

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 2 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu oddalił wniosek Z. L., H. L. i (...) spółka jawna" z siedzibą w Z. o wpisanie w dziale II księgi wieczystej nr (...) spółki jawnej" z siedzibą w Z. oraz ustalił, że każdy z uczestników we własnym zakresie ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej położonej w Z., przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o obszarze 4.306 m<sup>2</sup>.

W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są Z. i H. małżonkowie L. na prawach wspólności ustawowej w łącznym udziale 8/14 części.

W dziale III ujawniona jest między innymi wzmianka o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym skierowana przeciwko współwłasności ujawnionemu na rzecz Z. i H. małżonków L. na prawach wspólności ustawowej - na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej z dnia 31 lipca 2012 roku zawartej przed P. L. - notariuszem w Ł. (Rep. A Nr 3648/2012).

W dniu 16 sierpnia 2012 roku H. L., Z. L. i M. L. zmienili § 9 umowy spółki jawnej aneksem sporządzonym w zwykłej formie pisemnej. W wyniku powyższej zmiany Z. L. i H. L. zobowiązali się do wniesienia do spółki należące do nich udziały wynoszące po 4/14 części w działce gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...).

Zgodnie z § 3 i 4 aktu notarialnego rep. A Nr (...), z dnia 29 marca 2013 roku, Z. L. i H. L. w wykonaniu swoich zobowiązań wynikających z opisanego wyżej aneksu do umowy spółki jawnej z dnia 16 sierpnia 2012 roku przenieśli na rzecz (...) spółka jawna" z siedzibą w Z. prawo własności udziałów po 4/14 części w niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), o obszarze 4.306 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr (...).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że w myśl art. 155 k. c. - umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

Stosownie do brzmienia art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Za utrwalony uznał Sąd Rejonowy pogląd, że wymagana w art. 158 k.c. forma aktu notarialnego dotyczy wszelkich umów zobowiązujących do przeniesienia własności, zarówno nazwanych i nienazwanych.

W ocenie Sądu Rejonowego, brak racjonalnych powodów, dla przyjęcia, że zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości wynikające z wniesienia wkładu do spółki jawnej miałyby podlegać innym rygorom niż określone w przepisie art. 158 k.c. obejmującym swoją dyspozycją wszelkie umowy, których przedmiotem jest zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości.

Błędny jest zatem pogląd, że w przypadku, gdy zobowiązanie do przeniesienia własności wynika z umowy spółki jawnej wystarczające jest zachowanie zwykłej formy pisemnej z uwagi na treść art. 23 ustawy z dnia 15 września 2000 roku kodeks spółek handlowych. Wprawdzie ustawodawca istotnie nie wymaga dla ważności umowy o utworzeniu

spółki jawnej formy aktu notarialnego, ale nie dotyczy to sytuacji, gdy tytułem wkładu wnoszona jest do takiej spółki nieruchomości.

W rozpoznawanej sprawie zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości wynikało z treści umowy spółki jawnej, a zatem - zgodnie z przepisem art. 158 k.c., umowa spółki lub przynajmniej ta jej część, która zawiera zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości, powinna być sporządzona w formie aktu notarialnego. Brak właściwej formy skutkuje nieważnością zobowiązania do przeniesienia własności. Wobec tego, że umowa przenosząca własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, jest umową kausalną w znaczeniu materialnym i formalnym, jej ważność zależy od istnienia niewadliwej czynności zobowiązującej. Tym samym nieważność umowy zobowiązującej skutkuje nieważnością umowy przenoszącej własność.

Brak zatem podstaw do dokonania żądanego wpisu, co skutkuje oddaleniem wniosku.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 k.p.c..

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca Z. L..

Zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 23 k.s.h. w zw. z art. 2 k.s.h. w zw. z art. 158 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, że umowa spółki jawnej przewidująca wniesienie nieruchomości jako wkładu do spółki powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego - podczas gdy:

- art. 23 k.s.h. stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 158 k.c. i wyłącza jego zastosowanie w niniejszej sprawie (zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali*);
- w niniejszej sprawie brak jest podstaw, aby odpowiednio stosować (na podstawie art. 2 k.s.h.) przepis art. 158 k.c. - regulacja zawarta w art. 23 k.s.h. ma bowiem charakter zupełny, a jej stosowanie nie wymaga posiłkowania się wskazanym przepisem Kodeksu cywilnego;
- ponadto - ustawodawca nie wprowadzając w przypadku umowy spółki jawnej wymogu zachowania formy aktu notarialnego, który to wymóg obowiązuje w przypadku innych spółek prawa handlowego, dał wyraz swej woli, aby zawieranie umów tej spółki osobowej następowało w sposób możliwie uproszczony - bez potrzeby sporządzania aktu notarialnego; brak jest więc podstaw, aby przy stosowaniu art. 23 k.s.h. „uzupełniająco” sięgać do art. 158 k.c., zaostrzając tym samym przewidziany przez ustawodawcę wymóg - innymi słowy, gdyby wolą ustawodawcy było wprowadzenie formy aktu notarialnego jako wymaganej dla zawarcia umowy spółki jawnej (zawsze albo w określonych okolicznościach), do k.s.h. zostałyby wprowadzony odpowiedni zapis - tak, jak miało to miejsce w przypadku spółki komandytowej, komandytowo-akcyjnej oraz spółek kapitałowych;
- w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszczono możliwość przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego w wyniku wykonania umowy zobowiązującej do przeniesienia własności (umowy przedwstępnej) zawartej w formie pisemnej zwykłej (vide - wyrok SN z dnia 25 listopada 2011 roku, sygn. akt II CSK 77/11) - nie ma więc jakichkolwiek istotnych względów, które przemawiałyby za tym, aby opisany mechanizm nie znalazł zastosowania w przypadku wniesienia nieruchomości jako wkładu do spółki jawnej - jako wykonania umowy zobowiązującej do takiego wniesienia (umowy spółki) zawartej w formie pisemnej zwykłej.

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że brak jest podstaw lub istnieją przeszkody do dokonania wpisu zgodnie z wnioskiem - podczas gdy załączone do wniosku dokumenty odpowiadały pod względem formy i treści przepisom prawa.

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wniósł o:

1. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego postanowienia i rozpoznanie wniosku zgodnie z żądaniem;
2. zasądzenie na rzecz skarżącego kosztów postępowania według norm przepisanych oraz zwrot uiszczonej opłaty od apelacji oraz opłaty od skargi na orzeczenie referendarza sądowego na rachunek bankowy pełnomocnika skarżącego.

Sąd Okręgowy w Łodzi postanowieniem z dnia 26 maja 2014 r. wydanym w sprawie sygnatura akt III Ca 450/14 oddalił apelację jako bezzasadną.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie budzi wątpliwości, że umowa spółki jawnej powinna być zawarta na piśmie, pod rygorem nieważności (art. 23 k.s.h.)

Jeżeli umowa spółki jawnej przewiduje wniesienie przez wspólnika wkładu, którego przeniesienie lub ustanowienie wymaga zachowania formy szczególnej, umowa spółki powinna zostać zawarta w tej formie szczególnej. Za ugruntowany w doktrynie należy uznać pogląd zgodnie z którym, przy założeniu, że spółka jawna jest odrębnym od wspólników podmiotem prawa (ułamną osobą prawną), przyjmując konsekwentnie należy, iż umowa spółki jawnej, do której wnoszony jest wkład w postaci nieruchomości, zawsze wymaga formy aktu notarialnego z uwagi na fakt, iż następuje tutaj zobowiązanie do przeniesienia własności na inny odrębny od wspólników podmiot.

W konsekwencji należało przyjąć, że zaprezentowana przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia ocena prawna jest prawidłowa i musi się ostać.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożył wnioskodawca Z. L..

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

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2015 r. wydanym w sprawie II CSK 723/14 Sąd Najwyższy w Warszawie uchylił postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 maja 2014 r. i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, iż 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 pisemnej zwykłej, należy równolegle zawrzeć dodatkową umowę w formie aktu notarialnego, której przedmiotem jest samo zobowiązanie do niesienia wkładu. Takich konstrukcji ustawodawca zapewne chciał uniknąć wprowadzając uproszczone regulacje prawne dotyczącej tworzenia i funkcjonowania spółki jawnej oraz ustanawiając tylko zwykłą formę pisemną umowy zawiązującej spółkę. Z tych względów, w ocenie Sądu Najwyższego, obie przedstawione konstrukcje dotyczące sposobu przeniesienia na spółkę jawną własności nieruchomości deklarowanej jako wkład budzą uzasadnione wątpliwości. Za bardziej przekonujący Sąd Najwyższy 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 wypadku konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę - po jej rejestracji.

W tym stanie rzeczy w ocenie Sądu Najwyższego doszło w rozpoznawanej sprawie do naruszenia art. 23 k. s. h. oraz art. 158 k.c. w zw. z art. 2 k. s. h., co skutkowało uchyleniem postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 maja 2014 roku.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Stosownie do art. 398<sup>20</sup> k.p.c. przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy jest związany wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Za bardziej przekonujący Sąd Najwyższy 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 wypadku konieczne jest zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości na spółkę - po jej rejestracji. Zatem dokumenty załączone do wniosku co do formy nie stanowiły przeszkody do dokonania wpisu.

Pogląd taki jest dla Sądu Okręgowego przy rozpoznaniu niniejszej sprawy wiążący.

Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis sąd bada treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treść księgi wieczystej. Z uwagi na to, iż zgodnie ze stanowiskiem zaprezentowanym przez Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie forma dokumentów dołączonych do wniosku była właściwa, zatem konieczne jest dokonanie analizy zasadności wniosku o wpis w oparciu o pozostałe przesłanki opisane dyspozycją art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

W związku z tym, w ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkuje uchynieniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu w Zgierzu do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c..

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.