

Sygn. akt IX Ca 530/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SR del. Jacek Barczewski (spr.)
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Karolina Modzelewska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
z siedzibą w O.

przeciwko A. Z. (1) i E. Z.

o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Szczytnie

z dnia 4 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 227/11,

I. oddała apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 530/13**

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w O., w pozwie wniesionym przeciwko pozwanym E. Z. i A. Z. (1), domagała się uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywisty stanem prawnym w ten sposób, aby:

1. w księdze wieczystej KW Nr (...) nakazać wykreślenie A. Z. (1) i E. Z. jako właścicieli nieruchomości rolnej położonej w O. gmina D. oraz poprzez nakazanie wpisania Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. gmina D. jako właściciela nieruchomości,

2. w księdze wieczystej KW Nr (...) nakazać wykreślenie A. Z. (1) i E. Z. jako współwłaścicieli w udziale wynoszącym 2/6 nieruchomości rolnej położonej w O. gmina D. , dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie Wydział V Ksiąg Wieczystych

prowadzi księgę wieczystą (...) oraz poprzez nakazanie wpisania Spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. gmina D., jako właściciela nieruchomości w udziale wynoszącym 4/6,

W uzasadnieniu wskazała, że jej prezes zarządu M. K. (1) sprzedał pozwanym ww. nieruchomości. Zbycie ich jest jednak nieważne, gdyż zostało dokonane bez podjęcia uchwały przez Walne Zgromadzenie Wspólników Spółki, której wyłącznym wspólnikiem jest M. K. (2), który nie podpisał uchwały powołanej w treści aktu notarialnego. Według niego podpis na uchwale został zeskanowany z dokumentów, do których miał dostęp jego ojciec – M. K. (1) jako Prezes Zarządu Spółki. Tego typu postępowanie M. K. (1) miało już miejsce i dotyczyło zbycia innej nieruchomości. Wskazane okoliczności potwierdzają zasadność roszczenia o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. O nieważności czynności prawnej przesądza treść art. 17 Kodeksu Spółek Handlowych w zw. z art. 228 pkt 4 Kodeksu Spółek Handlowych.

Pozwani A. Z. (1) i E. Z. wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym utraconego zarobku i kosztów przejazdu samochodem na trasie W. – S.-W..

W uzasadnieniu pozwani przyznali, że nabyli od powódki nieruchomości będące przedmiotem sprawy. Spółkę przed notariuszem reprezentował ówczesny prezes zarządu M. K. (1). Natomiast zaprzeczyli, by czynność ta dokonana była bez wymaganej uchwały wspólników Spółki. Pozwani nabyli nieruchomość w dobrej wierze, czego powód nie kwestionuje. Wymieniony reprezentował spółkę jednoosobowo jako jej prezes, na potwierdzenie czego przy zawieraniu aktów notarialnych okazał aktualny odpis z z Krajowego Rejestru Sądowego. Powołali się na §20 pkt. 1 umowy Spółki potwierdzający umocowanie zarządu do reprezentowania jej we wszystkich sprawach sądowych i pozasądowych czynności o charakterze majątkowym i niemajątkowym. Prezes Zarządu przedłożył sporządzającemu umowę notariuszowi uchwałę nr 1 z dnia 5 grudnia 2008r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki wyrażającą zgodę na zbycie opisanej nieruchomości i powód niezasadnie podnosi, że czynność prawna została dokonana bez wymaganej uchwały. Pozwani zaprzeczyli, by M. K. (2) jako jedyny wspólnik nie wyraził zgody na zbycie nieruchomości nabytej przez pozwanych. Wiedzę o sprzedaży nieruchomości posiadał on co najmniej od lipca lub sierpnia 2009r., kiedy to prowadził z pozwanymi w obecności świadka rozmowę w sprawie podjęcia się budowy na nabytej działce domu jednorodzinnego, zapoznał się z projektem i nie podjął się wykonawstwa. Wtedy nie poinformował pozwanych, że nie podpisywał żadnej uchwały ani nie wyraził zgody na zbycie tej nieruchomości. Ponadto M. K. (2) widział budowę na działce pozwanych, gdyż wykonywał prace budowlane na działce sąsiedniej i wówczas także nie poinformował pozwanych, że zbycie nieruchomości na ich rzecz nastąpiło bez jego zgody. Pozwani uważają, że roszczenie powoda podejmowane jest w celu wyłudzenia nieruchomości i poniesionych przez nich nakładów na jej zagospodarowanie w kwocie przekraczającej kilkadziesiąt razy wartość nabycia działki i kosztów poniesionych na jej wydzielenie.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Szczytnie powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż aktem notarialnym z dnia 26.09.2003 r. zawiązana została spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie (...)z siedzibą w O.nr (...)gmina D.. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 50.000 złotych i M. K. (2)objął 100 udziałów o wartości nominalnej 500 złotych, o łącznej wartości 50.000 złotych, pokrywając je wkładem pieniężnym. Władzami Spółki są: Zgromadzenie Wspólników i Zarząd. Do wyłącznej kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy m.in. nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości. Zgodnie z aktem założycielskim Zarząd Spółki składa się z jednej do trzech osób, prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę na zewnątrz także we wszystkich sprawach sądowych i pozasądowych czynnościach o charakterze majątkowym i niemajątkowym związanych z prowadzeniem Spółki. Zarząd Spółki może rozporządzać prawem lub zaciągać zobowiązania do świadczenia nie przekraczającego jednorazowo kwoty 400 000 złotych. Powołany został jednoosobowy Zarząd Spółki w składzie (...)– Prezes Zarządu.

Sąd Rejonowy ustalił również, że powódka była właścicielką nieruchomości rolnej zabudowanej składającej się z działki nr (...)o powierzchni 11,3650 ha, położonej w O.gm. D., dla której prowadzona jest KW Nr (...). Nieruchomość

ta została nabyta umową warunkową z dnia 24.02.2006r. i umową przeniesienia własności z dnia 24.03.2006r. od osoby fizycznej. Zgodnie z wyciągiem z wykazu zmian gruntowych z dnia 25.11.2008r. działka nr (...)o powierzchni 11,3650ha została podzielona na działki nr (...)o powierzchni 0,4801 ha i (...) o powierzchni 10,8849ha. Spółka była także współwłaścicielem w 4/6 części działki nr (...)o powierzchni 0,1123 ha, dla której prowadzona jest KW Nr (...). Działka ta wykorzystywana jest jako droga dojazdowa do wydzielonych działek.

Powódka sprzedała aktem notarialnym z dnia 09.08.2008r. działkę nr (...) o powierzchni 0,4802ha położoną w O. dla U. K., koleżanki pozwanej E. Z. z W.. Wspólnik M. K. (2) rozpoczął budowę domu na tej działce. Wówczas kupnem działki zainteresowali się pozwani i rozpoczęli wstępne rozmowy z M. K. (1) – Prezesem Zarządu Spółki.

W wyniku tych uzgodnień doszło do zawarcie umowy warunkowej sprzedaży z dnia 06.12.2008r. pomiędzy powódką reprezentowaną przez Prezesa Zarządu M. K. (1)a pozwanymi, której przedmiotem była sprzedaż działki nr (...)o powierzchni 0,4801 ha – niezabudowanej oraz udziału 2/6 części w niezabudowanej działce nr (...)o powierzchni 0,1123ha, położonych w O.gmina D., dla których prowadzone są księgi wieczyste KW Nr (...)(działka nr (...)) i KW (...)(działka nr (...))podzielona na działki (...)). Działka nr (...)położona jest jako następna za działką nr (...), którą kupiła U. K.i prowadzi do nich jedna droga nr (...)(mapa k- 10 akt KW (...)) Do aktu notarialnego Prezes Zarządu Spółki przedłożył uchwałę nr 1 z dnia 05.12.2008r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki wyrażającą zgodę na sprzedaż działki nr (...)o powierzchni 0,4801ha (KW Nr (...)) oraz udziału 2/6 w działce nr (...)za cenę łączną 8000 złotych. W umowie ustalone zostały warunki zapłaty w ten sposób, że kwota 4000 złotych została już zapłacona, a kwota 4000 złotych zostanie zapłacona do czasu zawarcia umowy przenoszącej prawo własności.

Ww. umowa została zawarta po warunkiem, iż Agencja Nieruchomości Rolnych nie wykona prawa pierwokupu przysługującego jej na podstawie przepisów ustawy z dnia 11.04.2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Po otrzymaniu informacji z agencji o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu, aktem notarialnym z dnia 20.12.2008r. strony zawarły umowę przeniesienia własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,4801ha położonej w O. gm. D. oraz udziału 2/6 w działce nr (...) o powierzchni 0,1123ha położonej w O. gm. D. za cenę 8.000 złotych. Cena nabycie została zapłacona. Zgodnie z wnioskiem zawartym w tym akcie notarialnym działka nr (...) została odłączona z KW Nr (...) i została założona dla niej księga wieczysta KW Nr (...) (obecnie (...)). W księdze wieczystej KW Nr (...) pozwani zostali wpisani jako współwłaściciele na prawach wspólności ustawowej w udziale 2/6.

Sąd Rejonowy wskazał, że M. K. (1) jako Prezes Zarządu Spółki był znany notariuszowi sporządzającemu te akty notarialne – E. K., gdyż już wcześniej w tej Kancelarii Notarialnej dokonywał czynności prawnych. Sprzedaż działki była uwarunkowana zawarciem przez pozwanych umowy z M. K. (2) na budowę domu na tej działce. W lipcu/sierpniu 2009r. pozwani oglądali działkę wraz z M. K. (2), który doradzał im, w którym miejscu działki najlepiej budować dom. Pozwani załatwiali dokumentację, a M. K. (2) budował dom dla U. K. na sąsiedniej działce. E. i A. Z. (2) wręczyli mu dokumentację na budowę domu – projekt budowlany i kosztorys w celu przeanalizowania i czekali na decyzję w sprawie zawarcia umowy o roboty budowlane. Byli z nim w kontakcie telefonicznym i po pewnym czasie M. K. (2) powiedział do swojego ojca M. K. (1), że nie będzie budował tego budynku, gdyż projekt jest zbyt skomplikowany; dokumentacji nie zwrócił. Pozwani zawarli umowę z innym wykonawcą. M. K. (2) przyjeżdżał do O., kończył dom na działce U. K., oglądał tą budowę na działce pozwanych. Pozwani od sierpnia 2009r. do grudnia 2011r. wybudowali na działce nr (...) budynek mieszkalny w stanie surowym otwartym. W listopadzie 2011r. zakończone zostały roboty dachowe. Pozwany wykonał roboty docieplające i zabezpieczające budynek i nie wykonywał dalszych prac w związku z wydaniem przez Sąd postanowienia zabezpieczającego, z którego dowiedział się, że umowa kupna nieruchomości dotknięta jest wadą prawną skutkującą jej nieważnością. Wartość wykonanych prac oraz wydatków na prace geodezyjne, projektowe, przygotowawcze ocenia na 186 000 złotych.

Pismem z dnia 8.09.2011r. pełnomocnik powoda został zawiadomiony o możliwości popełnienia przestępstwa podrobienia podpisu M. K. (2) przez M. K. (1) na Uchwale Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki (...) i posłużenia się nią w dokumentacji w Kancelarii Notarialnej w I., dotyczą-

cej sporządzenia umowy sprzedaży gruntów rolnych o powierzchni 10.8849 ha położonych w O. na rzecz H. J. (1). Sprawa ta stała się przedmiotem aktu oskarżenia i sprawy karnej prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Elblągu w sprawie sygn. akt II K 20/12.

Zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa złożył pełnomocnik powoda w piśmie z dnia 18.11.2011r. skierowanym do Prokuratora Rejonowego w Szczytnie. W przypadku umowy zawartej z pozwanymi zarzut dotyczy zeskanowania podpisu M. K. (2) pod uchwałą nr 1 z dnia 5 grudnia 2008r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki (...) w O.. Badanie dokumentów w śledztwie przez biegłego z dziedziny badania dokumentów doprowadziło do ustalenia, że podpis M. K. (2) na protokole z Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników naniesiono na dokument przy użyciu drukarki atramentowej w przestrzeni kolorów (...). Postanowieniem z dnia 23.04.2012r. postępowanie w sprawie użycia za autentyczny podpisu M. K. (2) na dokumencie w postaci uchwały nr 1 z dnia 5.12.2008r. oraz w przedmiocie wyłudzenia poświadczenia nieprawdy w akcie notarialnym warunkowej umowy sprzedaży rep.A nr (...) sporządzonemu w Kancelarii Notarialnej Notariusza E. K., dochodzenie zostało umorzone wobec niewykrycia sprawcy przestępstwa co do zarzutu I oraz wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia czynu co do zarzutu II.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy skonstatował, że wszystkie ustalenia pomiędzy pozwanymi a powódką były załatwiane z Prezesem Zarządu M. K. (1), który również zgromadził dokumenty niezbędne do zawarcia umowy warunkowej sprzedaży, a następnie umowy przeniesienia własności nieruchomości. Umowa Spółki w §18 pkt 4 stanowi, że do wyłącznych kompetencji Zgromadzenia Wspólników należą sprawy zastrzeżone przepisami kodeksu spółek handlowych oraz postanowieniami niniejszego aktu, a w szczególności nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości. Zapis ten jest zgodny z art. 228 pkt. 4 k.s.h.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że do zbycia i nabycia nieruchomości będzie miał zastosowanie art. 230 k.s.h., gdy wartość transakcji przekracza dwukrotność wartości kapitału zakładowego spółki, a więc wymóg uchwały wspólników. W oparciu o orzecznictwo przyjął, iż ustawodawca zdecydował się "zdzjąć" z barków kontrahentów spółek sankcji bezwzględnej nieważności czynności prawnych działanych z naruszeniem regulacji zawartej w art. 230 k.s.h. Przyjęta została zasada, że przepisu art. 17 § 1 k.s.h. nie stosuje się, czyli kontrahenci spółek nie będą ponosili negatywnych skutków braku podejmowanych w spółkach uchwał. Obecne jednoznaczne brzmienie art. 230 k.s.h. powoduje, że jego stosowanie odnosi się jedynie do skutków wewnętrznych spółki. Tego typu zmiana stanowi bezsprzecznie wzmocnienie bezpieczeństwa i pewności obrotu.

Zauważył, że uchwała zgromadzenia wspólników podejmowana w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. jest skierowana do zarządu spółki i pozwala mu na dokonywanie rozporządzeń nieruchomością zgodnych z uchwałą. Nie rodzi jednak uprawnienia do domagania się przeniesienia własności określonej w niej nieruchomości po stronie ewentualnego nabywcy. To zarząd ostatecznie decyduje czy mając zgodę odpowiednich organów dokona rozporządzenia nieruchomością i na czym rzecz ją zbędzie.

Konsekwencją dokonania czynności prawnej bez zgody organu spółki wymaganej ex lege tj. z naruszeniem ograniczenia skutecznego wobec osób trzecich, określa art. 17§1 i 2, natomiast art. 207 - 375 ksh nie mają zastosowania do tego rodzaju ograniczeń. Przepisy art. 17 §1 i 2 k.s.h. znajdują zastosowanie nie tylko w przypadku niespełnienia wymogu przewidzianego w art. 15 k.s.h. lecz także określają sankcję naruszenia art. 228, 229, 393 i 394 k.s.h.

Powołując się na wyrok SN z dnia 26 czerwca 2008r. (IICSK 49/08) podkreślił, że prawomocny wyrok uchylający uchwałę a jakiej mowa w art. 17§1 k.s.h. lub stwierdzający jej nieważność nie wywiera skutków wobec osób trzecich działających w dobrej wierze.

Zauważył, że pozwani zawarli z powódką umowę przeniesienia własności nieruchomości w przekonaniu usprawiedliwionym okolicznościami, że dokumenty przedłożone przez Prezesa Zarządu Spółki zostały sporządzone bez żadnych wad. Podlegały one kontroli pod względem formalnym przez Notariusza E. K. oraz przez Wydział Ksiąg Wieczystych przy dokonywaniu wpisu własności do księgi wieczystej. Wówczas nie zostały podniesione żadne zastrzeżenia co do autentyczności dokumentu w postaci Uchwały Nr 1 Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia

5 grudnia 2008r. o wyrażeniu zgody na sprzedanie małżeństwu E. i A. Z. (1) części z działki nr (...) o powierzchni 11,3650 ha, nr KW (...) działki nr (...) o powierzchni 0,4801 ha oraz część 2/6 z działki nr (...) KW Nr (...) za cenę 8000 złotych. Dopiero ekspertyza biegłego grafologa z dnia 2.03.2012r. w aktach Ds2173/11 stwierdza, że podpis M. K. (2) został zeskanowany. Brak natomiast dowodów na to, kto wykonał tę czynność oraz na to, że M. K. (1) miał świadomość, iż przedkłada egzemplarz uchwały z zeskanowanym podpisem syna- M. K. (2). Legło to u podstaw umorzenia dochodzenia w tej sprawie i utrzymania w mocy postanowienia o umorzeniu postanowieniem Sądu z dnia 13.06.2012r. w sprawie IIKp142/12.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż pozwani ujawnili swoje prawo w księdze wieczystej i przystąpili do budowy domu na działce prowadząc rozmowy z M. K. (2) – jedynym współnikiem powódki, na temat usytuowania budynku mieszkalnego na działce i samej jego budowy. Niewiarygodne jest wyjaśnienie pełnomocnika powoda, że M. K. (2) nie wiedział o sprzedaży działki dla pozwanych. Należy mieć na uwadze to, że w protokole z dnia 23.03.2011r. M. K. (2) zeznając w sprawie sprzedaży nieruchomości rolnej dla Pani H. J. (2) zeznał, że wie, iż ojciec z całości ziemi sprzedał dwie małe działki, na co wyraził zgodę. Oceniając zeznania świadków U. K., M. K. (1) oraz pozwanych Sąd Rejonowy uznał, że M. K. (2) wiedział o dokonanej sprzedaży działek w związku chociażby z prowadzonymi rozmowami na temat wykonania przez niego prac budowlanych na działce pozwanych.

Podał, iż powódka nie wносиła powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały nr 1 Walnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 5 grudnia 2008r. o wyrażeniu zgody na sprzedanie małżeństwu E. i A. Z. (1) części z działki nr (...) o powierzchni 11,3650 ha, nr KW (...) działki nr (...) o powierzchni 0,4801 ha oraz część 2/6 z działki nr (...) KW Nr (...) za cenę 8000 złotych, stosownie do art. 249 k.s.h. Pozwani zatem działali w dobrej wierze i korzystając z ochrony wynikającej z art. 230 ksh.

Powództwo podlega więc oddaleniu, zaś o kosztach procesu orzekł sąd pierwszej instancji oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od całości wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka, zarzucając:

- naruszenie prawa materialnego – art. 228 pkt 4 k.s.h. w zw. z art. 17 § 1 k.s.h. poprzez ich niezastosowanie oraz art. 230 k.s.h. poprzez błędną wykładnię, skutkującą przyjęciem wadliwego założenia, iż czynność prawna polegająca na zbyciu nieruchomości przez spółkę na podstawie uchwały z 5 grudnia 2008 r., zawierającej zeskanowany podpis jedynego współnika, jest ważna i stanowi podstawę nabycia przez pozwanych prawa własności,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że jedyny współnik wyraził finalnie zgodę na zbycie nieruchomości pozwany, podczas gdy twierdzeniu temu przeczy fakt dokonania skany jego podpisu na dokumencie, mającym jakoby stanowić uchwałę zgromadzenia wspólników powódki, zezwalającą na zbycie przedmiotowej nieruchomości,

- naruszenie art. 249 k.s.h. poprzez jego zastosowanie oraz art. 250 k.s.h. poprzez jego niezastosowanie przez przyjęcie, że powódka nie wystąpiła o stwierdzenie nieważności spornej uchwały, podczas gdy przepis ten określa roszczenie o uchylenie uchwały, nie zaś o stwierdzenie nieważności; powódka w myśl ww. przepisów oraz art. 252 k.s.h. nie posiada legitymacji do żądania stwierdzenia nieważności własnych uchwał, a nadto brak jest uchwały podlegającej ewentualnemu zaskarżeniu z uwagi na fakt, że dokument określony jako uchwała nr 1 z 5 grudnia 2008 r. nie zawiera oryginalnego podpisu jedynego współnika.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez orzeczenie zgodne z żądaniem pozwu i zasądzenie od pozwanych kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo oparł rozstrzygnięcie o treść art. 230 k.s.h., gdyż zastosowanie winny mieć art. 228 pkt 4 w zw. z art. 17 § 1 k.s.h. Zestawienie ich treści prowadzi do wniosku, że czynność prawna polegająca na zbyciu nieruchomości bez uchwały walnego zgromadzenia jest nieważna, co winno prowadzić do uwzględnienia powództwa. Zaprzeczyła, by współnik M. K. (2) kiedykolwiek wyraził zgodę na zbycie nieruchomości

przez spółkę. Wymieniony nie był co do zasady temu przeciwny, jednak nie przyjąłby nigdy warunków (ceny), za którą nieruchomości sprzedano.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów podróży w wysokości 200 zł.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie, choć niektóre jej zarzuty, związane z podaniem przez Sąd Rejonowych nieprawidłowej podstawy prawnej oddalenia powództwa, były zasadne.

Na wstępie zauważyć należy, że Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione w sprawie przez Sąd Rejonowy. Powódka również ich w apelacji nie podważa, poza kwestią ostatecznego wyrażenia zgody przez M. K. (2) na zbycie nieruchomości (udziału) pozwanym. Jest to zarzut niezasadny, gdyż czym innym jest wyrażenie zgody w formie prawem przewidzianej (uchwały zgromadzenia wspólników), a czym innym pozytywna o tym fakcie wiedza jedynego wspólnika powódki. Sąd pierwszej instancji wskazał jedynie w oparciu o zeznania świadków i przesłuchanie stron, jak również zeznanie M. K. (2) w sprawie II K 20/12, że wymieniony wiedział o zbyciu nieruchomości pozwanym i akceptował to. Powódka, reprezentowana w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, nie przedstawiła żadnego w tym zakresie przeciwdowodu, zatem słusznie uznał Sąd Rejonowy, iż jedyny wspólnik spółki czynność zbycia nieruchomości akceptował. Sąd pierwszej instancji nie przyjął jednocześnie, by po sprzedaży nastąpiła konwalidacja czynności działanej bez uchwały zgromadzenia wspólników, co zdaje się wynikać z zarzutu apelacji. Niezasadny był zatem zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dotyczył nieprawidłowości ustaleń, których Sąd Rejonowych nie czynił.

Przechodząc do omówienia zarzutów naruszenia prawa materialnego, rzeczywiście w sprawie nie będzie mieć zastosowania art. 230 k.s.h., albowiem nieruchomości zbyte zostały pozwanym za kwotę 8.000 zł (k. 24), która nie przewyższa dwukrotnie wysokości kapitału zakładowego (wynoszącego 5.000 zł). Słusznie zauważa powódka, iż stan faktyczny sprawy rozpatrywać trzeba przez pryzmat treści art. 228 pkt 4 k.s.h., zgodnie z którym uchwały wspólników wymaga m.in. nabycie i zbycie nieruchomości lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej. Bezsprzeczne jest, że umowa powodowej spółki nie zawierała odstępstwa od ogólnej reguły z art. 228 pkt 4 k.s.h.

Niewątpliwie pod uchwałą zgromadzenia wspólników powódki z dnia 5 grudnia 2008 r. nie podpisał się jedyny jej wspólnik M. K. (2). Jego podpis pod dokumentem został zeskanowany, co stwierdzono w toku postępowania przygotowawczego Ds. 2173/11. Co do zasady zatem zastosowanie winna mieć sankcja z art. 17 § 1 k.s.h., zgodnie z którym 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.

O fakcie zeskanowania podpisu pod uchwałą powódki M. K. (2) dowiedział się najpóźniej w dniu 18 listopada 2011 r., kiedy to złożył przez pełnomocnika zawiadomienie o podejrzeniu przestępstwa do Prokuratury Rejonowej w Szczytnie (k. 20 akt Ds. 2173/11). Okoliczność ta jest w niniejszej sprawie bardzo istotna, gdyż jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, M. K. (2) jako jedyny wspólnik a następnie członek zarządu spółki, nie wytoczył powództwa o którym mowa w art. 252 § 1 k.s.h. Zgodnie z tym przepisem, osobom lub organom spółki, wymienionym w art. 250, przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników sprzecznej z ustawą. Przepisu art. 189 k.p.c. nie stosuje się. § 3 art. 252 k.s.h. precyzuje, że prawo do wniesienia powództwa wygasa z upływem sześciu miesięcy od dnia otrzymania wiadomości o uchwale, jednakże nie później niż z upływem trzech lat od dnia powzięcia uchwały.

Powódka zarzuca w apelacji, że z art. 252 k.s.h. nie mogła skorzystać, gdyż uchwała z dnia 5 grudnia 2008 r. nie tyle była nieważna, co nie istniała z powodu niepodpisania przez uprawniony podmiot. Podniosła również, że nie posiada ona legitymacji do skarżenia własnych uchwał. Ten ostatni zarzut jest o tyle chybiony, że M. K. (2) jako jedyny wspólnik i prezes zarządu mógł omawiane powództwo wytoczyć przeciwko spółce, która w oparciu o art. 253 § 2 k.s.h. reprezentowana byłaby przez kuratora.

Głębszej analizy wymaga natomiast pierwsze z powyższych zagadnień.

W doktrynie i orzecznictwie od dawna trwa spór co do różnicy między uchwałami nieważnymi, a nieistniejącymi. Jako przykład tych ostatnich podaje się m.in. uchwały sfałszowane, podjęte bez wymaganego kworum czy też osoby nieprawidłowo powołane do organów spółki (por. Przemysław Sobolewski, Kontrowersje wokół pojęcia nieistnienia i nieważności czynności prawnej, *Przegląd Prawa Handlowego* 2009/5/30-38). Część judykatury i nauki uważa, iż jeżeli z jakichś przyczyn uchwała nie zapadła to nie sposób mówić o niej, że jest bezskuteczna lub skuteczna, uchwała bowiem w takim wypadku nie istnieje. W takim przypadku ochrona przed jej skutkami możliwa jest przez wytoczenie powództwa z art. 189 k.p.c. w każdym czasie i przez każdego, kto ma w tym interes prawny (wyrok SN z 09.10.1972 r., II CR 171/72; M. S. T., Uchwały nieistniejące na gruncie kodeksu spółek handlowych, *Państwo i Prawo* (...) - 82). Niektórzy autorzy przyjmują nawet, że o ile sądy nie mają obowiązku uwzględniać z urzędu nieważności czynności prawnej, to jednak obowiązek taki powstaje w razie stwierdzenia, że uchwałę należy uznać za nieistniejącą (por. J. Szwaja [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, S. Sołtysiński i inni, Warszawa 2003, s. 1045).

Sąd Okręgowy przyznaje, że przy przyjęciu takiego poglądu powództwo byłoby zasadne. Uchwałę z dnia 5 grudnia 2008 r. należałoby uznać za nieistniejącą, zaś umowy zbycia nieruchomości pozwanym za nieważne na podstawie art. 228 pkt 4 w zw. z art. 17 § 1 k.s.h. Następstwem powyższego byłoby zaktualizowanie się przesłanek z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdyż prawo pozwanych byłoby wpisane błędnie.

Należy jednak wskazać, że powyższa interpretacja została odrzucona w najnowszym orzecznictwie i doktrynie.

Już w wyroku z dnia 30 listopada 2006 r. (I CSK 252/06) Sąd Najwyższy wskazał, iż jeszcze na tle przepisów Kodeksu handlowego z 1934 r. możliwość skorzystania ze szczególnego powództwa, dla wytoczenia którego podstawą prawną były przepisy art. 240 k.h. w zw. z art. 619 k.s.h., przesądzała o braku interesu prawnego w domaganiu się ochrony prawnej na podstawie art. 189 k.p.c. Obejściem przepisów k.h. byłoby bowiem dopuszczenie możliwości ustalania nieważności uchwał na podstawie art. 189 k.p.c. po upływie terminów przewidzianych przepisami k.h.

Z uzasadnienia ww. orzeczenia wynika, że powódka domagała się ustalenia nieistnienia uchwał zgromadzenia wspólników spółki z o.o. po upływie terminów do ich zaskarżenia w trybie art. 240 k.h. Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczenie możliwości ustalenia ich nieistnienia w trybie art. 189 k.p.c. prowadziłoby do obejścia terminów w rozporządzeniu tym przewidzianym, co jest niedopuszczalne.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 16 lipca 2009 r. (V ACa 241/09), wskazując, że tryb przewidziany w art. 252 § 1 k.s.h. i art. 425 § 1 k.s.h. dotyczący uchwał sprzecznych z ustawą ma zastosowanie również w odniesieniu do uchwał określanych w doktrynie mianem nieistniejących, stąd niedopuszczalne jest kwestionowanie ich w drodze powództwa z art. 189 k.p.c. poza trybem k.s.h.. Uchwała jest bowiem swoistym rodzajem czynności konwencjonalnej korporacyjnych osób prawnych, której wymogi wyczerpująco regulują ustawy odnoszące się do poszczególnych rodzajów takich osób. W odniesieniu do spółek prawa handlowego czyni to k.s.h.

W uzasadnieniu powołanego orzeczenia podzielono pogląd profesora S. S. wyartykułowany w opracowaniu „Czy istnieją uchwały nieistniejące zgromadzeń spółek kapitałowych i spółdzielni?” (*Przegląd Prawa Handlowego* (...)), zgodnie z którym wyodrębnienie kategorii uchwał nieistniejących jest zbędne, gdy nie jest jednocześnie możliwe ścisłe pojęciowo rozgraniczenie "nieistnienia" i "nieważności" uchwały. Wskazywane kryteria są niejasne i nieprecyzyjne, prowadzą do dowolności ocen, uznawania takiej samej sytuacji, z tej samej przyczyny raz jako uchwały, dotkniętej nieważnością, raz jako nieistniejącej, których się nie uniknie również przy wskazywanej aktualnie surowszej niż poprzednio wykładni pojęcia uchwały nieistniejącej, ograniczonego do rażącego naruszenia mających istotne znaczenie norm proceduralnych, przy jednoczesnym obwarowaniu, że powołując się na tę konstrukcję powód winien wykazać, że nie mógł skorzystać z uregulowań kodeksowych.

Sąd Apelacyjny wskazał także, że kodeks spółek handlowych przewiduje sankcje i szczególny tryb dla przypadku w którym podjęta uchwała nie spełnia cech modelu uchwały określonego przez ustawę, w procesie jej podejmowania doszło do naruszenia przepisów ustawy. Przez zawarte w treści art. 252 § 1 i 425 § 1 k.s.h., a niezdefiniowane w sposób szczególny, sformułowanie "uchwała sprzeczna z ustawą" należy rozumieć nie tylko kodeks spółek handlowych, lecz

także każdą inną ustawę obowiązującą w chwili podjęcia uchwały. Generalnie rzecz ujmując chodzi tu o sprzeczność z prawem uchwały, naruszającej przepisy prawa dotyczące tak samego procesu podejmowania uchwały, jak i treści uchwały. W pojęciu "sprzeczności z ustawą" mieszczą się również przypadki w których doszło do rażącego naruszenia prawa w procesie podejmowania uchwały określonej mianem "uchwały nieistniejącej". Podjęcie bowiem uchwały przez nieprawidłowo zwołane zgromadzenie, czy przez osoby nieuprawnione - brak zdolności do podjęcia uchwały, brak kworum, czy przy niewłaściwej liczbie głosów, narusza przepisy ustawy określające wymogi, jakie muszą być spełnione, przy podejmowaniu uchwał. Również zatem i dla takich uchwał jako sprzecznych z ustawą ma zastosowanie wyłącznie tryb sankcji przewidzianych w kodeksie spółek handlowych. Skutki nieistniejącej czynności prawnej są w istocie takie same co bezwzględnie nieważnej czynności - występuje stan niewywołania i niepowstania skutków prawnych. Brak wymaganego kworum, czy też w ogóle zdolności zgromadzenia do podejmowania uchwał z różnych mogących wchodzić w grę przyczyn, nie oznacza, że akt głosowania powzięty na zgromadzeniu odbytym z naruszeniem przepisów określających wymogi jakim winno ono odpowiadać, nie stanowi uchwały powziętej na zgromadzeniu, nie istnieje, gdy ta podlega zaprotokołowaniu, a w przypadku spółek akcyjnych zawsze w formie notarialnej, nierzadko jest wykonywana, zostaje wpisana do rejestru, funkcjonuje w obrocie. Na gruncie spółek handlowych ustawodawca przewidział w odróżnieniu od ogólnych regulacji kodeksu cywilnego, szczególny tryb powoływania się na tenże stan, stwierdzania sprzeczności uchwały z ustawą, który nie może być obchodzony w drodze nieprzewidzianej w ustawie konstrukcji uchwały nieistniejącej, osłabiającej wprowadzony specjalny reżim kontroli sprzeczności uchwały z ustawą. Jeżeli wolą ustawodawcy jest wprowadzenie rozróżnienia pomiędzy bezwzględnie nieważną czynnością prawną a czynnością prawną nieistniejącą, czyni to wprost w ustawie, jak to ma miejsce w art. 42 § 9 pr. spółdzielczego, czy art. 2 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Kodeks spółek handlowych nie przewiduje takiej konstrukcji, a jego regulacja szczególna w świetle zasady autonomii problematyki spółek prawa handlowego do ogólnych regulacji prawa cywilnego, nie uzasadnia wprowadzenia tej konstrukcji, jako przekreślającej w ten sposób ochronną funkcję przepisów kodeksu spółek handlowych, dotyczących uchwał sprzecznych z prawem, za czym przemawia interes spółki i bezpieczeństwo obrotu, gdy regulacja kodeksu spółek handlowych ma na celu głównie ochronę interesów spółki jako odrębnej od wspólników osoby prawnej, a ochrona korporacyjna interesu poszczególnych osób z nią związanych dokonuje w imię bezpieczeństwa obrotu określonych ograniczeń. Z tych przyczyn ustawodawca ogranicza możliwość ustalania przez kogokolwiek, kto wykazuje interes prawny, że funkcjonująca w obrocie, sprzeczna z prawem uchwała nie wywołuje skutków prawnych, wprowadzając li tylko dla ściśle określonych osób i w określonym czasie możliwość stwierdzenia nieważności, a więc nieskuteczności prawnej uchwały, dopuszczając ponadto tylko możliwość podniesienia zarzutu nieważności uchwały po upływie terminów do jej zaskarżenia (art. 252 § 4, 425 § 4 k.s.h.).

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym przedmiotową sprawę powyższy pogląd podziela, gdyż gwarantuje on pewność obrotu i zachowanie praw kontrahentów spółek kapitałowych działających w dobrej wierze. Przyjęcie odmiennych założeń prowadziłoby do sytuacji, w której nabywcy nieruchomości od takiej spółki przez nieograniczony okres czasu pozostawaliby w niepewności co do ważności zdziałanej czynności. Ograniczenie czasowe na skarżenie uchwał wynikające z art. 252 § 3 k.s.h. dotyczy zatem także takich decyzji organów spółek, które wedle dawniejszych poglądów uznane być mogły za nieistniejące, na przykład z uwagi na sfalszowanie, brak kworum itp.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego niniejszej sprawy bezspornym jest, że M. K. (2) nie wytoczył w terminie 6 miesięcy od dowiedzenia się o uchwale z 5 grudnia 2008 r., powództwa z art. 252 § 1 k.s.h.

Okoliczność ta jest o tyle istotna, że stosownie do najnowszej uchwały składu 7 sędziów SN z 18 września 2013 r. (III CZP 13/13), wyrok sądu stwierdzający nieważność sprzecznej z ustawą (a więc i potencjalnie „nieistniejącej”) uchwały wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialnością ma charakter konstytutywny. Podobnie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 września 2013 r. (I CZ 75/13) Sąd Najwyższy wskazał, że wyrok sądu stwierdzający nieważność sprzecznej z ustawą uchwały wspólników spółki z o.o. lub uchwały walnego zgromadzenia S.A. ma charakter konstytutywny, co należy odnieść także do uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Dopóki nie zapadł prawomocny wyrok sądu stwierdzający nieważność lub nieistnienie albo uchylający uchwałę wspólnoty o powołaniu członków zarządu, osoby te są uprawnione do reprezentowania wspólnoty w postępowaniu sądowym.



Cechą wspólną ww. orzeczeń jest przypisanie szczególnej roli powództwom o uchylenie uchwał spółek kapitałowych, jako jedynej drodze wyeliminowania ich z obrotu prawnego. Sąd orzekający w innej sprawie nie bierze zatem z urzędu pod uwagę nieważności („nieistnienia”) uchwał dopóki nie zostaną one w odpowiednim trybie podważone. Gdyby nawet orzeczenie takie istniało, to i tak prawomocny wyrok uchylający uchwałę, o której mowa w art. 17 § 1 k.s.h., lub stwierdzający jej nieważność nie wywiera skutków wobec osób trzecich działających w dobrej wierze (art. 254 § 2 k.s.h.) – por. wyrok SN z 26.06.2008 r., II CSK 49/08, OSNC 2009/9/126).

Reasumując, skoro w terminie z art. 252 § 3 k.s.h. nie wytoczono powództwa o stwierdzenie nieważności (ewentualnie ustalenie nieistnienia) uchwały z 5 grudnia 2008 r., należy traktować ją jako istniejącą, tym bardziej, że na jej podstawie dokonano czynności prawnych z osobami działającymi w dobrej wierze, zaś jedyny współnik wiedział i akceptował fakt zbycia pozwanym nieruchomości.

Oceny takiej nie może zmieniać treść art. 252 § 4 k.s.h., zgodnie z którym upływ terminów określonych w § 3 nie wyłącza możliwości podniesienia zarzutu nieważności uchwały. Po pierwsze bowiem, w orzecznictwie przyjmuje się, że zarzut wadliwego podjęcia uchwały przez właściwy organ spółki prawa handlowego w kwestii zgody na dokonanie czynności nie jest skuteczny w postępowaniu o stwierdzenie nieważności tej czynności, jeśli sama uchwała nie została skutecznie zaskarżona we właściwym trybie (por. wyrok SA w Krakowie z 17.03.2010 r., I ACa 150/10). Po drugie, powoływanie się przez powódkę na nieważność (nieistnienie) uchwały nie stanowi w istocie zarzutu w rozumieniu przepisu art. 252 § 4 k.s.h., gdyż ten jest środkiem obrony.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia art. 249 k.s.h., gdyż ani go nie zastosował, ani nie miał on w niniejszej sprawie zastosowania.

Brak było podstaw do ingerencji w treść rozstrzygnięcia o kosztach procesu, gdyż mimo formalnego objęcia zakresem zaskarżenia punktu II wyroku, w apelacji nie przytoczono żadnej argumentacji w omawianym przedmiocie.

Tym samym apelacja powódki podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono po myśli art. 98 k.p.c.