

Sygn. akt IV CSK 516/12

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z wniosku V. G.

przy uczestnictwie E. G. Spółki z o.o. z siedzibą w W. i N. – C. Spółki z o.o. z siedzibą w W.

o wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 10 kwietnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej uczestnika postępowania E. G. Spółki z o.o.

z siedzibą w W.

od postanowienia Sądu Okręgowego w L.

z dnia 21 marca 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w L. wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w C., postanowieniem z dnia 29 czerwca 2011 r. zmienił rozstrzygnięcie referendarza sądowego z dnia 14 kwietnia 2010 r. i oddalił wniosek V. G. z dnia 10 lutego 2010 r. o dokonanie wpisu prawa dzierżawy na jej rzecz w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla oznaczonej nieruchomości w tymże Sądzie. Rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalony stan faktyczny, według którego wnioskodawczyni uzyskała dnia 17 czerwca 2009 r., od prezesa zarządu uczestniczącej w sprawie E.-G. Spółki z o.o., pełnomocnictwo do zawarcia umowy dzierżawy w imieniu tej Spółki jako wydzierżawiającej, której miała być także stroną (dzierzawcą) na warunkach przez nią samą ustalonych, nieruchomości i gospodarstwa rolnego o powierzchni ponad 478 ha, położonych we wsiach [...] w gminie S. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników wskazanej Spółki wyraziło dnia 2 września 2009 r. zgodę na zawarcie umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości dla wnioskodawczyni i na warunkach przez nią samą ustalonych. Oddalenie wniosku V. G. nastąpiło ze względu na niedochowanie dwumiesięcznego terminu określonego w art. 17 k.s.h. oraz z uwagi na wymaganie uchwały wspólników do wydzierżawienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części przez art. 228 pkt 3 k.s.h., która to uchwała dopiero winna być podstawą udzielenia pełnomocnictwa do zawarcia umowy dzierżawy. Sąd powołał się także na art. 15 § 1 k.s.h. stwierdzając, że umowa dzierżawy nie została potwierdzona przez zgromadzenie wspólników, mimo że wnioskodawczyni była prokurentem E.-G. spółka z o.o.

Po rozpoznaniu apelacji wnioskodawczyni Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 marca 2012 r. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego i postanowił utrzymać w mocy wpis prawa dzierżawy na rzecz V. G., dokonany w oznaczonej księdze wieczystej przez referendarza sądowego dnia 14 kwietnia 2010 r. Podstawą prawną rozstrzygnięcia stało się uwzględnienie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z którym wnioskodawczyni poza wnioskiem skierowanym do sądu winna była tylko dołączyć odpowiednie dokumenty, co uczyniła. Dokumenty te stanowiły: umowa dzierżawy z dnia 10 lutego 2010 r., z której wynikało jej zawarcie pomiędzy

uczestniczącą w sprawie Spółką oraz wnioskodawczynią, będącą jednocześnie dzierżawcą i pełnomocnikiem wydzierżawiającego, odpis pełnomocnictwa udzielonego wnioskodawczyni dnia 17 czerwca 2009 r. przez prezesa zarządu Spółki, upoważnionego do jednoosobowej reprezentacji Spółki oraz odpis protokołu z nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 2 września 2009 r., z którego wynikało wyrażenie zgody zarówno na podpisanie umowy dzierżawy nieruchomości, w której drugą stroną umowy będzie wnioskodawczyni, jak i na udzielone jej pełnomocnictwo z dnia 17 czerwca 2009 r. Sąd drugiej instancji uznał, że skoro umowa dzierżawy została zawarta dnia 10 lutego 2010 r., to przesłanka ustawowa z art. 228 pkt 3 k.s.h. została spełniona, a umowa ta nie jest dotknięta nieważnością na podstawie art. 17 § 1 k.s.h., gdyż przepis ten dotyczy czynności prawnych podejmowanych bez zgody organu spółki przez osoby uprawnione do reprezentowania spółki. W przepisie tym chodzi więc o podjęcie czynności, a nie o wadliwą reprezentację. Sąd rozpoznając apelację nie podzielił również stanowiska Sądu Rejonowego co do naruszenia art. 15 § 1 k.s.h., ponieważ umowa dzierżawy nie należy do żadnej z umów wymienionych w tym przepisie, ani nie jest do żadnej z tych umów podobna.

W skardze kasacyjnej E.-G. Spółka z o.o. zarzuciła zaskarżonemu postanowieniu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 75<sup>1</sup> § 1 w związku z art. 99 § 1 i art. 58 § 1 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie na skutek przyjęcia, że przedmiotowa umowa dzierżawy jest ważna i może być wpisana do księgi wieczystej, zgodnie z wnioskiem, podczas gdy pełnomocnictwo udzielone wnioskodawczyni powinno mieć formę pisemną z podpisem notarialnie poświadczonym, a więc bez zachowania formy *ad solemnitatem* czyni umowę nieważną; art. 15 k.s.h. poprzez jego błędną wykładnię, ze względu na uznanie umowy dzierżawy za nie stanowiącą „innej podobnej umowy” w rozumieniu tego przepisu; art. 17 § 1 w związku z art. 2 k.s.h. i art. 65 § 1 k.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na przyjęciu, że zgoda na dokonanie określonej czynności prawnej wyrażona przez spółkę może mieć charakter blankietowy, nie określać warunków na jakich czynność prawna może być dokonana oraz, że zgoda ta może mieć każdorazowo charakter bezterminowy i nie podlega wykładni w związku ze zmianą okoliczności, które nastąpiły pomiędzy momentem wyrażenia zgody

a dokonaniem tej czynności, sprawiających, że zgoda ta z uwzględnieniem daty zawarcia umowy i jej warunki nie została by z pewnością wyrażona. Naruszenie przepisów postępowania dotyczy art. 626<sup>9</sup> w związku z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., polegające na błędnej ich wykładni, prowadzącej do wniosku o braku umocowania sądu wieczysto-księgowego do wykorzystywania w toku postępowania wiadomości znanych mu urzędowo, wynikających z dokumentów złożonych przez uczestnika postępowania do akt księgi wieczystej oraz do badania skuteczności czynności materialnej będącej podstawą wpisu. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności o zasadności skargi kasacyjnej zdecyduje zbadanie zachowania formy właściwej dla zawarcia umowy dzierżawy i pełnomocnictwa do dokonania takiej czynności prawnej. Zgodnie z art. 75<sup>1</sup> § 1 k.c., do zawarcia umowy wydzierżawienia przedsiębiorstwa jest potrzebne zachowanie formy szczególnej w postaci pisma z podpisami notarialnie poświadczonymi. Forma ta ma skutek *ad solemnitatem*, a zatem jej niezachowanie powoduje nieważność czynności prawnej (art. 73 § 2 i art. 58 § 1 k.c.). Taki sam skutek ma niezachowanie wymaganej formy dla pełnomocnictwa do dokonania wskazanej czynności prawnej, gdyż pełnomocnictwo winno być udzielone w tej samej formie, jaka jest wymagana dla czynności prawnej (art. 99 § 1 k.c.). Dojście do takich wniosków jest możliwe, jeżeli za przedmiot dzierżawy zostanie uznana nie nieruchomość, której dotyczy wnioski o wpisanie prawa do prowadzonej dla niej księgi wieczystej, lecz przedsiębiorstwo. Ustalenia w tym kierunku poczynił Sąd pierwszej instancji oraz aprobował Sąd Okręgowy rozpoznający apelację, odnosząc wywody prawne do wydzierżawienia przedsiębiorstwa.

Pojęcie przedsiębiorstwa znajduje się w art. 55<sup>1</sup> k.c. i według przeważających poglądów przepis ten stanowi o przedsiębiorstwie w ujęciu przedmiotowym, jako przedmiocie stosunków cywilnoprawnych oraz w ujęciu funkcjonalnym, jako zespole składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia określonej działalności gospodarczej. Pozwala to

na przyjęcie przedmiotowo-funkcjonalnego rozumienia przedsiębiorstwa w myśl art. 55<sup>1</sup> k.c. i takie właśnie przedsiębiorstwo uwidoczniło się w niniejszej sprawie. Wskazana nieruchomości, mająca łączną powierzchnię bliską 500 ha stanowiła jeden ze składników przedsiębiorstwa prowadzonego przez E.-G. Spółkę z o.o. Spółka ta wykonywała nie tylko działalność gospodarczą, którą można by było uznać za prowadzenie gospodarstwa rolnego (art. 55<sup>3</sup> k.c.), lecz znacznie szerszą, realizowaną na terenie nieruchomości w zakresie produkcji, handlu i usług, nie będącej zatem tylko nieruchomością rolną (art. 46<sup>1</sup> k.c.).

Do zawarcia umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, zgodnie z powołanym na wstępie przepisem kodeksu cywilnego, jest wymagana wskazana forma szczególna *ad solemnitatem*, która odnosi się również do pełnomocnictwa upoważniającego do zawarcia takiej umowy. Skoro zatem z ustaleń w sprawie wynika, że pełnomocnictwo udzielone wnioskodawczyni było oświadczeniem prezesa zarządu uczestnika postępowania E.-G. Spółki z o.o. w zwykłej formie pisemnej, to oświadczenie takie nie wywołało skutków prawnych, a więc i czynność prawna dokonana przez nieważnie umocowanego pełnomocnika była nieważna. Jeżeli bowiem przepis szczególny wymagał dla czynności prawnej dotyczącej przedsiębiorstwa formy szczególnej pod rygorem nieważności, to pełnomocnictwo do dokonania tej czynności prawnej powinno być oświadczeniem mocodawcy, złożonym w takiej samej formie. Niezachowanie tej formy dla pełnomocnictwa uczyniło samą czynność bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 § 1 w związku z art. 75<sup>1</sup> § 1 i art. 99 § 1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., II CKN 250/98). Nie można przy tym podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, z którego wynika, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., według którego w sprawie o wpis prawa do księgi wieczystej sąd mający badać jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej nie może ocenić mocy prawnej dokumentów, mających być podstawą wpisu. Przeciwnie, nie tylko może, ale powinien zbadać treść i formę tych dokumentów, a odnosi się to zwłaszcza do dokumentów (umowa, pełnomocnictwo do jej zawarcia) obejmujących nieważne czynności prawne. W okolicznościach niniejszej sprawy należało na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oddalić wniosek o wpis.

Ma także rację skarżąca, kwestionując treść zgody na zawarcie umowy dzierżawy oraz treść pełnomocnictwa do jej zawarcia. Zgoda nie może mieć charakteru blankietowego, to znaczy powinna określać, co ma stanowić przedmiot dzierżawy, na rzecz kogo ma być ona ustanowiona oraz na jaki czas, a także, jaki ma być płacony czynsz i w jakich terminach przez dzierżawcę, ewentualnie według jakich kryteriów ma ten czynsz zostać określony. Winno to znaleźć odpowiedni wyraz w treści pełnomocnictwa, które było pełnomocnictwem do dokonania określonej czynności prawnej (pełnomocnictwo szczególne), a zatem winno tę czynność precyzować, przynajmniej w zakresie *essentialia negotii* umowy dzierżawy. Nie jest również tak, że zgoda udzielona na dokonanie czynności, mimo że nie zawierała żadnego terminu, do którego czynność ma być dokonana jest bezterminowym oświadczeniem woli. Opiera się ona na wiedzy członków organu udzielającego zgody na chwilę jej udzielania, a więc w niniejszej sprawie zgromadzenie wspólników pozwanej Spółki podejmowało stosowną uchwałę w okolicznościach, w których wnioskodawczyni była prokurentem Firmy i cieszyła się jej zaufaniem, co uległo całkowitej zmianie, jak wynika z ustaleń i nie miało już miejsca po wielu miesiącach, gdy wnioskodawczyni zawierała umowę dzierżawy (uchwała z dnia 2 września 2009 r., umowa zawarta 10 lutego 2010 r.). Wprawdzie nie ma ani ustawowego obowiązku, ani zwyczaju w określaniu terminu ważności (skuteczności) w takich uchwałach, jak ta o udzieleniu zgody na dokonanie określonych czynności prawnych oraz w pełnomocnictwach, które wywierają skutek do odwołania, ale *ratio* tych czynności skłania do albo niezwłocznego dokonania czynności prawnej, której dotyczy zgoda i pełnomocnictwo, albo uczynienia tego w rozsądnie liczonym czasie. Nie można przy tym podzielić stanowiska skarżącego, wyrażonego na rozprawie, że winno się sprawdzić tożsamość okoliczności udzielenia zgody na moment dokonywania czynności, której zgoda dotyczy, gdyż to wymagałoby przeprowadzenia odpowiednich dowodów, a żaden przepis tego nie wymaga, ponadto opóźniałoby to obrót gospodarczy i tworzyło dodatkowe koszty. W każdym razie nie można uznać skutków zgody, gdy w dłuższym okresie, jaki nastąpił pomiędzy jej udzieleniem a dokonaniem czynności okoliczności udzielenia zgody uległy zmianie. Jak twierdzi E.-G. Spółka z o.o., co pokrywa się z doświadczeniem życiowym, w

diametralnie zmienionych okolicznościach, jak to miało miejsce w tej sprawie, zgromadzenie wspólników pozwanej, zgody na zawarcie umowy przez wnioskodawczynię by nie udzieliło. Ze względu na to, że Sądowi z urzędu była znana zmiana okoliczności w chwili rozpatrywania wniosku o wpis prawa dzierżawy do księgi wieczystej, powinien wziąć to pod uwagę, analizując dokumenty załączone do wniosku. Nieuczynienie tego naruszyło art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W zaskarżonym postanowieniu są jeszcze inne przyczyny prawne, które nie uzasadniały rozstrzygnięcia podjętego przez Sąd Okręgowy i także powinny być powodem oddalenia wniosku. Odnosi się to do zastosowania art. 15 § 1 i art. 17 k.s.h. Pierwszy z tych przepisów wymaga, aby udzielona została zgoda zgromadzenia wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, jeśli spółka ma zawrzeć umowę kredytu, pożyczki, poręczenia lub inną podobną umowę z członkiem zarządu, rady nadzorczej, komisji rewizyjnej, prokurentem, likwidatorem albo na rzecz którejkolwiek z tych osób. Wnioskodawczyni była w czasie udzielania jej pełnomocnictwa oraz zgody przez zgromadzenie wspólników prokurentem E.-G. spółki z o.o., znajdowała się więc w gronie osób, o których stanowi art. 15 § 1 k.s.h., była bowiem osobą, na rzecz której zawierana była umowa dzierżawy. Sąd pierwszej instancji uznał za naruszenie tego przepisu nie potwierdzenie umowy zawartej z wnioskodawczynią przez zgromadzenie wspólników, w sytuacji, gdy pełnomocnictwo udzielone jej do zawarcia umowy, w której reprezentować ona miała obie strony umowy: wydzierżawiającego i dzierżawcę miało miejsce przed wyrażeniem zgody przez zgromadzenie wspólników E.-G. spółka z o.o. na samo zawarcie umowy. Zasadnie Sąd Okręgowy, powołując się na art. 228 pkt 3 k.s.h. zakwestionował wymaganie zgody zgromadzenia wspólników na samo udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy dzierżawy, gdyż powołany przepis - niezależnie od art. 15 § 1 k.s.h. - wymaga uchwały zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, między innymi na samo wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub zorganizowanej jego części, a nie na udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia tej umowy. Można wszakże znaleźć argumenty także za zdaniem odmiennym, ze względu na upoważniający charakter pełnomocnictwa, będącego jednostronnym oświadczeniem woli mocodawcy do zawarcia dwustronnej czynności prawnej, jaką

jest umowa i to w szczególnych okolicznościach reprezentowania obu stron umowy przez tą samą osobę.

Z pewnością jednak do zawarcia samej umowy dzierżawy lub jej potwierdzenia - zgoda ta na podstawie art. 15 § 1 k.s.h. jest konieczna. Nie można bowiem twierdzić, jak to uczynił w uzasadnieniu postanowienia Sąd drugiej instancji, że umowa dzierżawy nie należy do żadnej z umów wymienionych w powołanym przepisie, również wśród tych, które zostały określone ogólnie jako „inne podobne umowy”. Oczywiście, umowa dzierżawy nie jest pochodną żadnej z umów wymienionych w art. 15 § 1 k.s.h., których dotyczy powołane w uzasadnieniu piśmiennictwo oraz orzecznictwo (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2009 r., I CSK 297/07, publ., stanowiący o poręczeniu wekslowym jako rodzaju poręczenia). Jednak Sąd Okręgowy dla wyjaśnienia „innych podobnych umów” wskazał na wszelkie umowy mające charakter zobowiązania lub rozporządzenia ze strony spółki w związku z tym, że drugą stroną są organy spółki lub jej przedstawiciele. Jednocześnie odwołał się do umów wskazujących podobieństwo do umów wymienionych w art. 15 § 1 k.s.h., a to wykluczyło, zdaniem Sądu zastosowanie tego przepisu do umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy nie rozważył jednak wystarczająco *ratio legis* analizowanego przepisu, choć dostrzegł związek umów, o które może chodzić ze skutkami zobowiązującymi i rozporządzającymi dla spółki, której dotyczy konkretna umowa. Przepis ma natomiast uniemożliwić zwłaszcza uzyskanie takich korzyści od spółki przez osoby wymienione w art. 15 § 1 k.s.h., w tym przez prokurenta, których by bez posiadania takiego statusu nie otrzymały, a jeśli o to występują, to żeby zdecydowali o możliwości zawarcia umowy wspólnicy uchwałą zgromadzenia. Umowa dzierżawy przedsiębiorstwa spółki mająca charakter odpłatny i zobowiązujący do oddania do korzystania dzierżawcy tego przedsiębiorstwa przez długi okres, pozwala przy jej zawieraniu na podwyższaniu lub obniżaniu czynszu należnego wydzierżawiającemu, a więc na uzyskanie nadmiernych korzyści przez dzierżawcę kosztem wydzierżawiającego. W niniejszej sprawie taka sytuacja jaskrawo wystąpiła, potwierdzając słuszność przepisu jakim jest art. 15 § 1 k.s.h., gdyż obie strony umowy dzierżawy miała reprezentować ta sama osoba i, co istotniejsze - na warunkach umownych, które miała sama określić. Niezasadne



więc było, co do istoty, zakwestionowanie przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym postanowieniu, zastosowania art. 15 § 1 k.s.h. przez Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie.

Podobny wniosek dotyczy zakwestionowania w zaskarżonym postanowieniu sankcji nieważności zawartej umowy dzierżawy, wynikającej z art. 17 § 1 k.s.h. W uzasadnieniu swojego stanowiska Sąd Okręgowy popadł w sprzeczność, gdyż umotywował je tym, z odwołaniem się do poglądów doktryny, że wskazany przepis dotyczy „czynności prawnych podejmowanych bez zgody organu spółki przez osoby uprawnione do reprezentowania spółki”, a „chodzi więc o podjęcie czynności, a nie wadliwą reprezentację”. Słuszność leży zatem w tym, że art. 17 § 1 k.s.h. stanowiący w szczególności o nieważności czynności prawnej dokonanej bez zgody zgromadzenia wspólników, wtedy gdy do jej dokonania przez spółkę ustawa wymaga takiej zgody, ma zastosowanie do skutków czynności prawnej podjętej przez osobę reprezentującą spółkę bez zgody właściwego organu spółki. Kwestia ta, podobnie jak i poprzednia została w ustalonych okolicznościach sprawy zbyt pobieżnie rozważona przez Sąd Okręgowy.

Z przytoczonych względów należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, pozostawiając także temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 w związku z art. 393 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.