Rejent * rok 10 * nr 3(107)
marzec 2000 r.

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 r. (I CKN 683/97)*

Nie stanowi zastrzeżenia warunku w znaczeniu wynikającym z art. 89 k.c. zawarte w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości oświadczenie stron umowy, uzależniające jej wejście w życie od zezwolenia na zakup tej nieruchomości przez radę nadzorczą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącą stroną tej umowy.

Glosowany wyrok rozstrzyga istotną kwestię dla praktyki stosowania prawa, albowiem dokonując wykładni art. 89 k.c. przesądza o tym, jaki jest zakres swobody stron w kształtowaniu treści łączącego je umownego stosunku obligacyjnego. Z tego względu stanowisko SN wymaga wnikliwej analizy i oceny.

Stan faktyczny, na tle którego wydane zostało orzeczenie, nie był skomplikowany i chociaż SN przedstawił go w sposób dość ogólnikowy, to jednak nie ma potrzeby odtwarzania jego szczegółów. Istotę zagadnienia będącego przedmiotem sporu można bowiem łatwo odczytać z tezy wyroku. Chodzi mianowicie o to, czy w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości, której stroną jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, możliwe jest zamieszczenie postanowienia – jako warunku w rozumieniu art. 89 k.c. –

* Wyrok z uzasadnieniem został opublikowany w OSP 1999, nr 1, poz. 8.

uzależniającego wejście w życie tej umowy od zezwolenia rady nadzorczej tej spółki.

Udzielając negatywnej odpowiedzi na to pytanie, SN oparł swą argumentację na powszechnie w doktrynie aprobowanym poglądzie odróżniającym warunek od warunku prawnego. W związku z tym, zgodnie z art. 89 k.c., warunkiem jest zawarte w treści czynności prawnej zastrzeżenie, które uzależnia powstanie lub ustanie skutku prawnego od zdarzenia przyszłego i niepewnego. Skutki te – jak podkreśla SN – następują na podstawie samego ziszczenia się warunku, nie ma zatem potrzeby składania jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń woli.

Z kolei definiując warunki prawne (*conditiones iuris*), SN (za Z. Radwańskim[1]) stwierdza, że są to ustanowione przez normy prawne przesłanki skuteczności czynności prawnej. Wśród przykładów takich przesłanek wymieniane są: wymagania co do formy, kwalifikacji osobistych, zezwolenia organów. W tych sytuacjach powstanie skutków prawnych uzależnione jest od treści normy prawnej, a nie od treści czynności prawnej. Powtórzenie tych przesłanek przez strony w treści czynności prawnej nie zmienia ich kwalifikacji prawnej, a tym samym pozostaje bez znaczenia dla oceny skuteczności prawnej tej czynności.

Konkluzję powyższych ustaleń SN wyraził w tezie glosowanego wyroku, stwierdzając, iż zgoda rady nadzorczej spółki z o.o. na zakup nieruchomości, jako zastrzeżenie zamieszczone w przedwstępnej umowie sprzedaży uzależniające wejście w życie tej umowy, nie jest warunkiem w znaczeniu art. 89 k.c. Kwalifikując tę zgodę jako warunek prawny, Sąd w końcowej części uzasadnienia wyjaśnił, że ocena wpływu tego rodzaju oświadczenia na skuteczność czynności prawnej w stosunkach zewnętrznych musi uwzględniać regulację prawną art. 198 § 3 k.h. W świetle tego przepisu prawa zarządu do reprezentowania spółki nie można ograniczyć ze skutkiem prawnym wobec osób trzecich. Tym samym zgoda rady nadzorczej na zakup nieruchomości, jako ograniczenie prawa reprezentacji, oddziaływa tylko w stosunkach wewnętrznych spółki.

Ze stanowiskiem SN nie można się zgodzić, albowiem w świetle przytoczonych wywodów błędna jest kwalifikacja zgody rady nadzorczej spółki

[1] Zob. Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna*, Ossolineum 1985, s. 539.

z o.o. na zakup nieruchomości jako warunku prawnego. Jednocześnie należy zauważyć, że polemika z tym poglądem nie jest łatwa, ponieważ w swym uzasadnieniu SN ogranicza się jedynie do wyrażenia tezy, iż zgoda rady nadzorczej stanowi warunek prawny. Tymczasem rzetelne wyjaśnienie sprawy wymaga wskazania powodów przyjęcia takiej właśnie kwalifikacji prawnej wspomnianej zgody.

Doktrynalna definicja warunków prawnych, na którą powołuje się SN, nie budzi zastrzeżeń. Treść tej definicji pozwala na sformułowanie następujących cech przesłanek ocenianych jako warunki prawne: Po pierwsze, mają one charakter normatywny, a więc ustanowione są przez normy prawne. Po drugie, od ich spełnienia uzależniona jest skuteczność czynności prawnej. Wreszcie po trzecie, powtórzenie tych przesłanek w treści czynności prawnej nie zmienia ich charakteru prawnego, to znaczy nie stają się one przez to warunkami w rozumieniu art. 89 k.c.

Już wstępna analiza wymienionych wyżej cech może prowadzić do wniosku, że zgoda rady nadzorczej spółki na zakup nieruchomości nie stanowi warunku prawnego ze względu na jej nienormatywny charakter. Przesłanka ta bowiem nie została ustanowiona przez normę prawną, lecz umowę spółki. Podstawę prawną do jej wyrażenia stanowi art. 213 k.h., w świetle którego umowa spółki może rozszerzyć uprawnienia rady nadzorczej. Kodeksowym *przykładem takiego rozszerzenia uprawnień jest zobowiązanie zarządu do uzyskania zezwolenia rady nadzorczej przed dokonaniem oznaczonej* w umowie spółki czynności.

Podniesiona wątpliwość nie będzie jednak przeszkodą do zaakceptowania dokonanej przez SN oceny charakteru prawnego zgody rady nadzorczej jako warunku prawnego, jeśli się odrzuci – dość rozpowszechnioną w literaturze prawniczej – teorię umownego charakteru spółki na rzecz teorii normatywnej bądź – za czym się opowiadam – zmodyfikowanej teorii normatywnej. W świetle tej ostatniej koncepcji zawarcie umowy spółki jest czynnością prawną, natomiast jej wykładnia, zmiana i ocena ważności poddana jest „regułom podobnym do tych, które dotyczą przepisów prawnych"[2]. Do przyjęcia takiego wniosku uprawnia, moim zdaniem, treść art. 35 i 38 k.c. Przepisy te bowiem, podkreślając doniosłość prawną umowy

[2] Tak S. Sołtysiński, [w:] *Kodeks handlowy. Komentarz*, t. I, Warszawa 1994, s. 64.

spółki dla jej funkcjonowania, stwierdzają, że działanie osoby prawnej i jej organów opiera się na ustawie i statucie, którego funkcję w przypadku spółki z o.o. pełni umowa. Trudno jest jednak odpowiedzieć na pytanie, czy przedstawioną koncepcję charakteru prawnego umowy spółki podziela SN. Brak refleksji na ten temat w uzasadnieniu glosowanego wyroku wskazuje raczej na to, że SN nie dostrzegł wątpliwości dotyczącej nienormatywnego charakteru omawianej przesłanki.

Zasadniczą przeszkodą w kwalifikowaniu zgody rady nadzorczej spółki na zakup nieruchomości jako warunku prawnego jest to, że przesłanka ta nie ma żadnego wpływu na skuteczność umowy sprzedaży ani tym bardziej przedwstępnej umowy sprzedaży.

Ocena doniosłości prawnej zgody jednego organu osoby prawnej na czynność prawną podejmowaną przez inny organ tej osoby jest przedmiotem rozbieżnych opinii w literaturze prawniczej. W odniesieniu do spółek kapitałowych kontrowersje te dotyczą jednak zgody najwyższych organów w obu spółkach[3], tj. zgromadzenia wspólników w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz walnego zgromadzenia w spółce akcyjnej. Wątpliwości takie nie występują przy określaniu doniosłości prawnej zgody rady nadzorczej spółki. Powszechnie bowiem przyjmuje się, że takie ograniczenie uprawnień zarządu jest skuteczne jedynie w stosunku wewnętrznym, a nie wobec osób trzecich. Tym samym czynność prawna dokonana przez zarząd bez zezwolenia rady nadzorczej jest w pełni skuteczna i jedynie może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą lub organizacyjną członków zarządu.

Opinię tę potwierdza także SN, który w jednym z końcowych akapitów uzasadnienia trafnie zauważa, że w żadnym razie „skuteczność czynności prawnej z osobą trzecią nie będzie zależna od wewnętrznej czynności w postaci uchwały rady nadzorczej spółki z o.o."

W świetle powyższych uwag nietrafna jest ocena charakteru prawnego zgody rady nadzorczej wyrażona w tezie glosowanego wyroku. Ocena ta

[3] Zob. np. T. Dziurzyński, [w:] *Kodeks handlowy z komentarzem i skorowidzem*, Łódź 1994, s. 246-248 oraz 409-410; J. Namitkiewicz, *Kodeks handlowy. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, Łódź 1994, s. 177-179; J. Frąckowiak, [w:] *Kodeks handlowy. Komentarz*, Warszawa 1998, s. 556; A. Szumański, *Czynności prawne spółki kapitałowej podjęte przez jej zarząd bez zgody rady nadzorczej lub zgromadzenia wspólników*, PPH 1997, nr 7, s. 8 i nast.

jest także niezrozumiała, ponieważ wbrew temu, co głosi teza orzeczenia, rozstrzygnięcie SN zmierza w innym kierunku. Uznając bowiem wspomnianą zgodę za warunek prawny, SN nie łączy z tym faktem bezskuteczności umowy przedwstępnej, lecz traktuje ją jako wiążącą strony, a wymóg zgody uznaje za niezastrzeżony, czyli wywodzi takie skutki, jakie ustawodawca wiąże z zastrzeżeniem w treści czynności prawnej warunku rozwiązującego niemożliwego bądź warunku przeciwnego ustawie lub zasadom współżycia społecznego (art. 94 k.c.).

Z przedstawionych wywodów płynie wniosek, że przewidziana w umowie spółki z o.o. zgoda rady nadzorczej na nabycie nieruchomości przez spółkę nie jest przesłanką skuteczności tej czynności prawnej. Rozważania podjęte w niniejszej glosie nie byłyby jednak kompletne, gdyby nie zawierały odniesienia do umowy przedwstępnej, albowiem rozstrzygając przedstawioną na wstępie wątpliwość, SN dokonał kwalifikacji prawnej wspomnianej zgody rady nadzorczej jako elementu treści tejże umowy. Okoliczność ta nie pozostaje obojętna przy ocenie trafności poglądu wyrażonego w glosowanym wyroku, gdyż zarówno funkcja społeczna, jak też normatywna konstrukcja umowy przedwstępnej przemawiają za jego odrzuceniem.

Przypomnę zatem, że umowa przedwstępna jest umową, przez którą jedna lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Określając przesłanki jej ważności, przepis art. 389 k.c. stanowi, że powinna ona określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego umowa ta ma być zawarta.

Uzasadniając przydatność umowy przedwstępnej, wskazuje się w doktrynie, że znajduje ona zastosowanie w tych sytuacjach, w których niezwłoczne zawarcie umowy definitywnej jest ze względu na istniejące przeszkody prawne lub faktyczne niemożliwe albo niedogodne dla stron[4]. Kwestią sporną natomiast jest to, jakiego rodzaju umów definitywnych może dotyczyć umowa przedwstępna[5]. Nie ma jednak wątpliwości, że jest to samodzielna, odrębna od umowy przyrzeczonej czynność prawna, która może zostać zawarta z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Tym

[4] Zob. Z. R a d w a ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. III, Ossolineum 1981, s. 409; E. G n i e w e k, *Przeniesienie własności a umowa przedwstępna*, NP 1979, nr 7-8, s. 57.

[5] Zob. A. M a c i ą g, *Rodzaje umów, które mogą być poprzedzone umową przedwstępną*, NP 1979, nr 7-8, s. 62 i nast.

dodatkowym zastrzeżeniem stron – będącym warunkiem zawieszającym – dodanym do umowy przedwstępnej może być również zdarzenie stanowiące przeszkodę do zawarcia umowy definitwnej[6].

Uwagi te w sposób jednoznaczny uzasadniają krytyczny charakter niniejszej glosy. Prowadzą bowiem do wniosku, że nawet wówczas, gdyby zgoda rady nadzorczej była warunkiem prawnym umowy nabycia nieruchomości przez spółkę, istniałaby możliwość zastrzeżenia przez strony tej przesłanki w przedwstępnej umowie sprzedaży, jako warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Niespełnienie się tego warunku w terminie, w ciągu którego powinna zostać zawarta umowa przyrzeczona, spowodowałoby wygaśnięcie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej.

Zbigniew Kuniewicz

[6] Zob. Z. R a d w a ń s k i, [w:] *System*.., t. III, s. 414.