

**Sygn. akt II Ca 1628/23**

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Hubert Wicik

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2023 roku w Kielcach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku K. U., M. P. i J. P.

z udziałem (...) spółka jawna w B.

o wpis w księdze wieczystej (...)

na skutek apelacji wnioskodawczyni K. U. od postanowienia Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju z dnia 7 sierpnia 2023 roku, (...)

**postanawia :**

oddalić apelację,

orzec, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

(...)

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)(...)

(...)

(...)

(...)

(...)

**Sygn. akt II Ca 1628/23**

## UZASADNIENIE

**rozstrzygnięcia zawartego w punkcie I (pierwszym)**

**postanowienia z dnia 23 listopada 2023 roku**

Postanowieniem z dnia 7 sierpnia 2023 roku, wydanym w sprawie (...), Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju oddalił wniosek o wpis K. U. i J. P. jako współwłaścicieli nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...).

Przyczyną oddalenia wniosku było przyjęcie, że czynność prawna objęta aktem notarialnym stanowiącym podstawę wniosku o wpis (Rep. (...)) jest nieważna, albowiem nie została oparta na prawidłowej kauzie.

Apelację od tego postanowienia wywiodła wnioskodawczyni K. U., zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie :

prawa procesowego, a to art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. przez przekroczenie zakresu kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym o wpis w księdze wieczystej na skutek bezzasadnego badania kauzy czynności prawnej,

prawa procesowego, a to art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o wpis, mimo iż nie zachodzi ani brak podstaw ani też nie istnieją żadne przeszkody do jego dokonania,

prawa materialnego art. 156 k.c. i 158 k.c. poprzez uznanie, iż umowy objęte treścią aktu notarialnego zeznanego przed notariuszem M. D. w dniu 14.09.2022 roku Rep. (...) są nieważne.

W oparciu o te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku o dokonanie wpisu jako współwłaścicieli K. U. w 3/4 częściach i J. P. w 1/4 części.

Pozostali wnioskodawcy oraz uczestniczka w całości przyłączyli się do apelacji K. U..

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje :**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne.

Choć zgodzić się należy ze skarżącą, że w obrocie prawnym funkcjonują przypadki „wycofania” ze spółki osobowej (w tym spółki jawnej) składnika majątku i jego przeniesienia na współników (o czym świadczą liczne postępowania administracyjne oraz orzecznictwo sądów administracyjnych, dodajmy jednak, że nie jednolite, bowiem w niektórych przypadkach dochodzi do odmowy wydania interpretacji podatkowej z powodu podejrzenia, że planowana czynność zmierza do uniknięcia opodatkowania lub do obniżenia podatku), to nie świadczy to o zasadności apelacji.

W argumentacji skarżącej, zarówno w skardze jak i w obecnej apelacji dominuje nawiązanie do tych właśnie przypadków oraz do takiego modelu postępowania, w którym najpierw zostaje podjęta przez spółkę (przez wszystkich współników zgodnie z art. 43 k.s.h.) uchwała o „wyłączeniu” określonego składnika ze spółki jawnej i jego nieodpłatnym przekazaniu na rzecz współników, zgodnie z posiadanymi udziałami, a następnie w jej wykonaniu zostaje zawarty akt notarialny „wyłączający” ten składnik majątku ze spółki i przenoszący jego własność nieodpłatnie na tych współników. W takim modelu postępowania, w wyniku podjęcia przez spółkę jawną uchwały o „wyłączeniu” określonego składnika z jej majątku (niekoniecznie będącego przedmiotem wkładu), dochodzi do swoistego powstania zobowiązania ciążącego na spółce, w wykonaniu którego sporządzany jest akt notarialny przenoszący taki składnik majątku na współników nieodpłatnie, w którym z kolei -w ramach obowiązku przywołania okoliczności stanowiących causę czynności rozporządzającej (por. art. 156 k.c. i art. 158 k.c.) przywołuje się tę uchwałę współników. Do takiego modelu postępowania nawiązuje apelacja, choć nie w pełni konsekwentnie, bowiem najpierw wskazano w jej uzasadnieniu, że umowa z dnia 14 września 2022 roku, Rep. (...) wywołała tzw. podwójny skutek (zobowiązująco-rozporządzający), by dalsze wywody tego uzasadnienia poświęcić na przekonanie sądu odwoławczego o tym, że podstawą tego aktu notarialnego była uchwała współników spółki jawnej o wycofaniu nieruchomości z majątku tej spółki, która zrodziła uprawnienie współników do uzyskania własności nieruchomości, tworząc po stronie spółki (...) zobowiązanie do przeniesienia własności (co rozdziela w praktyce skutek zobowiązujący od rozporządzającego).

Rzecz jednak w tym, że postępowanie spółki (...) nie wpisało się w ten model postępowania, zaakceptowany głównie w praktyce organów podatkowych. Po pierwsze, uchwała nr 1 przywołana w akcie notarialnym Rep. A (...), objęta aktem notarialnym Rep. A (...) nie może stanowić źródła obowiązku spoczywającego na przedmiotowej spółce jawnej, z uwagi na jej treść. Nie jest bowiem uchwałą współników o „wyłączeniu” wymienionych w niej składników z tej

spółki, a jedynie uchwałą zawierającą zgodę wszystkich współników na „wycofanie” tych składników ze spółki oraz ich „zwrot” na rzecz współników stosownie do posiadanych udziałów. Wyrażenie zgody na daną czynność nie może być utożsamiane z podjęciem decyzji o dokonaniu tej czynności. Wynika to już z wykładni językowej (czym innym bowiem jest zgoda na dokonanie czynności a czym innym samo jej dokonanie). Zdaniem Sądu Okręgowego, prawidłowa uchwała współników, wpisująca się w powyższy schemat postępowania, powinna obejmować nie tylko samą zgodę współników na dokonanie czynności, ale i tę czynność (czyli być uchwałą o „wyłączeniu/wycofaniu” nieruchomości z tej spółki i przeniesieniu jej własności/przekazaniu na współników, z określeniem czy ma to nastąpić odpłatnie czy nieodpłatnie). Dopiero wówczas moglibyśmy mówić o powstaniu zobowiązania spółki jawnej do przeniesienia własności nieruchomości i zaszłaby podstawa do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego tę własność w odwołaniu do prawidłowo sformułowanej uchwały współników. Po drugie, sama uchwała nr 1 w żadnej mierze nie określa na jakich zasadach ma nastąpić to „wycofanie” i „zwrot”, mianowicie czy ma być to czynność odpłatna czy nieodpłatna. Przyjąć natomiast należy, że do elementów istotnych (essentialia negotii) czynności prawnej przenoszącej własność nieruchomości należy to, czy czynność ta jest odpłatna czy nieodpłatna. Potwierdza to zresztą nawet przywołana przez pełnomocnika skarżącej praktyka zawierania umów przenoszących własność nieruchomości „wyłączonej” z majątku spółki, w których wyraźnie zaznacza się, że to przeniesienie następuje nieodpłatnie (choć nie w formie darowizny). Dopiero w przypadku takiego wyraźnego zastrzeżenia zachowują aktualność przywoływane w skardze i apelacji interpretacje organów podatkowych, które sprowadzają się do oceny czy taka nieodpłatna czynność prawna podlega opodatkowaniu jako darowizna. Po trzecie, nieprawidłowe jest zawarte w tej uchwale określenie o „zwrocie” składników majątku na rzecz współników, przy jednoczesnym oświadczeniu w § 5 in fine tego aktu, że składniki te nie stanowiły części wkładów współników. Skoro współnicy, jak wynika z treści tego zapisu nie wnieśli przedmiotowej nieruchomości jako wkładu do spółki jawnej (pomijając już to, że przenoszone prawo do lokalu powstało dopiero 2022 roku), to nie może być mowy o „zwrocie” im tej nieruchomości. Tym bardziej zatem istotne jest wyraźne określenie czy przeniesienie własności następuje odpłatnie czy nieodpłatnie. Choć zgodzić się należy z argumentacją skarżącej, że współnicy spółki jawnej mają swobodę w kształtowaniu jej sytuacji majątkowej, ograniczoną jedynie wyraźnymi przepisami prawa, to przesunięcia majątkowe pomiędzy tą spółką a jej współnikami muszą być klarowne, dając czytelny obraz dokonywanej transakcji, także z perspektywy jej odpłatności lub nieodpłatności. (...) spółki jawnej jest majątkiem odrębnym od majątku jej współników (art. 28 k.s.h.), a sama spółka, choć nie posiada osobowości prawnej, to jest wyposażona w zdolność prawną. To pełne wyodrębnienie spółki także od współników oznacza, że spółka jest odrębnym podmiotem także względem nich.

Wszystkie te okoliczności, wbrew ocenie skarżącej, podlegały badaniu w ramach niniejszego postępowania o wpis, nie wychodząc poza treść złożonych dokumentów. Wprawdzie zgodzić się należy ze stanowiskiem apelującej, że kognicja sądu wieczystoksięgowego jest ograniczona, jednakże nie oznacza to, że obejmuje jedynie stronę formalną, bez oceny materialnoprawnych skutków czynności stanowiącej podstawę wniosku o dokonanie wpisu. Odwołać się należy do utrwalonego stanowiska judykatury, zgodnie z którym zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym w obu instancjach określony został w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., który wskazuje, że rozpoznając wniosek o wpis, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Obowiązek badania treści wniosku i dokumentów mieści w sobie również ocenę, czy czynność materialnoprawna stanowiąca podstawę wpisu uzasadnia powstanie, zmianę lub wygaśnięcie prawa, które ma być wpisane do księgi wieczystej lub z niej wykreślone (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 kwietnia 2017 roku, II CSK 546/16). Postępowanie wieczystoksięgowe jest postępowaniem wysoce sformalizowanym. Stosownie do art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., rozpoznając wniosek o wpis do księgi wieczystej, sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Przepis ten wyznacza możliwy zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, która jest znacznie zawężona, bowiem została zredukowana do analizy wyraźnie wymienionych elementów, co wynika z celu postępowania wieczystoksięgowego - prawidłowego ustalenia stanu prawnorzecowego nieruchomości. Przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. określa także zakres kognicji sądu drugiej instancji rozpatrującego apelację. To, że pełnomocnik skarżącej, jak twierdzi, nie odnalazł w bazie LEX ani jednego orzeczenia sankcjonującego oddalenie wniosku o wpis do księgi wieczystej w oparciu o badanie kauzy czynności prawnej, nie oznacza, że takich orzeczeń nie da się odnaleźć w praktyce sądowej. Sądowi Okręgowemu w obecnym składzie znane są przypadki sięgania przez

sąd wieczystoksięgowy do kauzy czynności prawnej jako okoliczności decydującej o wyniku sprawy o wpis (w tym również o oddaleniu wniosku), potwierdzające zatem to, że w ramach obowiązku oceny przez sąd wieczystoksięgowy czy czynność prawna wywołała skutek materialnoprawny przeniesienia własności, mieści się także badanie causae czynności prawnej. Na poparcie tego stanowiska można przywołać postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 roku, II CSK 99/06, w którym stwierdzono, że umowa o przeniesieniu prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość w celu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z braku ważnej kauzy jest nieważna i tym samym nie stanowi materialnoprawnej podstawy wpisu, a badanie tej kauzy mieści się w ramach przysługującej sądowi wieczystoksięgowemu kognicji na podstawie art. 626<sup>s</sup> § 2 k.p.c. (por. także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017 roku, III CSK 256/16). Zgodnie z regulacją art. 156 k.c., jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Specyfika postępowania wieczystoksięgowego oznacza, że tę kauzalność (w tym samo istnienie zobowiązania) ocenia się w oparciu o dołączone dokumenty, a jeśli ze złożonych dokumentów takie zobowiązanie nie wynika, to sąd powinien odmówić wpisu. W tym wypadku tym „zobowiązaniem” są przywołane w treści § 2 przedmiotowego aktu notarialnego Rep. A (...) cyt. „zobowiązania nałożone na Spółkę w akcie notarialnym – protokole z dnia 14.09.2022 roku za Rep. (...) i Uchwale nr 1” (por. k. 41). Prawidłowość kauzy dotyczy zarówno przypadków, w których przyczyna prawna przysporzenia umowy o podwójnym skutku, tj. umowy zobowiązująco-rozporządzającej, wynika z treści tej umowy, jak i takich gdy umowa zobowiązująca i umowa rozporządzająca zostały wolą stron rozdzielone w czasie. Do tej drugiej grupy należy umowa przeniesienia własności zawarta w tym akcie notarialnym, przenosząca własność nieruchomości na rzecz K. U., M. P. i J. P.. W takiej sytuacji zrozumiałym jest, że od istnienia i ważności tego zobowiązania wymienionego w § 2 tego aktu zależy też byt końcowego przeniesienia własności nieruchomości. Przedmiotowa umowa przeniesienia własności została jednoznacznie skonstruowana w ten sposób, że w swym założeniu stanowi wykonanie czynności zobowiązującej do jej dokonania. Wbrew ocenie apelacji, że w tym wypadku umowa ta jest umową o podwójnym skutku (art. 155 k.c.), zapisy § 2 tej umowy wyraźnie sprzeciwiają się takiej interpretacji. Przecież wskazano w nim, że przeniesienie własności następuje w wykonaniu zobowiązań nałożonych na spółkę w akcie notarialnym – protokole z dnia 14.09.2022 roku za Rep. (...) i Uchwale nr 1. Przypomnieć zresztą należy, że ta interpretacja nawiązująca do podwójnego skutku została podana przez pełnomocnika skarżącej niekonsekwentnie, bowiem w tej samej apelacji główny nacisk położono jednak na czynność zobowiązującą (uchwałę wspólników) i czynność rozporządzającą. Świadczy o tym wytluszczony fragment na stronie 7 apelacji, że podstawą przeniesienia własności była uchwała wspólników, a sama umowa była czynnością mającą na celu wykonanie uprawnienia wspólników wynikającego z uchwały podjętej przez spółkę. Podobnie w końcowej części tej apelacji wskazano, że to uchwała wspólników jako czynność prawna tworząca zobowiązanie po stronie spółki (...), zrodziła skutki obligacyjne po stronie spółki. Ta argumentacja w oczywisty sposób nawiązuje do art. 156 k.c., a nie do art. 155 k.c.

Skoro przedmiotowa umowa przeniesienia własności była umową w założeniu „tylko” rozporządzającą, to należy odwołać się do art. 156 k.c. Zgodnie z nim, jeżeli zawarcie umowy przenoszącej własność następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z uprzednio zawartej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności, z zapisu zwykłego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub z innego zdarzenia, ważność umowy przenoszącej własność zależy od istnienia tego zobowiązania. Z kolei z art. 158 k.c. wynika, że w przypadku umowy przenoszącej własność nieruchomości, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie to powinno być w akcie wymienione. Przepisy te stanowiły w tej sprawie podstawę oddalenia wniosku o dokonanie wpisu K. U. i J. P. jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości w miejsce spółki jawnej (...). Jak wyżej wskazano, błędne jest założenie z aktu notarialnego przenoszącego własność, że przed jego dokonaniem powstało zobowiązanie spółki do przeniesienia własności. Skoro takie zobowiązanie powinno być w akcie notarialnym wyraźnie wymienione, to nie ma możliwości poszukiwania kauzy w innych okolicznościach, wyraźnie w nim nie wymienionych. Bez znaczenia pozostaje zatem ta część wywodów apelacji, w których pełnomocnik starał się wytłumaczyć przyczyny podjęcia decyzji o „wyłączeniu” nieruchomości ze spółki. Jedyne wymienione w tym akcie zobowiązanie, to wynikające z aktu notarialnego – protokołu z dnia 14.09.2022 roku za Rep. (...) i Uchwały nr 1. Tymczasem dokumenty te, w szczególności przywołana Uchwała nr 1, nie stanowią żadnego zobowiązania, obejmując

jedynie zgodę współników na dokonanie określonej czynności, co więcej nieprawidłowo w niej określonej jako „zwrot” nieruchomości oraz z pominięciem tego czy planowana czynność ma być odpłatna czy nieodpłatna. Podkreślić należy, że badanie prawidłowości przywołanej kauzy nie wymagało sięgania do okoliczności niewynikających ze złożonych dokumentów. Wystarczyła do niego analiza samych dokumentów, przy ograniczonej przestrzeni do dokonywania wykładni zgodnie z art. 65 k.c. (charakterystycznej dla postępowania wieczystoksięgowego). Z treści aktu notarialnego przenoszącego własność nieruchomości powinno jednoznacznie wynikać czy przeniesienie to ma charakter czynności odpłatnej czy nieodpłatnej, co dotyczy tym bardziej przypadków, w których czynność przenosząca własność ma charakter nietypowy i budzący w praktyce wątpliwości, a za taką należy uznać czynność „wyłączającą” składnik majątku spółki osobowej i przekazującą go do majątku współników.

Dodać należy, że sąd wieczystoksięgowy nie może prowadzić postępowania dowodowego charakterystycznego dla postępowania procesowego, bowiem swoje rozstrzygnięcie może oprzeć wyłącznie na treści wniosku, załączonych doń dokumentach oraz treści księgi wieczystej. Uzasadnieniem rygorystyki postępowania wieczystoksięgowego jest zachowanie pewności obrotu nieruchomościami, jako dobrami podlegającymi szczególnej ochronie prawnej, co wynika z odmienności jego regulacji prawnych od regulacji dotyczącej obrotu rzeczami ruchomymi zawartych czy to w kodeksie cywilnym, czy to w ustawie o księgach wieczystych i hipotece czy też w innych ustawach szczególnych. Sąd wieczystoksięgowy musi mieć zatem pewność co do prawidłowości danych wpisywanych do ksiąg wieczystych i jakiegokolwiek wątpliwości w tym zakresie powinny powodować oddalenie wniosku o wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2021 roku, IV CSKP 182/21).

Nieważność przedmiotowej umowy przeniesienia własności (nienazwanej w tym akcie notarialnym) z powodu braku kauzy, bo kauza wskazana w § 2 aktu notarialnego w rzeczywistości nie istniała (nie powstało zobowiązanie spółki do przeniesienia własności) skutkuje oczywiście wadliwością także następczej do niej umowy darowizny udziału dokonanej przez M. P. na rzecz K. U. – por. § 4 tego aktu notarialnego. W zakresie tej umowy zaszła co najmniej jej bezskuteczność, bowiem darczyńca nie stał się właścicielem darowanego następnie udziału w nieruchomości i zgodnie z zasadą *nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet*, przy braku możliwości powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (bowiem nie chroni ona rozporządzeń nieodpłatnych, a ponadto darczyńca nie był osobą ujawnioną w treści księgi wieczystej jako współwłaściciel), nie mógł skutecznie przenieść własności tego udziału, skoro sam go nie nabył.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)