

Sygn. akt II CSK 85/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSA Jacek Grela

w sprawie z wniosku Z. L. i "G. L."

Spółki jawnej w Z.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2015 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Z. L.

od postanowienia Sądu Okręgowego w Ł.

z dnia 3 października 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Z. L. oraz „G. L. - spółka jawna”, we wniosku z dnia 17 września 2012 roku, żądali dokonania w dziale II księgi wieczystej nr [...] wpisu jako właściciela nieruchomości: „G. L. spółka jawna” z siedzibą w Z. Do wniosku dołączono umowę zawiązania wspomnianej Spółki z dnia 16 sierpnia 2012 roku, sporządzoną w formie pisemnej zwykłej, w której Z. L. oświadczył, że tytułem wkładu wnosi do spółki szczegółowo opisane nieruchomości. Do wniosku dołączono, zawartą dnia 11 września 2012 r w formie aktu notarialnego, umowę przeniesienia własności tych nieruchomości na rzecz Spółki.

Postanowieniem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Ł. 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.). Dodać należy, że spółki osobowe powstają z chwilą wpisu do rejestru (art. 25¹, 94, 109 i 134 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.

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. – także 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, niezależnym od woli wspólników, wspomniane zobowiązanie nie narusza art. 157 § 2 k.c. i spółka w chwili rejestracji nabywa własność nieruchomości.

Sposób przeniesienia przez wspólnika 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, wprowadzając uproszczone regulacje prawne dotyczące tworzenia i funkcjonowania spółki jawnej oraz ustanawiając tylko zwykłą formę pisemną umowę zawiązującej spółkę. Z tych względów obie przedstawione konstrukcje dotyczące sposobu przeniesienia na spółkę jawną własności nieruchomości deklarowanej jako wkład, budzą uzasadnione wątpliwości. Za bardziej przekonujący uznać należy 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 nieruchomości. W takim jednak przypadku konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę - po jej rejestracji.

Taką konstrukcję przeniesienia własności nieruchomości wnoszonej tytułem aportu w odniesieniu do spółek kapitałowych tworzonych zgodnie z przepisami Kodeksu handlowego przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 grudnia 1991 r., III CZP 128/91 (OSNC 1992, nr 6, poz. 106), stwierdzając, że w razie gdy wspólnik 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 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. Należało więc uznać, 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.

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.).