

Sygn. akt III CSK 415/15

POSTANOWIENIE

Dnia 15 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z wniosku P.W.

przy uczestnictwie J.W. i Ł.W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 15 listopada 2016 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Okręgowego w N.

z dnia 27 maja 2015 r., sygn. akt III Ca/15,

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

UZASADNIENIE

Referendarz w Sądzie Rejonowym w N. postanowieniem z dnia 31 marca 2015 r. oddalił, wniosek o wpis w księdze wieczystej nr Kw [...] prawa własności na rzecz P.W., J.W. i Ł.W. jako współników spółki cywilnej na prawach wspólności łącznej, zawarty w akcie notarialnym - umowie przeniesienia własności nieruchomości z dnia 13 lutego 2015 r. W uzasadnieniu wskazał, że umowa ta została zawarta po podjęciu uchwały współników, zobowiązującej ich do nabycia nieruchomości objętej wnioskiem, podjętej bez zachowania formy aktu notarialnego.

Sąd Rejonowy w N. postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2015 r. oddalił skargę wnioskodawcy P. W. na powyższe postanowienie, a Sąd Okręgowy w N. oddalił apelację wnioskodawcy od tego orzeczenia postanowieniem zaskarżonym skarga kasacyjną.

Sąd Okręgowy podzielił zapatrywanie Sądu Rejonowego, iż wniesienie wkładów do spółki cywilnej w drodze przeniesienia współwłasności nieruchomości należącej do współników spółki cywilnej w częściach ułamkowych na współwłasność łączną tych współników musi być - zgodnie z art. 862 k.c. - poprzedzone umową zobowiązującą do przeniesienia własności zawartą w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Skoro umowa taka nie została zawarta, umowa przeniesienia własności z dnia 13 lutego 2015 r. nie mogła wywrzeć określonego w niej skutku.

W skardze kasacyjnej, opartej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 k.p.c., wnioskodawca P. W. zarzucił naruszenie przez błędną wykładnię:

- art. 862 i art. 158 k.c. wskutek uznania, że umowa powołana jako podstawa wnioskowanego wpisu powinna być poprzedzona odrębną umową zobowiązującą do przeniesienia własności, zawartą w formie aktu notarialnego oraz

- art. 155 § 1 k.c. w następstwie przyjęcia, że zawarta przez współników spółki cywilnej w dniu 15 lutego 2015 r. umowa przeniesienia współwłasności w częściach ułamkowych na współwłasność łączną tych współników nie wywołała skutku zobowiązująco-rozporządzającego.

Powołując się na tak ujęte zarzuty, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i wydanie rozstrzygnięcia uwzględniającego wniosek.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy oddalając apelację wnioskodawcy P.W. stanął na stanowisku, że wniesienie wkładu do spółki cywilnej przez przeniesienie współwłasności nieruchomości należącej do wnioskodawców w częściach ułamkowych na ich współwłasność łączną musiało być poprzedzone umową zobowiązującą do dokonania tej czynności, zawartą w formie aktu notarialnego. Konsekwencją przyjęcia tego zapatrywania było uznanie, że w sytuacji, w której taka umowa zobowiązująca nie została zawarta, nie mogło dojść do skutecznego wniesienia do spółki nieruchomości na współwłasność łączną.

Podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutom kwestionującym trafność powyższej oceny nie można odmówić słuszności. Należy zgodzić się z zapatrywaniem skarżącego, iż z treści art. 862 k.c. nie wynika obowiązek zawarcia umowy zobowiązującej do wniesienia do spółki własności nieruchomości odrębnej od umowy przenoszącej jej własność. Sąd Okręgowy, prezentując odmienne zapatrywanie, nie przytoczył jego bliższego uzasadnienia; wskazał jedynie, że powołany przepis odsyła do odpowiedniego stosowania przepisów o sprzedaży.

Sąd Okręgowy niewątpliwie prawidłowo przyjął, że - w świetle art. 155 k.c. - do przeniesienia własności nieruchomości może dojść w wyniku uprzednio powstałego obowiązku. Błędnie jednak uznał, że w przypadku wkładu w postaci własności nieruchomości, wnoszonego do spółki cywilnej, źródłem tego obowiązku może być wyłącznie odrębna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności. W orzecznictwie słusznie zwrócono uwagę, że obowiązek wniesienia wkładów do spółki w postaci własności nieruchomości może wynikać również z uchwały wspólników, będącej innym zdarzeniem w rozumieniu art. 156 k.c. Podkreślono przy tym, że skoro uchwała taka nie stanowi umowy, to nie odnosi się do niej wymaganie formy aktu notarialnego, przewidziane w art. 158 k.c. dla umów

(zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2003 r., II CKN 1235/00, nie publ.).

Odnosząc się do zarzutu skarżącego, odwołującego się do przytoczonej argumentacji, Sąd Okręgowy uznał go za bezprzedmiotowy wobec ustalenia, że wspólnicy nie zawarli umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. Oparcie zaskarżonego rozstrzygnięcia na tym wadliwym założeniu nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.