

Pojęcia kluczowe: uczelnia wyższa, spółka kapitałowa, zarząd, zgromadzenie wspólników, nieruchomości, komercjalizacja, spółka celowa, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Artykuły

Przemysław Malinowski

SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ JAKO SPÓŁKA CELOWA UCZELNI PUBLICZNEJ NA TLE WYMOGÓW DOTYCZĄCYCH NABYCIA NIERUCHOMOŚCI. ZAGADNIENIA PRAWNE I KOMPETENCYJNE

Publikacja odnosi się do zagadnień związanych z nabyciem nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Tematyka przewodnia opracowania została przedstawiona w odniesieniu do spółki celowej utworzonej przez uczelnię publiczną w celu realizacji idei komercjalizacji pośredniej.

W publikacji wskazano na istotę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako tzw. spółki celowej, prawne podstawy jej utworzenia, jak i ustawowo określony zakres działania tego podmiotu. Publikacja przedstawia również zasady związane z nabywaniem nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę celową).

W artykule wskazano ponadto zakres kompetencji zarządu, jak i zgromadzenia wspólników w dziedzinie związanej z nabyciem nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (spółkę celową).

Ze względu na powyższe wskazać należy, że sam proces nabywania nieruchomości powinien odbywać się w oparciu o zasady wyznaczone przez odpowiednie regulacje Kodeksu spółek handlowych. Stąd też proces ten, mimo oczywistego powiązania spółki celowej z uczelnią publiczną, nie przebiega w oparciu o określone regulacje odnoszące się do szkolnictwa wyższego.

Co ważne, w procesie tym można wyróżnić pewne wyodrębnione pod kątem formalno-prawnym kompetencje organów spółki (zarządu, zgromadzenia wspólników).

Kompetencje te powinny skutkować osiągnięciem czy też wypracowaniem pewnej korelacji między organem uchwałodawczym, jakim jest zgromadzenie wspólników, a organem mającym umocowanie do reprezentacji spółki, jakim jest jej zarząd. Korelacja ta jest o tyle istotna, że jej brak może skutkować wystąpieniem niepożądanego z punktu widzenia spółki sytuacji odnoszącej

się między innymi do skutków czynności prawnej związanej z nabyciem nieruchomości.

Uczelnia publiczna, jako wspólnik spółki celowej, może natomiast na proces nabywania nieruchomości oddziaływać jedynie w sposób pośredni, tj. przy pomocy organów spółki i w oparciu o te organy (przy pomocy osób wchodzących w ich skład). Obowiązujące regulacje prawne nie dają bowiem uczelni publicznej jakiegokolwiek możliwości bezpośredniego oddziaływania na kwestie związane z funkcjonowaniem wyodrębnionej od niej osoby prawnej, jaką bez wątpienia jest kapitałowa spółka celowa.

WSTĘP

Zgodnie z дозволеніем wynikającym z art. 149 ustawy z 20.07.2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce¹ uczelnia publiczna w celu komercjalizacji pośredniej² może tworzyć samodzielnie lub współtworzyć z innymi uczelniami publicznymi wyłącznie spółki kapitałowe. Przy czym zaznaczyć należy, że powyższe uprawnienie oznacza prawną możliwość założenia spółki od podstaw, jak i przystąpienie przez uczelnię publiczną do spółki już powstałej, tj. założonej przez uczelnię lub uczelnie publiczne.

Jedną ze spółek, w której to uczelnia może uzyskać status wspólnika, jest spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Spółkę tę, między innymi ze względu na wymogi formalnoprawne związane zarówno z jej zakładaniem, funkcjonowaniem czy strukturą wymaganych organów, można uznać za uproszczoną, w stosunku do spółki akcyjnej, formę spółki kapitałowej.

Mimo określonego przedmiotowego profilu spółki, ukierunkowanego w głównej mierze na idee komercjalizacji pośredniej, spółka ta jako podmiot stosunków cywilnoprawnych będzie mogła również dokonywać szeregu czynności prawnych wykraczających poza ściśle postrzegane kwestie komercjalizacji.

Innymi słowy, podmiot ten będzie władny dokonywać na swój rachunek określonych czynności prawnych, które skutkować będą przysporzeniem na jej rzecz składników majątkowych, prowadzących w konsekwencji do wzrostu jej wartości bilansowej.

¹ Ustawa z 20.07.2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. z 2022 r. poz 5740), dalej: p.s.w.n.

² Komercjalizacja pośrednia polega na obejmowaniu lub nabywaniu udziałów lub akcji w spółkach lub obejmowaniu warrantów subskrypcyjnych uprawniających do zapisu lub objęcia akcji w spółkach, w celu wdrożenia lub przygotowania do wdrożenia wyników działalności naukowej lub *know-how* związanego z tymi wynikami – por. art. 149 ust. 1 p.s.w.n. Szerzej na temat prawnych form komercjalizacji por. przykładowo P. Malinowski, P. Stec, *Organizacyjno-prawne aspekty komercjalizacji (w:) Komercjalizacja wyników badań naukowych*, red. P. Stec, Warszawa 2017.

Można przyjąć, że jedną z tego typu czynności może być nabywanie przez spółkę środków trwałych w postaci nieruchomości³.

Co istotne, czynności te, zważywszy na status spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako spółki kapitałowej, przynależą do bezpośredniej kompetencji organów tego podmiotu.

Proces nabycia nieruchomości przez spółkę opierać się bowiem będzie na działaniu, jak i w pewnych kategoriach przypadków współdziałaniu, dwóch organów, tj. zarządu i zgromadzenia wspólników.

Tym samym uczelnia publiczna jako wspólnik spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie będzie bezpośrednio zaangażowana w proces związany z nabyciem nieruchomości przez spółkę. Brak bezpośredniego zaangażowania nie oznacza, czy też nie przekłada się, natomiast na jakikolwiek brak wpływu uczelni na realizację przedmiotowej czynności. Wydaje się bowiem, że ze względu na istotę spółki kapitałowej uczelnia publiczna będzie mogła w sposób pośredni, w oparciu o organy spółki, nadzorować proces nabycia nieruchomości.

2. ISTOTA SPÓŁKI CELOWEJ – UWAGI WPROWADZAJĄCE NA TLE REGULACJI USTAWY – PRAWO O SZKOLNICTWIE WYŻSZYM I NAUCE

Jak wskazano powyżej, uczelnia publiczna w celu wdrażania, przeprowadzania czy też upowszechniania idei komercjalizacji pośredniej może tworzyć lub współtworzyć spółki kapitałowe⁴. Spółki te ze względu na swój ustawowo⁵ określony cel działania, związany w sposób ścisły z komercjalizacją pośrednią, noszą miano spółek celowych.

Mimo jednoznacznie określonego mocą Prawa o szkolnictwie wyższym i na-

³ Zgodnie z art. 3 pkt 15 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023 r. poz 120) środki trwałe to tzw. rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Do kategorii tej zalicza się między innymi nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego. Przy czym, jak wskazał Wojewódzki Sąd Administracyjny w Lublinie w wyroku z 2.10.2009 r. (ISA/Lu 266/09), LEX nr 550345, „pojęcie aktywa trwałe są pojęciem szerszym od definicji środka trwałego”.

⁴ Szerzej na temat kapitałowej spółki celowej por. przykładowo P. Malinowski, *Spółka celowa jako podmiot komercjalizacji wyników badań naukowych – kilka uwag na tle obowiązującego stanu prawnego* (w:) *Prawo cywilne i handlowe w działaniach administracji. Rozwiązania istniejące, projektowane i postulaty de lege ferenda*, red. G. Kozieł, Lublin 2017.

⁵ Por. w tym względzie art. 149, 150 p.s.w.n. W odniesieniu do spółek celowych w szkolnictwie wyższym por. również art. 150a p.s.w.n., który stanowi, że uczelnie, w celu komercjalizacji wyników badań naukowych, prac rozwojowych oraz *know-how* związanego z tymi wynikami, a także w celu prowadzenia działań z zakresu transferu technologii i promocji nauki, realizowanych w ramach projektów finansowanych lub współfinansowanych ze środków publicznych, mogą tworzyć spółki celowe, w których udziałowcami lub wspólnikami mogą być instytuty badawcze, instytuty Sieci Łukasiewicz lub instytuty PAN.

uce założyciela (uczelnia publiczna) podmioty te swój byt prawny (w głównej mierze) opierać będą na regulacjach wynikających z ustawy z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych⁶.

Natomiast przepisy ustawy – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce będą miały w tym przypadku charakter przepisów uzupełniających.

Stąd w materii tej oprócz wymogów wynikających z Kodeksu spółek handlowych (w tym przypadku dotyczących spółki z ograniczoną odpowiedzialnością) zastosowanie znajdą odpowiednie regulacje Prawa o szkolnictwie wyższym i nauce, wskazujące choćby na kompetencje organów⁷ uczelni w procesie tworzenia spółek celowych.

Powyższe oznacza, że na poziomie uczelni publicznej – zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 149 ust. 1 p.s.w.n. – spółkę celową tworzy rektor uczelni za zgodą senatu. Sama zgoda, na którą wskazuje powołana powyżej regulacja, powinna przybrać formę uchwały. Można przyjąć, że uchwała ta powinna mieć charakter wiążący, co oznaczać będzie, iż rektor nie będzie mógł utworzyć spółki celowej w sposób arbitralnie jednowładczy, bez uzyskania zgody organu kolegialnego uczelni, jakim jest jej senat.

Jak wskazano powyżej, spółki tworzone przez uczelnie publiczne, ze względu na swój cel działania związany z ideą komercjalizacji pośredniej, noszą miano spółek celowych. Stąd też podmioty te jako spółki celowe powinny na potrzeby uczelni publicznych realizować idee komercjalizacji pośredniej, polegającej na obejmowaniu przez uczelnie akcji, udziałów lub warrantów subskrypcyjnych (uprawniających do zapisu lub objęcia akcji w spółkach), co z kolei powinno skutkować wdrożeniem lub przygotowaniem do wdrożenia wyników działalności naukowej lub *know-how* związanego z tymi wynikami.

Dlatego też spółki celowe ze względu na swój podstawowy cel działania wykazywać będą pewien funkcjonalny związek z podmiotem macierzystym, czyli określoną uczelnią publiczną. Dodatkowo związek ten może wynikać z tego, że uczelnia publiczna na poczet kapitału zakładowego tychże spółek może, tytułem wkładu aportowego, wnieść zarówno wyniki powyżej wskazanej działalności naukowej, jak i samo *know-how* (tj. *know-how* z nimi związane). Użyty przez ustawodawcę w art. 149 ust. 1 p.s.w.n. zwrot „może” zdaje się wprost wskazywać na powyższe jako na pewne uprawnienie, a nie wymóg obligatoryjny. Dlatego też kwestia wniesienia przez uczelnię publiczną tytułem wkładu niepieniężnego do spółki wyników działalności naukowej, jak i powiązanych z nimi *know-how*, nie może być postrzegana poprzez pryzmat przymusu ustawowego, gdyż jest to czynność fakultatywna i jako taka pozostaje w wyłącznej gestii samej uczelni (a *de facto* jej organów).

⁶ Ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2022 r. poz 1467), dalej: k.s.h.

⁷ Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 1 p.s.w.n. organami uczelni publicznej są: rada uczelni, rektor, senat. Organy te należy uznać za obligatoryjne. Statut uczelni – por. ust. 2 tej regulacji – może przewidywać również inne organy uczelni, które tym samym mogą mieć status organów fakultatywnych.

Mimo wskazanego powyżej powiązania z uczelnią publiczną spółki celowe, między innymi ze względu na swoją formę prawną, mogą odznaczać się również pewną dozą niezależności od podmiotu macierzystego. Wydaje się, że w głównej mierze chodzi tu może o niezależność i wyodrębnienie prawne od uczelni publicznej, powiązane nierozzerwalnie z funkcjonowaniem spółek kapitałowych, opartym w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych na zasadach reprezentacji i prowadzenia spraw przez ich organy. Niezależność i wyodrębnienie zdają się wskazywać również na to, że spółki te można określić mianem podmiotów *spin-off*⁸.

Wskazany powyżej cel podstawowy funkcjonowania spółek celowych nie wyklucza pewnej dywersyfikacji przedmiotu ich działalności. Spółki te bowiem mogą prowadzić działalność gospodarczą określoną przez ustawodawcę mianem działalności dodatkowej, pod warunkiem wyodrębnienia jej finansowo i organizacyjnie od działalności podstawowej, tj. związanej z realizacją idei komercjalizacji pośredniej.

Jak już zaznaczono w niniejszych rozważaniach, status spółki celowej tożsamy jest ze statusem spółki kapitałowej⁹. Tym samym, ze względu na jednoznaczne sformułowanie ustawowe – por. w tej mierze art. 149 ust. 1 p.s.w.n. – w materii tej wykluczone jest tworzenie przez uczelnię publiczną spółek osobowych, jak i przystępowanie przez nią do tych spółek.

Powyższe rozwiązanie, dotyczące możliwości funkcjonowania spółki celowej jako spółki kapitałowej (tj. w niniejszym przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością), rozpatrywane z punktu widzenia odpowiedzialności wspólników za zobowiązania tego podmiotu, można uznać za właściwe. Prawna istota tej spółki, jako spółki kapitałowej, skutkuje między innymi brakiem odpowiedzialności wspólników za zobowiązania tego podmiotu. Oznacza to, że w przypadku zaległości finansowych, zarówno prywatno-, jak i publicznoprawnych ciążących na spółce, uczelnia publiczna jako jej udziałowiec lub współudzielo-

⁸ Por. M.J. Zieliński (w:) H. Izdebski, M.J. Zieliński, *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Komentarz*, Warszawa 2021, LEX/el., komentarz do art. 149, jak i T. Jędrzejewski (w:) *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Komentarz*, red. J. Woźnicki, „Wolters Kluwer Polska” 2019.

Szerzej na temat podmiotów *spin-off* por. przykładowo P. Malinowski, P. Stec, *Organizacyjno-prawne...*, s. 248–254, gdzie autorzy między innymi podnoszą, że podmiot *spin-off* „wykazuje pewną niezależność od jednostki macierzystej (tj. uczelni wyższej), niezależność związaną z określonym usamodzielnieniem się pracowników, studentów, jak i innych osób zaliczanych w skład szeroko postrzeganego środowiska akademickiego. Istotne jest, że można tu mówić o niezależności o charakterze prawno-kapitałowym. Natomiast niezależność ta może doznać ograniczenia lub też całkowitego wyłączenia na płaszczyźnie organizacyjnej czy też majątkowej. Pewną istotą tych podmiotów jest bowiem to, że mimo wskazanego usamodzielnienia zachowują one więź z uczelnią poprzez korzystanie z jej nierzadko złożonych i rozbudowanych zasobów organizacyjnych”.

⁹ Spółka kapitałowa, oprócz spółki z o.o., to również spółka akcyjna jak i prosta spółka akcyjna. Tematyka przewodnia opracowania odnosi się wyłącznie do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, z pominięciem zagadnień odnoszących się do dwóch powyższych podmiotów.

wiec nie będzie ponosić swoim mieniem odpowiedzialności wobec wierzycieli spółki.

Podobnie M. Dumkiewicz, która słusznie podnosi, że „specyfiką spółek kapitałowych jest brak odpowiedzialności wspólników za zobowiązania spółki. W art. 151 § 4 k.s.h. chodzi o osobistą odpowiedzialność wspólników w sensie prawnym, a nie ekonomicznym. Wnosząc do spółki wkłady, wspólnicy ryzykują wprawdzie przekazaniem spółce składnikami swojego majątku, jednakże w sensie prawnym składniki te stanowią już majątek spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, będącej odrębnym podmiotem prawa. Wierzyciele spółki w celu zaspokojenia swoich wierzytelności w stosunku do niej nie mogą sięgać do majątku osobistego wspólników”¹⁰.

Spółki celowe, o których mowa w regulacjach Prawa o szkolnictwie wyższym i nauce, mogą funkcjonować jako spółki jednoosobowe, jak i spółki z więcej niż jednopodmiotowym składem wspólników. Powyższe wynika odpowiednio z regulacji art. 149 ust. 1, jak i art. 150 p.s.w.n. Przy czym uczelnia publiczna w oparciu o dyspozycję wynikającą z art. 150 ustawy może zarówno tworzyć spółkę celową (od podstaw), jak i przystąpić do spółki już istniejącej. Z tym zastrzeżeniem, że zarówno utworzenie, jak i przystąpienie może dotyczyć spółki, w której status wspólnika będzie miała uczelnia publiczna (z wyłączeniem możliwości dokonywania powyższych czynności z uczelnią czy też uczelniami niepublicznymi).

Bazując na literalnym brzmieniu powołanej regulacji (art. 150 p.s.w.n), można przyjąć, że gdy chodzi o uczelnie publiczne, eliminuje ona również prawną możliwość tworzenia i funkcjonowania spółek celowych z udziałem uczelni publicznych i podmiotów trzecich, tj. niemających statusu uczelni publicznej, np. z przedsiębiorcami¹¹.

3. STATUS ORGANÓW UCZELNI PUBLICZNEJ W PROCESIE NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ CELOWĄ

Mając na względzie istotę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako spółki kapitałowej, jak i osoby prawnej, można wskazać, że kompetencje organów uczelni publicznej w procesie nabywania nieruchomości przez ten podmiot są znikome, o ile wręcz nie zerowe.

Mimo oczywistego powiązania organizacyjnego z uczelnią publiczną spółka

¹⁰ M. Dumkiewicz, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, LEX/el.

¹¹ Na możliwość tworzenia przez uczelnie spółek kolegialnych, w których udziałowcami – obok uczelni – będą mogły być instytuty badawcze, instytuty Sieci Łukasiewicz czy instytuty Polskiej Akademii Nauk, wskazuje również art. 150a p.s.w.n.

W tym przypadku spółki te będą mogły być tworzone w celu komercjalizacji wyników badań naukowych, prac rozwojowych oraz *know-how* związanego z tymi wynikami, a także w celu prowadzenia działań z zakresu transferu technologii i promocji nauki, realizowanych w ramach projektów finansowanych lub współfinansowanych ze środków publicznych.

ta jest odrębnym od uczelni podmiotem, samodzielnie występującym w szeroko postrzeganym obrocie, z ustawowo wyodrębnioną strukturą organów.

Stąd też organom uczelni publicznej, na które wskazuje art. 17 ust. 1 pkt 1 p.s.w.n., ze względu na wskazaną odrębność, jak i samodzielność podmiotową spółki celowej, nie można przypisać jakiegokolwiek bezpośredniego wpływu czy też bezpośredniej ingerencji w kompetencje organów spółki w procesie nabycia nieruchomości.

Rola organów uczelni publicznej, ich oddziaływanie na byt prawny spółki celowej, wyznaczona jest bowiem mocą art. 149 ust. 1 p.s.w.n., który traktuje jedynie o utworzeniu lub przystąpieniu do spółki celowej.

Nabycie nieruchomości przez spółkę celową nie może być również utożsamiane z procesem, na który wskazuje art. 149 ust. 2 pkt 2 p.s.w.n., tj. zarządzaniem przez ten podmiot infrastrukturą badawczą uczelni (w skład której może wchodzić nieruchomość). Zarządzanie infrastrukturą badawczą uczelni nie prowadzi bowiem do nabycia przez spółkę nieruchomości, gdyż odbywa się na podstawie umowy, mocą której uczelnia jedynie powierza spółce zarządzanie jej infrastrukturą, nie wyzbywając się tym samym określonych składników majątkowych i nie pozbawiając się w stosunku do nich określonego prawa własności.

Co równie istotne, żaden z przepisów Prawa o szkolnictwie wyższym i nauce określających kompetencje któregośkolwiek z organów uczelni publicznej nie odnosi się bezpośrednio, a tym samym nie warunkuje konieczności uzyskania zgody czy to rady uczelni, rektora, czy jej senatu na dokonanie – przez spółkę celową – czynności rozporządzającej, mającej w tym przypadku na celu nabycie przez nią nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, podkreślić należy, że wszelkie próby ingerencji prawnej – prowadzonej na poziomie uczelni – mającej na celu zmianę powyższego stanu rzeczy należy uznać za bezprzedmiotowe, stojące w określonej opozycji nie tylko w stosunku do samej istoty spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, ale i ustawowo określonych kompetencji zarówno jej organów, jak i organów uczelni publicznej.

Stąd też statut uczelni publicznej nie może w tej materii zawierać prawnie wiążących regulacji wskazujących na konieczność uzyskania – przez organy spółki – zgody od któregośkolwiek z organów uczelni na nabycie przez spółkę celową nieruchomości.

Podobna sytuacja dotyczy braku spełnienia przez organy spółki – w stosunku do organów uczelni – jakiegokolwiek obowiązku informacyjnego, poprzedzającego wdrożenie procesu nabycia nieruchomości.

Za irracjonalne należy bowiem uznać to, by rada uczelni w oparciu o umowienie wynikające ze statutu, a skonkretyzowane w oparciu o dyspozycję z art. 18 ust. 1 pkt 7 p.s.w.n.¹², mogła w jakikolwiek wiążący merytorycznie spo-

¹² Regulacja ta stanowi, że do zadań rady uczelni należy wykonywanie innych zadań określonych w statucie.

sób oddziaływać na organy spółki, wyrażając zgodę (lub nie) na nabycie przez ten podmiot nieruchomości.

Również rektorowi uczelni publicznej, w sposób prawnie skuteczny, nie można przypisać kompetencji w zakresie wyrażenia zgody, nadzoru czy spełnienia przez spółkę obowiązku informacyjnego w procesie nabycia nieruchomości. Kompetencje rektora sprowadzają się bowiem – por. art. 23 ust. 1 p.s.w.n. – do realizacji zadań dotyczących samej uczelni, a nie zadań podmiotu wyodrębnionego od niej pod kątem prawnego-organizacyjnym.

Kwestia nabycia nieruchomości przez spółkę celową (założoną lub współzałożoną przez uczelnię publiczną) nie należy do spraw związanych z zadaniami uczelni (mimo tego oczywistego organizacyjnego powiązania), gdyż należy wyłącznie do spraw związanych z funkcjonowaniem spółki i jej organów, a nie organów samej uczelni publicznej. Stąd też wszelkie próby dokonywania wykładni rozszerzającej unormowania z art. 23 ust. 1 p.s.w.n.¹³ należy uznać za pozbawione jakichkolwiek podstaw prawnych.

Analogiczna sytuacja dotyczy w tej kwestii kompetencji czy też pozycji prawnej senatu uczelni.

Również i w tym przypadku wszelkie regulacje statutu uczelni, w oparciu o które jej senat mógłby – por. art. 28 ust. 1 pkt 16 p.s.w.n.¹⁴ – ingerować w proces nabywania nieruchomości przez spółkę celową czy też oddziaływać na ten proces, należy uznać za bezprzedmiotowe.

Natomiast organy uczelni publicznej mogą odgrywać pewną rolę w procesie zbycia przez uczelnię nieruchomości na rzecz spółki celowej. W tym przypadku chodzi o rolę organów uczelni w określonym przełożeniu kompetencyjnym występującym jedynie na poziomie samej uczelni, bez wnikania w kompetencje organów spółki celowej, a tym samym bez możliwości oddziaływania na te kompetencje.

Podstawa do powyższego wynika z art. 34 ust. 1 pkt 10 p.s.w.n., zgodnie z którym statut uczelni publicznej określa również zasady dysponowania jej mieniem. Stąd też odpowiednie regulacje statutowe mogą – w stosunku do organów uczelni publicznej – zawierać unormowania dotyczące wymogów formalnoprawnych, jak i podziału kompetencji, a tym samym wyrażania określonych zgód w procesie związanym ze zbyciem zarówno odpłatnym, jak i nieodpłatnym nieruchomości (w tym przypadku na rzecz spółki celowej).

Niemniej, tak jak zaznaczono powyżej, regulacje te mogą dotyczyć wyłącznie samej uczelni publicznej, bez możliwości rozszerzenia ich na kompetencje organów spółki celowej.

¹³ Zgodnie z tą regulacją do zadań rektora należą sprawy dotyczące uczelni, z wyjątkiem spraw zastrzeżonych przez ustawę lub statut do kompetencji innych organów uczelni.

¹⁴ Podobnie jak w przypadku rady uczelni, regulacja ta odwołuje się – pod kątem rozszerzenia kompetencji senatu – do umocowania wynikającego ze statutu, stanowiąc w swojej treści, że do zadań tego organu należy również wykonywanie innych zadań określonych w statucie.

4. KOMPETENCJE ORGANU WYKONAWCZEGO W PROCESIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ

Co do zasady, organem umocowanym do nabywania nieruchomości na rzecz spółki celowej założonej lub też współzałożonej – w oparciu o umocowanie wynikające z Prawa o szkolnictwie wyższym i nauce – przez uczelnię publiczną jest jej zarząd.

Jako normę ogólną – na gruncie prawa cywilnego – wskazującą na określone umocowanie zarządu w dziedzinie związanej z występowaniem w imieniu spółki w stosunkach zewnętrznych (czyli również i tych, które odnoszą się do nabycia nieruchomości) można, jak się wydaje, wskazać art. 38 ustawy z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny¹⁵. Zgodnie z nim osoba prawna, tj. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, działa poprzez swoje organy, w tym przypadku poprzez zarząd, w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie (w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – umowie)¹⁶.

To bowiem zarząd spółki, w skład którego wchodzić mogą wyłącznie osoby fizyczne, ma ustawowo zagwarantowane prawo do reprezentacji tego podmiotu. Przy czym zaznaczyć należy, że zarząd nie będzie podmiotem czynności prawnej mającej na celu nabycie nieruchomości, podmiotem tym będzie sama spółka, jako osoba prawna. Zarząd będący organem spółki będzie jej reprezentantem w stosunkach prawnych związanych z nabyciem nieruchomości przez spółkę celową i na jej rzecz.

Podobnie Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 27.06.2019 r. podniósł, że „organ osoby prawnej jest integralnym składnikiem osobowości osoby prawnej. Stanowi o istocie tej osoby. W oparciu o organy budowana jest struktura organizacyjna osoby prawnej, jej władza, a przede wszystkim prowadzona przez nią działalność. Organ składa się z osób fizycznych, które reprezentują osobę prawną w stosunkach zewnętrznych. Organ inaczej niż przedstawiciel nie jest podmiotem stosunków prawnych, a podmiotem tym jest sama osoba prawna. Innymi słowy, zdolność do czynności prawnych osoby prawnej realizuje się poprzez organy osoby prawnej”¹⁷.

¹⁵ Ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz 1360), dalej: k.c.

¹⁶ Por. również w tym względzie wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 13.07.2020 r. (IAGa 279/19), LEX nr 3197231, w którym sąd podniósł, że „na podstawie art. 38 k.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie. W przypadku spółek z ograniczoną odpowiedzialnością ustawą tą jest Kodeks spółek handlowych. Zgodnie z art. 201 § 1 k.s.h. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentuje zarząd i to zarząd prowadzi sprawy spółki. Zatem oświadczenia woli wobec spółki z ograniczoną odpowiedzialnością muszą być składane zarządowi spółki. Jeżeli spółka nie posiada zarządu, nie jest możliwe składanie przez nią ani wobec niej oświadczeń woli”.

¹⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27.06.2019 r. (VAGa 13/19), LEX nr 2782620; por. również wyrok SN z 20.02.2020 r. (IV CSK 546/18), LEX nr 321519, w którym sąd wskazał, iż „ze względu na to, że działanie organu jest jednocześnie działaniem osoby prawnej (art. 38 k.c.), czyn piastuna organu jest również czynem osoby prawnej”. Z poglądów literaturowych por.

Na gruncie Kodeksu spółek handlowych powyższa zasada, tj. wynikająca z art. 38 k.c., znajduje swoje umocowanie w regulacjach wynikających z art. 201 § 1 w związku z art. 204 § 1 tego aktu prawnego¹⁸. Zgodnie z nimi to zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje ją we wszystkich czynnościach sądowych i pozasądowych, czyli również i tych, które związane są z nabywaniem na jej rzecz nieruchomości. Stąd też o ile obowiązujące przepisy prawa lub regulacje wewnętrzne, wynikające w przypadku spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z jej umowy, nie będą wskazywać na kompetencje innego niż zarząd organu, powołane powyżej regulacje wskazywać będą na określone domniemanie kompetencji zarządu w sprawach związanych z reprezentacją spółki w czynnościach prawnych związanych z nabyciem nieruchomości. Innymi słowy, wobec braku regulacji zarówno ustawowych, jak i umownych to zarząd spółki będzie jej jedynym organem, który będzie władny reprezentować ten podmiot w czynnościach związanych z nabyciem nieruchomości. W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 14.11.2019 r., w którym wskazał, że „w przypadku spółek kapitałowych organem uprawnionym do ich reprezentowania jest zarząd. Zarówno przepisy dotyczące spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (art. 201 § 1 k.s.h.), jak i spółki akcyjnej (art. 368 § 1 k.s.h.) ustanawiają w tym zakresie domniemanie kompetencji na rzecz zarządu, z czego wynika, że jeżeli jakaś sprawa nie została powierzona na mocy przepisu prawa lub umowy (statutu) innemu organowi, to należy ona do kompetencji zarządu”¹⁹.

w tej materii przykładowo P. Nazaruk, który trafnie wskazał, że „działanie osoby prawnej jest realizowane zawsze przez jej organy. Osoba prawna ma zawsze pełną zdolność do czynności prawnych. Dobra czy też zła wiara organu jest dobrą bądź złą wiarą samej osoby prawnej” – P. Nazaruk (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, komentarz do art. 38 k.c., s. 118, jak i M. Dziurda, który podniósł, że „żadna jednostka organizacyjna – dotyczy to także osób prawnych – nie może działać bez udziału ludzi. Także przy przyjęciu dominującego we współczesnej doktrynie poglądu o realnym charakterze osób prawnych nie można nie dostrzegać, że stanowią one jednak konstrukcję normatywną. Nawet jeśli – co spotyka się coraz częściej – przyjmowane jest rozwiązanie, zgodnie z którym organami określonych osób prawnych są inne osoby prawne, to jednak zawsze na końcu tego łańcucha musi znajdować się osoba fizyczna, tylko bowiem ludzie są w stanie wyrażać wolę, także wtedy, gdy przypisywana jest ona jednostkom organizacyjnym” – M. Dziurda (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, cz. 1 (art. 1–55(4))*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 38.

¹⁸ Art. 201 § 1 k.s.h. stanowi, że zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje spółkę. Natomiast zgodnie z regulacją wynikającą z art. 204 § 1 k.s.h. prawo członka zarządu do prowadzenia spraw spółki i jej reprezentowania dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych spółki.

W odniesieniu do powyższego K. Kruczałak podnosi, że „zarząd jest organem wykonawczym spółki z o.o. Jego prawa i obowiązki odnoszą się zarówno do sfery zewnętrznej, jak i wewnętrznej działalności spółki. W konsekwencji nie jest dopuszczalne przekazanie kompetencji zarządu innemu organowi spółki” – K. Kruczałak (w:) *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, red. K. Kruczałak, Warszawa 2001, s. 364.

¹⁹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 14.11.2019 r. (III AUa 575/19), LEX nr 3042931.

Tak jak wskazano powyżej, zarząd spółki celowej, dokonując czynności związanych z nabyciem nieruchomości, powinien kierować się zasadami związanymi z reprezentacją tego podmiotu.

Przy czym należy wskazać, że chodzi tu o tzw. reprezentację czynną²⁰ związaną z określoną aktywnością zewnętrzną członków zarządu. Reprezentację przejawiającą się między innymi w składaniu na zewnątrz określonych oświadczeń woli zmierzających do sfinalizowania transakcji związanych z nabyciem nieruchomości. Można przyjąć, że aktywność ta występować będzie na każdym z etapów postępowania zmierzającego do nabycia nieruchomości przez spółkę. Stąd wyróżnić ją można zarówno na etapie negocjacyjnym, jak i transakcyjnym. W tym ostatnim przypadku zarówno na etapie umowy przedwstępnej, jak i na etapie finalizacji transakcji, której wyrazem będzie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Natomiast reprezentacja bierna²¹ zarządu, której przejawem jest przyjmowanie oświadczeń woli w imieniu spółki, nie powinna co do zasady znaleźć swojego przełożenia i zastosowania w procesie związanym z nabyciem przez ten podmiot nieruchomości. Proces ten bowiem warunkuje pewną aktywność postępowania, przekładającą się również na określoną aktywność w sferze składania oświadczeń woli. Reprezentacja bierna mogłaby natomiast znaleźć swoje zastosowanie w procesie odwrotnym do nabycia nieruchomości, czyli w procesie zbywczym. W tym przypadku, ze względu na oświadczenia woli składane przez podmioty trzecie samej spółce, kwestia reprezentacji biernej, co najmniej na etapie początkowym postępowania, mogłaby znaleźć określoną rację bytu²².

W przypadku zarządu jednoosobowego spółki celowej kwestie związane z umownym dookreśleniem zasad reprezentacji wydają się bezcelowe. Bezsporne, a zarazem oczywiste jest bowiem to, że jednoosobowy zarząd spółki będzie zarówno uprawniony, jak i zobowiązany do składania w jej imieniu, w granicach umocowania, wszelkich oświadczeń woli. Stąd też w tym przypadku za bezcelowe można uznać wprowadzanie do regulacji wewnętrznych, tj. do umowy spółki, jakichkolwiek regulacji określających sposoby reprezentacji tego podmiotu. Wydaje się bowiem, że tego typu regulacje przy zarządzie jednoosobowym nie miałyby określonego, bieżącego znaczenia. Jeżeli już, to kwestia ta mogłaby znaleźć swoje ewentualne zastosowanie w przypadkach związanych z rozszerzeniem składu zarządu, tj. jego zmianą na zarząd wieloosobowy. W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 15.12.2016 r., w którym to sąd podniósł, że w sytuacji „gdy zarząd jest jednoosobowy, to nie

²⁰ Por. w tej mierze art. 205 § 1 k.s.h., który stanowi, że jeżeli zarząd jest wieloosobowy, sposób reprezentowania określa umowa spółki. Jeżeli umowa spółki nie zawiera żadnych postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu łącznie z prokurentem.

²¹ Por. w tej mierze art. 205 § 2 k.s.h., zgodnie z którym oświadczenia składane spółce oraz doręczenia pism spółce mogą być dokonywane wobec jednego członka zarządu lub prokurenta.

²² Etap początkowy postępowania, tj. etap określonych zapytań, składania ofert.

ma podstaw do określania sposobu reprezentacji w umowie spółki, jej zmiana nic nie wnosi poza deklaratywnym tego potwierdzeniem, wykreślającym reprezentację łączną”²³.

Za bezcelowe można również uznać, w przypadku zarządu jednoosobowego, konstrukcje umowne, które warunkować będą skuteczną reprezentację spółki od łącznego współdziałania jedyne go członka zarządu i prokurenta lub jedyne go członka zarządu i pełnomocnika.

Tego typu konstrukcja mogłaby z jednej strony ograniczać członka zarządu w ustawowo przyznanym mu prawie do reprezentacji spółki, a z drugiej mogłaby w skrajnym przypadku prowadzić do pewnego paraliżu decyzyjnego, który mógłby wystąpić w przypadku niemożności powołania osoby prokurenta²⁴. Stąd też, oprócz swojej bezcelowości, tego typu konstrukcja umowna mogłaby również – jak się wydaje – zostać uznana za bezskuteczną.

Na poparcie powyższej tezy można przywołać postanowienie Sądu Najwyższego z 24.07.2013 r., w którym sąd podniósł, że „łączny sposób reprezentacji dotyczyć może jedynie wypadków, kiedy zarząd w spółce jest wieloosobowy. Natomiast *a contrario* z art. 205 k.s.h. wynika, że jeżeli zarząd jest jednoosobowy, osoba stanowiąca zarząd ma prawo samoistnego reprezentowania spółki, a ograniczanie jej prawa przez ustanowienie obowiązku działania z inną osobą (np. prokurentem), jest bezskuteczne. Przemawia za tym ocena skutków takiego określenia sposobu reprezentacji, która – w wypadku niepowołania prokurentów prowadziłaby do uniemożliwienia prawidłowo ustanowionemu zarządowi reprezentowania spółki”²⁵.

Natomiast określone regulacje wewnętrzne, wynikające z umowy spółki, wskazujące na obowiązujące w tym podmiocie zasady reprezentacji, można uznać zarówno za pożądane, jak i za celowe w przypadku zarządu wieloosobowego. Członkowie tego organu powinni bowiem w czynnościach związanych z nabywaniem nieruchomości kierować się zasadami reprezentacji, których zakres podmiotowo-przedmiotowy powinien wynikać z określonych regulacji wewnętrznych, tj. zawartych w umowie spółki. Wskazać jednakże należy,

²³ Wyrok SN z 15.12.2016 r. (IICSK 163/16), LEX nr 2203506.

²⁴ Niemożność ta mogłaby przykładowo wystąpić wtedy, gdyby żadna z osób nie wyraziła zgody na powołanie na prokurenta lub też osoba czy też osoby, które miałyby zostać powołane na prokurenta, wypełniałyby znamiona z art. 18 § 2 k.s.h.

²⁵ Postanowienie SN z 24.07.2013 r. (IIICNP 1/13), OSNC 2014/4, poz. 43, jak również wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 10.06.2021 r. (IAGa 170/20), LEX nr 3370361, w którym sąd wskazał, że „łączny sposób reprezentacji dotyczyć może jedynie wypadków, kiedy zarząd w spółce jest wieloosobowy. Natomiast *a contrario* z art. 205 k.s.h. wynika, że jeżeli zarząd jest jednoosobowy, osoba stanowiąca zarząd ma prawo samoistnego reprezentowania spółki, a ograniczanie jej prawa przez ustanowienie obowiązku działania z inną osobą (np. prokurentem), jest bezskuteczne. Przemawia za tym ocena skutków takiego określenia sposobu reprezentacji, która – w wypadku niepowołania prokurentów prowadziłaby do uniemożliwienia prawidłowo ustanowionemu zarządowi reprezentowania spółki. Ponadto gdy zarząd jest jednoosobowy, to nie ma podstaw do określania sposobu reprezentacji w umowie spółki, jej zmiana nic nie wnosi poza deklaratywnym tego potwierdzeniem, wykreślającym reprezentację łączną”.

że określenie mocą umowy spółki zasad i sposobu reprezentacji można, mimo praktycznej celowości i racjonalności, uznać za czynność fakultatywną, pozostającą tym samym w wyłącznej woli i kompetencji organów tego podmiotu (tj. zgromadzenia wspólników). W przypadku braku odpowiednich uregulowań zawartych w umowie spółki celowej zastosowanie w tej materii znajdą rozwiązania ustawowe, określone w art. 205 § 1 k.s.h. Regulacja ta niejako sankcjonuje, w przypadku braku rozwiązań umownych, zasadę reprezentacji łącznej, skutkującą obligatoryjnym współdziałaniem dwóch członków zarządu bądź jednego członka zarządu i prokurenta, działających łącznie. Innymi słowy – w przypadku czynności związanych z nabywaniem przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością nieruchomości, wobec braku innych niż ustawowe wskazań, wymagane będzie złożenie *de facto* kolegialnego, bo co najmniej przez dwie osoby, stosownego oświadczenia woli.

Wydaje się, że zasady odnoszące się do prowadzenia spraw spółki celowej, jako te, które dotyczą stosunków wewnętrznych, nie będą odgrywały istotniejszej roli w czynnościach związanych z nabyciem nieruchomości przez ten podmiot. Jak wskazano powyżej, czynności zarządu powinny zostać w głównej mierze oparte na zasadach reprezentacji obowiązujących w danej spółce. Natomiast zasady obowiązujące zarząd przy prowadzeniu spraw spółki mogłyby znaleźć swoje zastosowanie przy wykonywaniu określonych, wewnętrznych czynności organizacyjnych. Przykładowo można tu wskazać uchwałę zarządu wieloosobowego, mocą której organ ten umocowuje, w oparciu i zgodnie z zasadami reprezentacji łącznej, określonych swoich członków do podejmowania czynności faktyczno-prawnych związanych z nabyciem nieruchomości przez spółkę.

W kwestii akcentacji dotyczącej podziału i istoty czynności związanych z reprezentacją i prowadzeniem spraw spółki wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 17.07.2019 r., w którym to sąd podniósł, że „czynności zarządu zostały określone w art. 201 k.s.h. szeroko – jako prowadzenie spraw spółki i reprezentacja spółki. Prowadzenie spraw spółki obejmuje realizację stosunków wewnętrznych, które ogranicza się co do zasady do czynności faktycznych i organizacyjnych. Prowadzenie spraw jest pewnym procesem, polegającym na podejmowaniu uchwał, wydawaniu decyzji i opinii, organizowaniu działalności spółki w ten sposób, aby było to zgodne z jej przedmiotem działalności, w celu realizacji jej zadań. Z kolei sfera reprezentacji obejmuje dokonywanie czynności w stosunkach zewnętrznych”²⁶.

Wskazać należy, że materia związana z nabyciem przez spółkę nieruchomości może prowadzić do wystąpienia określonej sprzeczności interesów spółki i reprezentującego ją członka zarządu²⁷. Sprzeczność ta mogłaby przykłado-

²⁶ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 17.07.2019 r. (III AUa 508/18), LEX nr 3057538.

²⁷ Szerzej na temat sprzeczności por. przykładowo A. Kidyba, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. Tom I. Komentarz do art. 1–300 k.s.h.*, Warszawa 2015, s. 989–990, gdzie autor wskazuje, że „sprzeczność interesów zachodzi wtedy, gdy osoby, o których mowa w tym przepisie, znajdują się w sytuacji, gdy interesy spółki (a nie wspólników, członków zarządu, rady nadzorczej

wo wystąpić w przypadku, gdyby nieruchomości nabywana przez spółkę była własnością członka zarządu lub też osób pozostających w pewnym osobistym związku lub osobistym powiązaniu z członkiem zarządu spółki celowej. Stan ten – jak się wydaje – mógłby w skrajnym przypadku rzutować na określoną bezstronność członka zarządu, jak i na brak zachowania przez niego należytej staranności wymaganej przy sprawowaniu tego typu funkcji.

Innymi słowy, sytuacja ta mogłaby skutkować powstaniem pewnej formalnoprawnej rozbieżności między interesami spółki a interesami członka jej zarządu. Przy czym mogłaby tu wystąpić zarówno sprzeczność o charakterze bezpośrednim (np. jeżeli nieruchomości stanowiłaby własność członka zarządu), jak i pośrednim (np. gdyby nieruchomości stanowiła własność osób pozostających w osobistym związku lub powiązaniu z członkiem zarządu).

Stąd też w celu zachowania pewnej transparentności formalnoprawnej członków zarządu powinien mieć na względzie regulację z art. 209 k.s.h.²⁸ Tym samym w przypadku wystąpienia lub też powzięcia domniemania wystąpienia tego typu sytuacji członek zarządu powinien ujawnić potencjalną sprzeczność interesów, a w konsekwencji wstrzymać się od udziału w realizacji tego typu transakcji, z jednoczesnym wskazaniem na powyższą kwestię w stosownym protokole²⁹.

Wskazane powyżej wyłączenie członka zarządu spółki celowej od dokonywania czynności związanych z nabyciem nieruchomości pozwoli – jak się wydaje – zarówno na zachowanie wymaganej dla tej funkcji należytej staranności, jak i na dochowanie określonego pierwszeństwa związanego z ochroną formalnoprawną interesów spółki. Podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu

itp.) będą sprzeczne z ich interesami. Sprzeczność ta będzie miała miejsce w szczególności, gdy podjęte zostaną lub choćby były tylko potencjalne działania (zagrożenia) szkodzące interesom spółki, kosztem spółki czy na korzyść innych”; jak i M. Allerhand, *Kodeks handlowy. Komentarz*, Bielsko-Biała 1997, s. 303, który podnosi, że „w razie sprzeczności interesów członek zarządu nie powinien rozstrzygać sprawy (...) jednak czynność prawna, zdziałana wbrew zakazowi, jest ważna, a członek zarządu odpowiada tylko za szkodę, jaką by spółka poniosła”. Natomiast T. Mróz wskazuje, że „w praktyce istnienie konfliktu interesów jest w zasadzie przyjmowane zawsze, gdy stan faktyczny zawiera w sobie relacje osobowe podlegające dyspozycji przepisu szczególnego. Pierwszorzędne znaczenie ma więc formalne zachowanie wymogu wyłączenia prawa do reprezentacji przez określone osoby w warunkach przewidzianych szczególnym przepisem prawa” – T. Mróz, *Przesłanka sprzeczności interesów a reprezentacja szczególna spółek kapitałowych – zagadnienia podstawowe* (w:) *Sto lat polskiego prawa handlowego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Andrzejowi Kidybie*, red. M. Dumkiewicz, K. Kopaczyńska-Pieczniak, J. Szczotka, Warszawa 2020, t. 1, s. 874.

²⁸ Art. 209 k.s.h. oprócz samego członka zarządu wskazuje następujące grupy osób: współmałżonek, krewni, powinowaci do drugiego stopnia, osoby powiązane osobiście z członkiem zarządu.

²⁹ Jak się wydaje, przypadek ten powinien być brany pod uwagę, mimo że – jak wskazuje E. Zielińska, *Szczególne zasady reprezentacji i prowadzenia spraw spółki w przypadku konfliktu interesów* (w:) *Prawo spółek*, red. A. Kidyba, Warszawa 2013, s. 899 – „obowiązek powstrzymania się od wzięcia udziału w rozstrzygnięciu sprawy, gdy zachodzi sprzeczność interesów spółki i członka zarządu oraz innych osób wymienionych w art. 209 k.s.h. odnosi się do prowadzenia spraw spółki, a więc do podejmowania decyzji w spółce”.

z 11.03.2010 r.: „Przejawem prymatu ochrony interesu spółki nad prywatnym interesem członka jej zarządu jest także art. 209 k.s.h., nakazujący członkowi zarządu wstrzymanie się od udziału w rozstrzyganiu spraw w przypadku sprzeczności interesów spółki z jego interesami lub z interesami osób mu bliskich”³⁰.

Można przyjąć, że regulacja z art. 209 k.s.h. ma charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, iż nie jest możliwa (prawnie wiążąca, liberalizująca pod kątem kręgu podmiotowego) jej modyfikacja, dokonana na poziomie samej spółki (np. w oparciu o określone regulacje umowy spółki celowej)³¹.

Wydaje się natomiast, że sama umowa nabycia nieruchomości zawarta przez członka zarządu spółki z naruszeniem regulacji z art. 209 k.s.h. nie będzie nieważna (aczkolwiek stanowisko to nie do końca jest jednoznacznie postrzegane).

Przykładowo, podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z 23.08.2022 r., w którym to sąd podniósł, że „umowa zawarta przez członka zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z naruszeniem nakazu określonego w art. 202 k.h. (odpowiednik art. 209 k.s.h.) nie jest nieważna”³².

Odmienne stanowisko w tej materii przyjął natomiast Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 15.04.2019 r., w którym wskazał, że „czynność dokonana z naruszeniem art. 209 k.s.h. może być uznana za nieważną na podstawie art. 58 § 2 k.c.”³³

Natomiast M. Dumkiewicz wskazuje, że „regulacja wynikająca z art. 209 k.s.h. skierowana jest wyraźnie do członka zarządu, nie odnosząc się wprost do zasad reprezentacji spółki, jak ma to miejsce w art. 210 k.s.h. Brak jest w związku z tym wystarczających podstaw do przyjęcia, że każda czynność prawna spółki dokonana pomimo tego, że członek zarządu nie wstrzymał się od rozstrzygnięcia sprawy, wbrew nakazowi wynikającemu z art. 209 k.s.h., jest *ex lege* nieważna. Należy jednak podzielić prezentowane w doktrynie stanowisko, zgodnie z którym nie można wykluczyć, że *ad casum* reprezentowanie spółki w sytuacji konfliktu interesów stanowić będzie czynność prawną sprzeczną z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 58 § 2 k.c.”³⁴

³⁰ Postanowienie SN z 11.03.2010 r. (IV CSK 413/09), LEX nr 677902.

³¹ Natomiast J.P. Naworski wskazuje, iż art. 209 k.s.h. „ma charakter semiimperatywny, co oznacza, że postanowienia umowy zwalniające w całości albo w części zarządców od obowiązku wynikającego z przepisu są nieważne, natomiast nie ma przeszkód do rozciągnięcia ograniczenia na inne jeszcze osoby, skoro co do zasady chodzi o stosunki wewnętrzne, a więc o ograniczenie członków zarządu wobec spółki” – por. J.P. Naworski (w:) *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. Tytuł III. Spółki kapitałowe. Dział I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, red. R. Potrzebszcz, T. Siemiątkowski, Warszawa 2011, komentarz do art. 209.

Odmienne stanowisko zdaje się zajmować M. Rodzyńkiewicz, który podnosi, że „jednak przepis ten jest przepisem wyjątkowym, nie można więc również w umowie spółki skutecznie rozszerzyć katalogu osób (krewnych, powinowatych, powiązanych) ponad ten, który został wskazany w art. 209” – por. M. Rodzyńkiewicz (w:) *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, „Wolters Kluwer Polska” 2018, komentarz do art. 209.

³² Postanowienie SN z 23.08.2022 r. (ICSK 1542/22), LEX nr 3411339.

³³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 15.04.2019 r. (VIA Ca 806/18), LEX nr 3122338.

³⁴ M. Dumkiewicz, *Kodeks...*

5. TRYB UCHWAŁODAWCZY W PROCESIE NABYWANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZ SPÓŁKĘ CELOWĄ

5.1. UCHWAŁA W TRYBIE ART. 228 PKT 4 K.S.H.

Wskazane powyżej, samodzielne kompetencje zarządu spółki celowej w procesie nabywania nieruchomości mogą w określonych przypadkach podlegać stosownym ograniczeniom.

Nabycie nieruchomości może bowiem zostać uwarunkowane podjęciem uchwały przez zgromadzenie wspólników tego podmiotu.

Na powyższe wskazuje art. 228 pkt 4 k.s.h.³⁵ Wymóg ten, wobec braku odmiennej regulacji, odnosi się do nabycia każdej nieruchomości, tj. bezpośrednio przeznaczonej do wykorzystania przy prowadzeniu przez spółkę określonej działalności, jak i tej, która w założeniu nie będzie wykorzystywana przy jej prowadzeniu, a przykładowo będzie traktowana jako określony element o charakterze lokacyjnym, tj. służący zainwestowaniu nadwyżki finansowej spółki.

Dodatkowo w przypadku tym transakcja, a tym samym pojęcie nabycia nieruchomości, dotyczyć będzie każdej czynności, tj. czynności zarówno odpłatnej, jak i pod tytułem darmym, co w praktyce oznaczać będzie, że uchwała zgromadzenia wspólników będzie, co do zasady, wymagana zarówno przy umowie sprzedaży, jak i umowie darowizny.

Można natomiast przyjąć, że uchwała ta nie będzie konieczna przy zawarciu przez zarząd spółki celowej umowy przedwstępnej (tj. umowy zobowiązującej do zawarcia umowy właściwej, tj. umowy nabycia nieruchomości).

Przykładowo por. również w tej materii stanowisko M. Stanika, który trafnie wskazuje w komentarzu do art. 228 k.s.h., że „komentowany przepis nie wymaga natomiast uchwały wspólników wyrażającej zgodę na zawarcie umowy jedynie zobowiązującej do nabycia nieruchomości (...) np. umowy przedwstępnej”³⁶.

Porównaj również w tej kwestii, w drodze analogii, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.10.2015 r., w którym sąd wskazał (w odniesieniu do spółki akcyjnej), że „według ścisłej (literalnej) wykładni art. 393 pkt 4 k.s.h., w przepisie tym jednoznacznie mówi się o «nabyciu», a 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

³⁵ Zgodnie z nim uchwały wspólników wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

³⁶ M. Stanik (w.): *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, red. Z. Jara, Warszawa 2022, s. 1062.

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”³⁷.

Wskazać jednocześnie należy, że uchwała podejmowana w trybie regulacji wynikającej z art. 228 k.s.h. kierowana jest do zarządu spółki. Co oznacza, że zarząd spółki celowej jest *de facto* jej jedynym adresatem. Stąd też uchwała ta, postrzegana pod określonym kątem kompetencyjnym, wykazuje pewien wewnętrzny charakter.

Powyższe oznacza, że uchwała zgromadzenia wspólników podjęta w trybie art. 228 k.s.h. nie wywołuje po stronie zbywcy nieruchomości jakichkolwiek uprawnień czy też roszczeń do domagania się przeniesienia własności nieruchomości na spółkę celową.

Podobnie Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 2.09.2011 r.: „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”³⁸.

Co istotne, uchwała zgromadzenia wspólników podjęta w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. nie ma jakiegokolwiek powiązania z wartością nabywanej nieruchomości. Stąd też uchwała ta powinna, co do zasady, zostać podjęta w każdym przypadku związanym z zamiarem nabycia nieruchomości przez spółkę, niezależnie zarówno od wartości nieruchomości, jak i odniesienia czy też powiązania tej wartości z wysokością jej kapitału zakładowego.

Natomiast wydaje się, że samo podjęcie uchwały przez zgromadzenie wspólników należy w praktyce postrzegać poprzez pryzmat wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości przez spółkę.

Stąd też – jak wskazano powyżej – jej adresatem, na poziomie spółki, pozostaje zarząd, który powinien stosować się do jej treści merytorycznej. Co może przekładać się na to, że uchwała ta powinna uwzględniać ochronę interesów zarówno samej spółki, jak i jej wspólników przy dokonywaniu przez zarząd transakcji związanych z nabywaniem nieruchomości, skutkujących wydatkowaniem przez spółkę celową środków o *de facto* znacznej wartości.

Sam wymóg powzięcia uchwały w trybie art. 228 pkt 4 k.s.h. należy traktować jako względnie obowiązujący. Uchwała ta bowiem będzie musiała zostać podjęta jedynie wtedy, gdy umowa spółki nie będzie stanowić inaczej. Stąd również sam przepis ma charakter dyspozytywny.

Przykładowo, umowa spółki może zawierać regulacje zwalniające z obowiązku uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, jak i może przekazywać tego typu kompetencje na rzecz innego organu (np. rady nadzorczej, o ile taka w spółce funkcjonuje) czy też może warunkować uzyskanie zgody rodzajem

³⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 21.10.2015 r. (VIA Ca 1131/14), LEX nr 1950251.

³⁸ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 2.09.2011 r. (IACa 774/11), POSAG 2011/3, poz. 58-68.

danej transakcji, wymagając jej uzyskania w przypadku zbycia, a nie nabycia nieruchomości. Umowa spółki może również zawierać regulacje, które wprowadzą co do zasady będą wprowadzały wymóg uzyskania zgody na nabycie nieruchomości, ale wymóg ten będzie powiązany z określonymi warunkami dodatkowymi, dotyczącymi samej transakcji lub też rodzaju nieruchomości. Warunki dodatkowe transakcji mogłyby przykładowo odnosić się do poziomu czy też wysokości cen nabycia nieruchomości, natomiast warunki dotyczące rodzaju nieruchomości mogłyby uzależniać uzyskanie zgody przy zakupie np. nieruchomości zabudowanej czy lokalowej.

Natomiast o ile umowa spółki celowej nie będzie zawierała w tym względzie odmiennych regulacji, o tyle czynność prawna, której skutkiem będzie nabycie nieruchomości przez spółkę, dokonana z pominięciem uchwały zgromadzenia wspólników będzie, co do zasady, nieważna (por. w tym względzie art. 17 § 1 k.s.h.)³⁹.

Potwierdzenie powyższego twierdzenia można przykładowo znaleźć w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 16.02.2018 r., w którym sąd podniósł, że „skoro do dokonania czynności prawnej w postaci przeniesienia własności nieruchomości ustawa wymaga uchwały wspólników (wymaganie takie zawiera art. 228 pkt 4 k.s.h.), to czynność taka dokonana bez ważnej uchwały w tym przedmiocie jest nieważna”⁴⁰, jak i w wyroku Sądu Najwyższego z 21.01.2022 r., gdzie sąd wskazał, że „artykuł 17 § 1 k.s.h. dotyczy sfery zewnętrznej funkcjonowania spółki kapitałowej. Innymi słowy, w takiej sytuacji każdy organ, który dokonuje czynności prawnej wymagającej zgody innego organu, musi ją uzyskać aby czynność była ważna. Wymóg ten musi wynikać z przepisu ustawy”⁴¹.

Wskazać należy, że zgromadzenie wspólników może wyrazić stosowną zgodę po dokonaniu rzeczonyj transakcji. Termin na dokonanie tego typu czynności został określony przez ustawodawcę na okres dwóch miesięcy, liczony od dnia zawarcia umowy nabycia nieruchomości⁴². W tym przypadku zgoda ta, traktowana jako potwierdzenie czy też usankcjonowanie transakcji, będzie miała moc wsteczną. Natomiast przekroczenie przez zgromadzenie wspólników powyższego terminu nie będzie skutkowało potwierdzeniem, czyli *de facto* wyrażeniem zgody przez ten organ na dokonanie tej transakcji. Stan ten skutkować będzie nieważnością tego typu czynności. Potwierdzenie powyższego twierdzenia można znaleźć między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z 2.03.2017 r., w którym sąd podniósł, że „zgoda taka może być wyrażona przed złożeniem oświadczenia przez spółkę albo po jego złożeniu, nie później jednak niż w terminie dwóch miesięcy od dnia złożenia oświadczenia przez spółkę

³⁹ Art. 17 § 1 k.s.h. stanowi, że 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.

⁴⁰ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 16.02.2018 r. (I ACa 827/17), LEX nr 2516255.

⁴¹ Wyrok Sądu Najwyższego z 21.01.2022 r. (III CSKP 148/21), LEX nr 3108582.

⁴² Por. art. 17 § 2 k.s.h.

(art. 17 § 2 k.s.h.). Potwierdzenie wyrażone po złożeniu oświadczenia ma moc wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej. Przytoczona regulacja ma charakter szczególny i odnosi się do czynności spółki kapitałowej podjętej bez prawem wymaganej uchwały; jednoznacznie dopuszcza wyrażenie przez spółkę zgody na dokonanie czynności prawnej zarówno przed, jak i po złożeniu oświadczenia zgody tej wymagającego, zakreślając jedynie ustawowy termin, w jakim wyrażenie owej zgody wywrze skutek prawny z mocą wsteczną od chwili dokonania czynności prawnej⁴³.

Uchwała ta, o ile umowa spółki nie będzie zawierała w tym względzie odmiennych uregulowań, powinna zostać podjęta bezwzględna większością głosów⁴⁴. Andrzej Kidyba w odniesieniu do powyższego wskazuje, że „większość bezwzględna występuje wówczas gdy liczba głosów za uchwałą jest większa od połowy ważnie oddanych głosów (więcej niż 50%). W takim przypadku głosy wstrzymujące się traktowane są, jakby były oddane przeciwko uchwale”⁴⁵.

W przypadku spółki celowej założonej przez uczelnię publiczną wymóg dotyczący bezwzględnej większości głosów znajdzie swoje praktyczne zastosowanie w odniesieniu do spółek założonych w trybie art. 150 p.s.w.n.

Wydaje się również, że w spółce celowej założonej przez dwie uczelnie publiczne dysponujące równą wartością udziałów w kapitale zakładowym tego podmiotu, bez jednoczesnego, umownego wskazania określonego uprzywilejowania udziałów danej uczelni, dotyczącego prawa głosu⁴⁶, umowa spółki powinna zawierać odmiennie od ustawowo określonych wymogi dotyczące większości głosów.

W przeciwnym razie wymóg uzyskania bezwzględnej większości głosów, np. przy odmiennym głosowaniu uczelni jako współnika, a *de facto* osoby ją reprezentującej na zgromadzeniu współników, może okazać się niemożliwy do osiągnięcia.

W przypadku spółki celowej założonej przez jedną uczelnię publiczną, która tym samym będzie miała status jedynego współnika tego podmiotu, kwestia dotycząca umownego określenia parametryzacji głosów wydaje się być bezprzedmiotowa. W spółce tej bowiem uczelnia publiczna, jako jedyny współnik tego podmiotu, będzie władna samodzielnie wykonywać wszystkie uprawnienia przysługujące zgromadzeniu współników.

Podkreślić jednakże należy, że mimo wskazanej powyżej jednopodmiotowości określone rozstrzygnięcia podejmowane na poziomie uczelni publicznej nie będą mogły zastępować kompetencji zgromadzenia współników. Dlatego też nie będzie możliwa do wystąpienia sytuacja, w której stosowne organy uczelni, jako jedyny współnik spółki, będą podejmowały prawnie wiążące i skuteczne

⁴³ Wyrok Sądu Najwyższego z 2.03.2017 r. (V CSK 450/16), LEX nr 2298310.

⁴⁴ Por. w tej kwestii art. 245 k.s.h.

⁴⁵ A. Kidyba, *Prawo handlowe*, Warszawa 2015, s. 436.

⁴⁶ Zgodnie z art. 174 § 4 k.s.h. uprzywilejowanie dotyczące prawa głosu nie może przyznawać uprawnionemu więcej niż trzy głosy na jeden udział.

dla spółki, tj. dla jej zarządu, rozstrzygnięcia w kwestii nabycia przez spółkę nieruchomości. Rozstrzygnięcia te, pod kątem formalnoprawnym, nie mogą zastępować uchwał podejmowanych przez ustawowo wyodrębniony organ spółki celowej, tj. przez jej zgromadzenie wspólników. Dlatego też mimo jednorodności w składzie wspólników, przekładającej się między innymi na wyłączny, a tym samym wręcz niezagrożony wpływ uczelni na strukturę personalno-decyzyjną organów spółki, to na poziomie samej spółki musi zostać podjęta odrębna od rozstrzygnięć organów uczelni uchwała. Powyższe wynika z tego, że nie można kompetencji zgromadzenia wspólników zastępować w samej spółce kompetencjami czy też uprawnieniami jedyne go wspólnika. Wspólnik ten bowiem nie może z pominięciem strony formalnoprawnej odnoszącej się do struktury organów spółki, ich uprawnień i wymogów, podejmować określonych rozstrzygnięć. Na potwierdzenie powyższej tezy zdaje się wskazywać wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 4.04.2013 r., w którym podniesiono, iż „przepis art. 156 k.s.h. podkreśla fakt, że jedyny wspólnik wykonuje uprawnienia zgromadzenia wspólników. Przepis ten nie stanowi podstawy do tego, aby uznać, że uprawnienia zgromadzenia wspólników należą do jedyne go wspólnika. W tym ostatnim przypadku jedyny wspólnik byłby uprawniony do dokonywania wszelkich czynności zamiast zgromadzenia wspólników, czyli zamiast organu spółki”⁴⁷.

5.2. UCHWAŁA W TRYBIE ART. 229 K.S.H.

Uchwała zgromadzenia wspólników spółki celowej w procesie nabywania nieruchomości wymagana będzie również, co do zasady, w przypadku zaistnienia sytuacji z art. 229 k.s.h.⁴⁸

W tym przypadku zgoda zgromadzenia wspólników będzie wymagana przy spełnieniu określonego mocą tej regulacji kryterium wartościowo-czasowego.

Mianowicie uchwała ta powinna zostać podjęta w przypadku nabycia dla spółki nieruchomości za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, tj. 25% tej wysokości, nie niższą wszakże niż 50.000 zł.

Dodatkowym warunkiem do podjęcia stosownej uchwały jest okres, czy też czas dokonania tej transakcji. Stąd uchwała ta powinna zostać podjęta przy zastosowaniu powyżej wskazanego kryterium wartościowego, w przypadku

⁴⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 4.04.2013 r. (I ACa 1251/12), LEX nr 1314767.

⁴⁸ Zgodnie z art. 229 k.s.h. umowa o nabycie dla spółki nieruchomości albo udziału w nieruchomości lub środków trwałych za cenę przewyższającą jedną czwartą kapitału zakładowego, nie niższą jednak od 50.000 zł, zawarta przed upływem dwóch lat od dnia zarejestrowania spółki, wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa ta była przewidziana w umowie spółki.

Zakres wymogów formalnoprawnych odnoszących się do zgody z art. 229 k.s.h. w znacznej mierze pokrywa się z rozważaniami z pkt 4.1. Stąd też, ze względów celowościowych, pkt 4.2. zawiera odniesienia do kwestii merytorycznych właściwych dla zgody z art. 229 k.s.h. bez dodatkowego powielania określonych rozważań z pkt 4.1. opracowania.

gdy czynność związana z nabyciem nieruchomości ma zostać dokonana przed upływem dwóch lat od zarejestrowania spółki.

Można również przyjąć, że treść uchwały powinna określać zarówno przedmiot transakcji nabycia, jak i jej cenę. Podobnie jak w przypadku uchwały z art. 228 pkt 4 k.s.h., jej adresatem na poziomie spółki powinien być zarząd, który to również i w tym przypadku powinien stosować się do jej treści merytorycznej.

Podobnie jak uchwała z art. 228 pkt 4 k.s.h., również i uchwała z art. 229 k.s.h. powinna zostać podjęta, o ile umowa spółki celowej nie będzie zawierała w tym względzie odmiennych regulacji, bezwzględną większością głosów. Również i w tym przypadku podstawy do odstąpienia od podjęcia powyższej uchwały można upatrywać w umowie spółki. Z zastrzeżeniem, że nie chodzi tu o zmianę regulacji ustawowej dokonaną w umowie spółki, a o wyraźną artykulację i wskazanie (w jej treści) samej umowy spełniającej kryteria określone mocą art. 229 k.s.h.

Dlatego też jeżeli umowa spółki celowej przewidywać będzie w swojej treści dokonanie transakcji spełniającej wskazane powyżej kryterium, podjęcie tej uchwały nie będzie wymagane. Stąd też w tym przypadku istota regulacji zawartej w umowie spółki dotyczyć będzie wskazania samej umowy nabycia nieruchomości.

Również i w tym przypadku nabycie nieruchomości bez wymaganej zgody zgromadzenia wspólników skutkować będzie nieważnością tej czynności. Przy czym, jak wskazuje A. Kidyba, „naruszenie art. 229 k.s.h. zawsze będzie powodować skutek z art. 17 § 1–2 k.s.h, a nigdy z art. 17 § 3 k.s.h.”⁴⁹

WNIOSKI KOŃCOWE

Nabywanie nieruchomości przez spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (mającą status spółki celowej), mimo oczywistego powiązania organizacyjnego z uczelnią publiczną, powinno odbywać się w oparciu o zasady ogólne wyznaczone poprzez regulację Kodeksu spółek handlowych.

Tym samym proces ten pod kątem wymogów formalnoprawnych, związanych między innymi z kompetencjami organów spółki celowej jako samodzielnej osoby prawnej, powinien zostać oparty na rozwiązaniach wynikających z Kodeksu spółek handlowych. W szczególności chodzić tu może o wyraźne określenie kompetencji zarządu spółki w czynnościach związanych z nabyciem nieruchomości. Zarządu wyodrębnionego pod kątem personalnym i organizacyjnym zarówno od samej uczelni publicznej, jak i pozostałych organów spółki celowej. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako spółka kapitałowa charakteryzuje się bowiem między innymi tym, że na mocy regula-

⁴⁹ A. Kidyba, *Kodeks...*, s. 1098.

cji ustawowej wyodrębnione zostały poszczególne jej organy z jednoczesnym wyodrębnieniem i podziałem ich uprawnień.

Jak słusznie wskazuje A. Malarewicz-Jakubów, „kompetencje zarządu spółki kapitałowej polegają przede wszystkim na podziale uprawnień pomiędzy poszczególne organy. Kompetencje o charakterze uchwałodawczym należą do zgromadzenia wspólników, które decyduje o sprawach ustrojowych spółki (...). Kompetencją zarządu jest natomiast podejmowanie zadań o charakterze zarządzająco-reprezentacyjnym”⁵⁰.

Stąd też czynności prawne mające na celu nabycie nieruchomości powinny, przy zachowaniu określonych wymogów⁵¹ wynikających z Kodeksu spółek handlowych, przynależeć do kompetencji zarządu spółki celowej.

W procesie tym ważna jest również pewna kompetencyjna korelacja między organem uchwałodawczym, jakim jest zgromadzenie wspólników, a organem o kompetencjach związanych z reprezentacją spółki, jakim jest jej zarząd. Brak tej korelacji może bowiem prowadzić do pewnej niepożądaney z punktu widzenia spółki sytuacji, związanej między innymi ze skutkiem czynności prawnej, odnoszącej się do nabycia nieruchomości, a dokonanej wbrew określonym wymogom ustawowym. Stąd też słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 21.01.2021 r., że „każdy organ, który dokonuje czynności prawnej wymagającej zgody innego organu, musi ją uzyskać, aby czynność była ważna. Wymóg ten musi wynikać z przepisu ustawy”⁵².

Dlatego też proces związany z nabyciem nieruchomości przez kapitałową spółkę celową powinien również, tam gdzie wynika to z umocowania ustawowego, przynależeć pod kątem uchwałodawczym do kompetencji zgromadzenia wspólników. Organ ten bowiem odgrywa czy też może odgrywać określoną, istotną rolę w dokonywaniu czynności o charakterze zezwoleniowym, związanym z wyrażeniem zgody na nabycie nieruchomości przez spółkę.

Czynności te powinny, jak zaznaczono w niniejszych rozważaniach, zostać podjęte przez ten organ w trybie i przy zachowaniu wymogów przypisanych dla niego mocą określonych regulacji ustawowych, tj. tych wynikających z Kodeksu spółek handlowych.

Stąd też po stronie spółki realizującymi czy też współodpowiedzialnymi za prawidłowość, jak i stronę formalną tego procesu będą zarząd i zgromadzenie wspólników tego podmiotu.

Organy uczelni publicznej zarówno nie mają, jak i nie mogą mieć bezpośredniego wpływu na proces związany z nabyciem nieruchomości przez spółkę celową. Stąd też uczelnia może podejmować określone próby ingerencji jedynie

⁵⁰ A. Malarewicz-Jakubów, *Kompetencje zarządu spółki kapitałowej (w:) Tendencje reformatorskie w prawie handlowym*, red. J. Olszewski, Warszawa 2015, s. 200.

⁵¹ Chodzi o wymogi związane z kompetencjami drugiego z organów zaangażowanego w czynności nabycia nieruchomości przez spółkę, czyli zgromadzenia wspólników tego podmiotu.

⁵² Wyrok SN z 21.01.2021 r. (III CSKP 148/21), LEX nr 3108582.

w sposób pośredni, tj. przy pomocy organów spółki i w oparciu o te organy, a *de facto* przy pomocy osób wchodzących w ich skład.

Powyższe znajduje swoje oparcie w strukturze udziałowców spółki celowej (może je tworzyć czy też współtworzyć uczelnia lub uczelnie publiczne) znajdującej swoje przełożenie w możliwości obsadzania organów tego podmiotu (zarówno zgromadzenia wspólników, jak i pośrednio również zarządu).

ABSTRACT

dr Przemysław Malinowski, attorney-at-law

Attorney-at-law, owner of a law firm specializing in providing services to entrepreneurs and institutional entities. Areas of specialization include: company law, commercial law, bankruptcy law, restructuring law, business law. Assistant professor at the Department of Economic and Financial Law at the Faculty of Law and Administration of the University of Opole. Author of about 90 publications in the field of company law, commercial law, banking law, economic law, and bankruptcy law. Lecturer at training courses for attorneys-at-law, advocates, attorney-at-law trainees, advocate trainees, members of corporate bodies, and entrepreneurs. Lecturer at postgraduate studies in the field of company law.

A limited liability company as a special purpose vehicle of a public university against the background of requirements for the acquisition of real estate. Legal and competence issues

The publication addresses the issue of real estate acquisition by a limited liability company. The main points of this study have been introduced with regard to a special purpose vehicle established by a public university to implement the idea of indirect commercialization.

The publication also addresses the essence of a limited liability company as a so-called special purpose vehicle, the legal grounds for founding one, and the scope of its operations as delineated by statutory law. The principles relating to the acquisition of real estate by a limited liability company (special purpose vehicle) are also indicated.

Moreover, the article describes the scope of powers of the management board and the general meeting in connection with real estate acquisition by a limited liability company (special purpose vehicle).

In view of the above, it should be pointed out that the process of real estate acquisition itself should be based on the principles set out in the relevant regulations of the Code of Commercial Partnerships and Companies. Therefore, this process, despite the obvious link between the special purpose vehicle and the public university, is not based on specific regulations relating to higher education.

Importantly, in this process, certain formal and legal powers of the company's governing bodies (management board, general meeting) can be distinguished.

These competences should result in achieving or working out a certain correlation between the resolution-making body, that is, the general meeting, and the body authorized to represent the company, that is, its management board. This correlation is important because its absence may result in an undesirable situation from the company's point of view, relating, inter alia, to the effects of a legal transaction connected with the acquisition of real estate.

A public university, as a shareholder in a special purpose vehicle, however, may influence the process of real estate acquisition only indirectly, i.e., with the help of the company's governing bodies and based on these bodies (with the help of their members). The applicable legal regulations do not give a public university any opportunity to directly influence any issues related to the functioning of a legal person separate from it, which a special purpose company undoubtedly it.

Keywords: *university, company, management board, general meeting, real estate, commercialization, special purpose vehicle, limited liability company*

r. pr. dr Przemysław Malinowski

Autor jest właścicielem Kancelarii Radcy Prawnego specjalizującego się w obsłudze przedsiębiorców i podmiotów instytucjonalnych. Specjalizacja obejmuje: prawo spółek, prawo handlowe, prawo upadłościowe, prawo restrukturyzacyjne, prawo obrotu gospodarczego. Adiunkt w Katedrze Prawa Gospodarczego i Finansowego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Opolskiego. Autor około 90 publikacji z dziedziny prawa spółek, prawa handlowego, prawa bankowego, prawa gospodarczego, prawa upadłościowego. Wykładowca na szkoleniach dla radców prawnych, adwokatów, aplikantów radcowskich, aplikantów adwokackich, członków organów spółek kapitałowych, przedsiębiorców. Wykładowca na studiach podyplomowych z prawa spółek, prawa upadłościowego, prawa handlowego, prawa gospodarczego.

BIBLIOGRAFIA ZAŁĄCZNIKOWA

- Allerhand Maurycy**, *Kodeks handlowy. Komentarz*, Bielsko-Biała 1997
- Dumkiewicz Małgorzata**, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2020, LEX/el.
- Dziurda Marcin** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna, cz. 1 art. 1–55(4)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 38
- Jędrzejewski Tomasz** (w:) *Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Komentarz*, red. J. Woźnicki, „Wolters Kluwer Polska” 2019
- Kidyba Andrzej**, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. Tom I. Komentarz do art. 1–300 k.s.h.*, Warszawa 2015
- Kidyba Andrzej**, *Prawo handlowe*, Warszawa 2015
- Kruczalak Kazimierz** (w:) *Kodeks spółek handlowych*, red. K. Kruczalac, Warszawa 2001
- Malarewicz-Jakubów Agnieszka**, *Kompetencje zarządu spółki kapitałowej (w:) Tendencje reformatorskie w prawie handlowym*, red. J. Olszewski, Warszawa 2015
- Malinowski Przemysław, Stec Piotr**, *Organizacyjno-prawne aspekty komercjalizacji (w:) Komercjalizacja wyników badań naukowych*, red. P. Stec, Warszawa 2017
- Mról Teresa**, *Przesłanka sprzeczności interesów a reprezentacja szczególna spółek kapitałowych – zagadnienia podstawowe (w:) Sto lat polskiego prawa handlowego. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Andrzejowi Kidybie*, red. M. Dumkiewicz, K. Kopaczyńska-Pieczniak, J. Szczotka Warszawa 2020, t. 1
- Naworski Jerzy Paweł** (w:) *Kodeks spółek handlowych. Komentarz. Tytuł III. Spółki kapitałowe. Dział I. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*, red. R. Potrzeszcz, T. Siemiątkowski, Warszawa 2011
- Nazaruk Piotr** (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, Warszawa 2019, komentarz do art. 38 k.c.
- Rodzinkiewicz Mateusz**, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, „Wolters Kluwer Polska” 2018, komentarz do art. 209
- Stanik Mariusz** (w:) *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, red. Z. Jara, Warszawa 2022
- Zielińska Ewa**, *Szczególne zasady reprezentacji i prowadzenia spraw spółki w przypadku konfliktu interesów (w:) Prawo spółek*, red. A. Kidyba, Warszawa 2013
- Zieliński Jan Michał** (w:) *Izdebski Hubert, Zieliński Jan Michał, Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce. Komentarz*, Warszawa 2021, LEX/el., komentarz do art. 149