



Sygn. akt III CSKP 74/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Joanna Misztal-Konecka

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa M. P.
przeciwko K. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 14 kwietnia 2021 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Okręgowego w N.
z dnia 31 października 2018 r., sygn. akt III Ca (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od M. P. na rzecz K. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód M.P. wystąpił przeciwko pozwanej K. spółce z o.o. w N. (dalej jako K.) z powództwem o uzgodnienie treści bliżej określonej księgi wieczystej, przez wykreślenie z działu III tej księgi wpisu bezpłatnego prawa użytkowania ustanowionego na rzecz Przedsiębiorstwa z Udziałem Zagranicznym K. sp. z o.o. z siedzibą w N. (dalej jako PUZ K.), na cały okres istnienia tej spółki.

Wyrokiem z 8 lutego 2018 r. Sąd Rejonowy w N. uwzględnił powództwo. Na skutek apelacji strony pozwanej Sąd Okręgowy w N. wyrokiem z 31 października 2018 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo. Sąd drugiej instancji ustalił, że w dniu 9 stycznia 1985 r. została zawarta w formie aktu notarialnego warunkowa umowa sprzedaży, na podstawie której J. M. sprzedała pięciorgu nabywcom, w tym powodowi M. P., bliżej określoną nieruchomość gruntową - pod warunkiem, że podmiot uprawniony z tytułu ustawowego prawa pierwokupu nie wykona przysługującego mu prawa.

Zgodnie z dalszymi ustaleniami Sądu Okręgowego, aktem notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. te same osoby, które były stronami umowy w dniu 9 stycznia 1985 r., dokonały kolejnej czynności prawnej, określonej jako sprostowanie aktu notarialnego. Treścią tej czynności było ustanowienie przez kupujących na rzecz TWD K. sp. z o.o. w N. (dalej jako TWD K.) bezpłatnie prawa użytkowania nieruchomości - na cały okres istnienia tej spółki. Prawo to stanowiło dodatkowy wkład wspólników na kapitał spółki. Jednocześnie kupujący, będący także członkami zarządu oraz jedynymi wspólnikami TWD K., wyrazili zgodę na wzniesienie na wspomnianej nieruchomości budynków związanych z działalnością gospodarczą spółki „zgodnie z zatwierdzonym planem realizacyjnym zabudowy tej działki”. W części wstępnej aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r., określającej strony czynności, były wymienione jedynie uczestniczące w niej osoby fizyczne, bez wskazania spółki TWD K. Dokument ten zawierał wszystkie konieczne elementy aktu notarialnego, w szczególności oznaczenie daty i miejsca czynności, osoby notariusza, stron, treść złożonych przez nie oświadczeń oraz ich podpisy.

Następnie Sąd drugiej instancji ustalił, że umowa przenosząca własność ww. nieruchomości została zawarta 9 maja 1985 r., a jej stronami były wymienione wyżej osoby fizyczne. W akcie notarialnym strony zawarły oświadczenia o umowie

sprzedaży warunkowej oraz o akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r., podając, że nabywcy nieruchomości, w tym powód, M.P., ustanowili na rzecz TWD K. opisane wyżej prawo użytkowania. Na skutek wniosku złożonego w maju 1998 r. prawo to zostało wpisane do księgi wieczystej nieruchomości na rzecz PUZ K. (wcześniej TWD K.) na podstawie dołączonej do wniosku kserokopii wypisu aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. Użytkowniczka nieruchomości wzniosła na niej liczne obiekty służące do prowadzenia działalności gospodarczej, a w 1996 r. zawarła ze swoją spółką-córką K.-E. sp. z o.o. z siedzibą w N. (obecnie K. H. sp. z o.o. z siedzibą w N.) umowę użyczenia nieruchomości. Na tej podstawie wskazana ostatnio spółka wzniosła na ww. nieruchomości budynki magazynowo-ekspedycyjne oraz stację urządzeń gazowych. W czasie, w którym ustanowione zostało prawo użytkowania nieruchomości, w TWD K. nie funkcjonowała rada nadzorcza.

Na tle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą podstawy do wykreślenia z księgi wieczystej wpisu prawa użytkowania nieruchomości, ponieważ pozwana jest uprawniona z tytułu tego prawa. Umowa ustanowienia użytkowania nie była bowiem dotknięta sankcją nieważności, związanej przez powoda z faktem nieprawidłowej reprezentacji spółki, a także, wbrew stanowisku powoda, prawo to nie wygasło wskutek jego niewykonywania przez 10 lat.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 203 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 czerwca 1934 r. Kodeks handlowy (Dz. U. Nr 57, poz. 502 z późn. zm., dalej jako k.h.) w umowach pomiędzy spółką a członkami zarządu tudzież w sporach z nimi spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnicy powołani uchwałą wspólników. W pozwanej spółce nie funkcjonowała rada nadzorcza, natomiast wymaganie wyboru przez wspólników pełnomocnika, który w ich imieniu przyjmie prawo użytkowania, stanowiłoby, zdaniem Sądu Okręgowego, wyraz nadmiernego formalizmu i odrywałoby się od ochronnego celu regulacji zawartej w art. 203 k.h. Ustanowienie bezpłatnego użytkowania na rzecz spółki było bowiem czynnością przysparzającą i korzystną dla spółki, toteż zawarcie umowy w tym przedmiocie mogło nastąpić bez powoływania pełnomocnika. Ponadto w dacie ustanowienia przedmiotowego prawa nie był utrwalony pogląd

o stosowaniu sankcji nieważności wobec każdej czynności prawnej dokonanej z naruszeniem art. 203 k.h.; reprezentowano także stanowisko, że stosowanie art. 203 k.h. dotyczy umów z członkiem zarządu związanych ze sprawowaną przez niego funkcją.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarówno forma, jak i treść aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. świadczą o tym, że strony dokonały w istocie uzupełnienia warunkowej umowy sprzedaży, a nie sprostowania tej umowy. Ze złożonych w tym akcie oświadczeń woli, jak również z treści umowy przeniesienia własności nieruchomości i zachowania pozwanej, która przystąpiła do wykonywania prawa, należy wnosić, że doszło do ustanowienia prawa użytkowania. Skoro nabywcy nieruchomości, będący jednocześnie członkami zarządu i jedynymi wspólnikami TWD K., tworzącymi jej najwyższy organ, czyli zgromadzenie wspólników, mieli wolę bezpłatnego ustanowienia prawa użytkowania na rzecz spółki, to aprobowanie tej woli przez samą spółkę było oczywiste.

Zdaniem Sądu Okręgowego, oświadczenie woli o przyjęciu prawa użytkowania nie zostało przez spółkę złożone w formie aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. W akcie tym stwierdzono wprawdzie, że kupujący są członkami zarządu TWD K., lecz we wstępnej części aktu notarialnego oraz w oświadczeniach stron brak było jednoznacznego wskazania, że stroną czynności prawnej jest także ww. spółka, lub że oświadczenia woli są składane w jej imieniu. Za wystarczające, w świetle art. 245 § 2 k.c., należało jednak uznać złożenie takiego oświadczenia w sposób dorozumiany, w drodze przystąpienia przez spółkę do wykonywania przysługującego jej prawa, w tym zagospodarowania nieruchomości zgodnie z potrzebami przedsiębiorstwa, a w późniejszym czasie także złożenia wniosku o ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej.

Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska, że do działań organu osoby prawnej, w przypadku tzw. czynności prawnych z samym sobą, należy *per analogiam* stosować art. 108 k.c. W analizowanym przypadku, w którym spółka stała się beneficjentką bezpłatnego ustanowienia prawa użytkowania, wyłączona była jednak, zdaniem Sądu, możliwość naruszenia jej interesów.

W przekonaniu Sądu Okręgowego dla oceny zasadności żądania pozwu nie miał znaczenia fakt dokonania wpisu prawa użytkowania do księgi wieczystej na podstawie kserokopii dokumentu (aktu notarialnego). Celem powództwa z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. nie jest bowiem badanie prawidłowości postępowania wieczystoksięgowego. Powód nie kwestionował natomiast faktu sporządzenia aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. oraz jego treści, jak również nie domagał się dopuszczenia dowodu z oryginału tego aktu. Sąd drugiej instancji ocenił również, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż sporne prawo użytkowania wygasło na skutek jego niewykonywania przez lat 10. Wyrażona w art. 245 k.c. zasada niezbywalności tego prawa nie oznacza bowiem, że może być ono wykonywane wyłącznie przez użytkownika. Przeciwnie, wykonywanie takie może następować również za pośrednictwem innych osób, w tym przez oddanie przedmiotu użytkowania w najem, dzierżawę czy użyczenie.

Od wyroku Sądu Okręgowego powód wniósł skargę kasacyjną, zarzucając liczne naruszenia prawa materialnego, a ponadto naruszenie przepisu postępowania w postaci art. 247 k.p.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie niedopuszczalności dopuszczenia dowodów z zeznań świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną (aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r.) zawierającego oświadczenie woli osób fizycznych, będących również członkami zarządu TWD K. sp. z o.o., w zakresie ustanowienia bezpłatnego użytkowania w sytuacji równoczesnego uznania, że stroną tego aktu nie była pozwana, a więc w sytuacji ustalenia, iż hipoteza art. 247 k.p.c. nie została spełniona.

W zarzutach dotyczących naruszenia art. 203 k.h., także w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 108 k.c., zakwestionowane zostało ograniczenie zastosowania art. 203 k.h. do przypadków wystąpienia rzeczywistego konfliktu interesów spółki i członka zarządu. Zdaniem skarżącego, z art. 203 k.h. nie wynika takie ograniczenie, a sankcją za pominięcie trybu określonego w tym przepisie powinna być bezwzględna nieważność dokonanej czynności prawnej (art. 58 § 1 k.c.). Zastosowania nie znajdował również art. 108 k.c. *per analogiam*, gdyż dokonywanie czynności prawnych między spółką kapitałową a członkiem jej zarządu zostało uregulowane odrębnie w art. 203 k.h. i art. 374 k.h., które jako

leges speciales normują kwestię reprezentacji spółki w przypadku zawierania umów z członkiem zarządu, i tym samym wykluczają korzystanie z analogii.

Skarżący zarzucił również naruszenie kolejnych przepisów prawa materialnego:

1) art. 15, art. 30, art. 40 § 2 i art. 63 ustawy z dnia 25 maja 1951 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 1963 r. Nr 19, poz. 106 z późn. zm., dalej p.o.n.) w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 31 § 1 i art. 34 u.k.w.h. oraz 245 § 1 k.c. przez uznanie, że skuteczne ustanowienie użytkowania nastąpiło przez „sprostowanie” aktu notarialnego w postaci warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 9 stycznia 1985 r.,

2) art. 46 ust. 1 u.k.w.h. (w brzmieniu na 8 maja 1998 r.) w zw. z art. 10 ust. 1 oraz 31 ust. 1 i 32 ust. 1 u.k.w.h. i w zw. z art. 245 k.c. oraz z art. 626³ k.p.c. przez uznanie istnienia ujawnionego w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego na podstawie kserokopii dokumentu rzekomo ustanawiającego to prawo, w sytuacji gdy w toku postępowania nie ujawniono oryginału wypisu aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r.,

3) art. 60 k.c. i art. 65 § 1 k.c. przez uznanie, że stroną aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. nie była pozwana reprezentowana przez zarząd, wobec czego zarząd spółki nie złożył w sposób dorozumiany oświadczenia woli jako nabywca prawa użytkowania i nie doszło do zawarcia umowy ustanowienia tego prawa między pozwaną a współwłaścicielami nieruchomości, podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że zarząd TWD K. sp. z o.o. w sposób dorozumiany złożył oświadczenie woli o nabyciu spornego prawa przez spółkę,

4) art. 60 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 56 k.c. przez wadliwą wykładnię umowy z 6 kwietnia 1985 r. i uznanie, że prawo użytkowania zostało ustanowione na rzecz TWD K. z możliwością wykonywania przysługującego jej uprawnienia przez inny podmiot, w sytuacji gdy ustanowienie tego prawa wyłącznie dla realizacji celów gospodarczych TWD K. sp. z o.o. i na czas jej istnienia świadczy o zamiarze stron nadania temu użytkowaniu *stricte* osobistego charakteru,

5) art. 253 § 1 i 2 k.c., art. 254 k.c. i art. 255 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez przyjęcie, że sporne prawo użytkowania nie wygasło wskutek niewykonywania

przez lat dziesięć, w sytuacji gdy użytkownik nadużył przysługującego mu prawa wskutek zawarcia umowy użyczenia z 28 maja 1996 r., na mocy której uprawniona do wykonywania prawa użytkowania, łącznie z prawem zabudowy, stała się K. H. sp. z o.o., co, jako nadużycie prawa, nie powinno być uznane za jego wykonywanie.

We wnioskach skargi kasacyjnej skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez oddalenie apelacji wniesionej przez pozwaną, a ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się niezasadna z powodu nietrafności podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa materialnego oraz przepisów postępowania, do których zbadania ogranicza się rola Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

W pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut naruszenia przepisów postępowania, gdyż ocena prawidłowości stosowania prawa materialnego może mieć miejsce jedynie w odniesieniu do odpowiednio ustalonego stanu faktycznego, wynikającego z rzetelnego i zgodnego z prawem przeprowadzenia postępowania. W związku z zarzutem uchybienia art. 247 k.p.c. należy przypomnieć, że przedmiotem kontroli w postępowaniu wywołanym skargą kasacyjną jest orzeczenie sądu drugiej instancji. Tymczasem formułując analizowany zarzut, skarżący odnosił się do czynności postępowania dowodowego przeprowadzonych przed Sądem pierwszej instancji, a nie Sądem Okręgowym. O nieadekwatności tego zarzutu do aktualnego stanu sprawy świadczy przy tym nie tylko wskazanie wyłącznie na naruszenie przepisu regulującego postępowanie przed sądem pierwszej instancji, lecz także porównanie treści zarzutu z materiałem sprawy, obrazującym tok postępowania sądowego.

Zbadanie zasadności zarzutów odnoszących się do naruszenia art. 203 k.h. wypada poprzedzić przypomnieniem toku rozumowania Sądu Okręgowego. Sąd ten zauważył, że w czasie dokonywania opisanych wyżej czynności prawnych na tle wykładni art. 203 k.h. reprezentowane było stanowisko, że przepis ten znajduje

zastosowanie jedynie w razie zawierania umów między spółką i członkiem jej zarządu, związanych ze sprawowaniem funkcji członka zarządu (czyli tzw. umów wewnętrznych). W innych natomiast przypadkach, tzn. w razie zawierania tzw. umów zewnętrznych, nie zachodziły podstawy do działania art. 203 k.h.

W ocenie Sądu Okręgowego z zawarciem przez spółkę i współwłaścicieli nieruchomości-członków zarządu spółki umowy o nieodpłatne ustanowienie prawa użytkowania nie wiązała się potrzeba zastosowania wynikającego z art. 203 k.h. ograniczenia w reprezentacji spółki. Umowa ta mogła być zatem zawarta przez spółkę reprezentowaną przez członków jej zarządu, będących jednocześnie jedynymi współnikami przyszłej użytkowniczkii nieruchomości. Z uwagi na czysto przysparzający charakter tej czynności prawnej *in casu* wyłączone było ryzyko naruszenia interesu spółki, toteż wyrazem nadmiernego formalizmu byłoby wymaganie złożenia oświadczenia „o przyjęciu prawa” użytkowania przez pełnomocnika powołanego w tym celu na podstawie art. 203 k.h.

Odnosząc się do zapatrywania Sądu Okręgowego, wypada wskazać, że na tle obowiązującego obecnie art. 210 § 1 k.s.h., będącego odpowiednikiem art. 203 k.h., reprezentowany jest pogląd, zgodnie z którym szczególny sposób reprezentacji spółki zawierającej umowę z członkiem zarządu należy ujmować szeroko, jako obejmujący także umowy zawierane przez spółkę z członkami jej zarządu, niemające związku ze sprawowaną przez nich funkcją, jak również takie, w których interes spółki nie jest zagrożony (postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2010 r. IV CSK 413/09, wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2007 r., IV CSK 106/07).

W aktualnym stanie prawnym w sposób odmienny od osnowy stanowiska Sądu Okręgowego rozstrzygane są zatem obie kwestie, uznane przez ten Sąd za kluczowe dla określenia zakresu zastosowania art. 203 k.h. Wskazuje się bowiem, że w każdym przypadku zawarcia przez członka zarządu umowy ze spółką, w której sprawuje on swą funkcję, istnieje konieczność zachowania rygorów określonych w art. 210 k.s.h., bez względu na to, czy dana czynność należy do kategorii tzw. czynności wewnętrznych czy czynności zewnętrznych. W konsekwencji dla oceny podstaw stosowania art. 210 k.s.h. nie ma znaczenia okoliczność wystąpienia albo

niewystąpienia *in casu* ryzyka zagrożenia interesów spółki, ponieważ działanie tego unormowania ma na celu zapobieżenie potencjalnemu konfliktowi interesów, a nie tylko konkretnym przejawom takiego konfliktu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 marca 2010 r., IV CSK 413/09 i przywołane tam orzecznictwo). Nawet zatem, gdy z powodu charakteru danej czynności lub wywołanych przez nią skutków prawnych wskazane ryzyko *in concreto* nie zachodzi, konieczne jest wdrożenie trybu przewidzianego w art. 210 k.s.h., ponieważ członek zarządu nie jest uprawniony do reprezentacji spółki w razie zawierania umowy, której drugą stroną miałby być on sam.

Aprobata dla tego stanowiska, wyrażana współcześnie, nie oznacza jednak, że powinno być ono aplikowane do oceny zawierania umów, które miało miejsce w przeszłości, gdy praktyka stosowania art. 203 k.h. była kształtowana poglądami nauki prawa i orzecznictwa zawężającymi zakres wynikającej z tego przepisu normy, licznie przytoczonymi przez skarżącego we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania. Umowa została zawarta przeszło 30 lat temu, toteż w ocenie, czy zostały spełnione wymagania stawiane stronom w celu zgodnego z prawem dokonania tej czynności prawnej, nie powinny być pomijane ówczesne zapatrywania dotyczące wykładni stosowanych przepisów. W tej sytuacji strony czynności mogą w sposób uzasadniony oczekiwać rozważenia przez sąd, czy w czasie zawarcia umowy odpowiadała ona tak rozumianym wymaganiom.

Kwestia ta jest doniosła zwłaszcza w razie dokonywania czynności prawnych w toku kształtowania się wykładni przepisów, kiedy to - mimo wspierania określonego nurtu wartościowymi racjami - nie jest jeszcze utrwalone dominujące, jednoznacznie i przekonująco umotywowane stanowisko; szczególnego natomiast znaczenia nabiera wówczas, gdy przedmiotem analizy są trwałe stosunki prawnorzeczowe, co do których potrzeba oceny prawnej może występować wiele lat po zawarciu umowy zmierzającej do uzyskania prawa.

Badanie przez Sąd Okręgowy skutków zawarcia w 1985 r. umów prowadzących do ustanowienia prawa użytkowania nieruchomości mogło zatem nastąpić z uwzględnieniem przyjmowanej w tym czasie interpretacji art. 203 k.h., w której uznane było stanowisko, że umowy niezwiązane ze sprawowaniem funkcji

członka zarządu pozostawały poza zakresem działania tego przepisu i mogły być zawierane przez spółkę oraz osobę będącą członkiem zarządu bez uwzględnienia wynikających z tego przepisu ograniczeń co do reprezentacji spółki. Późniejsze ustabilizowanie się odmiennej wykładni, nawet jeśli stanowiło przejaw rozwoju judykatury i doprowadziło do ukształtowania się jednoznacznego, dominującego stanowiska (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2005 r., IV CK 729/04), nie zwalnia Sądu z rozważenia określonego stanu praktyki stosowania art. 203 k.h., opartego na poglądach reprezentowanych w czasie zawierania umowy.

Przyjęta przez Sąd Okręgowy interpretacja art. 203 k.h., uwzględniająca opisane wyżej temporalne aspekty wykładni, mieściła się w granicach dopuszczalnego stosowania tego przepisu, a ponadto uwzględniała szerszą ocenę uwarunkowań zawierania umów prowadzących do powstania prawa użytkowania. W okolicznościach sprawy wszyscy wspólnicy byli jednocześnie członkami zarządu, wyczerpującymi grono piastunów tego organu. W tej sytuacji wymaganie, aby podjęli oni uchwałę powołującą pełnomocnika, który w imieniu spółki złoży właścicielom nieruchomości (czyli wspólnikom - członkom zarządu), choćby w formie dorozumianej, oświadczenia zmierzające do powstania prawa użytkowania, nie tylko nie realizowałoby ochronnego celu stosowania ww. regulacji, ale wręcz przeczyłoby interesom spółki. Z uwagi na wyłącznie przysparzający charakter umowy nie istniało bowiem ryzyko naruszenia tych interesów, a wręcz przeciwnie – do pogorszenia sytuacji majątkowej spółki prowadziłaby nieważność umowy w wyniku uchybienia art. 203 k.h., ze skutkiem nieuzyskania przez spółkę prawa użytkowania nieruchomości.

W tych przypadkach, w których zastosowania nie znajdował art. 203 k.h. (w zaaprobowanej przez ten Sąd wykładni), otwierała się możliwość i potrzeba badania treści umowy członka zarządu ze spółką z perspektywy ograniczeń wynikających z art. 108 k.c., stosowanego *per analogiam*. Węższy zakres przedmiotowy normy wywodzonej z art. 203 k.h., w porównaniu z obowiązującym obecnie art. 210 k.s.h., nie powodował więc pozbawienia spółki ochrony jej interesów w sytuacji dokonywania czynności prawnej z członkiem zarządu, kwalifikowanej jako czynność „z samym sobą”.

Sąd Okręgowy przeprowadził oba etapy opisanej wyżej oceny. Nie poprzestał bowiem na stwierdzeniu, że przedmiot kwestionowanej obecnie umowy nie był związany z pełnieniem funkcji członka zarządu (np. wysokością przysługującego mu wynagrodzenia), lecz zbadał ponadto skutki tej czynności pod kątem tego, czy dokonanie jej przez członków zarządu mogło niekorzystnie oddziaływać na sferę interesów spółki. Trafne są wyniki dokonanej przez Sąd oceny, jednoznacznie świadczące o tym, że nie tylko nie doszło do wystąpienia po stronie spółki uszczerbku majątkowego, lecz przeciwnie, stała się ona uprawniona z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego ustanowionego nieodpłatnie na nieruchomości należącej do członków zarządu spółki. Umowy prowadzące do bezpłatnego przysporzenia na rzecz spółki nie były zatem dotknięte nieważnością, nawet jeśli zostały dokonane z osobami będącymi członkami zarządu TWD K.

Zaprobowana przez Sąd Okręgowy węższa wykładnia art. 203 k.h., prowadząca do zastosowania art. 108 k.c. *per analogiam*, pozwalała *in casu* na dokonanie kontroli umowy w sposób lepiej zabezpieczający interesy spółki niż w razie poprzestania na działaniu art. 203 k.h., w razie jego szerszej interpretacji. Jedynymi współnikami spółki byli nabywcy nieruchomości, zamierzający obciążyć ją prawem użytkowania. Wobec braku rady nadzorczej powołanie tzw. pełnomocnika szczególnego, o którym mowa w art. 203 *in fine* k.h., wymagałoby więc podjęcia stosownej uchwały przez współników, będących jednocześnie członkami zarządu spółki. Wykluczona byłaby natomiast w tym przypadku możliwość analogicznego zastosowania art. 108 k.c., co oznacza, że dokonanie czynności prawnej przez pełnomocnika powołanego uchwałą współników (a personalnie - zarazem członków zarządu spółki) eliminowałoby przeprowadzenie kontroli naruszania treścią umowy interesów spółki.

W orzecznictwie wskazano wprowadzić, że zawieranie umowy przez spółkę reprezentowaną przez pełnomocnika szczególnego miało, w intencji ustawodawcy, zapewnić ochronę interesów spółki (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 13 maja 2005 r., IV CK 729/04), jednak w sytuacji zaistniałej w niniejszej sprawie mogą powstać wątpliwości, czy byłby to sposób ochrony bardziej efektywny, niż opierający się na zastosowaniu art. 108 k.c. *per analogiam*. W konsekwencji należy uznać, że Sąd Okręgowy przyjętą w sprawie wykładnią nie naruszył art. 203

k.h., wobec czego nie zachodziły podstawy do działania art. 58 § 1 k.c., a ponadto zasadnie przeprowadził kontrolę dokonanych czynności prawnych pod kątem zastosowania 108 k.c. Odnoszące się do ww. przepisów zarzuty skargi kasacyjnej były zatem niezasadne.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 15, art. 30, art. 40 § 2 i art. 63 p.o.n. w zw. z art. 58 § 1 k.c. oraz art. 31 § 1 i art. 34 u.k.w.h. i 245 § 1 k.c., oparty, jak można wnosić, na nieporozumieniu co do istoty stanowiska Sądu Okręgowego. Sąd ten, wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie przyjął, że prawo użytkowania zostało ustanowione w drodze „sprostowania” aktu notarialnego sporządzonego 9 stycznia 1985 r. Przeciwnie, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że dokument z 6 kwietnia 1985 r. cechowały wszystkie konstytutywne elementy aktu notarialnego i z tej przyczyny został on potraktowany jako samodzielny akt notarialny, zawierający uzupełnienie (z tą datą) zawartej wcześniej warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości. Kupujący złożyli tego dnia kolejne oświadczenia woli, których związek z warunkową umową sprzedaży wyrażał się wyłącznie w dodaniu postanowienia odnoszącego się do ustanowienia prawa użytkowania.

Nieściśle jest ponadto samo stanowisko skarżącego, że jakoby, zdaniem Sądu Okręgowego, ograniczone prawo rzeczowe zostało ustanowione w drodze „sprostowania”. Kwestia ta nie była przedmiotem zarzutów kasacyjnych, dlatego jedynie na marginesie wypada wskazać, że wniosek o ustanowieniu prawa użytkowania został przez ten Sąd wywiedziony ze złożenia przez nabywców także oświadczeń woli zawartych w umowie przeniesienia własności nieruchomości oraz z zachowania spółki, świadczącego o wyrażeniu w sposób dorozumiany woli ustanowienia na jej rzecz („przyjęcia”, jak określił to Sąd Okręgowy) prawa użytkowania.

Sposób skonstruowania analizowanego obecnie zarzutu nie pozwala natomiast Sądowi Najwyższemu na dokonanie kontroli tego, czy treść ww. aktu została prawidłowo wyłożona przez Sąd drugiej instancji – a do tej właśnie kwestii zdaje się sprowadzać część wątpliwości powoda. *Prima facie* dostrzegalne jest jednak, że zawartym w akcie notarialnym z 6 kwietnia 1985 r. odniesieniom do jego

sprostowawczego charakteru nie należy przydawać wagi przeważającej nad wyraźnie wyrażoną w tym dokumencie wolą ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego, niezależnie od braku analogicznych postanowień we wcześniejszej warunkowej umowie sprzedaży.

Nie mógł być również skuteczny zarzut kasacyjny związany z uznaniem „istnienia ujawnionego w księdze wieczystej ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania na podstawie kserokopii dokumentu rzekomo (!) ustanawiającego to prawo, w sytuacji, gdy nie ujawniono w toku postępowania oryginału wypisu aktu notarialnego”. Sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nie jest kontynuacją postępowania w przedmiocie wpisu. Badaniem Sądu Okręgowego nie była więc objęta prawidłowość postępowania wieczystoksięgowego, prowadzonego w 1998 r., w tym zwłaszcza egzekwowania przez sąd wieczystoksięgowy wymagań co do przedłożenia dokumentów w formie odpowiedniej do dokonania wpisu. Zadaniem Sądu było ustalenie rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości, ukształtowanego wskutek dokonanych w 1985 r. czynności prawnych, w tym czynności udokumentowanej aktem notarialnym z 6 kwietnia 1985 r.

W sprawie prowadzonej na podstawie art. 10 ust. 1 u.k.w.h. sąd bada istnienie prawa, a nie formalne podstawy jego ujawnienia w księdze wieczystej. W związku z powyższym nawet ewentualne naruszenie przepisów o postępowaniu wieczystoksięgowym, w tym o dopuszczalnych podstawach dokonania wpisu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym zachodzi wówczas, gdy w księdze ujawnione zostało prawo, co do którego nie istniały materialnoprawne przesłanki wpisu (wyrok Sądu Najwyższego z 11 lutego 1999 r., III CKN 172/98). Tymczasem skarżący nie kwestionuje faktu istnienia oraz treści aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. (jak i innych dokonanych w tej formie czynności prawnych), lecz - przeciwnie - potwierdza jego istnienie, w tym przez wdanie się w spór co do charakteru tego aktu oraz wykładni zawartych w nim oświadczeń woli.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia art. 60 k.c. i art. 65 § 1 k.c., jako skutkującego uznaniem przez Sąd Okręgowy, że zarząd TWD K. w dniu

sporządzenia aktu notarialnego z 6 kwietnia 1985 r. nie złożył w sposób dorozumiany oświadczenia woli o nabyciu prawa użytkowania nieruchomości. Wypada zauważyć, że skarżący w istocie nie kwestionuje, iż TWD K. nie była stroną czynności dokonanej w formie aktu notarialnego. Stanowisko to jest zbieżne z ustaleniami Sądu Okręgowego, uwzględniającymi treść ww. dokumentu, w tym wskazanie, że do aktu stają wyłącznie osoby fizyczne, bez jednoczesnego określenia, iż w jakimś zakresie reprezentują one także pozwaną spółkę. Skarżący twierdzi natomiast, że skoro cały zarząd spółki stawiał się tego dnia w Państwowym Biurze Notarialnym (PBN), a spółka nie kwestionowała faktu zawarcia umowy ustanowienia użytkowania, to w sposób dorozumiany złożyła oświadczenie woli o nabyciu tego prawa. Odmienne ustalenia Sądu Okręgowego skarżący uznaje natomiast za niepoprzedzone oceną dowodów zgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Rzecz jednak w tym, że w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne kwestionowanie ustalenia faktów lub oceny dowodów: ani wprost, ani pośrednio, np. w ramach formułowania zarzutów naruszenia prawa materialnego. Nie może być zatem zrealizowana intencja skarżącego, aby na podstawie przywołanych wyżej okoliczności Sąd Najwyższy samodzielnie ustalił, że doszło do złożenia oświadczenia woli przez spółkę, tyle że w sposób dorozumiany, a nie za pomocą językowych środków wyrazu.

Stanowisko powoda związane z dwoma ostatnimi zarzutami skargi kasacyjnej, a dotyczące rzekomego wygaśnięcia spornego prawa użytkowania, nie jest konsekwentne. Z jednej strony skarżący twierdzi bowiem, że ustanowione na rzecz pozwanej prawo miało charakter ściśle osobisty, przez co nie mogło być wykonywane z udziałem osób trzecich, w tym przez oddanie nieruchomości w użyczenie. Z drugiej natomiast strony skarżący podnosi, że działania użytkownicze stanowiły nadużycie przysługującego jej prawa. Tymczasem, jeśli pozwanej nie przysługiwałoby prawo podmiotowe o określonej treści, to czynności wykraczające poza zakres uprawnień użytkownicze nie stanowiłyby przejawu wykonywania (użycia), a w konsekwencji także nadużycia prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Niezależnie od powyższej niespójności w podstawach skargi kasacyjnej, analizowane obecnie zarzuty należy ocenić jako nietrafne. Sąd Okręgowy zasadnie stwierdził, że przytoczone przez powoda postanowienia umowne nie świadczą o tym, by wykonywanie prawa użytkowania zostało ograniczone do osobistych działań samej spółki. Przeciwnie, czysto gospodarczy (a nie np. alimentacyjny) charakter tego prawa, a także traktowanie go jako wkładu do spółki, wskazuje, że zasadniczym celem ustanowienia prawa użytkowania była możliwie pełna realizacja zamierzeń ekonomicznych TWD K. Brak zatem podstaw do przyjęcia, że wolą stron było nadanie temu prawu charakteru osobistego w zakresie dalej idącym, niż wynika to z art. 254 k.c. Powód pomija przy tym, że z istoty relacji pozwanej spółki z K. H. sp. z o.o. należy wnosić, iż działania drugiego z tych podmiotów realizują, z ekonomicznego punktu widzenia, zamierzenia gospodarcze użytkownicze.

Z uwagi na powyższe nie sposób przyjąć również, by podejmowane przez pozwaną czynności stanowiły przejaw nadużycia przysługującego jej prawa podmiotowego. Zawarcie umowy użyczenia i wykonywanie użytkowania za pośrednictwem spółki-córki samo w sobie było dopuszczalne i nie wykraczało poza zakres uprawnień użytkownicze. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynikają natomiast żadne dalsze przesłanki mogące przemawiać za wnioskiem o zaistnieniu w sprawie podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Skarżący nie wyjaśnił nawet, czy, w jego ocenie, działania pozwanej były sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, czy ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem użytkowania, a ponadto nie odniósł się do art. 256 k.c., który reguluje sposób wykonywania tego prawa. W konsekwencji między innymi z tej przyczyny nie mogło być uznane za trafne stanowisko powoda, że - wobec wieloletniego nadużywania prawa użytkowania, równoznacznego z jego niewykonywaniem - prawo to wygasło na podstawie art. 255 k.c.

Wobec niezasadności zarzutów skargi kasacyjnej, skarga ta podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.), obciążając skarżącego kosztami zastępstwa procesowego pozwanej, obliczonymi stosownie do § 2 pkt 6 w zw. § 10 ust. 4 pkt 2

i w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r., poz. 265).

Z uwagi na powyższe orzeczono, jak w sentencji wyroku.

jw