



Sygn. akt IV CSK 271/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 lutego 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa "G." Spółki Akcyjnej z siedzibą w L.  
przeciwko D.C. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 6 lutego 2009 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 21 listopada 2007 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanego na rzecz  
powódki kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem  
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w L. w sprawie z powództwa . Spółki Akcyjnej z siedzibą w L. przeciwko D. C. S., wyrokiem z dnia 25 maja 2007 r. zobowiązał pozwanego D. C. S. w wykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 1 czerwca 2006 r., zawartej w Kancelarii Notarialnej notariusz A. Ś.– S. w L. przy ul. K.[...], Rep. A nr [...], do zawarcia z powodem G. Spółką Akcyjną z siedzibą w L. umowy następującej treści: „D. C. S. sprzedaje za łączną cenę 266.910,00 zł w stanie wolnym od obciążeń cały przysługujący mu udział, wynoszący ½ części nieruchomości, stanowiącej działkę nr 5/4 obszaru 0,3813 ha, położoną w L., przy ul. D.[...], obręb 42 – W., gmina L., woj. L., objętej księgą wieczystą KW L. [...], prowadzoną przez Sąd Rejonowy w L., G.Spółce Akcyjnej z siedzibą w L., a spółka G.udział w w/w nieruchomości nabywa za jednoczesną zapłatą brakującej części ceny w kwocie 240.219,00 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa spółka prowadziła rozmowy z pozwanym D. S. oraz z innymi współwłaścicielami w celu nabycia należących do nich nieruchomości znajdujących się przy ul. D. w L. Nieruchomości te stanowiły funkcjonalną całość i spółka miała zamiar je nabyć w celu zrealizowania budowy budynków mieszkalnych. Faktycznym pośrednikiem w kontaktach ze spółką, spowinowaconych lub spokrewnionych ze sobą współwłaścicieli, był Z. Z.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika również, że w dniu 1 czerwca 2006 r. w Kancelarii Notarialnej A. S.-S. pozwany D.S. i jego brat L. S. zawarli z powodową spółką umowę przedwstępną sprzedaży przysługujących im udziałów wynoszących po ½ części w nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/4 obszaru 0,3813 ha położonej w L. przy ul. D. [...] obręb W., gmina L., województwo L. objętej księgą wieczystą , za cenę 266.910 zł. Tytułem zadatku L. S. i D. S. otrzymali po 26.691 zł, przy czym reszta ceny miała zostać zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2006 r. Spółka miała wyznaczony przez D. S. do dnia 2 sierpnia 2006 r termin na potwierdzenie umowy uchwałą Rady Nadzorczej.

W dniu 26 lipca 2006 r. Rada Nadzorcza Spółki Akcyjnej G. wyraziła zgodę na nabycie przedmiotowych nieruchomości. W połowie grudnia 2006 r. powodowa spółka poinformowała Z. Z., że podpisanie umów przyrzeczonych nastąpi w dniu 29 grudnia 2006 r. a ten z kolei poinformował o terminie zawarcia umowy pozostałych współwłaścicieli, w tym także pozwanego.

Sąd pierwszej instancji ustalił ponadto, że w dniu 29 grudnia 2006 r. w kancelarii Notarialnej A. Ś.- S. stawił się L. S. działający w imieniu własnym i w imieniu pozwanego bez należytego umocowania oraz W. H. i W. C. działający w imieniu spółki G.. Leszek S. działający w imieniu własnym i pozwanego sprzedał spółce G. S.A. w L. cały przysługujący jemu i jego mocodawcy udział w wymienionej nieruchomości za cenę po 266.910 zł. W kancelarii notarialnej nie stawiał się natomiast D. S., który w trakcie rozmowy odbytej w tym samym dniu ze Z. Z. „zabronił” temu ostatniemu zajmowania się sprawą podpisania przez niego umowy przyrzeczonej.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika także, że w dniu zawarcia wymienionej umowy powodowa spółka posiadała na koncie bankowym środki finansowe w wysokości 1.533.662,82 zł, a płatności na ten dzień wynosiły 1.391.314 zł. G. S.A. zawarła umowy przyrzeczone sprzedaży nieruchomości z pozostałymi osobami, z którymi zawarła umowy przedwstępne dotyczące działek przy ul. D.

Mając na względzie powyższe Sąd przyjął, że umowa przedwstępna spełniała wymagania, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, co powoduje, że stronie powodowej przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie wykazał, aby powódka nie posiadała środków pieniężnych na sfinansowanie umów kupna sprzedaży wszystkich działek przy ul. D. Wskazał, że w 29 grudnia 2006 r. powódka na swoim rachunku bankowym posiadała sumę pieniężną, która przewyższała jej zobowiązania i każda z osób zawierających umowy przyrzeczone otrzymała całą cenę sprzedaży.

Jako niezasadne ocenił Sąd Okręgowy twierdzenia pozwanego, że nie został poinformowany o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda

jak również, że powódka nie przedstawiła uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej umowę przedwstępną.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 25 maja 2007 r. wyrokiem z dnia 21 listopada 2007 r. oddalił apelację, rozstrzygając o kosztach postępowania jak w sentencji.

Sąd Apelacyjny uzupełnił podstawę faktyczną zaskarżonego orzeczenia przez uwzględnienie, że pozwany - wezwany przez powoda - odmówił potwierdzenia w trybie art. 103 k.c., umowy zawartej w jego imieniu w dniu 29 grudnia 2006 r. przez działającego bez umocowania jego brata L. S. Pozwany poinformował natomiast stronę powodową, w piśmie z dnia 24 stycznia 2007 r. o odstąpieniu od zawartej przez strony w dniu 1 czerwca 2006 r. umowy przedwstępnej na podstawie art. 394 § 1 k.c. i o zatrzymaniu zadatku. Dodatkowo, z uwagi na podniesiony w postępowaniu apelacyjnym zarzut nieważności umowy przedwstępnej, Sąd Apelacyjny na wniosek skarżącego przeprowadził dowód ze statutu powodowej spółki, i ustalił, iż statut obowiązujący w dacie zawierania obu umów (przedwstępnej i przyrzeczonej), w ramach obowiązujących regulacji prawnych (art. 393 pkt 4 k.s.h.), ograniczył kompetencje Walnego Zgromadzenia powodowej spółki w stosunku do określonych w ustawie, przez wyłączenie spośród nich podejmowania uchwał w sprawie zbycia lub nabycia własności nieruchomości (§ 12 statutu). Jednocześnie zastrzegł w statucie dla Rady Nadzorczej spółki (§ 14 ust. 4.2) wyrażanie zgody m.in. na nabycie nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego obowiązek uzyskania przez zarząd zgody na nabycie przez spółkę nieruchomości ma jedynie wymiar wewnętrzny, co wynika z dyspozycji art. 17 § 3 k.s.h.

Sąd Apelacyjny odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 38 k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 61 § 1 k.c. wskazał, że wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Okręgowy nie ustalił, aby Z. Z. działał jako przedstawiciel powodowej spółki w rozumieniu art. 95 k.c. i art. 96 k.c. Ustalił jedynie, zgodnie z zebrany materiałem, że z własnej inicjatywy, oraz za wiedzą i aprobatą wszystkich zainteresowanych faktycznie pośredniczył w przekazywaniu między nimi informacji dotyczących podejmowanych czynności. Poza tym termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony wprost

w umowie przedwstępnej, a zatem zawiadomienie w wykonaniu tej umowy o konkretnej dacie sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego treść umowy przyrzeczonej nie było oświadczeniem woli, do którego zastosowanie ma przepis art. 61 k.c. Nie było to oświadczenie woli prawnie kształtujące, a jedynie działanie podjęte w celu wykonania już zawartej umowy przedwstępnej. Ustalając termin sporządzenia aktów notarialnych strona powodowa nie działała w zamiarze zawarcia nowej czynności, czy zmiany treści czynności już dokonanej, ale do jej wykonania. W związku z powyższym, przekazanie informacji o ustalonej dacie zawarcia umowy przyrzeczonej nie wymagało w okolicznościach sprawy działania w imieniu strony powodowej jej organu, czy osoby przez ten organ formalnie umocowanej. Tym samym ustalając, że Z. Z. mógł skutecznie powiadomić osoby sprzedające o dacie sporządzenia aktu notarialnego, Sąd Okręgowy nie naruszył art. 38 k.c., przewidującego działanie osoby prawnej przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie.

Sąd Apelacyjny przyjął, że Sąd Okręgowy nie naruszył również art. 394 § 1 k.c., przez jego niezastosowanie, bowiem to pozwany, a nie powód, nie wykonał umowy przedwstępnej i w konsekwencji nie było podstaw do zastosowania powołanego przepisu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, niezasadny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 355 § 2 k.c. Sąd wskazał, że do rozmów w sprawie sprzedaży nieruchomości położonych w L. przy ul. D. doszło z inicjatywy sprzedających, którzy mieli też świadomość celu, w jakim strona powodowa zdecydowała się na nabycie nieruchomości, i że z tego względu jest zainteresowana jedynie nabyciem całego kompleksu nieruchomości. Świadomość taką miał także pozwany. Co więcej, pozwany nie zakwestionował na etapie zawierania umowy przedwstępnej zastosowanej praktyki postępowania w zakresie kontaktowania się stron, powiadamiania o terminach dokonywanych czynności, aprobowanych do końca przez pozostałych zbywających. Powódka miała prawo działając w zaufaniu do pozwanego, i oczekując niezbędnej lojalności, przyjąć, że również pozwany akceptuje ten sposób porozumiewania się. W szczególności, że nie tylko nie zastrzegł w umowie przedwstępnej innego sposobu powiadomienia go o terminie zawarcia umowy definitywnej, ale też nie

kontaktował się ze stroną powodową w późniejszym terminie, w celu ustalenia szczególnych warunków wykonania umowy przedwstępnej, istotnych dla niego ze względu na okoliczności, które dotyczyły wyłącznie jego osoby. Zdaniem Sądu drugiej instancji, nie można też pominąć faktu, że zawarta przez strony umowa przedwstępna była czynnością dwustronnie zobowiązującą, a zatem obie strony były na jej podstawie jednocześnie zobowiązane i uprawnione. Tym samym w ustalonych przez Sąd Okręgowy okolicznościach, nie było podstaw do zarzucenia stronie powodowej braku należytej staranności przy zawiadomianiu pozwanego o terminie sporządzania aktu notarialnego dokumentującego umowę przedwstępną, skoro pozwana działała w taki sposób za wiedzą i aprobatą sprzedających oraz w zaufaniu do nich.

Sąd Apelacyjny stwierdził również, iż Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 390 § 1 k.c. w związku z art. 6 k.c., przez zastosowanie art. 390 § 1 k.c. mimo nie udowodnienia przez stronę powodową, aby pozwany uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd wskazał, że zebrany w sprawie materiał uzasadniał przyjęcie, że pozwany wiedział o terminie umowy przyrzeczonej, ale nie uważał, aby wynikało dla niego z tej wiedzy jakiegokolwiek zobowiązanie, ponieważ zawiadomienie nie pochodziło od strony powodowej. Przy czym przed zawarciem umowy przedwstępnej zaakceptował nieformalny sposób zawiadomienia o terminie, a w samej umowie nie zastrzegł, aby go zawiadomiono w inny sposób. Zachowanie pozwanego, zarówno działania jak i zaniechania świadczyły o tym, że godził się z tym, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a nawet uznawał taką sytuację za korzystną dla siebie. W konsekwencji nie było podstaw do przyjęcia, że niezawarcie umowy przyrzeczonej, w wykonaniu umowy przedwstępnej, zostało zawinione przez stronę powodową. Jednocześnie wszystkie ustalone zachowania pozwanego uzasadniały przyjęcie, że pozwany uchylił się bezpodstawnie od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok w całości zarzucając Sądowi Apelacyjnemu:

1. naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

- a) art. 227 k.p.c. przez nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny złożonych przez pozwanego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji wniosków dowodowych zobowiązujących Fortis Bank S.A. do przesłania w trybie art. 248 § 1 k.p.c. dokumentu świadczącego o możliwości dokonania przelewów w dniu 29 grudnia 2006 r. z rachunku bankowego, choć okoliczność ta miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;
  - b) art. 381 k.p.c. przez nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny dowodów z dokumentów w postaci komunikatu z dnia 12 grudnia 2006 r. Fortis Banku S.A. i pisma z dnia 25 czerwca 2007 r. Kierownika Zespołu Rozliczeń Krajowych zgłoszonych w postępowaniu apelacyjnym na okoliczność, że w dniu 29 grudnia 2006 r. powód nie miał możliwości zapłaty – jako spóźnionych, a dowody te mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.
- a) art. 17 § 1 k.s.h. przez jego niezastosowanie i brak ustalenia nieważności umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 1 czerwca 2006 r., choć ważność przedmiotowej umowy uzależniona była od uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia powodowej spółki na nabycie nieruchomości, a zgoda ta nigdy nie została wyrażona przez Walne Zgromadzenie, co skutkuje nieważnością tej umowy, a także niemożliwością wydania wyroku uwzględniającego powództwo w niniejszej sprawie, gdyż nie została spełniona przesłanka, od której zależy powstanie silniejszego skutku umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.);
  - b) art. 354 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 355 § 1 i 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że spoczywający na pozwanym obowiązek współdziałania z powodem przy wykonaniu zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nakładał na pozwanego obowiązek kontaktowania się z powodem w celu ustalenia szczegółowych i oczekiwanych przez siebie warunków zapłaty, choć przedwstępna umowa sprzedaży zawierała jednoznaczny zapis, że powodowa spółka zobowiązuje się do zapłaty ceny sprzedaży w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży; choć przedwstępna umowa

sprzedaży zawierała jednoznaczny zapis, że powodowa spółka zobowiązuje się do zapłaty ceny sprzedaży w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży;

- c) art. 354 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 355 § 2 k.c. przez ich niezastosowanie, co skutkowało przyjęciem, że na powodzie, mimo iż zajmował się zawodowo zakupem nieruchomości jako developer, nie spoczywały obowiązki związane ze skontaktowaniem się z pozwanym przed terminem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, powiadomieniem go o terminie przyrzeczonej umowy z odpowiednim wyprzedzeniem i ustaleniem warunków zapłaty, w szczególności z uwagi na wyznaczony przez powoda termin zawarcia umowy, tj. piątek – 29 grudnia 2006 r. w godzinach wieczornych i z uwagi na zobowiązanie powodowej spółki do zapłaty ceny w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży;
- d) art. 390 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż ustalone zachowanie pozwanego spełniało przesłankę uchylania się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, oraz przez błędne zastosowanie art. 390 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa przedwstępna zawarta bez zgody Walnego Zgromadzenia powodowej spółki akcyjnej stanowi wystarczającą przesłankę do uznania powództwa;
- e) art. 61 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że przepis ten nie dotyczy oświadczenia, którego przedmiotem jest zawiadomienie, w wykonaniu umowy przedwstępnej, o konkretnej dacie sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego treść umowy przyrzeczonej, bowiem oświadczenie takie nie jest oświadczeniem woli;
- f) art. 38 k.c. i 95 k.c. przez ich niezastosowanie, co skutkowało błędnym przyjęciem, że powód skutecznie powiadomił pozwanego o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej przez osobę fizyczną (Z. Z.), jak ustaliły Sądy obu instancji – nieformalnego pośrednika (który dodatkowo nie potwierdził faktu zawiadomienia pozwanego w swoich zeznaniach) choć do składania oświadczeń woli w imieniu osób prawnych upoważnieni są członkowie zarządu albo ich pełnomocnicy;



- g) art. 394 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie, mimo tego, że umowa przedwstępna była zastrzeżona zadatkiem, a pozwany odstąpił od umowy z powodu niewykonania umowy przez powoda wobec niemożności spełnienia przez powoda świadczenia w terminie oraz niezrealizowania obowiązku zawiadomienia pozwanego o terminie;
- h) art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej, przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że przedsiębiorca dokonuje transakcji finansowych jedynie za pośrednictwem rachunku bankowego, co w ocenie Sądu Apelacyjnego wykluczało możliwość innego sposobu zapłaty ceny sprzedaży w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Zarzucając powyższe skarżący wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za postępowanie kasacyjne, ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wymieniony na pierwszym miejscu skargi kasacyjnej art. 227 k.p.c. ogranicza jedynie krąg faktów, jakie mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym.

Dlatego w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jego naruszenie może polegać w zasadzie na przeprowadzeniu dowodu dla ustalenia faktów, które nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a jego pośrednie naruszenie może polegać na odmowie przeprowadzenia przez sąd dowodu, z uwagi na powołanie go dla udowodnienia okoliczności niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00 nie publ.; z dnia 11 maja 2005 r., III CK 548/04, nie publ.). Rzecz jednocześnie w tym, że formalną podstawą pominięcia przez Sąd nieistotnych dowodów jest art. 217 § 1 k.p.c. Samo zatem twierdzenie, że nastąpiło naruszenie art. 227 k.p.c. bez równoczesnego wskazania na uchybienie art. 217 § 1 k.p.c. nie stanowi uzasadnionej podstawy skargi kasacyjnej naruszenia przepisów

postępowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2000 r. IV CKN 20/00, nie publ., z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 272/06, nie publ.). Wymienionego wymagania nie może zastąpić przytoczenie w skardze kasacyjnej obok art. 227 k.p.c. także art. 248 § 1 k.p.c.. Przepis ten nakłada na strony lub inne podmioty obowiązek przedstawienia na zarządzenie sądu dokumentu znajdującego się w ich posiadaniu. Obejmuje on zatem swym zakresem problematykę sposobu uzyskania dowodu, którym nie dysponuje strona zgłaszająca wniosek o przeprowadzenie dowodu na jego podstawie. W związku z tym samym zarzutem należy nadto zaznaczyć, że podstawę naruszenia przepisów postępowania mogą stanowić uchybienia popełnione przez sąd drugiej instancji. Zarzut sformułowany w ramach omawianej podstawy kasacyjnej, niezależnie od wskazanej wadliwości, nie może być przedmiotem kontroli kasacyjnej także z tej przyczyny, że dotyczy wniosku dowodowego zgłoszonego przed sądem pierwszej instancji. Skoro tak, to strona wnosząca skargę kasacyjną powinna wykazać, że popełnione przez Sąd I instancji uchybienie procesowe było przedmiotem zarzutu apelacyjnego, który został wadliwie oceniony przez Sąd II instancji. Tylko taka konstrukcja skargi kasacyjnej, której podstawą są uchybienia popełnione przez Sąd II instancji, a tylko pośrednio przez Sąd I instancji, a mianowicie wskutek uchybień popełnionych przez Sąd II instancji, umożliwia przeprowadzenie kontroli kasacyjnej (por. wymieniony wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2006 r.).

Nie zasługuje również na uwzględnienie drugi z zarzutów dotyczący naruszenia przez Sąd drugiej instancji art. 381 k.p.c. Podstawą oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych po raz pierwszy przed tym Sądem było uznanie, iż fakty, które miały być przedmiotem zgłoszonych dowodów nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wynika to zarówno z pisemnych motywów zaskarżonego wyroku przez przytoczenie treści art. 227 k.p.c. jak i z uzasadnienia skargi kasacyjnej, gdzie skarżący zarzuca, że Sąd Apelacyjny nie dopuścił przedmiotowych dowodów, gdyż nie miały one istotnego znaczenia dla sprawy. Z tego względu nie mogło dojść do zarzucanego w skardze naruszenia art. 381 k.p.c., który przewiduje inne przyczyny pominięcia nowych wniosków dowodowych przez Sąd drugiej instancji

Ponieważ wskazana w skardze kasacyjnej podstawa naruszenia przepisów postępowania (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) okazała się bezskuteczna, Sąd Najwyższy, stosownie do treści art. 398<sup>13</sup> § 2 jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Zastrzeżenie to jest istotne, zwłaszcza wobec szeroko rozwiniętej w skardze kasacyjnej kwestii zawiadomienia pozwanego o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej. Według dotychczasowych ustaleń faktycznych, wiążących Sąd Najwyższy, pozwany został zawiadomiony o tym fakcie za pośrednictwem Z. Z. Bezpośrednią konsekwencją tych ustaleń jest przede wszystkim oczywista bezzasadność zarzutu naruszenia art. 354 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 355 § 2 k.c. opartego na założeniu, że powódka nie zawiadomiła pozwanego o terminie umowy ostatecznej. Jednocześnie powiadomienie pozwanego w opisany sposób o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej pozwala uznać, iż to po jego stronie doszło do świadomego zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej. W związku z zarzutem naruszenia art. 61 k.c., niepodobna zakwalifikować zawiadomienia o terminie sporządzenia umowy przyrzeczonej przed notariuszem, jako oświadczenia woli kształtującego stosunek cywilnoprawny. Nie miało ono żadnego modelującego wpływu na stosunek prawny powstały w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej w ramach, którego strony określiły termin, w jakim miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Przedstawienie pozwanemu informacji o uzgodnionym z notariuszem konkretnym terminie sporządzenia umowy przyrzeczonej należy uznać za oświadczenie wiedzy, które tylko w wypadkach w skazanych w ustawie (np. art. 563 k.c.) może wywołać określone skutki prawne. W orzecznictwie dopuszcza się wprawdzie stosowanie w drodze analogii do zawiadomienia art. 61 zdanie 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 702/98, OSNC 2000/9/154), jednak nie mają do niego zastosowania inne przepisy dotyczące czynności prawnych, jak chociażby przepisy o formie czynności prawnej. W szczególności do tego zawiadomienia nie znajdzie zastosowania art. 77 § 1 k.c., ponieważ zawiadomienie o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi zmiany lub uzupełnienia umowy przedwstępnej. Skoro zawiadomienie nie jest czynnością prawną, zawierającą, co najmniej jedno oświadczenie woli, nie musi być złożone zgodnie z przepisami obowiązującymi

w zakresie reprezentacji osoby prawnej składającej zawiadomienie. Nie doszło zatem do zarzucanego w skardze kasacyjnej naruszenia art. 38 k.c.

Podobnie należy ocenić stanowisko skarżącego w odniesieniu do art. 95 k.c., który w § 1 wyznacza zakres czynności prawnych, które mogą być dokonywane przez przedstawiciela zaś w § 2 określa konsekwencje czynności zdziałanych przez przedstawiciela w granicach umocowania. Trudno zatem dociec dlaczego wymieniony przepis miałby mieć zastosowanie w sprawie, skoro Sąd drugiej instancji jednoznacznie podkreślił, że Z. Z. nie działał jako przedstawiciel powodowej spółki a jedynie z własnej inicjatywy oraz za wiedzą i aprobatą wszystkich zainteresowanych faktycznie pośredniczył w przekazywaniu między nimi informacji dotyczących podejmowanych czynności.

Także wbrew ustaleniom faktycznym i wywodom Sądu drugiej instancji skarżący zarzucił sprzeczne z art. 354 § 1 i 2 w zw. z art. 355 § 1 i 2 k.c. konstruowanie obowiązku współdziałania pozwanego przez kontaktowanie się z powodem celem ustalenia szczegółowych i oczekiwanych przez siebie warunków zapłaty. Zważyć bowiem należy, że zarzucany pozwanemu brak współdziałania przy wykonaniu umowy odnosił się do ustalenia szczegółowych, oczekiwanych przez pozwanego warunków zapłaty gotówką w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu, pozwany nie stawiając się do aktu, nie kontaktując się wcześniej z powodem uniemożliwił mu podjęcie przygotowań do transakcji gotówkowej.

Bezzasadnie zarzuca się w skardze kasacyjnej nieważność umowy przedwstępnej, jako zawartej bez uzyskania zgody walnego zgromadzenia powodowej spółki.

Artykuł 393 pkt 4 k.s.h. przewiduje obowiązek uzyskania zgody przez zarząd m.in. do nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego). Przepis ten może być wykładany szeroko albo ściśle. Zgodnie z szerokim ujęciem (funkcjonalnym), obowiązek wyrażenia zgody przez walne zgromadzenie odnosi się nie tylko do finalnego nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), ale także do podjęcia jakichkolwiek działań prowadzących do takiego nabycia, np. rozpoczęcia negocjacji czy uczestniczenia w licytacji, czy też zawarcia umowy przedwstępnej.

Według ścisłej (literalnej) wykładni art. 393 pkt 4 k.s.h., w przepisie tym jednoznacznie mówi się o „nabyciu”, zatem o skutku rozporządzającym. Ograniczanie zarządu w prawie do reprezentacji, przez wymaganie uzyskania zgody w postaci uchwały wspólników, ma charakter wyjątkowy. Znajduje tu zastosowanie zasada *exceptiones non sunt extendendae*, która zabrania wymagania od zarządu, aby legitymował się zgodą zgromadzenia wspólników przy dokonywaniu jakichkolwiek działań niemających charakteru rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją zarówno wszczęcie przez zarząd negocjacji w sprawie nabycia nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), jak i zawarcie umowy przedwstępnej nawet ze skutkiem dalej idącym (art. 390 § 2 k.c.) ale przecież nie prowadzące do nabycia własności nieruchomości, nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną, podobnie jak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 lutego 2008 r. (sygn. akt III CZP 137/07, Mon. Prawn. 2008/17/927) na tle podobnego rozwiązania w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w art. 228 pkt 4 k.s.h. zdecydowanie opowiada się za ścisłą interpretacją art. 393 pkt 4 k.s.h. Poza wskazanymi już argumentami, rozstrzygające znaczenie ma określenie przez ustawodawcę sankcji za naruszenie tego przepisu. Choć w piśmiennictwie sporny jest charakter prawny sankcji wynikającej z art. 17 k.s.h., istotne jest umożliwienie wyrażenia przez wspólników zgody *ex post*. Sprawia to, że nieistotne jest, czy w chwili dokonywania czynności prawnej, nawet będącej wprost rozporządzeniem prawem, zarząd dysponuje stosowną zgodą wspólników. W tej chwili bowiem czynność taka jest ważna i dopuszczalna, a dopiero upływ dwóch miesięcy od jej dokonania i brak w tym czasie zgody uczyni z niej czynność bezwzględnie nieważną (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07, OSNC 2008/2/14). W konsekwencji nie można wymagać od zarządu okazywania zgody wspólników na nabycie prawa w chwili dokonywania czynności, a tym bardziej w chwili przystępowania do działań, które dopiero mogą doprowadzić do takiego nabycia.

Już tylko z tych względów należałoby przyjąć, że w powodowa spółka była prawidłowo reprezentowana przy zawarciu umowy przedwstępnej i jej zarząd nie

musiał dysponować zgodą walnego zgromadzenia na nabycie nieruchomości (użytkowania wieczystego).

Oceny tej nie zmieniliby także przyjęcie szerokiego rozumienia zgody walnego zgromadzenia na nabycie nieruchomości. Zważyć bowiem należy, że przewidziany w art. 393 pkt 4 k.s.h. (podobnie jak w art. 228 pkt 4 k.s.h.) wymóg zgody walnego zgromadzenia (zgromadzenia wspólników) na nabycie przez spółkę nieruchomości nie ma charakteru absolutnego. Mogą go uchylić postanowienia statutu (umowy) spółki. Statut powodowej spółki zastrzegł wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości do kompetencji rady nadzorczej a zatem innego organu w strukturze wewnętrznej spółki. Są to inne postanowienia statutu w odniesieniu do względnie obowiązującej normy art. 393 pkt 4 k.s.h., które uchyliły obowiązek uzyskania przez zarząd spółki zgody walnego zgromadzenia na nabycie nieruchomości. Bezsporne jest natomiast, że powodowa spółka dysponowała wymaganą statutem, zgodą rady nadzorczej na nabycie nieruchomości.

Konsekwencje odmiennych postanowień statutu powodowej spółki są jeszcze dalej idące albowiem zgoda jej rady nadzorczej uchyla jakiegokolwiek przeszkody dla realizacji mocniejszego skutku umowy przedwstępnej. Zgoda ta obejmuje bowiem skutki wyroku sądowego uwzględniającego w całości roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Rację ma skarżący, że przewidziane w art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (t.j. Dz. U. z 2007 r., nr 155, poz. 1095 ze zm.) ograniczenia płatności związanych z wykonywaną działalnością gospodarczą za pośrednictwem rachunku bankowego nie odnoszą się do zapłaty ceny z umowy kupna – sprzedaży zawartej ze stroną nie będącą przedsiębiorcą. Jednak nieuprawnione jest jednoczesne przypisywanie Sądowi drugiej instancji poglądu, jakoby pośrednictwo bankowe było jedynym sposobem rozliczeń finansowych powodowej spółki. Wystarczy bowiem uznanie, że ten sposób płatności był typowy w rozliczeniach powódki z jej kontrahentami, czego dowodem było wykonanie umowy kupna – sprzedaży zawartej z właścicielami sąsiednich nieruchomości. Najistotniejsze w tym zakresie było jednak dysponowanie przez powodową spółkę pełnym pokryciem finansowym w dniu, kiedy miała być zawarta

umowa przyrzeczona. Ten stan rzeczy wyłączał uznanie, że to powodowa spółka uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> oddalił skargę kasacyjną pozwanego, orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego zgodnie z art. 98 § 1 i 3 oraz art. 108 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.