

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)*

*SSN Iwona Koper*

*SSA Jan Kremer (sprawozdawca)*

w sprawie z wniosku B.(...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przy uczestnictwie „B.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. o wpisanie w dziale IV księgi wieczystej nr S(...)/2 oraz księgi wieczystej nr S(...)/4 hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 3.600.000 zł, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 grudnia 2010 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w S. z dnia 25 listopada 2009 r., sygn. akt IV Ca (...); IV Ca (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną**
- 2. zasądza od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawca „B.(...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. złożyła wniosek o dokonanie wpisu hipoteki łącznej kaucyjnej do wysokości 3.600.000 zł w działach IV ksiąg wieczystych nr S(...)/4 i S(...)/2. Nieruchomości, których dotyczy wniosek stanowią własność „B.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Celem wpisu hipoteki łącznej kaucyjnej jest zabezpieczenie należności wynikającej z treści § 12 warunkowej umowy sprzedaży zawartej dnia 20 marca 2008 r. przed notariuszem M. K. w G. Rep. A nr (...)/2008 r. Sąd Rejonowy w S. postanowieniem z

dnia 14 października 2009 r. wniosek oddalił uznając, że ustanowienie hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność spółki wymaga w świetle art. 228 § 3 k.s.h. uchwały wspólników, zaś czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna (art. 17 § 1 k.s.h.). Oświadczenie Prezesa zarządu „B.(...)” spółki z o. o. z siedzibą w K., zawarte w wyżej wymienionej warunkowej umowie sprzedaży o obciążeniu sprzedawanej nieruchomości hipoteką łączną kaucyjną, wymagało uprzedniej uchwały zgromadzenia wspólników. Brak takiej uchwały skutkuje nieważnością złożonego oświadczenia woli i stanowi przeszkodę do dokonania wpisu w księgach wieczystych.

Wnioskodawca w apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania - art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku, podczas gdy dołączone do wniosku dokumenty stanowiły wystarczającą podstawę do dokonania wpisu zgodnie z żądaniem, oraz naruszenie prawa materialnego - art. 17 § 2 w związku z art. 228 pkt 3 k.s.h., poprzez stwierdzenie nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki na tej podstawie, że czynność ta dokonana została bez wymaganej uchwały Zgromadzenia Wspólników Spółki z o.o. „B.(...)” w K.

Wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i dokonanie wpisu zgodnie z żądaniem, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy w S. oddalił apelację.

Sąd II instancji w stanie faktycznym wynikającym z przedłożonych dokumentów wskazał, że w postępowaniu wieczystoksięgowym Sąd nie bada innych okoliczności aniżeli te, które dotyczą wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów i treści księgi wieczystej (art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.). Sąd drugiej instancji z kolei rozstrzyga jedynie, czy wpis lub jego odmowa przez sąd rejonowy pozostaje w zgodzie z prawem w świetle treści wniosku, treści i formy dokumentów stanowiących podstawę wpisu oraz treści księgi wieczystej. Odnosząc się do zarzutów apelacji Sąd podkreślił, że w art. 228 pkt. 3 k.s.h. mowa jest o przedsiębiorstwie w znaczeniu przedmiotowym (art. 55<sup>1</sup> k.c.), a nie o całym przedsiębiorstwie spółki. Spółka może mieć kilka przedsiębiorstw, jak też zakładów wchodzących w skład tych przedsiębiorstw w znaczeniu przedmiotowym. Zbycie każdego z nich, oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego wymaga uchwały (zgody) wspólników. Wnioskodawca „B.(...)” Spółka z o. o. w K. zbywała zorganizowaną część swego przedsiębiorstwa, co jednoznacznie wynika z treści § 1 - § 3 aktu notarialnego dołączonego do wniosku. Kodeks cywilny nie posługuje się pojęciem

zorganizowanej części przedsiębiorstwa, natomiast pojęcie to funkcjonuje w przepisach kodeksu spółek handlowych, jak też prawa podatkowego, które stanowi, że przez zorganizowaną część przedsiębiorstwa - należy rozumieć organizacyjnie i finansowo wyodrębniony w istniejącym przedsiębiorstwie zespół składników materialnych i niematerialnych, w tym zobowiązania, przeznaczonych do realizacji określonych zadań gospodarczych, który zarazem mógłby stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące zadania gospodarcze.

Przykładem zorganizowanej części przedsiębiorstwa może być zakład produkcyjny spółki, jak też wchodzące w skład spółki gospodarstwo rolne zdolne do towarowej produkcji. Sąd Okręgowy przytoczył stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 45/2008 (OSNC 2009/7-8 poz. 97) w szczególności odnośnie kryteriów uznania za jednostkę tego przedsiębiorstwa.

Treść art. 55<sup>1</sup> k.c. jedynie przykładowo wskazuje składniki przedsiębiorstwa z punktu widzenia przedmiotowego. O tym zaś, jakie konkretne składniki przedsiębiorstwa stanowią zorganizowaną część jego mienia, na zbycie którego w spółkach prawa handlowego wymagana jest w świetle art. 228 pkt 3 k.s.h. zgoda współników podjęta w formie uchwały oraz zgoda taka na ustanowienie na niej ograniczonego prawa rzeczowego, decydują względy funkcjonalne i celowościowe.

Przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. może być przedmiotem zbycia jako całość, zaś w przypadku zbycia jego zorganizowanej części, o której mowa w art. 228 pkt. 3 k.s.h., - w przedmiotowym przypadku gospodarstwa rolnego wchodzącego w skład przedsiębiorstwa - przedmiotem zbycia są poszczególne nieruchomości, na których gospodarstwo rolne zostało zorganizowane wraz z zabudowaniami oraz urządzeniami i inwentarzem, stanowiącymi lub mogącymi stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz z prawami i obowiązkami związanymi z tym gospodarstwem rolnym. Należy w tym miejscu wskazać na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego zajęte w wyroku z dnia 15 marca 1995 r., SA/Gd 3078/94, (ONSA 2/96, poz. 73), że art. 55<sup>3</sup> k.c. spełnia taką samą rolę jak art. 55<sup>1</sup> k.c., definiujący pojęcie przedsiębiorstwa, i że - w związku z tym - w obu wypadkach stworzono możliwość obrotu „zorganizowanymi całościami gospodarczymi”.

Zdaniem Sądu II instancji, należy przyjąć, że obciążenie prawem rzeczowym ograniczonym przedsiębiorstwa spółki (art. 55<sup>1</sup> k.c.), jak też zorganizowanej części przedsiębiorstwa we wskazanym wyżej rozumieniu wymaga zgody zgromadzenia

wspólników (art. 228 pkt. 3 k.s.h.). Z kolei art. 17 § 1 *in fine* k.s.h. stanowi, że czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. Tak więc skutek nieważności wynika wprost z art. 17 § 1 k.s.h.

Ponadto wniosek o nieważności tej czynności prawnej można wyprowadzić z art. 58 § 1 k.c., skoro bezspornym jest, że wnioskodawca, działający poprzez jednoosobowy zarząd, w chwili zawierania umowy o ustanowienie łącznej hipoteki kaucyjnej i składania wniosku o jej wpisanie w księdze wieczystej nie posiadał zgody Zgromadzenia Wspólników wymaganej art. 228 pkt 3 k.s.h., na ustanowienie, na sprzedawanej umową warunkową nieruchomości, ograniczonego prawa rzeczowego. W rachubę wchodzi bowiem czynność prawna sprzeczna z ustawą, która nie została potwierdzona zgodnie z zasadami art. 17 § 2 k.s.h.

Obowiązujący od chwili wejścia w życie ustawy Kodeks spółek handlowych stan prawny wyklucza, zdaniem Sądu II instancji, możliwość ustalenia, że nie jest wymagana zgoda zgromadzenia wspólników na obciążenie prawem rzeczowym ograniczonym, jakim jest hipoteka, sprzedawanej zorganizowanej części nieruchomości przedsiębiorstwa, stanowiącej samodzielną całość gospodarczą przeznaczoną do realizacji określonych zadań gospodarczych, która zarazem stanowi niezależne przedsiębiorstwo zdolne do towarowej produkcji i do samodzielnego realizowania zadań gospodarczych.

Reasumując, umowa, w która następuje ustanowienie hipoteki, w tym zawarta w ramach umowy warunkowej sprzedaży nieruchomości, musi spełniać wszystkie warunki ważności, w tym oświadczenie zarządu wnioskodawcy o zgodzie zgromadzenia wspólników na takie obciążenie, pod rygorem nieważności umowy ustanowienia hipoteki z powodu sprzeczności tej umowy z art. 228 pkt 3 k.s.h.

Wnioskodawca w skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania, ewentualnie w przypadku, o którym mowa w art. 398<sup>16</sup> k.p.c. - o uchylenie zaskarżonego postanowienia i orzeczenie co do istoty sprawy zgodnie z żądaniem wniosku. Skarżący zarzucił naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to: art. 55<sup>1</sup>, art. 55<sup>3</sup> oraz art. 65 k.c. poprzez przyjęcie w wyniku badania treści warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 marca 2008 r. i dokonanie wykładni oświadczeń woli zawartych w jej §§ 1-3, z jednoczesnym pominięciem treści § 6, że przedmiotem zawartej pomiędzy Stronami warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 marca 2008 r. było gospodarstwo

rolne (jako zorganizowana część przedsiębiorstwa Uczestnika), a nie nieruchomości rolne; art. 65 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, poprzez uznanie, iż zorganizowana część przedsiębiorstwa może stanowić przedmiot hipoteki; art. 17 § 1 w zw. z art. 228 pkt 3 k.s.h. poprzez stwierdzenie nieważności czynności prawnej ustanowienia hipoteki na nieruchomości stanowiącej własność Uczestnika - „B.(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., ze względu na brak uchwały wspólników Uczestnika wyrażającej zgodę na złożenie oświadczenia o ustanowieniu tej hipoteki, w przypadku, w którym w wyniku badania treści umowy Sąd uznał, że jej przedmiotem była sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa (w postaci gospodarstwa rolnego), a nie sprzedaż nieruchomości; art. 55<sup>3</sup> k.c. poprzez przyjęcie, iż za gospodarstwo rolne uznać można nieruchomości rolną z budynkami, stanowiącymi jej części składowe, przy braku jakichkolwiek innych rzeczy lub praw, tj. z pominięciem urządzeń, inwentarza, zapasów oraz praw związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Skarżący zarzucił też naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., poprzez wykroczenie poza zakresową w nim kognicję sądu wieczystoksięgowego, polegającą na nieuprawnionym dokonaniu interpretacji oświadczeń woli stron warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości i uznanie, że przedmiotem umowy była sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci gospodarstwa rolnego, nie zaś sprzedaż nieruchomości.

Sąd Najwyższy, zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna, w której zarzucono naruszenie przepisów postępowania skutkuje odniesieniem się najpierw do tego zarzutu. Zakres kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym, co do zasady określa art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., który stanowi, że sąd rozpoznając wniosek o wpis bada treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów, a także treść księgi wieczystej. Sąd Najwyższy wypowiedział się odnośnie kognicji sądu wieczystoksięgowego wskazał, że zakresem badania przy rozpoznawaniu wniosku o wpis są także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia. Czynności sądu nie ograniczają się do funkcji rejestracyjno – ewidencyjnej. Sąd rozpoznaje sprawę analizując przedstawione dokumenty oraz akta księgi wieczystej. Ponadto zakresem badania obejmuje także czynność prawną stanowiącą podstawę wpisu, pod względem formalnym, jak też jej skuteczność materialno-prawną, a więc zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami; brak takiej zgodności skutkuje nieważnością czynności prawnej i w rezultacie oddaleniem wniosku o wpis. Konieczność wykładni umowy wynika

z obowiązku oceny materialno-prawnych skutków czynności prawnej, z tym, że wykładnia ta dokonywana jest przy ograniczonym postępowaniu dowodowym (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 36/09, z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 4/09, z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, z dnia 2 lipca 2004 r., II CK 265/04, z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 17/08, z dnia 17 lipca 2008 r., II CSK 115/08 - nie publ.). Umowa dołączona do wniosku o wpis do księgi wieczystej stanowiła materiał sprawy, który był przedmiotem wykładni dokonanej przez sąd.

Kodeks spółek handlowych wyjątkowo, przy dokonywaniu wymienionych w jego przepisach czynności, wymaga dla ich ważności podjęcia uchwały wspólników, albo walnego zgromadzenia lub rady nadzorczej stanowiąc, że czynność podjęta bez wymaganej uchwały jest nieważna, przy czym możliwe jest następcze wyrażenie zgody w terminie dwóch miesięcy od złożenia przez spółkę oświadczenia (art. 17 § 1 i 2). Wśród czynności objętych sankcją z art. 17 k.s.h. są czynności wymienione w art. 228 pkt 3 k.s.h., a więc zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego. Nie sposób nie zauważyć, że kodeks handlowy (Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 27 czerwca 1934 r., Dz. U. Nr 57, poz. 502 ze zm.) w art. 221 pkt 3 stanowił, że podjęcia uchwały wymaga zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim prawa użytkownika. Zmiana treści przepisu w kodeksie spółek handlowych w stosunku do kodeksu handlowego spowodowała, że przepis ten odnosi się do wszystkich ograniczonych praw rzeczowych, a więc także do hipoteki, w szczególności obciążającej wszystkie nieruchomości przedsiębiorstwa w rozumieniu przedmiotowym. Ustawodawca poprzez odniesienie do ograniczonych praw rzeczowych łącznie przyjął, że obciążenie będzie ustanawiane zgodnie ze specyfiką każdego z tych praw. W konsekwencji może odnosić się do rzeczy i praw wchodzących w skład przedsiębiorstwa, a nie jego całości. W sprawie bezspornym było podjęcie przez zgromadzenie wspólników uchwały odnośnie zbycia przedsiębiorstwa spółki, oraz niepodjęcie uchwały w przedmiocie obciążenia tego przedsiębiorstwa hipoteką. Brak uchwały skutkuje nieważnością czynności wobec powołanej treści art. 228 pkt 3 i 17 § 1 i 2 k.s.h.

Wymóg uchwały wspólników odnosi się do stanów uregulowanych w art. 228 pkt 3 k.s.h, co powoduje rozważenie przedmiotu umowy zawartej przez wnioskodawcę. Z treści § 1 - § 3 umowy wynika, że przedmiotem umowy było gospodarstwo rolne, zaś skarżący wywodzi, iż były to nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa. Zarówno definicja przedsiębiorstwa zawarta w art. 55<sup>1</sup> k.c., jak i definicja gospodarstwa

rolnego zawarta w art. 55<sup>3</sup> k.c., ujęte zostały z punktu widzenia przedmiotowego, jako zespoły różnorodnych składników materialnych i niematerialnych. Jednak cechą charakterystyczną definicji z art. 55<sup>3</sup> k.c. jest nie tylko ujęcie gospodarstwa rolnego jako zespołu składników materialnych i niematerialnych, ale nadanie szczególnego charakteru jednemu ze składników materialnych jakim są grunty rolne. Przyjęta definicja wprowadziła hierarchię składników materialnych stawiając na pierwszym miejscu grunt rolny, bowiem bez tego składnika nie może istnieć gospodarstwo rolne. Ponadto treść art. 55<sup>3</sup> k.c. pozwala wnosić, że wolą ustawodawcy nie tylko nadano uprzywilejowaną pozycję nieruchomości rolnej w strukturze gospodarstwa rolnego, ale samą definicję gospodarstwa rolnego ujęto szeroko, odwołując się do momentu możliwości stanowienia gospodarstwa. Wystarczy by składniki majątkowe mogły potencjalnie stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, a uznanie ich za gospodarstwo rolne będzie dopuszczalne. Odrębnym zagadnieniem, nie rozstrzygniętym przez ustawodawcę, jest brak określenia, czym jest gospodarstwo rolne z prawnego punktu widzenia. Powoduje to niemożność oznaczenia przedmiotu czynności prawnej tylko jako gospodarstwa rolnego, stąd też w treści czynności prawnej zbycia gospodarstwa rolnego szczegółowo wymienia się jego składniki.

Opis przedmiotu transakcji nie pozostawia żadnych wątpliwości, że odpowiada definicji kodeksowej gospodarstwa rolnego. O tym, że umowa dotyczyła właśnie gospodarstwa rolnego świadczy jej treść w kontekście powyższego wyводу.

Ustawodawca do pojęcia przedsiębiorstwa odwołuje się także w art. 112 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60), nie regulując w niej odpowiedzialności nabywcy gospodarstwa rolnego. Zróżnicowane traktowanie w różnych aktach prawnych gospodarstwa rolnego nie powoduje jednak konstatacji, że gospodarstwo rolne nie może być przedsiębiorstwem spółki. Spółka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej może posiadać jedno lub większą liczbę przedsiębiorstw w znaczeniu przedmiotowym. Przedsiębiorstwem spółki może także być gospodarstwo rolne. Konsekwencją tego jest to, że gospodarstwo rolne może być przedmiotem obrotu jako przedsiębiorstwo spółki i taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie. Wynika to także z tego, że przedsiębiorstwo może składać się z więcej niż jednego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, przy czym tak rozumianym przedsiębiorstwem może być także gospodarstwo rolne. Inaczej to ujmując, gospodarstwo rolne może stanowić jedno z przedsiębiorstw spółki, a w konsekwencji może być przedmiotem obrotu jako całość. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z

dnia 12 stycznia 2001 r., III CZP 44/00 (OSNC 2001 r., Nr 5, poz. 69), wskazał na możliwość posiadania przez podmiot gospodarczy więcej niż jednego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym.

Z przedstawionych przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.