

Zbycie nieruchomości likwidowanej spółki z o.o.

W toku likwidacji spółki z o.o. nieruchomości mogą być zbywane tylko w drodze publicznej licytacji, zaś z wolnej ręki jedynie wtedy, gdy wspólnicy podejmą uchwałę o takim zbyciu i ustalą cenę zbycia. Zwolnienie od obowiązku licytacji może nastąpić tylko w drodze uchwały wspólników skierowanej do likwidatorów, a zatem wydanej w czasie likwidacji.

Tak uznał Sąd Najwyższy w wyroku z 18 lutego 2016 r., II CSK 241/15.

Spór, na kanwie którego zapadł ten wyrok, dotyczył skuteczności zbycia nieruchomości likwidowanej spółki z o.o., zawartej z nabywcą przez dwóch likwidatorów, będących jednocześnie jej wspólnikami. Z nabywcą w pierwszej kolejności zawarta została przed notariuszem warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości za cenę ponad 2 mln zł, pod warunkiem niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu. Likwidatorzy okazali notariuszowi uchwałę zgromadzenia wspólników (podjętą przed otwarciem likwidacji) o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości za cenę nie niższą niż 1,6 mln zł. Wobec niewykonania prawa pierwokupu przez ANR te same strony zawarły przed notariuszem umowę, na mocy której likwidatorzy działając w imieniu spółki przenieśli własność nieruchomości na nabywcę. Domagał się on wydania nabytej nieruchomości.

Sąd okręgowy uznał, że uchwała zgromadzenia wspólników spółki wyrażająca zgodę na sprzedaż nieruchomości nie może zastąpić zezwolenia na sprzedaż z wolnej ręki, określonego w art. 282 § 1 zd. 3 Kodeksu spółek handlowych, wymaganego w toku postępowania likwidacyjnego, gdyż uchwała ta była skierowana do członków zarządu w toku normalnej działalności. Z uwagi jednak na fakt, że likwidatorzy w chwili zawarcia umowy byli jedynymi wspólnikami spółki, zawarcie przez likwidatorów umowy w formie aktu notarialnego mogło stanowić jednocześnie podjęcie przez wspólników uchwały w sposób dorozumiany. Niezależnie od tego, umowa przeniesienia własności nieruchomości jest ważna ze względu na ochronę - na podstawie art. 283 k.s.h. - osób trzecich dokonujących z likwidatorem czynności prawnej, jeśli działają one w dobrej wierze. Wobec takich osób nie ma znaczenia brak uchwały zawierającej zezwolenie przewidziane w art. 282 § 1 zd. 3 k.s.h.

Sąd apelacyjny zaaprobował co do zasady stanowisko, które zajął w sprawie sąd I instancji. Uchwały adresowanej do członków zarządu spółki i podjętej w toku zwykłej jej działalności nie można uznać za zgodę dla likwidatorów, przewidzianą w art. 282 § 1 zd. 3 k.s.h. Niemniej argumenty te nie przesądzają o nieważności umowy w sprawie, z uwagi na ochronę nabywcy działającego w dobrej wierze. Nie można kontraktom zawartym przez likwidatorów stawiać z góry zarzutu nieważności z mocy prawa tylko dlatego, że nie zostały spełnione warunki przewidziane w art. 282 § 1 zd. 3 k.s.h. Jednak ze względu na konieczność podjęcia uchwały wyrażającej zgodę w formie notarialnej (art. 63 § 2 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h.) nie nastąpiło skuteczne wyrażenie zgody.

Sąd Najwyższy uznał, że umowy zawarte przez nabywcę z likwidatorami są ważne.

Aleksander Adamus, [radca prawny Kraków](#), Senior Associate Rödl & Partner

W komentowanym wyroku Sąd Najwyższy odniósł się do dwóch spornych w literaturze zagadnień – sankcji w przypadku braku uchwały wspólników wyrażającej zgodę na dokonanie przez likwidatorów sprzedaży nieruchomości z wolnej ręki z pominięciem trybu publicznej licytacji, oraz możliwości wyrażenia zgody w sposób dorozumiany.

Sąd Najwyższy za punkt wyjścia dla dalszych rozważań przyjął, że zgoda wspólników na zbycie nieruchomości z wolnej ręki powinna być wyrażona w toku postępowania likwidacyjnego i skierowana do likwidatorów. Uchwała podjęta przed wszczęciem likwidacji i zaadresowana do członków zarządu nie stanowi zezwolenia w rozumieniu art. 282 § 1 zd. 3 k.s.h. O ile wadliwość zbycia nieruchomości dokonanego bez uchwały wspólników podjętej w toku likwidacji nie budzi wątpliwości, o tyle w literaturze prezentowane są zróżnicowane stanowiska w kwestii sankcji za dokonanie takiej czynności z pominięciem wymogów zawartych w art. 282 § 1 zd. 3 k.s.h. Autorzy opowiadający się za nieważnością czynności powołują się na art. 17 § 1 k.s.h., zgodnie z którym jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały określonego organu spółki, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna.

Odmienne poglądy, oparte na wynikającej z art. 283 § 3 k.s.h. ochronie osób trzecich w dobrej wierze dokonujących

czynności prawnych ze spółką w likwidacji, uznaje taką czynność za skuteczną pod warunkiem istnienia dobrej wiary u kontrahenta.

Sąd Najwyższy opowiedział się za sankcją nieważności, argumentując, że ochrona osób trzecich w rozumieniu art. 283 § 3 k.s.h. obejmuje wyłącznie przypadki podejmowania przez likwidatorów czynności niemieszczących się w ramach określonych w art. 282 § 1 k.s.h. Ochrona ta polega na domniemaniu, że czynności podejmowane przez likwidatorów mają charakter czynności likwidacyjnych, tj. związanych z celem likwidacji i obejmujących zakończenie interesów bieżących spółki, ściągnięcie wierzytelności, wypełnienie zobowiązań i upłynnienie majątku spółki. Tylko do takich czynności są bowiem upoważnieni likwidatorzy. Przepis znajdzie zatem zastosowanie wyłącznie w przypadku przekroczenia przez likwidatorów zakresu kompetencji. Rzeczona ochrona nie obejmuje natomiast przypadków niespełnienia dodatkowych wymogów warunkujących ważność czynności mieszczących się w granicach ustawowego umocowania likwidatorów, w szczególności wymogu uzyskania zgody wspólników wyrażonej w uchwale. Sąd Najwyższy wskazał jednak, że podnoszone w judykaturze i piśmiennictwie wątpliwości w przedmiocie sankcji z tytułu dokonania wadliwej czynności miałyby znaczenie w rozpoznawanej sprawie wyłącznie wówczas, gdyby uchwała obejmująca zgodę na zbycie nieruchomości rzeczywiście nie została przez wspólników podjęta. Natomiast zdaniem Sądu Najwyższego, z uwagi na fakt, że w chwili zawarcia umowy likwidatorzy byli jednocześnie jedynymi wspólnikami spółki, wola wspólników co do udzielenia zgody wyrażona została w sposób konkludentny w aktach notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości. Dodatkowo, wobec zachowania formy aktu notarialnego dla umowy sprzedaży nie powstały podnoszone w literaturze wątpliwości dotyczące formy wymaganej dla uchwały wspólników.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/309099990-Zbycie-nieruchomosci-likwidowanej-spolki-z-oo.html?ap-2>