

# PEŁNOMOCNICTWO, PROKURA, REPREZENTACJA STRON UMÓW W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Wojciech Gonet

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

---

# PEŁNOMOCNICTWO, PROKURA, REPREZENTACJA STRON UMÓW W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Wojciech Gonet

---

---

BIBLIOTEKA NOTARIUSZA

Zamów książkę w księgarni internetowej

**proinfo**.pl  
księgarnia internetowa

*Stan prawny na 15 sierpnia 2019 r.*

Recenzent

*Dr hab. Małgorzata Balwicka-Szczyrba, prof. UG*

Wydawca

*Magdalena Stojek-Siwińska*

Redaktor prowadzący

*Adam Choiński*

Opracowanie redakcyjne

*Szymon Makuch – JustLuk*

Projekt okładek serii

*Wojtek Kwiecień-Janikowski, Przemek Dębowski*

Łamanie

*Krystyna Szych – JustLuk*

Ta książka jest wspólnym dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, byś przestrzegał przysługujących im praw. Książkę możesz udostępnić osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A jeśli musisz skopiować część, rób to jedynie na użytek osobisty.

**prawolubni**  


SZANUJMY PRAWO I WŁASNOŚĆ  
Więcej na [www.legalnakultura.pl](http://www.legalnakultura.pl)  
POLSKA IZBA KSIĄŻKI

© Copyright by

Wolters Kluwer Polska Sp. z o.o., 2019

ISBN 978-83-8160-955-5

Dział Praw Autorskich

01-208 Warszawa, ul. Przyokopowa 33

tel. 22 535 82 19

e-mail: [ksiazki@wolterskluwer.pl](mailto:ksiazki@wolterskluwer.pl)

[www.wolterskluwer.pl](http://www.wolterskluwer.pl)

księgarnia internetowa [www.profinfo.pl](http://www.profinfo.pl)

Książkę dedykuję prof. dr hab. Izabeli Oleksiewicz

---



## SPIS TREŚCI

<b>Wykaz skrótów</b> .....	17
<b>Wprowadzenie</b> .....	23
<b>Rozdział I</b>	
<b>Pojęcie reprezentacji</b> .....	25
<b>Rozdział II</b>	
<b>Reprezentacja osób prawnych</b> .....	32
1. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością .....	32
1.1. Reprezentacja spółki .....	32
1.2. Reprezentacja spółki w organizacji .....	46
1.3. Reprezentacja spółki w likwidacji .....	49
1.4. Zgody organów spółki na obrót nieruchomościami, prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych ....	50
1.4.1. Uchwały zgromadzenia wspólników w pierwszych 2 latach od zarejestrowania spółki .....	50
1.4.2. Uchwały wspólników zezwalające na obrót nieruchomościami i rozporządzanie prawami .....	55
1.4.3. Uchwały zgromadzenia wspólników zezwalające na obrót nieruchomościami i rozporządzanie prawami w okresie likwidacji spółki .....	62

1.4.4. Uchwały innych organów zezwalające na obrót nieruchomościami .....	65
2. Spółka akcyjna .....	66
2.1. Reprezentacja spółki .....	66
2.2. Reprezentacja spółki w organizacji .....	77
2.3. Reprezentacja spółki w likwidacji .....	79
2.4. Wymagane zgody organów spółki na obrót nieruchomościami, prawem użytkowania wieczystego gruntu oraz ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych .....	80
2.4.1. Uchwały walnego zgromadzenia w pierwszych 2 latach od zarejestrowania spółki .....	80
2.4.2. Uchwały walnego zgromadzenia zezwalające na obrót nieruchomościami i rozporządzanie prawami .....	86
2.4.3. Uchwały walnego zgromadzenia zezwalające na obrót nieruchomościami i rozporządzanie prawami w okresie likwidacji spółki .....	91
2.4.4. Uchwały innych organów zezwalające na obrót nieruchomościami .....	94
3. Zgoda na zawarcie przez spółkę kapitałową umów z członkiem zarządu, rady nadzorczej, prokurentem i likwidatorem .....	95
4. Narodowy Bank Polski .....	101
5. Fundacje .....	102
6. Stowarzyszenia .....	104
7. Izby rolnicze .....	110
8. Skarb Państwa .....	111
8.1. Reprezentacja Skarbu Państwa .....	111
8.2. Wymagane zgody na obrót nieruchomościami Skarbu Państwa .....	120
8.2.1. Zgody udzielane przez wojewodę .....	120
8.2.2. Zgoda ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa na zakup nieruchomości przez Skarb Państwa na potrzeby organów administracji rządowej ....	123

8.2.3. Zgody dotyczące Lasów Państwowych .....	133
8.2.4. Inne zgody .....	134
8.3. Dokumenty wymagane do sporządzenia aktu notarialnego przy obrocie nieruchomościami Skarbu Państwa .....	136
9. Rozporządzanie majątkiem przez państwowe osoby prawne .....	144
9.1. Podmioty, do których stosuje się obowiązek uzyskania zgody na rozporządzenie majątkiem .....	144
9.2. Składniki majątkowe wymagające zgody na rozporządzenie .....	148
9.3. Wymagane zgody na rozporządzenie majątkiem państwowej osoby prawnej .....	153
9.4. Wartość rozporządzenia wymagająca zgody .....	154
9.5. Uchwały wyrażające zgodę na zawarcie niektórych umów w spółkach Skarbu Państwa .....	157
9.6. Przypadki niewymagające zgody na czynności rozporządzające oraz przypadki wymagające zgody innego organu .....	166
9.7. Procedura uzyskania zgody .....	169
9.8. Forma, w jakiej udzielana jest zgoda .....	171
9.9. Rozporządzanie składnikami aktywów trwałych w spółkach kapitałowych będących państwowymi osobami prawnymi .....	172
10. Sprzeciw ministra właściwego do spraw energii wobec czynności dotyczących rozporządzania niektórymi składnikami mienia w spółkach kapitałowych z sektora energetycznego, ropy naftowej oraz paliw gazowych .....	173
11. Zgody wspólników w spółkach utworzonych w celu realizacji partnerstwa publiczno-prywatnego .....	177
12. Bankowy Fundusz Gwarancyjny .....	184
13. Bank Gospodarstwa Krajowego .....	184
14. Instytuty badawcze .....	187
15. Polska Akademia Nauk .....	189
16. Uczelnie .....	191
17. Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa .....	193
18. Agencja Mienia Wojskowego .....	201



19. Krajowy Zasób Nieruchomości .....	205
19.1. Krajowy Zasób Nieruchomości jako państwowa osoba prawna .....	205
19.2. Reprezentacja Krajowego Zasobu Nieruchomości .....	207
19.3. Obrót nieruchomościami na rzecz Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości .....	208
19.4. Wymagane zgody na obrót nieruchomościami Skarbu Państwa przez Krajowy Zasób Nieruchomości .....	218
20. Zakład Ubezpieczeń Społecznych .....	219
21. Przedsiębiorstwo państwowe .....	220
21.1. Reprezentacja przedsiębiorstwa państwowego .....	220
21.2. Wymagane zgody na obrót nieruchomościami w przedsiębiorstwie państwowym .....	223
21.3. Zbywanie mienia przedsiębiorstwa państwowego .....	226
22. Jednostki samorządu terytorialnego .....	229
22.1. Gmina .....	229
22.2. Powiat .....	232
22.3. Województwo samorządowe .....	235
22.4. Związki jednostek samorządu terytorialnego .....	239
22.4.1. Związki międzygminne .....	239
22.4.2. Związki powiatów .....	240
22.5. Uchwały organów stanowiących jednostek samorządu terytorialnego dotyczące obrotu nieruchomościami .....	241
22.6. Kontrasygnata skarbnika (głównego księgowego) na dokonanie czynności rozporządzających i zaciągnięcie zobowiązania .....	247
22.6.1. Uwagi wprowadzające .....	247
22.6.2. Czynności prawne wymagające kontrasygnaty .....	248
22.6.2.1. Zobowiązania pieniężne i majątkowe .....	248
22.6.2.2. Czynności prawne związane z zaciąganiem długu publicznego, udzielaniem pożyczek, poręczeń, gwarancji .....	252

22.6.3. Kontrola operacji gospodarczych i finansowych przez skarbnika lub głównego księgowego budżetu .....	254
22.6.4. Charakter prawny kontrasygnaty .....	255
22.6.5. Sytuacje, w których skarbnik może odmówić udzielenia kontrasygnaty .....	256
22.6.6. Zawiadomienie przez skarbnika organu stanowiącego i regionalnej izby obrachunkowej o udzielonej kontrasygnacie na polecenie zwierzchnika .....	261
22.6.7. Forma, termin i sposób udzielenia kontrasygnaty .....	263
22.6.8. Podsumowanie .....	269
22.7. Zasady sprzedaży nieruchomości samorządowych .....	270
22.8. Zakres terytorialny nabywanych przez jednostki samorządu terytorialnego nieruchomości .....	274
22.8.1. Możliwości nabycia dowolnej nieruchomości przez jednostkę samorządu terytorialnego .....	274
22.8.2. Szczegółowość uchwał organów stanowiących dotyczących nabywania i zbywania nieruchomości .....	276
22.8.3. Wydatkowanie samorządowych środków finansowych .....	285
22.8.4. Wiedza na temat rynku nieruchomości jako czynnik determinujący bezpieczeństwo finansów samorządowych .....	288
23. Samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej .....	290
24. Samorządowa osoba prawna .....	292
25. Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa .....	294
26. Spółdzielnie .....	295
26.1. Reprezentacja spółdzielni .....	295
26.2. Uchwały organów spółdzielni dotyczące obrotu nieruchomościami .....	300
26.3. Spółdzielnie mieszkaniowe, w których nastąpiło wyodrębnienie własności lokali .....	304
27. Kościół katolicki .....	307
28. Spółki wodne .....	318

29. Wspólnoty gruntowe .....	320
30. Instytucja gospodarki budżetowej .....	321

### **Rozdział III**

#### **Reprezentacja jednostek organizacyjnych niemających**

<b>osobowości prawnej .....</b>	<b>324</b>
1. Spółka jawna .....	324
1.1. Reprezentacja spółki jawnej .....	324
1.2. Reprezentacja spółki jawnej w umowach ze wspólnikami .....	330
1.3. Reprezentacja spółki jawnej w likwidacji .....	333
1.4. Uchwały wspólników spółki jawnej dotyczące obrotu nieruchomościami .....	335
2. Spółka partnerska .....	337
2.1. Reprezentacja spółki partnerskiej .....	337
2.2. Reprezentacja spółki partnerskiej przez zarząd .....	342
2.3. Reprezentacja spółki partnerskiej w umowach z partnerami .....	343
2.4. Reprezentacja spółki partnerskiej w likwidacji .....	346
2.5. Uchwały wspólników spółki partnerskiej dotyczące obrotu nieruchomościami .....	348
3. Spółka komandytowa .....	351
3.1. Reprezentacja spółki komandytowej .....	351
3.2. Reprezentacja spółki komandytowej w umowach ze wspólnikami .....	358
3.3. Reprezentacja spółki komandytowej w likwidacji .....	361
3.4. Spółka komandytowa bez wspólników uprawnionych do reprezentowania .....	363
3.5. Uchwały wspólników spółki komandytowej dotyczące obrotu nieruchomościami .....	364
4. Spółka komandytowo-akcyjna .....	367
4.1. Reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej .....	367
4.2. Reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej w umowach ze wspólnikami .....	374
4.3. Reprezentacja spółki komandytowo-akcyjnej w likwidacji .....	379

4.4. Spółka komandytowo-akcyjna bez wspólników uprawnionych do reprezentowania .....	380
4.5. Wymagane zgody dotyczące obrotu nieruchomościami .....	381
4.5.1. Uchwały zgromadzenia wspólników zezwalające na obrót nieruchomościami .....	381
4.5.2. Uchwały walnego zgromadzenia w pierwszych 2 latach od zarejestrowania spółki .....	387
4.5.3. Uchwały walnego zgromadzenia zezwalające na obrót nieruchomościami i rozporządzanie prawami w okresie likwidacji spółki .....	392
4.5.4. Zgoda na zawarcie przez spółkę komandytowo- akcyjną umowy z członkiem rady nadzorczej, prokurentem lub likwidatorem .....	396
5. Wspólnota mieszkaniowa .....	401

## **Rozdział IV**

<b>Reprezentacja spółki cywilnej</b> .....	416
1. Forma umowy spółki cywilnej .....	416
2. Prowadzenie spraw spółki .....	417
3. Reprezentacja spółki .....	420

## **Rozdział V**

<b>Reprezentacja osób fizycznych</b> .....	422
1. Małżonkowie .....	422
2. Małoletni .....	430
3. Osoby ubezwłasnowolnione i wobec których wszczęto postępowanie o ubezwłasnowolnienie .....	435
3.1. Osoby ubezwłasnowolnione całkowicie .....	435
3.2. Osoby ubezwłasnowolnione częściowo .....	437

## **Rozdział VI**

<b>Reprezentacja przedsiębiorców w upadłości i w postępowaniu restrukturyzacyjnym oraz przedsiębiorców indywidualnych po ich śmierci</b> .....	443
1. Upadłość .....	443
2. Postępowanie restrukturyzacyjne .....	450

2.1. Zarząd majątkiem dłużnika .....	450
2.2. Zgoda na dokonanie czynności prawnych udzielana przez nadzorcę sądowego lub sędziego komisarza .....	452
2.3. Zgoda udzielana przez radę wierzycieli lub sędziego komisarza .....	456
2.4. Podsumowanie .....	462
3. Reprezentacja osoby fizycznej będącej uprzednio przedsiębiorcą po jej śmierci .....	464
 <b>Rozdział VII</b>	
<b>Pełnomocnictwo i prokura w obrocie nieruchomościami .....</b>	<b>476</b>
1. Pełnomocnictwo udzielone w Polsce .....	476
2. Pełnomocnictwo udzielone za granicą .....	484
3. Prokura .....	494
 <b>Rozdział VIII</b>	
<b>Zagraniczne osoby prawne, przedsiębiorcy zagraniczni, oddziały przedsiębiorstw zagranicznych i przedstawicielstwa przedsiębiorców zagranicznych .....</b>	<b>500</b>
 <b>Rozdział IX</b>	
<b>Problematyka zawierania umów „z samym sobą” .....</b>	<b>508</b>
1. Uwagi wprowadzające .....	508
2. Zawieranie umów pomiędzy osobą prawną a członkami jej zarządu .....	511
2.1. Rozwiązania przewidziane w prawie spółdzielczym, Kodeksie spółek handlowych i prawie o stowarzyszeniach .....	511
2.2. Rozwiązania przewidziane w ustawie o przedsiębiorstwach państwowych .....	517
3. Możliwości zawarcia innych umów niż z zakresu prawa pracy pomiędzy wójtem a gminą .....	520
4. Konkluzje .....	525
 <b>Zakończenie .....</b>	 <b>529</b>

**Bibliografia** ..... 531

**Orzecznictwo** ..... 537



# WYKAZ SKRÓTÓW

## Akty prawne

- k.c. – ustawa z 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2019 r. poz. 1145)
- k.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks karny (Dz.U. z 2018 r. poz. 1600 ze zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.)
- k.p.a. – ustawa z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 ze zm.)
- k.p.c. – ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1360 ze zm.)
- k.p.k. – ustawa z 6.06.1997 r. – Kodeks postępowania karnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1987 ze zm.)
- k.pr.kan. – Kodeks prawa kanonicznego (<http://www.intratext.com/x/pol0025.htm>)
- k.r.o. – ustawa z 25.02.1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.)
- k.s.h. – ustawa z 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 505 ze zm.)
- p.p.m. – ustawa z 4.02.2011 r. – Prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. z 2015 r. poz. 1792 ze zm.)
- pr. bank. – ustawa z 29.08.1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187 ze zm.)
- pr. not. – ustawa z 14.02.1991 r. – Prawo o notariacie (Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.)



- pr. restr. – ustawa z 15.05.2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz.U. z 2019 r. poz. 243 ze zm.)
- pr. spółdz. – ustawa z 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2018 r. poz. 1285 ze zm.)
- pr. stow. – ustawa z 7.04.1989 r. – Prawo o stowarzyszeniach (Dz.U. z 2019 r. poz. 713)
- pr. up. – ustawa z 28.02.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. z 2019 r. poz. 498 ze zm.)
- pr. wod. – ustawa z 20.07.2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.)
- p.sz.w.n. – ustawa z 20.07.2018 r. – Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz.U. poz. 1668 ze zm.)
- r.Rzym I – rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (WE) Nr 593/2008 z 17.06.2008 r. w sprawie prawa właściwego dla zobowiązań umownych (Rzym I) (Dz.Urz. UE L Nr 177, s. 6)
- r.s.a.n.r. – rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z 30.04.2012 r. w sprawie szczegółowego trybu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa i ich części składowych, warunków obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków oraz stawek szacunkowych gruntów (Dz.U. poz. 540 ze zm.)
- r.z.o.p. – rozporządzenie Rady Ministrów z 5.10.1993 r. w sprawie zasad organizowania przetargu na sprzedaż środków trwałych przez przedsiębiorstwa państwowe oraz warunków odstąpienia od przetargu (Dz.U. Nr 97, poz. 443 ze zm.)
- u.AMW – ustawa z 10.07.2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2308 ze zm.)
- u.ARiMR – ustawa z 9.05.2008 r. o Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa (Dz.U. z 2017 r. poz. 2137 ze zm.)
- u.BFG – ustawa z 10.06.2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz.U. z 2019 r. poz. 795 ze zm.)
- u.BGK – ustawa z 14.03.2003 r. o Banku Gospodarstwa Krajowego (Dz.U. z 2018 r. poz. 1543 ze zm.)
- u.d.p. – ustawa z 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.)

- u.dz.l. – ustawa z 15.04.2011 r. o działalności leczniczej (Dz.U. z 2018 r. poz. 2190 ze zm.)
- u.f.b.s. – ustawa z 7.12.2000 r. o funkcjonowaniu banków spółdzielczych, ich zrzeszaniu się i bankach zrzeszających (Dz.U. z 2018 r. poz. 613 ze zm.)
- u.f.p. – ustawa z 27.08.2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.)
- u.g.k. – ustawa z 20.12.1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2019 r. poz. 712)
- u.g.n. – ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.)
- u.g.n.r.SP – ustawa z 19.10.1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 817 ze zm.)
- u.i.b. – ustawa z 30.04.2010 r. o instytutach badawczych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1350)
- u.i.r. – ustawa z 14.12.1995 r. o izbach rolniczych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1027)
- u.k.n.u.p. – ustawa z 30.08.1996 r. o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników (Dz.U. z 2018 r. poz. 2170 ze zm.)
- u.KOWR – ustawa z 10.02.2017 r. o Krajowym Ośrodku Wsparcia Rolnictwa (Dz.U. z 2018 r. poz. 1154 ze zm.)
- u.k.PKP – ustawa z 8.09.2000 r. o komercjalizacji i restrukturyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe” (Dz.U. z 2018 r. poz. 1311 ze zm.).
- u.KRS – ustawa z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2018 r. poz. 986 ze zm.)
- u.k.w.h. – ustawa z 6.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)
- u.KZN – ustawa z 20.07.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2018 r. poz. 2363 ze zm.)
- u.l. – ustawa z 28.09.1991 r. o lasach (Dz.U. z 2018 r. poz. 2129 ze zm.)
- u.NBP – ustawa z 29.08.1997 r. o Narodowym Banku Polskim (Dz.U. z 2017 r. poz. 1373 ze zm.)
- u.NIK – ustawa z 23.12.1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz.U. z 2019 r. poz. 489)

- u.n.n.c. – ustawa z 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. z 2017 r. poz. 2278)
- u.o.k.k. – ustawa z 16.02.2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (Dz.U. z 2019 r. poz. 369)
- u.o.n.d.f. – ustawa z 17.12.2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1440)
- u.PAN – ustawa z 30.04.2010 r. o Polskiej Akademii Nauk (Dz.U. z 2019 r. poz. 1183)
- u.p.p. – ustawa z 25.09.1981 r. o przedsiębiorstwach państwowych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1445)
- u.p.p.p. – ustawa z 19.12.2008 r. o partnerstwie publiczno-prywatnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1834 ze zm.)
- u.r. – ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.)
- u.r.i.o. – ustawa z 7.10.1992 r. o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 561 ze zm.)
- u.s.g. – ustawa z 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.)
- u.SKOK – ustawa z 5.11.2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2386 ze zm.)
- u.s.m. – ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.)
- u.s.p. – ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 511)
- u.s.p.k.k. – ustawa z 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1347)
- u.s.u.s. – ustawa z 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 300 ze zm.)
- u.s.w. – ustawa z 5.06.1998 r. o samorządzie województwa (Dz.U. z 2019 r. poz. 512)
- u.s.z.p.p. – ustawa z 25.09.1981 r. o samorządzie załogi przedsiębiorstwa państwowego (Dz.U. z 2015 r. poz. 1543)
- u.sz.u.m.e. – ustawa z 18.03.2010 r. o szczególnych uprawnieniach ministra właściwego do spraw energii oraz ich wykonywaniu w niektórych spółkach kapitałowych lub grupach kapitałowych prowadzących działalność w sektorach energii elektrycznej, ropy naftowej oraz paliw gazowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 2012)

u.w.l.	– ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.)
u.z.m.p.	– ustawa z 16.12.2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 1302)
u.z.p.z.	– ustawa z 6.03.2018 r. o zasadach uczestnictwa przedsiębiorców zagranicznych i innych osób zagranicznych w obrocie gospodarczym na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2019 r. poz. 1079 ze zm.)
u.z.s.	– ustawa z 5.07.2018 r. o zarządzie sukcesyjnym przedsiębiorstwem osoby fizycznej (Dz.U. poz. 1629)
u.z.w.g.	– ustawa z 29.06.1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 703)
z.u.KZN	– ustawa z 13.06.2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1309)

## Czasopisma i publikatory

Biul. SN	– Biuletyn Sądu Najwyższego
FK	– Finanse Komunalne
M.Praw.	– Monitor Prawniczy
ONSAiWSA	– Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego i Wojewódzkich Sądów Administracyjnych
OSA	– Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego
OSNC	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna
OSNCP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSNP	– Orzecznictwo Sądu Najwyższego. Izba Pracy, Ubezpieczeń Społecznych i Spraw Publicznych
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	– Orzecznictwo Sądów Powszechnych i Komisji Arbitrażowych

## Instytucje i organy

AMW	– Agencja Mienia Wojskowego
ARiMR	– Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa

---

BFG	– Bankowy Fundusz Gwarancyjny
BGK	– Bank Gospodarstwa Krajowego
CEIDG	– Centralna Ewidencja i Informacja o Działalności Gospodarczej
GDDKiA	– Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad
j.s.t.	– jednostka(i) samorządu terytorialnego
KOWR	– Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa
KRS	– Krajowy Rejestr Sądowy
KZN	– Krajowy Zasób Nieruchomości
MBM	– minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa
m.n.p.p.	– miasto(a) na prawach powiatu
MON	– Minister Obrony Narodowej
MSP	– Minister Skarbu Państwa
NBP	– Narodowy Bank Polski
NSA	– Naczelny Sąd Administracyjny
PAN	– Polska Akademia Nauk
SA	– Sąd Apelacyjny
SKOK	– spółdzielcza kasa oszczędnościowo-kredytowa
SN	– Sąd Najwyższy
SP	– Skarb Państwa
SPZOZ	– samodzielny publiczny zakład opieki zdrowotnej
WSA	– Wojewódzki Sąd Administracyjny
ZUS	– Zakład Ubezpieczeń Społecznych

## WPROWADZENIE

Zawieranie umów w obrocie gospodarczym pomiędzy różnymi podmiotami wymaga prawidłowej reprezentacji stron umowy. Niekiedy zawarcie umowy przez jedną ze stron wymaga uzyskania zgody, która może mieć charakter wewnętrzny, tj. udzielona jest przez organ podmiotu, lub charakter zewnętrzny, gdy udzielana jest przez podmiot inny niż zawierający umowę. Skutki nieprawidłowej reprezentacji stron umowy i braku zgody na dokonanie czynności prawnej bywają różne – od nieważności do bezskuteczności zawieszonej. Monografia dotyczy analizy zasad reprezentacji różnych stron zawierających umowy w obrocie nieruchomościami, który jest sformalizowany oraz często bardziej skomplikowany niż w przypadku innych rzeczy i praw. W publikacji pojęcie obrotu nieruchomościami dotyczy zbiorczego określenia umów i czynności skutkujących nabyciem nieruchomości i rozporządzeniem nią. Rozporządzenie nieruchomością jako czynność prawna oznacza zbycie i obciążenie nieruchomości. Przepisy dotyczące nieruchomości gruntowych, budynkowych i lokalitywnych stosuje się odpowiednio do prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz spółdzielczych praw do lokali, wobec czego monografia dotyczy także zagadnień związanych z reprezentacją przy umowach związanych z obrotem tymi prawami. W książce szczegółowo omówiono sytuacje, kiedy wymagana jest zgoda na zawarcie umów w obrocie nieruchomościami, oraz skutki jej braku. Przedstawione zasady reprezentacji różnych podmiotów dotyczą również zawierania umów mających za przedmiot inne rzeczy niż nieruchomości i inne prawa niż spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu czy też prawo użytkowania wieczystego gruntu.

W monografii podjęto m.in. badania nad zasadami zawierania umów pomiędzy podmiotami a osobami fizycznymi reprezentującymi jednocześnie te podmioty, tj. zawierania tzw. umów z samym sobą. Zasady zawierania umów pomiędzy osobą fizyczną, która reprezentuje jakiś podmiot, a tą osobą fizyczną zostały jedynie uregulowane w przypadku spółek kapitałowych, spółdzielni oraz częściowo j.s.t. w zakresie umowy o pracę. Nie jest to jednak regulacja kompleksowa, gdyż przepisy Kodeksu spółek handlowych ani Prawa spółdzielczego nie wskazują, kto ma reprezentować spółkę kapitałową, spółdzielnię przy zawarciu umowy pomiędzy członkiem zarządu i jego małżonkiem a odpowiednio pomiędzy spółką kapitałową oraz spółdzielnią. Dokonano również analizy czynności prawnych z samym sobą w przypadkach, gdy pomiędzy małżonkami obowiązują różne ustroje majątkowe małżeńskie. W książce przedstawiono zasady reprezentacji SP, które są bardzo złożone i rozbudowane. Pierwszy rozdział został poświęcony wyjaśnieniu pojęcia reprezentacji. W dalszych rozdziałach omówiono reprezentację osób prawnych, jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, osób fizycznych, podmiotów realizujących postępowanie upadłościowe, restrukturyzacyjne, reprezentację przez zarządcę sukcesyjnego oraz reprezentację podmiotów zagranicznych. Osobny rozdział poświęcony został udzielaniu pełnomocnictwa do obrotu nieruchomościami, w tym sporządzanych za granicą. W rozdziale tym omówiono również zasady legalizacji pełnomocnictw udzielonych za granicą, tak aby można było nimi posłużyć się w Rzeczypospolitej Polskiej. Ostatni rozdział poświęcony został problematyce trudności w reprezentacji niektórych podmiotów przy umowach z członkami ich organów wykonawczych. Monografia uwzględnia stan prawny na 15.08.2019 r.

## Rozdział I

# POJĘCIE REPREZENTACJI

Reprezentacja oznacza działanie uprawnionych osób, realizujące się na zewnątrz podmiotu, mające na celu powstanie, zakończenie lub zmianę stosunków prawnych z osobami trzecimi<sup>1</sup>, wykonywane przez organy (np. zarząd osoby prawnej), przedstawicieli (np. wspólnicy spółki osobowej Kodeksu spółek handlowych), pełnomocników, prokurentów, przedstawicieli ustawowych (np. rodzic małoletniego dziecka). Reprezentacja to dokonywanie czynności prawnych w imieniu reprezentowanego, tj. składanie w jego imieniu oświadczeń woli<sup>2</sup> z bezpośrednim skutkiem dla podmiotu<sup>3</sup> oraz przyjmowanie oświadczeń woli<sup>4</sup>. Kompetencja do działania w czyimś imieniu może wynikać z ustawy (np. starosta działający za SP na podstawie art. 11 u.g.n.), z czynności prawnej jednostronnej, tj. udzielonego pełnomocnictwa, lub czynności wielostronnej, tj. umowy (np. umowa spółki jawnej określająca, którzy wspólnicy reprezentują spółkę). W doktrynie wyróżnia się dwa rodzaje reprezentacji:

- 1) przedstawicielską, w tym ustawową, tj. działanie przez pełnomocnika,
- 2) organiczną, tj. działanie przez organ osoby prawnej<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> A.J. Witosz, *Prowadzenie spraw i reprezentacja spółek osobowych*, Warszawa 2013, s. 49–51 i powołana tam literatura.

<sup>2</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja spółek kapitałowych i spółdzielni*, Warszawa 2018, s. 2 i powołana tam literatura.

<sup>3</sup> A.J. Witosz, *Prowadzenie...*, s. 51 i powołana tam literatura.

<sup>4</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 2 i powołana tam literatura.

<sup>5</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 3.



Przepis art. 38 k.c. stanowi, że osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i opartym na niej statucie. Przepis ten wyraża tzw. teorię organów, zgodnie z którą do tworzenia i urzeczywistnienia woli osoby prawnej powołane są jednostki wchodzące w skład jej organów<sup>6</sup>. Aby zachowanie osoby lub osób fizycznych mogło być traktowane jako zachowanie samej osoby prawnej, muszą być spełnione łącznie następujące warunki: osoba prawna musi istnieć, w ramach struktury organizacyjnej osoby prawnej przewidziano określonego rodzaju organ ze wskazaniem przynależnych mu kompetencji, osoba fizyczna została powołana w sposób zgodny ze strukturą organizacyjną na stanowisko piastuna organu, osoba fizyczna powołana do sprawowania funkcji rzeczywiście działa w tym charakterze i jej zachowanie mieści się w granicach kompetencji przyznanych organowi osoby prawnej<sup>7</sup>. Różnica pomiędzy działaniem organu osoby prawnej a działaniem jej przedstawiciela, w tym zwłaszcza pełnomocnika, polega na tym, że<sup>8</sup>:

- 1) oświadczenie woli organu uważane jest za oświadczenie samej osoby prawnej, a oświadczenie woli pełnomocnika jest jego własnym oświadczeniem złożonym w cudzym imieniu;
- 2) organ (np. zarząd) wchodzi w skład struktury organizacyjnej osoby prawnej, a pełnomocnik jest samodzielnym podmiotem prawnym, pozostającym poza ramami struktury organizacyjnej osoby prawnej;
- 3) organ działa w zakresie kompetencji wynikającej z postanowień dotyczących ustroju osoby prawnej wynikającego z ustawy oraz ze statutu (np. art. 41 ust. 3 u.s.w., stanowiący, że zasady i tryb działania zarządu województwa samorządowego określa statut województwa), a pełnomocnik działa na podstawie udzielonego przez mocodawcę pełnomocnictwa;
- 4) osoba prawna uczestniczy w obrocie cywilnoprawnym poprzez działalność swych organów, posiadanie organów jest nieodzowne, a bez pełnomocników osoba prawna może się obejść;
- 5) gdy skutki prawne zależą od dobrej lub złej wiary, dobra lub zła wiara organu jest zarazem dobrą lub złą wiarą osoby prawnej,

---

<sup>6</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 6.

<sup>7</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 6 i powołana tam literatura.

<sup>8</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 7–8 i powołana tam literatura.

a przy pełnomocnictwie decydujące są okoliczności zachodzące po stronie pełnomocnika.

Istotę reprezentacji wyjaśnia również odmienna od teorii organów teoria przedstawicielstwa organizacyjnego (teoria przedstawicieli statutowych), wskazująca na podobieństwo działania organu i pełnomocnika. Zgodnie z przedmiotową teorią w razie wątpliwości oświadczenia woli składane przez organ osoby prawnej oraz przy ocenie dobrej lub złej wiary osoby prawnej niezbędne jest odwołanie się do stanu rzeczy zachodzącego po stronie osób fizycznych, których działanie zostało uznane za działanie osoby prawnej<sup>9</sup>. Treść struktury osoby prawnej ma niejednorodny charakter, kształtowana jest nie tylko przez przepis ustawy, lecz także przez czynności prawne, wobec czego za treścią struktury organizacyjnej osoby prawnej kryją się często formy znane przedstawicielstwu ustawowemu lub umownemu<sup>10</sup>. Członkowi organu może być udzielone pełnomocnictwo, wobec czego może się zdarzyć, że pełnomocnik będzie wchodził w skład organu<sup>11</sup>. W teorii przedstawicielstwa organizacyjnego słusznie wskazuje się, że osoba prawna może istnieć bez organów i być reprezentowana przez kuratora (art. 42 k.c.). Skutki oświadczenia woli piastuna (członków zarządu) i pełnomocnika przypisuje się osobie trzeciej, tj. osobie prawnej<sup>12</sup>. Podobne są przesłanki skutecznego działania piastuna i pełnomocnika. Gdy dotyczy to organu, przesłankami tymi są: występowanie w charakterze organu, powołanie w charakterze piastuna organu oraz nieprzekroczenie kompetencji. W przypadku pełnomocnika występuje on i jest powołany w charakterze przedstawiciela oraz nie przekracza granic umocowania<sup>13</sup>. Teoria przedstawicielstwa organizacyjnego uwidacznia się w przypadkach, gdy osoba prawna reprezentowana jest przez członka organu i pełnomocnika lub prokurenta, dokonujących wspólnie tej samej czynności prawnej. Skutki takiej czynności wobec osoby prawnej przedstawiają się analogicznie do przypadku,

<sup>9</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 9.

<sup>10</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 9 i powołana tam literatura.

<sup>11</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 9 i powołana tam literatura.

<sup>12</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 10.

<sup>13</sup> A. Zbiegień-Turzańska, *Reprezentacja...*, s. 10.

**Wojciech Gonet** – doktor habilitowany nauk prawnych; profesor nadzwyczajny; notariusz w Piasecznie; prowadzi szkolenia dla notariuszy, aplikantów notarialnych i na kursach przygotowujących do egzaminu notarialnego; pracownik naukowo-dydaktyczny, autor ponad stu publikacji naukowych, w tym monografii *Prawo pierwokupu nieruchomości* (Warszawa 2017), współautor monografii *Podatki w obrocie nieruchomościami w praktyce notarialnej* (Warszawa 2019); uczestnik i prelegent na blisko pięćdziesięciu krajowych i zagranicznych konferencjach naukowych.

W publikacji przedstawiono zasady właściwej reprezentacji różnych podmiotów (w tym: Skarbu Państwa, przedsiębiorców w upadłości, przedsiębiorców realizujących postępowanie restrukturyzacyjne, spółek prawa handlowego, jednostek samorządu terytorialnego, osób małoletnich, osób ubezwłasnowolnionych całkowicie i częściowo) przy zawieraniu umów związanych z obrotem nieruchomościami oraz wyjaśniono zasady udzielania zgód wymaganych do dokonania przedmiotowych czynności i formę właściwą dla przedmiotowych zgód.

Autor omawia również problematykę formy sporządzanego za granicą pełnomocnictwa do zawarcia w Polsce umowy mającej za przedmiot nieruchomość, zasad jego legalizacji oraz stosowania prawa właściwego do podmiotów zagranicznych dokonujących czynności prawnych związanych z obrotem nieruchomościami na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Przedstawione zasady reprezentacji różnych podmiotów dotyczą wszystkich umów, wobec czego opracowanie będzie pomocne także przy zawieraniu umów innych niż związanych z obrotem nieruchomościami. Poruszono m.in. zagadnienie zawierania umów z „samym sobą”, w tym problem możliwości zawarcia umowy innej niż o pracę pomiędzy gminą a jej wójtem.

Książka jest przeznaczona dla notariuszy, aplikantów notarialnych, radców prawnych, adwokatów oraz referendarzy sądowych.



**ZAMÓWIENIA:**

INFOLINIA 801 04 45 45

ZAMOWIENIA@WOLTERSKLUWER.PL

WWW.PROFINFO.PL

