

Sygn. akt II CSK 723/14

POSTANOWIENIE

Dnia 25 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku Z. L., H.L.

i G. L. Spółki Jawnej w Z.

o wpis w dziale II księgi wieczystej nr [...],

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 listopada 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Z. L.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 26 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Z. L., H. L. oraz „G. L. - spółka jawna”, we wniosku z dnia 4 kwietnia 2013 roku, żądali dokonania w dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisu jako właściciela szczegółowo opisanej nieruchomości: „G. L. spółka jawna” z siedzibą w Z. w udziale wynoszącym 8/14 części. Do wniosku dołączono aneks do umowy tej Spółki zobowiązujący wspólników do wniesienia do Spółki należących do nich udziałów w nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr [...] oraz zawartą w dniu 29 marca 2013 r. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia udziałów w tej nieruchomości na rzecz Spółki.

Postanowieniem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację od postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek o dokonanie żądanego wpisu, wskazując, że wynikające z umowy spółki jawnej zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości było nieważne, nie została bowiem zachowana w zakresie tego zobowiązania forma aktu notarialnego. Oznacza to, że nieważna jest także umowa notarialna o przeniesieniu własności tych nieruchomości, skoro jej ważność zależy od istnienia niewadliwej (ważnej) czynności zobowiązującej.

W skardze kasacyjnej zarzucono naruszenie art. 23 w zw. z art. 2 k.s.h. i art. 158 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie wskutek bezzasadnego uznania, że umowa spółki jawnej powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego co najmniej w zakresie oświadczenia o wniesieniu do spółki wkładu w postaci nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 23 k.s.h. umowa spółki jawnej powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności, a według art. 25 pkt 2 k.s.h. jej koniecznym elementem jest m.in. określenie wkładów wnoszonych przez każdego wspólnika i ich wartość. W zakresie wymagania odnoszącego się do formy zawarcia umowy spółki jawnej jest to regulacja odmienna w stosunku do pozostałych spółek osobowych, tj. partnerskiej, komandytowej i komandytowo-akcyjnej, dla których ustawodawca przewidział formę aktu notarialnego (art. 92, 106 i 131 k.s.h.).

Jeżeli umowa spółki osobowej przewiduje wniesienie przez wspólnika wkładu w postaci własności nieruchomości (użytkowania wieczystego gruntu), rozważenia

wymaga kwestia sposobu przeniesienia przez wspólnika własności nieruchomości na taką spółkę. Zagadnienie to zostało wyjaśnione przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2015 r. II CSK 85/14 (LEX nr 1642869), w którym wyrażono pogląd, że dopuszczalne jest zawarcie umowy spółki jawnej w formie przewidzianej w art. 23 k.s.h., a więc w formie pisemnej zwykłej także wtedy, gdy przedmiotem wkładu jest nieruchomość. W takim jednak przypadku konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę - po jej zarejestrowaniu.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego orzeczenia wskazał, że zgodnie z art. 23 k.s.h. umowa spółki jawnej powinna zostać zawarta na piśmie pod rygorem nieważności, a według art. 25 pkt 2 k.s.h. jej koniecznym elementem jest m.in. określenie wkładów wnoszonych przez każdego wspólnika i ich wartość. W zakresie wymagania odnoszącego się do formy zawarcia umowy spółki jawnej jest to regulacja odmienna w stosunku do pozostałych spółek osobowych, tj. partnerskiej, komandytowej i komandytowo-akcyjnej, dla których ustawodawca przewidział formę aktu notarialnego (art. 92, 106 i 131 k.s.h.). Sąd Najwyższy dodał ponadto, że spółki osobowe powstają z chwilą wpisu do rejestru (art. 25¹, 94, 109 i 134 k.s.h.).

Rozważając kwestię sposobu przeniesienia przez wspólnika własności nieruchomości na taką spółkę Sąd Najwyższy podkreślił, że w przypadku spółek partnerskiej, komandytowej i komandytowo-akcyjnej, zważywszy, że dla tych spółek ustawodawca przewidział formę aktu notarialnego, postępowanie w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości na spółkę przebiega bez komplikacji. Stosując w tym zakresie, zgodnie z art. 2 k.s.h., przepisy art. 155 – 158 k.c. należy dojść do wniosku, że umowy takich spółek zawierające zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości wywołują – zgodnie z art. 155 k.c. – skutek rozporządzający. Przyjmując założenie, nie wywołujące zastrzeżeń w literaturze oraz orzecznictwie, że rejestracja spółki nie jest warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., lecz jest warunkiem prawnym (kodeksowym), niezależnym od woli wspólników, wspomniane zobowiązanie nie narusza art. 157 § 2 k.c. i spółka w chwili rejestracji nabywa własność nieruchomości.

W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy zaznaczył ponadto, że sposób przeniesienia przez współnika własności nieruchomości na spółkę jawną – ze względu na odrębność w zakresie formy zawarcia umowy dotyczącej zawiązania takiej spółki – jest odmienny. Podejmowane w doktrynie próby pogodzenia unormowań przyjętych w kodeksie spółek handlowych dla spółki jawnej z przepisami kodeksu cywilnego dotyczącymi przeniesienia własności nieruchomości, zaowocowały poglądem, że jeżeli przedmiotem wkładu do spółki jawnej ma być własność nieruchomości, to umowa spółki jawnej powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Według innego stanowiska, obok umowy spółki sporządzonej w formie zwykłej pisemnej, należy równolegle zawrzeć dodatkową umowę w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest samo zobowiązanie do wniesienia wkładu.

Takich konstrukcji ustawodawca zapewne chciał uniknąć – podkreślił Sąd Najwyższy - wprowadzając uproszczone regulacje prawne dotyczące tworzenia i funkcjonowania spółki jawnej oraz ustanawiając tylko zwykłą formę umowy zawiązującej spółkę. Z tych względów obie przedstawione konstrukcje dotyczące sposobu przeniesienia na spółkę jawną własności nieruchomości deklarowanej jako wkład, ocenił Sąd Najwyższy w powołanym orzeczeniu za „budzące uzasadnione wątpliwości”. W konsekwencji za bardziej przekonujący uznał pogląd dopuszczający możliwość zawarcia umowy spółki jawnej w formie przewidzianej w art. 23 k.s.h., a więc w formie pisemnej zwykłej także wtedy, gdy przedmiotem wkładu jest nieruchomość. W takim jednak przypadku – jak zaznaczył - konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę - po jej rejestracji.

Przyjmując takie stanowisko Sąd Najwyższy przypomniał, że taką konstrukcję przeniesienia własności nieruchomości wnoszonej tytułem aportu w odniesieniu do spółek kapitałowych tworzonych zgodnie z przepisami Kodeksu handlowego przyjęto w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP128/91 (OSNC 1992, nr 6, poz.106), stwierdzającej, że jeżeli współnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością wkładami niepieniężnymi w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu (własności) nieruchomości) – konieczne jest zawarcie odrębnej umowy w formie aktu

notarialnego dla przeniesienia tego prawa na rzecz spółki – po zarejestrowaniu przez sąd. Stanowisko to wprowadziło straciło na aktualności w odniesieniu do spółek kapitałowych ze względu na inny w zakresie ich podmiotowości stan prawny ukształtowany przepisami kodeksu spółek handlowych, zachowało jednak wartość merytoryczną przy rozważaniach dotyczących sposobu przeniesienia przez wspólnika spółki jawnej własności nieruchomości jako wkładu w sytuacji, gdy zgodnie z art. 23 k.s.h. umowa spółki zawarta została tylko w formie zwykłej pisemnej.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną w niniejszej sprawie podzielił argumentację przedstawioną w uzasadnieniu postanowienia z dnia 14 stycznia 2015 r. II CSK 85/14 i uznał, że w razie zawarcia umowy spółki jawnej w zwykłej formie pisemnej, w której wspólnik zobowiązał się do wniesienia tytułem wkładu własności nieruchomości, konieczne jest zawarcie - po zarejestrowaniu spółki - odrębnej umowy w formie aktu notarialnego przenoszącej własność tej nieruchomości na rzecz spółki. Warunki te zostały spełnione przez wnioskodawcę, nie było więc powodów do oddalenia wniosku o dokonanie żadanego wpisu.

Z przytoczonych względów, stwierdzając naruszenie art. 23 k.s.h. oraz art. 158 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

kc