



Data: 2.08.2024

Dotyczy: [Rzeczpospolita](#)

JAK PRZENIEŚĆ ZORGANIZOWANĄ CZĘŚĆ PRZEDSIĘBIORSTWA I UNIKNĄĆ NIEWAŻNOŚCI UMOWY?

Każdorazowo konieczne jest ustalenie, jakie składniki przedsiębiorstwa stają się przedmiotem wydzielenia i rozporządzenia jego zorganizowaną częścią.

STAN FAKTYCZNY

Sprzedający prowadził przedsiębiorstwo gastronomiczne i postanowił sprzedać jego część. Sprzedający zawarł w kwietniu 2018 r. z kupującym przedwstępną umowę sprzedaży, w której zobowiązał się zawrzeć umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zakresie lokalu gastronomicznego (restauracji) obejmującego składniki wymienione ogólnie w § 1 umowy, których szczegółowy opis miał być sporządzony następnie w załącznikach nr 1-3 do umowy.

Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta 30 października 2018 r., zaś łączna cena zakupu wynosi Z zł. Przy czym w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kupujący przekazał sprzedającemu zadatek w wysokości X zł, a w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej miał przekazać jeszcze brakującą kwotę Y. Strony ponadto postanowiły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującemu przekazany zadatek, a w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego.

Do 30 października 2018 r. załączniki nr 1-3 umowy, określające szczegółowo składniki majątkowe wchodzące w skład przedmiotu sprzedaży – nie powstały, zaś kupujący nie zebrał brakującej kwoty Y.

Po 30 października 2018 r. kupujący zażądał zwrotu wpłaconego zadatku.

Sprzedający odmówił zwrotu tłumacząc, że niewykonania umowy nastąpiło z winy kupującego, który nie zebrał kwoty Y. Wobec powyższego kupujący oświadczył sprzedającemu, że odstępuje od umowy przedwstępnej i żąda zwrotu wpłaconej kwoty X. Wobec braku zwrotu tej kwoty kupujący pozwał sprzedającego o kwotę X.

ORZECZENIA SĄDÓW

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo należało oddalić, gdyż umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie kupującego, który m.in. nie zrealizował planów w celu pozyskania brakujących środków Y na nabycie restauracji.

Sąd okręgowy po rozpoznaniu apelacji kupującego zmienił zaskarżony wyrok sądu rejonowego w ten sposób, że zasądził od sprzedającego na rzecz kupującego sporną kwotę X.

Sąd okręgowy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez sąd rejonowy, wskazując jednak, że z umowy przedwstępnej nie wynikało, jakie konkretnie składniki przedsiębiorstwa stanowiły przedmiot sprzedaży. Składniki te miały zostać, zgodnie z postanowieniami umowy,

dookreślone w załącznikach do umowy przedwstępnej. Załączniki te jednak nie zostały sporządzone. Wobec powyższego umowa przedwstępna nie zawierała elementu przedmiotowo istotnego a strony nie określiły przedmiotu sprzedaży, co skutkowało jej nieważnością. Strony nieważnej umowy przedwstępnej powinny zatem zwrócić wszystko, co sobie świadczyły nawzajem.

Sprzedający wywiódł skargę kasacyjną, jednak Sąd Najwyższy ją oddalił.

Sąd Najwyższy w wyroku z 12 maja 2023 r. II CSKP 986/22 wskazał, że istota problemu w niniejszej sprawie dotyczy pytania o konieczność uszczegółowienia w treści umowy przedwstępnej sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa tego, co ową część o zorganizowanym charakterze stanowi.

ZDANIEM AUTORA

W obowiązującym stanie prawnym nie budzi wątpliwości dopuszczalność zbycia przedsiębiorstwa jako całości w sensie prawnym. Zgodnie z art. 552 kodeksu cywilnego czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa – chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. W konsekwencji strony nie muszą wyliczać w umowie poszczególnych składników przedsiębiorstwa, chyba że ich zamiarem jest wyłączenie niektórych z nich.

Zagadnienie komplikuje się wówczas, gdy przedmiotem rozporządzenia ma być nie całe przedsiębiorstwo ani poszczególne współkształtujące je dobra prawne (składniki), lecz zorganizowana część przedsiębiorstwa.

Zasadniczo nie budzi wątpliwości możliwość dokonania rozporządzenia zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa. Każdorazowo w takim przypadku konieczne pozostaje w sposób niebudzący wątpliwości ustalenie tego, jakie składniki stają się przedmiotem tego rodzaju wydzielenia i rozporządzenia. Ustalenie powinno być jednoznaczne i dokonane w taki sposób, aby można było na jego podstawie zidentyfikować to, co w istocie jest zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa, a co pozostaje przy dotychczasowym „właścicielu” całości jako ta część, która nie podlega zbyciu. Zasadniczo nie jest konieczne szczegółowe wyliczenie poszczególnych składników, aczkolwiek bez przyjęcia przynajmniej odpowiednich mierników czy kryteriów wyodrębnienia nie można uznać, że dochodzi do konkretyzacji wydzielonej części przedsiębiorstwa. Tak właśnie było w niniejszej sprawie, w której wyszczególnienie składników miało być zawarte w załącznikach do umowy.

Bez sprecyzowania przedmiotu umowy przyrzeczonej nie mogła być dokonana czynność przyrzeczona. Tym samym nie mogła być również skutecznie zawarta umowa przedwstępna.

Michał Zakrzewski, radca prawny, Senior Associate w [poznańskim biurze Rödl & Partner](#)