalu do publicznej wiadomości na F., pomiędzy pozwaną reprezentowaną przez Prezesa Zarządu J. D., a powodami została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna sprzedaży. W § 2 tej umowy strony oświadczyły, że zawierają umowę deweloperską, mocą której sprzedający zobowiązał się wybudować na przedmiotowej nieruchomości budynek wraz z lokalem numer 28 i zawrzeć w terminie najpóźniej do 12 sierpnia 2016 r. umowę przyrzeczoną ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę 272 571,16 zł brutto, a kupujący lokal ten nabędą wraz z wszelkimi prawami związanymi z jego własnością na zasadach wspólności ustawowej. Umowa zawierała również inne postanowienia, m.in. dotyczące podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej oraz nabycia przez powodów od pozwanej udziału we własności garażu za cenę 24 600,00 zł, a także podziału do korzystania z miejsca postojowego.

Łączna cena w kwocie 297 171,16 zł brutto miała być wpłacona w ratach w odpowiednich terminach.

W dniu 2 lipca 2014 r. ówczesny Prezes Zarządu pozwanej J. D. przygotował zestawienie mieszkań przeznaczonych do sprzedaży według stanu na 2 lipca 2014 r. Zestawienie obejmowało 18 spośród 32 lokali w budynku. Cennik lokali objętych tym zestawieniem, został zatwierdzony przez J. D., a ich sprzedaż prowadził kierownik Biura J. P..

Proces sprzedaży powyższych lokali został rozpoczęty przez podanie do publicznej wiadomości odpowiedniej informacji na stronie na F., na stronie internetowej pozwanej, a od 7 lipca 2014 r. na bezpłatnym portalu O. J. P. prowadził listę osób zainteresowanych zakupem mieszkań. Na liście tej powodowie nie figurowali.

Zestawienie nie obejmowało 14 lokali, w tym mieszkania, za które zapłacili powodowie. Lokale te nie zostały przedstawione na stronie internetowej.

Do 10 grudnia 2014 r. pozwana zawarła umowy deweloperskie dotyczące wszystkich 32 lokali mieszkalnych wraz z komórkami lokatorskimi oraz umowy przedwstępne dotyczące miejsc postojowych wybudowanych w ramach inwestycji.

Powodowie do 1 grudnia 2015 r. dokonali zapłaty pełnej ceny.

Dnia 26 listopada 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku, która stała się ostateczna 17 grudnia 2015 r.

W okresie od 26 listopada 2015 r. do 7 stycznia 2016 r. została przeprowadzona przez Biuro kontrola właścicielska inwestycji. W jej wyniku stwierdzono, że 2 lipca 2014 r. J. D. przekazał J. P. zatwierdzony przez siebie cennik 18 lokali. Dla pozostałych 14 lokali, pracownicy odpowiedzialni za sprzedaż nie otrzymali zatwierdzonych oficjalnych cenników. Zauważono, że pierwsze akty notarialne dotyczące sprzedaży tych mieszkań, zostały podpisane przez J. D. w czerwcu 2014 r., w tym z powodami 26 czerwca 2014 r.

Wskazane w umowach deweloperskich ceny mieszkań, które nie zostały wymienione w cenniku z 2 lipca 2014 r., były najczęściej niższe niż ceny ujęte w propozycji cennika. Łączna wartość tych 14 mieszkań stanowiła kwotę niższą o 156 009 zł brutto w stosunku do wartości ustalonej po cenach wskazanych w propozycji cennika. Stwierdzono także, że wprowadzenie przez J. D. zmian w zaproponowanym cenniku nie spowodowało istotnych zmian w łącznej kwocie uzyskanej ze sprzedaży, przy czym korzyści ze zmiany odniosły przede wszystkim A. S., państwo W. oraz powodowie (łącznie ok. 200 000 zł). Stwierdzono również, że niektórzy nabywcy mieszkań mieli możliwość korzystniejszego rozłożenia płatności za mieszkania.

Na podstawie protokołu zdawczoodbiorczego z 13 stycznia 2016 r. lokal mieszkalny o nr [...] oraz miejsce postojowe o nr [...] zostało przekazane powodom do posiadania.

Uchwałą nr [...] Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników pozwanej z 11 kwietnia 2016 r. uchylono uchwałę nr [...] z 27 stycznia 2014 r. ze skutkiem od dnia jej podjęcia.

W dniu 30 maja 2016 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników pozwanej podjęło uchwałę nr [...], w której nie wyraziło zgody na przeniesienie na powodów ze skutkiem rozporządzającym własności lokalu nr [...] oraz innych praw, wymienionych w zawartej uprzednio umowie deweloperskiej.

O podjęciu powyższej uchwały pozwana zawiadomiła powodów pismem z 17 czerwca 2016 r. Podała w nim, że przyczyną podjęcia uchwały były stwierdzone, w wyniku przeprowadzonej w spółce kontroli właścicielskiej, poważne nieprawidłowości związane z akwizycją opisanych powyżej nieruchomości. Stwierdzone nieprawidłowości skutkują nieważnością umowy deweloperskiej oraz umowy przedwstępnej sprzedaży z 26 czerwca 2014 r. Pozwana ponadto wezwała powodów do niezwłocznego, tj. nie później niż w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego pisma, opróżnienia zajmowanego przez nich lokalu, miejsca postojowego oraz zwrotu kluczy, pod rygorem podjęcia niezbędnych działań prawnych i naliczania opłat za bezprawne korzystanie z nieruchomości.

Pozwana ostatecznie nie zawarła z powodami umowy przyrzeczonej, choć zawarła je z innymi osobami co do innych lokali.

W związku z nieprawidłowościami w procesie realizacji rzeczowej inwestycji miasto W. złożyło 5 lipca 2016 r. w prokuraturze zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

W dniu 4 sierpnia 2016 r. powodowie wezwali pozwaną do zawarcia przyrzeczonej umowy. W odpowiedzi pozwana wskazała, że zawarcie tej umowy nie jest możliwe ze względu na wadliwość umowy deweloperskiej oraz przedwstępnej umowy sprzedaży z 26 czerwca 2014 r., skutkującą jej nieważnością.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd, iż czynność dokonana z naruszeniem art. 209 k.s.h. może być uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c. Wskazał

jednak, że w niniejszej sprawie członka zarządu pozwanej, który zawarł z powodami umowę przedwstępną, nie łączyły z nimi więzi pokrewieństwa ani inne więzi faktyczne, ani też wspólne interesy. Córka powodów była jego znajomą (nawet nie wykazano, aby przyjaźniła się z nim czy prowadziła z nim wspólne interesy), ale samych powodów nie łączyły z nim żadne powiązania osobiste. W konsekwencji nie było powodu, dla którego miałyby się uchylić od zawarcia z powodami umowy.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że sprzeczność interesów zachodzi wtedy, gdy cele do jakich dąży członek zarządu były inne niż cele spółki. Zamiary spółki były wyrażone w uchwale z 18 grudnia 2013 r. i umowa realizowała tę uchwałę. W tym konkretnym przypadku, członek zarządu nie miał innych własnych celów przy sprzedaży tego lokalu, a przynajmniej nie dowiedziono, aby takie miał. Wskutek zawarcia tej umowy ani on, ani jego rodzina, ani np. jego firma nie wzbogaciły się. Po pierwsze, jedynie znał córkę powodów, po drugie zawarł z powodami umowę na warunkach wynikających z uchwały spółki, które przewidywały wystawienie lokali do sprzedaży trochę poniżej ceny rynkowej, aby zbyć je w miarę szybko, po trzecie - w świetle ww. uchwały nie miał obowiązku organizacji przetargu, aby uzyskać najwyższą cenę. W konsekwencji umowa zawarta przez strony nie naruszała art. 209 k.s.h.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie był zasadny zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. W niniejszej sprawie treść czynności prawnej nie była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, bowiem przedmiotem umowy było zobowiązanie się spółki do wybudowania i zbycia lokalu mieszkalnego za cenę, obejmującą zarówno koszty wybudowania tego lokalu, jak i jej zysk. Również cel tej umowy, jakim było przeniesienie na powodów własności lokalu, nie był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, ani nie prowadził do obejścia prawa. Umowa nie naruszała praw osób trzecich. Jak wynika z przyjętego przez pozwaną biznesplanu, przeznaczona na sprzedaż po cenach rynkowych, bez przetargu, miała charakter komercyjny, nabywcą mógł być każdy, niezależnie od dochodów i miejsca zamieszkania. Uchwała nr 3 z 27 stycznia 2014 r. przewidywała ramy cenowe, w jakich lokale mogły być zbyte, przewidywała możliwość stosowania upustów, dopuszczała różnicowanie cen 1 m²

poszczególnych lokali mieszkalnych w zależności od ich wielkości, rozkładu, położenia itp., a ustalenie szczegółowych warunków umowy pozostawiała uznaniowej decyzji zarządu. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, aby umowa nie mieściła się w tych ramach.

Sąd drugiej instancji wskazał, że jeśli chodzi o zasadę lojalności - to jak się wskazuje w orzecznictwie - jest ona jedną z zasad współżycia społecznego, ale w relacjach między stronami umowy jako tzw. lojalność kontraktowa. Lojalność taka nie została naruszona w niniejszej sprawie. Z kolei nie może odnieść skutku ewentualna nielojalność członka zarządu pozwanej wobec pozwanej. Jak wyżej wskazano, zarzut ten może odnosić się do naruszenia nakazu powstrzymania się od czynności przez członka zarządu w sytuacjach wskazanych w art. 209 k.s.h., a w tym przypadku przesłanki te nie zostały spełnione. Poza tym, brak lojalności członka zarządu wobec spółki odnosi się do relacji wewnętrznych i nie powinien rzutować na relacje z osobami trzecimi, jakimi są powodowie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak ekwiwalentności świadczeń mógłby być podstawą uznania umowy za nieważną tylko w wypadku, gdyby miał charakter rażący, a tak nie jest w niniejszej sprawie. Być może spółka mogłaby sprzedać przedmiotowy lokal po nieco wyższej cenie, ale nie wykazano, aby cena zawarta w umowie była rażąco zaniżona, nawet jeśli była nieco niższa niż średnia cena rynkowa. Nie można uznać, aby przedmiotowa umowa prowadziła do pokrzywdzenia pozwanej spółki, ani też naruszała interesy osób trzecich.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, tylko z tego powodu, że powodowie dowiedzieli się o inwestycji od córki pracującej w urzędzie, zanim doszło do publicznych ogłoszeń, nie można uznać umowy za nieważną. Natomiast, niewątpliwie dzięki kontaktom córki, powodowie w porównaniu do innych osób uzyskali pewne udogodnienia: wybrali sobie lokal zanim doszło do uruchomienia sprzedaży przez powołane specjalnie w tym celu Biuro oraz wynegocjowali korzystne rozłożenie na raty i upusty. Jednak zdaniem Sądu drugiej instancji, były one porównywalne z innymi umowami. Córka powodów nie powinna wykorzystywać swojej prywatnej czy służbowej znajomości z członkiem zarządu spółki w celu pomocy rodzicom w kupnie mieszkania, jednak w konsekwencji tych działań nie doszło do naruszenia prawa, nie doszło do pokrzywdzenia osób

trzecich, ani naruszenia interesów spółki, nie doszło do zawarcia umowy, której treść lub cel byłby niezgodny z prawem czy zasadami współżycia społecznego. W istocie, gdyby umowa została zawarta po 3 lipca 2014 r., to pozwana nie miałaby do niej zastrzeżeń, tak jak i do innych umów zawartych po tej dacie. Jeżeli zatem uprzywilejowanie powodów miałoby polegać jedynie na wcześniejszym wyborze mieszkania (które i tak by prawdopodobnie wybrali) i zawarciu umowy dwa tygodnie wcześniej, to tego rodzaju uprzywilejowanie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie może prowadzić do uznania jej za rażąco sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Przy tym należy też zauważyć, że za naruszenie zasad obowiązujących w miejscu pracy, córka powodów poniosła już konsekwencje w postaci utraty zatrudnienia.

Sąd drugiej instancji uznał, że zarzut naruszenia art. 228 pkt 4 k.s.h. nie jest zasadny, ponieważ w chwili zawarcia umowy zgoda na zbycie nieruchomości była przez organy spółki wyrażona, umowa deweloperska zatem była zawarta w sposób ważny i skuteczny, zaś pozwana spółka nie uchyliła się od skutków prawnych zawartej z powodami umowy. Pozwana podjęła uchwały z 30 maja 2016 r. i z 11 kwietnia 2016 r., ale nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych zawartej z powodami umowy. Zawarta przez strony umowa przedwstępna wywołała skutki prawne w postaci uzyskania przez powodów roszczeń, których dochodzą w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że nie można podzielić wyводу skarżącej, że istnienie uchwały wspólników w przedmiocie zbycia nieruchomości przez pozwaną stanowiło warunek konieczny wydania w tej sprawie wyroku nakazującego pozwanej spółce złożenie oświadczenia woli. Przepis art. 17 § 1 k.s.h. dotyczy zatem czynności prawnej dokonanej przez spółkę. Natomiast, zgodnie z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c. orzeczenie sądu, stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie. Orzeczenie to ma charakter konstytutywny i samo w sobie nie jest oświadczeniem woli pozwanej spółki. Dla jego skuteczności nie jest więc konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę. Tryb ten nie ma zastosowania w postępowaniu przed sądem opartym na treści art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c.

Przy przyjęciu poglądu pozwanej, zawartego w apelacji, wskazany przepis kodeksu cywilnego nie mógłby mieć zastosowania do spółek prawa handlowego, a sąd nie mógłby nigdy uwzględnić powództwa wbrew woli danej spółki, co wydaje się sprzeczne zarówno z wykładnią literalną tego przepisu, który pozwala na wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie strony, w sytuacji uchylania się przez stronę od dokonania czynności prawnej, jak i wykładnią systemową (art. 1047 k.p.c.) czy celowościową tej regulacji.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 228 pkt 4 k.s.h. w zw. z art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że istnienie uchwały wspólników spółki w przedmiocie zbycia nieruchomości nie stanowi warunku koniecznego wydania wyroku stwierdzającego obowiązek spółki do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz strony powodowej;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 64 k.c. w zw. z art. 228 pkt 4 k.s.h. i w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie art. 64 k.c. i uwzględnienie roszczenia powodów o wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek spółki do zawarcia umowy przenoszącej na nich własność nieruchomości, pomimo że z uwagi na niewyrażenie przez zgromadzenie wspólników spółki zgody na zbycie nieruchomości, po stronie spółki nie istniał obowiązek zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów, a orzeczenie wydane w trybie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. nie może zastępować oświadczenia organu spółki;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 209 k.s.h. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obowiązek członka zarządu do wstrzymania się od udziału w rozstrzyganiu spraw w rozumieniu tego przepisu nie obejmuje sytuacji podpisywania umowy z osobą bezpośrednio, osobiście niepowiązaną z tym członkiem zarządu;

4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że nie ma podstaw do jego zastosowania i stwierdzenia nieważności umowy, do której zawarcia doszło z naruszeniem przez pracownika samorządowego zakazu wykorzystywania stanowiska służbowego do

celów prywatnych, lub zasady transparentności przy wykonywaniu funkcji powierzonych takiemu pracownikowi samorządowemu, jeżeli w wyniku takiej umowy strona, na rzecz której działał ten pracownik, nie uzyskała znacznej, bezpośredniej korzyści ekonomicznej;

5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że brak lojalności członka zarządu wobec spółki odnosi się wyłącznie do relacji wewnętrznych i nie powinien rzutować na relacje z osobami trzecimi.

We wnioskach pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie jego uchylenia oraz wydania orzeczenia uwzględniającego apelację i oddalającego powództwo w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługiwały na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 228 k.s.h. uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

Z powyższym uregulowaniem koresponduje art. 17 § 1 k.s.h., w myśl którego 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.

W judykaturze dokonano ścisłej (literalnej) wykładni przepisu art. 228 pkt 4 k.s.h., utożsamiając pojęcie „nabycie” tylko z czynnościami prawnymi o skutku rozporządzającym (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 21 lutego 2008 r., III CZP 137/07, OSNC 2009, nr 1, poz.10). Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 6 lutego 2009 r., IV CSK 271/08 (niepubl.), w którym podkreślono m.in., że zawarcie przez spółkę akcyjną umowy przedwstępnej obejmującej zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia (art. 393 pkt 4 k.s.h.).

W rezultacie, jeśli umowa spółki nie zawiera odmiennych postanowień, to czynność prawna, o charakterze rozporządzającym, o której mowa w art. 228 pkt 4 k.s.h., dokonana bez stosownej uchwały wspólników jest nieważna - art. 17 § 1 i 2 k.s.h. Odnosi się to również do sytuacji, gdy uchwała wyrażająca zgodę na taką czynność została po jej dokonaniu uchylona bądź stwierdzono jej nieważność (art. 249–252 k.s.h.) (por. A. Kidyba [w:] M. Dumkiewicz, A. Kidyba, Komentarz aktualizowany do art. 1-300 ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych, LEX/el. 2022, teza 8 do art. 228).

Nie powinno być wątpliwości, że skoro tzw. zgoda zawarta w uchwale zgromadzenia wspólników lub rady nadzorczej stanowi jeden z elementów, które dopiero w całości tworzą oświadczenie woli spółki, które z kolei jest składnikiem czynności prawnej dokonywanej przez spółkę (por. J. Frąckowiak [w:] Kodeks spółek handlowych. Tom I. Komentarz do art. 1-150, red. A. Kidyba, Warszawa 2017, teza 2 do art. 17), to element ten będzie zawsze wymagany dla skuteczności czynności prawnej, bez względu na to, czy dojdzie do niej z woli stron, czy wskutek uwzględniania powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.).

Trafnie wskazuje się w nauce prawa, że uwagi na to, iż w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia lub zbycia przez spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości uchwała zgromadzenia wspólników jest warunkiem ważności umowy przyrzeczonej, jako umowy rozporządzającej, należy uznać, że brak tej uchwały uniemożliwia skuteczne dochodzenie stronie uprawnionej zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.) (M. Dumkiewicz [w:] Kodeks spółek handlowych. Komentarz, Warszawa 2020, teza 6 do art. 228).

Stąd, nie był uzasadniony pogląd Sądu *ad quem*, że dla skuteczności orzeczenia, wydanego na podstawie art. 64 k.c., nie jest konieczna uchwała wspólników, wymagana w świetle art. 228 k.s.h. dla złożenia ważnego oświadczenia woli przez samą spółkę i że tryb ten nie ma zastosowania w postępowaniu przed sądem opartym na treści art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. Należy uznać, że wręcz przeciwnie uchwała taka jest niezbędna, skoro jest składnikiem czynności prawnej dokonywanej przez spółkę.

Nawet, gdyby w takim wypadku sięgnąć do konstrukcji zgody osoby trzeciej w takim wypadku, to nie może być także źródłem obowiązku złożenia oświadczenia woli, a tym samym roszczenia o wydanie zobowiązującego do tego orzeczenia, sytuacja, w której oznaczona osoba może wyrazić zgodę na dokonanie czynności prawnej przez inne podmioty, jeżeli ustawodawca nie wprowadza wyraźnie takiego obowiązku. Wskazuje się jednak w judykaturze, że nie dotyczy to sytuacji, gdy sąd uznaje odmowę za nieuzasadnioną i zobowiązuje do udzielenia zgody. Zdaniem Sądu Najwyższego, wyrażonym w wyroku z 26 stycznia 1999 r., III CKN 127/98 (OSNC 1999, nr 6, poz. 122, w takim wyroku sąd powinien wyraźnie wskazać, że prawomocne orzeczenie zastępuje zgodę, której osoba trzecia odmawia (por. R. Majda [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II, red. P. Księżak, M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2014, teza 13 do art. 64).

Wskazane powyżej okoliczności stanowiły już wystarczającą podstawę do uwzględnienia skargi kasacyjnej.

Należy jednakże zwrócić uwagę, że wyjaśnienia wymaga inny problem, którym Sąd drugiej instancji nie zajął się, co jest zrozumiałe ze względu na przyjęty kierunek rozstrzygnięcia.

Otóż, podkreślono już powyżej, że pojęcia „nabycie”, a także „zbycie” zawarte w art. 228 pkt 4 k.s.h., utożsamiane są tylko z czynnościami prawnymi o skutku rozporządzającym.

Tymczasem, uchwała nr 3 z 27 stycznia 2014 r. (k. 427 akt), jednoznacznie wyrażała zgodę na „zbywanie” lokali. Oczywiście, umowa tzw. deweloperska z 26 czerwca 2014 r. - zgodnie z tym, co już powiedziano - nie wymagała zgody w rozumieniu art. 228 pkt 4 k.s.h. Jednakże, nie ulega wątpliwości, że m.in. w oparciu na tej uchwale rozpoczęto sprzedaż lokali, a powodowie podjęli decyzję o nawiązaniu z pozwaną określonego stosunku prawnego.

Następnie, uchwałą nr 1 z 11 kwietnia 2016 r. (k. 429 akt) uchylono uchwałę nr 3, a uchwałą nr 30 z 30 maja 2016 r. (k. 73 akt) nie wyrażono zgody na przeniesienie ze skutkiem rozporządzającym własności nieruchomości na powodów.

Wprawdzie w judykaturze wyrażono pogląd, który - jak się wydaje *a prima vista* - rozwiązuje powyższy problem. Wskazano bowiem, że choć uchwała walnego

zgromadzenia, o której mowa w art. 17 § 1 i 2 oraz w art. 146 § 2 k.s.h., może być kwalifikowana jako oświadczenie woli spółki, to jednak brak bezpośredniego skutku prawnego takiej uchwały względem osoby trzeciej, z którą może być dokonana czynność prawna objęta zgodą zawartą w uchwale, wyklucza kwalifikowanie omawianej uchwały jako oświadczenia woli składanego tej osobie. O chwili złożenia oświadczenia woli, które stanowi taka uchwała, i jego odwołalności, rozstrzygają przepisy prawa spółek handlowych, a nie art. 61 k.c. W świetle tych przepisów jest ono złożone z chwilą podjęcia uchwały i - z przyczyn wyżej wyjaśnionych - odwołalne, dopóty, dopóki nie doszło do dokonania czynności prawnej, na którą została wyrażona zgoda w uchwale (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 27 października 2016 r., V CSK 70/16, niepubl.).

Tym niemniej, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, powodowie - choć nie było wówczas konieczności podejmowania uchwały zezwalającej na zbycie lokali - w oparciu jednak m.in. o uchwałę nr 3 z 27 stycznia 2014 r., zdecydowali się wstąpić w stosunek prawny z pozwaną i liczyli na zawarcie umowy rozporządzającej w przyszłości.

Sąd Najwyższy w cytowanym powyżej orzeczeniu z 27 października 2016 r. przedstawił analizę czynności prawnych odwoływalnych i nieodwoływalnych, jednakże w konkluzji, w zakresie uchwał wyrażających zgodę stwierdził tylko tyle, że o chwili złożenia oświadczenia woli, które stanowi taka uchwała, i jego odwołalności, rozstrzygają przepisy prawa spółek handlowych, a nie art. 61 k.c.

Jawi się zatem pytanie, czy jest to wystarczająca argumentacja w okolicznościach niniejszej sprawy, a w konsekwencji czy w rachubę może wchodzić ewentualnie tylko roszczenie odszkodowawcze. Problematyka ta, wymaga jednak analizy przeprowadzonej w oparciu o poczynione ustalenia faktyczne, a która dotychczas nie była dokonywana.

W zakresie zarzutów skargi kasacyjnej, dotyczących naruszenia art. 209 k.s.h., w szczególności obejmujących problematykę sankcji wskutek naruszenia tej normy, należy wskazać, że w nauce prawa prezentowane jest m.in. stanowisko, według którego nie można kategorycznie twierdzić, że naruszenie art. 209 k.s.h. nigdy nie wpłynie na ważność czynności prawnej, jak bowiem słusznie spostrzega się w doktrynie, w grę może wejść art. 58 § 2 k.c. Artykuł 209 k.s.h. wprowadza

pewne „zalecenie normatywne” pod adresem członka zarządu pozostającego w konflikcie interesów, a nie pod adresem spółki, złamanie więc tego zalecenia nie może być interpretowane jako dokonanie przez spółkę czynności prawnej sprzecznej z ustawą. Nie da się jednak wykluczyć, że *ad casum* reprezentowanie spółki w sytuacji konfliktu interesów zostanie poczytane za naruszające zasady współżycia społecznego i na tej podstawie czynność prawna dokonana w imieniu spółki przez członka zarządu pozostającego w sytuacji konfliktu interesów zostanie uznana za nieważną.

Nie ma natomiast wątpliwości, że naruszenie art. 209 k.s.h. naraża członka zarządu na odpowiedzialność korporacyjną (do odwołania z pełnienia funkcji włącznie), a także na odpowiedzialność odszkodowawczą, przewidzianą w art. 293 k.s.h. Ponadto, jeżeli członek zarządu jest pracownikiem spółki, jego działanie wbrew nakazowi zawartemu w art. 209 k.s.h. może stanowić podstawę zwolnienia dyscyplinarnego (art. 52 § 1 pkt 1 k.p.). Do podstawowych obowiązków pracowniczych członka zarządu jako pracownika spółki należy bowiem przestrzeganie nakazów prawnych odnoszących się do członków zarządu (zob. M. Rodzyńkiewicz [w:] Kodeks spółek handlowych. Komentarz, wyd. VII, WKP 2018, teza 4 do art. 209; por. także M. Dumkiewicz [w:] Kodeks spółek handlowych. Komentarz, Warszawa 2020, teza 5 do art. 209).

Z kolei, zgodzić należy się ze skarżącą, że krąg podmiotów, wymienionych w art. 209 k.s.h., powinien być interpretowany stosunkowo szeroko. W nauce prawa podkreśla się bowiem, że omawiany artykuł zawiera wprawdzie enumeratywne wyliczenie osób, których interesy mogą być sprzeczne z interesem spółki, powodując tym samym po stronie członków zarządu aktualizację obowiązku ujawnienia konfliktu oraz wstrzymania się od rozstrzygania sprawy. Jednak zamykająca to wyliczenie kategoria „osób, z którymi członek zarządu jest powiązany osobiście” jest na tyle niedookreślona, że *de facto* otwiera zakres podmiotowy tego przepisu między innymi na osoby pozostające z członkami zarządu w nieformalnych związkach, przyjaciół członków zarządu czy też inne osoby, z którymi członkowie zarządu utrzymują zażyłe kontakty towarzyskie. Ponadto, w przepisie tym mowa jest o sprzeczności szeroko pojętych interesów tych osób z interesem spółki. Nawet więc gdyby chodziło o sprawę, w którą zaangażowany jest formalnie inny podmiot niż jedna z osób wymienionych w art. 209 k.s.h., nie jest wykluczone zastosowanie tego przepisu. Przykładem może być sytuacja, w której spółka z ograniczoną odpowiedzialnością miałaby zawrzeć

umowę sprzedaży z jednoosobową spółką małżonka członka swojego zarządu (M. Dumkiewicz, op. cit., teza 3 do art. 209).

Wreszcie podkreślenia wymaga, że powszechnie przyjmuje się w literaturze przedmiotu, że w wypadku gdy czynność prawna jest sprzeczna z ustawą jej nieważność wynika już z art. 58 § 1 k.c. Ocena z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia wchodzi zatem w grę tylko wówczas, gdy czynność prawna jest zgodna z prawem (por. P. Księżak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II, red. M. Pyziak-Szafnicka, Warszawa 2014, teza 51 do art. 58).

Dla porządku przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 209 k.s.h. w przypadku sprzeczności interesów spółki z interesami członka zarządu, jego współmałżonka, krewnych i powinowatych do drugiego stopnia oraz osób, z którymi jest powiązany osobiście, członek zarządu powinien ujawnić sprzeczność interesów i wstrzymać się od udziału w rozstrzyganiu takich spraw oraz może żądać zaznaczenia tego w protokole.

Zakładając, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zachodzi sprzeczność interesów spółki z interesami członka zarządu, należy przyjąć, iż członek zarządu, nie respektując wskazanej normy, narusza konkretny przepis ustawy. Jednocześnie wskazano już powyżej, że złamanie tego zalecenia nie może być interpretowane jako dokonanie przez spółkę czynności prawnej sprzecznej z ustawą, ponieważ omawiana norma adresowana jest do członka zarządu, a nie do spółki. Zatem, nie dochodzi w tym wypadku do nieważności czynności prawnej ze względu na to, że członek zarządu naruszył art. 209 k.s.h. Jawi się zatem pytanie, czy może dojść do nieważności czynności prawnej ze względu na to, że członek zarządu naruszył zasady współżycia społecznego. *Prima vista* należałoby udzielić odpowiedzi przeczącej, ponieważ skoro norma z art. 209 k.s.h. adresowana jest do spółki, to naruszenie zasad współżycia społecznego przez członka zarządu, nie powinno mieć wpływu na ważność czynności prawnej podjętej przez spółkę. W rezultacie można rozważać taki przypadek, ale tylko wówczas, gdy członek zarządu naruszyłby ustawę, w szczególności art. 209 k.s.h., co miałoby przełożenie na ważność czynności prawnej spółki ze względu na uchybienie zasadom współżycia społecznego. Innymi słowy, naruszenie

ustawy przez członka zarządu, musiałoby stanowić jednocześnie naruszenie z określonych zasad współżycia społecznego, co z kolei miałoby wpływ na czynność prawną spółki.

Konstrukcja taka jest jednak mało przekonująca i to co najmniej z dwóch powodów.

Po pierwsze, wskazano już powyżej, że ocena z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia wchodzi w grę tylko wówczas, gdy czynność prawna jest zgodna z prawem.

Po drugie, przyjęcie takiego rozwiązania rodziłoby zachętę do każdorazowego powiązania naruszenia przez członka zarządu art. 209 k.s.h. z oceną czynności prawnej podjętej przez spółkę z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. W istocie, doprowadziłoby to do wypaczenia omawianej normy, która - jak już wielokrotnie podkreślano - adresowana jest do członka zarządu, a nie do spółki.

W rezultacie, przyjmując szerokie ujęcie normy z art. 209 k.s.h. od strony podmiotowej, należy ostatecznie uznać, że sankcją jej naruszenia nie jest nieważność czynności prawnej spółki, ale odpowiedzialność korporacyjna członka zarządu, jego odpowiedzialność odszkodowawcza, a także ewentualnie jego odpowiedzialność pracownicza (dyscyplinarna).

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.