



Sygn. akt III CSK 294/12

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J.W. C. HOLDING S.A. z siedzibą  
w Z.

przeciwko "K. R." sp. z o.o. z siedzibą w K.

i Skarbowi Państwa - Staroście N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 27 czerwca 2013 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej "K. R." sp. z o.o.

z siedzibą w K.

od wyroku Sądu Okręgowego w N.

z dnia 29 maja 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi  
Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Strona powodowa - J. W. C. Holding S.A. z siedzibą w Z. w pozwie skierowanym przeciwko „K. R.” spółce z o.o. z siedzibą w K. (dalej jako pozwana Spółka), domagała się uzgodnienia stanu prawnego zabudowanej działki nr 23, położonej w K. przy ul. C. nr [...], objętej księgą wieczystą Kw nr 19532, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w M., z rzeczywistym stanem prawnym, przez wpisanie, w miejsce pozwanej Spółki, w dziale II wskazanej księgi, J. W. C. Holding S.A. z siedzibą w Z. jako użytkownika wieczystego działki i właściciela posadowionego na niej budynku, mieszczącego restaurację i hotel.

Uwzględniając powództwo, Sąd Rejonowy w M., wyrokiem z dnia 12 lipca 2010 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 8 września 2010 roku, uzgodnił treść księgi wieczystej nr 19532/2, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w M., z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał ujawnienie w dziale II tej księgi - J. W. C. Holding S.A. z siedzibą w Z. jako wieczystego użytkownika działki ewidencyjnej nr 23 oraz właściciela budynku karczmy regionalnej, stanowiącego odrębną nieruchomość, w miejsce wpisanej w tym dziale, pozwanej Spółki.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2012 roku, Sąd Okręgowy w N. oddalił apelację pozwanej Spółki, dzielając ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, z których wynika, że niezabudowana działka gruntu nr 23 o powierzchni 0,8509 ha, położona w K. przy ul. C. nr [...], stanowiąca własność Skarbu Państwa, pozostawała w wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa Turystycznego „C.” S.A. w K. - dalej jako Spółka akcyjna. Jedynym akcjonariuszem tej spółki były Zakłady Azotowe S.A. z siedzibą w T. (poprzednio przedsiębiorstwo państwowe). W 1998 i 1999 r. w skład zarządu P.T. „C.” S.A. wchodził: A. M. jako prezes i J. M. jako wiceprezes.

W dniu 10 grudnia 1998 roku Spółka akcyjna zawarła umowę dzierżawy wskazanej działki ze współnikami spółki cywilnej „S.T.” – S. T. i K. M., którzy na dzierżawionej działce wybudowali w 1999 roku, z własnych środków finansowych, budynek karczmy regionalnej z zamiarem prowadzenia w niej działalności gastronomiczno-hotelarskiej. Z dniem 1 grudnia 1999 roku współnikiem spółki

cywilnej „S. T.” stał się, obok S. T. i K. M., także A. M. W dniu 2 grudnia 1999 roku K. M. wystąpiła ze spółki cywilnej.

W dniu 17 grudnia 1999 roku, między Spółką akcyjną, reprezentowaną przez zarząd w osobach A. M. i J. M. oraz osobami fizycznymi: wspólnikami spółki cywilnej „S. T.” – S. T. i A. M., a także J. M., doszło do zawarcia, w formie aktu notarialnego, umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą „S.T.”.

W umowie tej uzgodniono, że wspólnicy nowo powstałej spółki z o.o. obejmują udziały w liczbie: wspólnicy spółki cywilnej S. T. i A. M. wspólnie 25.056 udziałów, Spółka akcyjna 4.171 udziałów, a J. M. 12.483 udziałów. Wartość każdego z udziałów ustalono na 50 złotych.

W umowie tej P.T. „C.” S.A. zobowiązała się, niezwłocznie po zarejestrowaniu „S. T.” spółki z o.o., przenieść na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego działki nr 23 i prawo własności wybudowanego na niej budynku, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, w celu pokrycia udziałów.

W wykonaniu tego zobowiązania, Spółka akcyjna umową z dnia 11 stycznia 2000 roku, w formie aktu notarialnego, przeniósła na rzecz wspomnianej wyżej „S.T.” spółki z o.o., prawo użytkowania wieczystego działki nr 23 i prawo własności wybudowanego na niej budynku karczmy regionalnej, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności. Spółka działa obecnie pod firmą „K. R.” spółka z o.o. z siedzibą w K. i jest ujawniona w księdze wieczystej nr 19532/2 jako wieczysty użytkownik działki nr 23 i właściciel budynku mieszczącej karczmę.

Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w 2008 roku, J. W. C. Holding S.A. z siedzibą w Z. przejęła, na podstawie stosownych uchwał statutowych organów obu spółek, Przedsiębiorstwo Turystyczne „C.” S.A. w K. i jest jej następcą prawnym, stosownie do art. 492 §1 punkt 1 k.s.h.

Na tle tych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy zaaprobował ocenę Sądu Rejonowego co do zasadności powództwa o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym, wytoczonego na podstawie art. 10 ustęp 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. 2001, nr 124, poz. 1361) - dalej jako u.k.w.h., wobec nieważności umowy z dnia 17 grudnia 1999 roku, zawiązującej spółkę z o.o. pod firmą „S.T.” w

części, w której Spółka akcyjna zobowiązała się, jako współnik, do wniesienia do spółki z o.o., aportu w postaci prawa użytkowania wieczystego działki nr 23 i prawa własności budynku.

Przyczyną częściowej nieważności umowy spółki było naruszenie art. 374 kodeksu handlowego, obowiązującego w dacie zawarcia umowy spółki i określającego sposób reprezentacji spółki akcyjnej przy zawieraniu umów pomiędzy spółką akcyjną a członkami jej zarządu. Do naruszenia tego przepisu doszło, w ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na to, że przy zawarciu umowy „S.T.” spółki z o.o., Spółkę akcyjną „C.” reprezentowali członkowie zarządu A. M. i J. M., będący jednocześnie, obok S. T. drugą stroną tej czynności prawnej.

W konsekwencji, za nieważną uznał Sąd Okręgowy, także umowę z dnia 11 stycznia 2000 roku, przenoszącą na rzecz „S.T.” spółki z o.o. prawo użytkowania wieczystego działki nr 23 i prawo własności budynku, co doprowadziło do konkluzji, że mimo odmiennego wpisu w księdze wieczystej, użytkownikiem wieczystym działki nr 23 i właścicielem posadowionego na niej budynku gastronomiczno- hotelowego jest aktualnie strona powodowa, jako następca prawny P.T. „C.” S.A., albowiem wskutek nieważności umowy z dnia 11 stycznia 2000 roku, nie doszło do przejścia tych praw ze Spółki akcyjnej na rzecz pozwanej Spółki z o.o.

W skardze kasacyjnej, pozwana Spółka, zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła naruszenie prawa materialnego, to jest art. 21 § 1 oraz art. 21 § 4 w związku z art. 620 § 2 k.s.h.(poprzednio art. 173 § 1 oraz § 4 k.h.), art. 58 § 1 i § 3 k.c. w związku z art. 2 k.s.h., naruszenie art. 3 k.s.h., a także naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w N., a także uchylenie w całości poprzedzającego go wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w M. do ponownego rozpoznania, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w N. w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w N. do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoznanie zasadności skargi należy poprzedzić przypomnieniem, że stosownie do art. 3 u.k.w.h, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś prawo wykreślone nie istnieje.

Usunięcie powstałej, na skutek przyczyn i zdarzeń o różnym charakterze, sprzeczności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a jej rzeczywistym stanem prawnym, może odbyć się wyłącznie na podstawie wyroku sądu, wydanego w oparciu o art. 10 ustęp 1 u.k.w.h., zgodnie z którym, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości, ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym, osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

Powyższe powództwo ma złożony charakter, bo chociaż w jego konstrukcji dominują elementy, decydujące o zakwalifikowaniu go do powództw zmierzających do ustalenia prawa, to jednak pozwala ono uprawnionemu na doprowadzenie do ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, przez co powód osiąga ochronę prawną nie tylko w stosunku do przeciwnika procesowego (jak w sprawie o ustalenie), lecz także w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, wobec których może powoływać się na treść księgi wieczystej i domniemanie z art. 3 u.k.w.h. (por. wyrok SN z dnia 4.03.2011 roku, I CSK 340/10, Lex nr 785271).

Legitymowana do wniesienia powództwa jest osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej (por. uchwała (7) SN z dnia 15.03.2006 roku, III CZP 106/05, OSNC 2006/10/160). Ciężar dowodu wykazania, że rzeczywisty stan prawny nieruchomości jest odmienny od ujawnionego w księdze wieczystej, spoczywa na powodzie (por. wyrok SN z dnia 19.01.2012 roku, IV CSK 309/11, Lex nr 1125290).

Przechodząc po tych uwagach ogólnych, do rozpoznania zarzutów sformułowanych w skardze kasacyjnej pozwanej Spółki, należy, w pierwszym rzędzie, podzielić zarzut naruszenia art. 58 k.c. w związku z art. 2 k.s.h.

W rozpoznawanej sprawie, Sądy obu instancji zgodnie przyjęły, że umowa rozporządzająca z dnia 11 stycznia 2000 roku, stanowiąca podstawę wpisu

pozwanej Spółki do księgi wieczystej jako użytkownika wieczystego gruntu i właściciela budynku, jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c., albowiem nieważne było zobowiązanie do jej zawarcia, stanowiące istotne postanowienie umowy spółki z o.o. z dnia 17 grudnia 1999 roku.

Przyczynę nieważności umowy spółki w części, zawierającej zobowiązanie Spółki akcyjnej jako współnika, do wniesienia wkładu niepieniężnego w zamian za udziały w kapitale zakładowym, stanowiło, w ocenie Sądu, naruszenie, wskazanego w art. 374 kodeksu handlowego, sposobu prawidłowej reprezentacji spółki akcyjnej przy zawarciu umowy spółki z o.o. Przepis ten przewidywał, że w umowach pomiędzy spółką akcyjną, a członkami zarządu, tudzież w sporach z nimi, reprezentuje spółkę rada nadzorcza lub pełnomocnicy, powołani uchwałą walnego zgromadzenia. Tymczasem przy zawarciu umowy spółki z o.o. z dnia 17 grudnia 1999 roku, spółka akcyjna „C.” była reprezentowana przez członków zarządu A. M. i J. M., którzy byli jednocześnie, jako osoby fizyczne, współnikami zawiązywanej spółki z o.o.

Istotą sporu jest prawny skutek tego uchybienia, a w szczególności to, czy jest nim nieważność umowy spółki z o.o. i w konsekwencji, nieważność umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki i prawo własności budynku na rzecz spółki z o.o., w sytuacji, gdy spółka została zarejestrowana, uzyskała osobowość prawną i od kilkunastu lat funkcjonuje w obrocie.

Wprawdzie Sądy uznały za nieważną jedynie część umowy spółki, a mianowicie część, zawierającą zobowiązanie spółki akcyjnej „C.” do wniesienia aportu na pokrycie udziałów obejmowanych w spółce z o.o., ale stanowisko to jest niekonsekwentne, skoro cała umowa spółki z o.o. została zawarta w warunkach niezgodnej z art. 374 k.h. reprezentacji spółki akcyjnej. Zważyć ponadto należy, że postanowienie umowy spółki z o.o., dotyczące zobowiązania współnika do wniesienia aportu, ma charakter podstawowy dla bytu umowy spółki, co przemawia za wykluczeniem, w świetle art. 58 § 3 k.c., zaaprobowanej przez Sąd Okręgowy, tezy Sądu pierwszej instancji, że pozostała część umowy spółki jest ważna ( por. strona 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Rozstrzygnięcie, zasygnalizowanej wyżej, kwestii skutków prawnych naruszenia zakazu z art. 374 k.h. przy zawarciu umowy spółki z o.o., wymaga łącznej analizy kodeksu handlowego, którego przepisy są miarodajne z uwagi na datę zawarcia kwestionowanych umów, oraz kodeksu cywilnego, w szczególności art. 58 k.c.

Art. 374 k.h. nie wyraża bezpośrednio sankcji zawarcia przez spółkę akcyjną umowy z członkiem jej zarządu z pominięciem, uregulowanej w tym przepisie, właściwej reprezentacji spółki.

W orzecznictwie przeważa wykładnia art. 374 k.h., zgodnie z którą, czynność prawna dokonana z naruszeniem statuowanego tym przepisem, zakazu, jest bezwzględnie nieważna (por. przykładowo wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2004 roku, I CK 125/03, nie publ.). Podobnie kształtują się poglądy orzecznictwa na tle aktualnie obowiązującego przepisu art. 379 § 1 k.s.h., stanowiącego odpowiednik art. 374 k.h. oraz art. 210 § 1 k.s.h. dotyczącego sposobu reprezentacji spółki z o.o. przy czynnościach między spółką z o.o., a członkiem jej zarządu. Wskazuje się nich, że celem przytoczonych przepisów jest ochrona interesów spółki i jej wspólników na wypadek konfliktu interesów, który może się ujawnić w sytuacji, gdy członek zarządu zawiera umowę „z samym sobą”, a więc w sytuacji, gdy po obu stronach umowy występują te same osoby. Regulacje te nie różnicują czynności prawnych i dotyczą wszystkich umów między spółką a członkiem zarządu, bez względu na to, czy umowy te mają związek z funkcją pełnioną przez tego członka w zarządzie spółki (por. przykładowo wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2005 roku, V CK 103/05 i z dnia 11 marca 2010 roku, IV CSK 413/09, nie publikowane).

Stanowisko to dominuje również w doktrynie, choć należy dla porządku odnotować, że na tle art. 374 k.h. wypowiedziano w doktrynie przedwojennej pogląd, że umowa taka nie jest nieważna, ale zarząd nie powinien jej dokonywać. Obecne są także poglądy, że czynność taka stanowi czynność niezupełną.

Nie negując trafności przedstawionego wyżej, przeważającego w doktrynie, poglądu o nieważności czynności, w odniesieniu do różnego rodzaju umów zawieranych przez spółkę (z o.o. lub akcyjną) z członkami zarządu z naruszeniem

wskazanych w cytowanych wyżej przepisach zakazów (przykładowo: umów o pracę, o dzieło, zlecenia, pożyczki, sprzedaży, zamiany), trzeba jednak wskazać, że sankcja z art. 58 k.c. ma charakter bardzo surowy, a art. 58 §1 k.c. dopuszcza możliwość odmiennego ukształtowania sankcji niezgodności czynności z prawem przez przepisy szczególne.

W niniejszej sprawie chodzi o specyficzny rodzaj umowy, a mianowicie o umowę spółki z o.o. i to zawartą przez spółkę akcyjną, nie tylko z osobami wchodzącymi w skład jej zarządu (A. M. i J. M.), ale także z osobą trzecią, czyli S. T., co rodzi istotny problem ochrony interesów i praw tej osoby jako współnika spółki z o.o. Nie można bowiem przyjąć, że w niniejszej sprawie wystąpiła klasyczna sytuacja zawarcia przez członków zarządu A. M. i J. M. umowy „z samym sobą”, a więc sytuacja, gdy po obu stronach umowy występują wyłącznie te same osoby, skoro stroną umowy spółki z o.o. był także S. T.

Zarówno w świetle przepisów kodeksu handlowego, jak i obecnie, umowa spółki z o.o., aczkolwiek podlega regulacjom dotyczącym czynności prawnych i umów w ogólności, wykazuje istotne odmienności w porównaniu z typowymi umowami obligacyjnymi. Stanowi bowiem źródło powstania stosunku prawnego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, który uznawany jest za stosunek korporacyjny o charakterze obligacyjno- organizacyjnym. Jest umową o skutkach kreacyjnych, założycielskich.

W świetle art. 162 § 2 kodeksu handlowego, umowa spółki, w formie aktu notarialnego, powinna była określać firmę i siedzibę spółki, przedmiot przedsiębiorstwa, czas trwania spółki, jeżeli jest ograniczony, wysokość kapitału zakładowego, czy współnik może mieć jeden tylko czy większą ilość udziałów oraz ilość i wysokość udziałów, objętych przez poszczególnych współników. Umowa tworzyła spółkę z o.o., która uzyskiwała osobowość prawną z momentem jej rejestracji przez sąd (art. 171 k.h.). Dopiero z tą chwilą określone w umowie spółki prawa i obowiązki przechodziły na spółkę. W sytuacji, gdy współnik pokrywał swój udział wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntu lub prawa własności nieruchomości, wniesienie takiego aportu wymagało zawarcia między współnikiem, a spółką, umowy o skutku rzeczowym w formie aktu



notarialnego. Umowa spółki z dnia 17 grudnia 1999 roku zawierała wszystkie wymienione wyżej elementy, a umowa rozporządzająca z dnia 11 stycznia 2000 roku odpowiadała wskazanym wymogom.

W okresie obowiązywania kodeksu handlowego, w orzecznictwie sformułowano pogląd, że kwestia ważności umowy spółki z o.o. oraz skutków uzyskania przez nią osobowości prawnej, jest w sposób szczegółowy uregulowana w przepisach kodeksu handlowego (por. uchwała składu 7 Sędziów SN z dnia 7.04.1993 roku, III CZP 23/93, OSNC 1993, nr 10, poz.172, uchwała składu 7 Sędziów SN z dnia 15.03.1991 roku, III CZP 13/91, OSNC 1991, nr 7, poz. 77).

W uzasadnieniu przytoczonych uchwał wskazano, że z przepisów tych wynika duża ostrożność ustawodawcy co do dopuszczenia spółki handlowej do obrotu prawnego oraz chęć zapewnienia pewności tego obrotu, przejawiająca się w ustanowieniu kilkustopniowych mechanizmów kontrolnych.

Po pierwsze, umowa spółki z o.o. wymagała w świetle kodeksu handlowego formy aktu notarialnego, co pozwalało już na tym etapie na badanie przez notariusza zgodności zawieranej umowy z prawem. Po drugie, dla uzyskania osobowości prawnej przez spółkę niezbędny był wpis do rejestru handlowego, co z kolei pozwalało na weryfikację umowy spółki z o.o. przez sąd rejestrowy w granicach wyznaczonych przez art. 16 k.h. Po trzecie, wpis do rejestru handlowego spółki z o.o. miał charakter względnie sanujący, to znaczy wpis ten nie mógł być unieważniony przez samo tylko ustalenie braków w procedurze tworzenia spółki.

Sąd rejestrowy mógł odmówić zarejestrowania spółki z o.o., jeśli umowa spółki nie odpowiadała wymaganiom ustawowym. Mogło tu chodzić o braki w umowie spółki lub innych dokumentach dołączonych do zgłoszenia. Jeżeli jednak sąd rejestrowy przeoczył istnienie braków i spółka została zarejestrowana - istnieje ona prawnie i może funkcjonować w obrocie handlowym. Skuteczność czynności prawnej dokonanej z udziałem takiej spółki nie może być również kwestionowana ze względu na istotne braki zaistniałe przy jej tworzeniu, jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 stycznia 1992 r. III CZP 140/91 (OSNCP 1992, z. 6, poz. 109). Spółki takiej nie można uznać za nie istniejącą

przede wszystkim ze względu na interes osób trzecich, z którymi spółka weszła w stosunki prawne. Po rejestracji spółki z o.o., sankcja nieważności bezwzględnej wyprzedzana była przez system usuwania braków, określony w przepisach kodeksu handlowego.

Art. 173 kodeksu handlowego przewidywał, że jeżeli po zarejestrowaniu spółki, stwierdzone zostały braki wynikłe z niedopełnienia przepisów prawa, sąd rejestrowy, z urzędu lub na wniosek zainteresowanych, wzywał spółkę do usunięcia braków, wyznaczając w tym celu odpowiedni termin.

W literaturze, jako braki istotne dla dalszego istnienia spółki, w rozumieniu art. 173 kodeksu handlowego, wskazano wadliwości dotyczące umowy spółki z o.o. i wadliwości zgłoszenia spółki do zarejestrowania. W ramach tych pierwszych – nieważność umowy lub aktu założycielskiego z powodu naruszenia przepisów ustawy lub zaniechanie wniesienia wkładów. W razie istotności braków, które nie zostały usunięte w określonym terminie, sąd rejestrowy mógł wydać z urzędu lub na wniosek zainteresowanych, postanowienie o rozwiązaniu spółki. Z powodu braków spółka nie mogła być jednak rozwiązana, jeżeli od jej zarejestrowania upłynęło pięć lat ( art. 174 § 4 kodeksu handlowego).

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że przepisy kodeksu handlowego nie przewidywały bezwzględnej nieważności ab initio spółki z o.o., która została zarejestrowana. Spółka taka istniała i nadal istnieje, bez względu na rodzaj braków zaistniałych w procesie jej powstania. Regulacje kodeksu handlowego wskazują na istnienie spójnych konstrukcji prawnych, decydujących o tym, czy umowa spółki z o.o. może być uznana za nieważną i pod jakimi warunkami spółka ta może zostać wyeliminowana z obrotu prawnego.

Rozważenia wymaga więc, czy dla oceny ważności umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, zawartej z naruszeniem art. 374 kodeksu handlowego, oraz dla oceny ważności umowy przenoszącej na rzecz spółki z o.o. prawo użytkowania wieczystego działki i prawo własności budynku, mógł mieć, jak to przyjęły Sądy obu instancji, zastosowanie art. 58 § 1 k.c.

Przepis ten stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba, że właściwy przepis przewiduje inny

skutek. Z przywołanych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego, wydanych w powiększonych składach, wynika, że przepisy kodeksu handlowego przewidują właśnie takie inne, niż bezwzględna nieważność umowy spółki, konsekwencje, albowiem skutkiem działań sprzecznych z prawem jest rozwiązanie spółki z o.o., a w następstwie tego rozwiązania, jej likwidacja. Art. 173 kodeksu handlowego stanowi więc *lex specialis* w stosunku do art. 58 k.c. co do dopuszczalności uznania nieważności umowy spółki (czynności prawnej) w takim zakresie, w jakim czynność ta kreuje byt osoby prawnej.

Dopuszczenie możliwości następczego uznania, w oparciu o art. 58 § 1 k.c., bezwzględnej nieważności umowy zawiązującej spółkę z o.o., z uwagi na naruszenie art. 374 k.h., prowadziłoby do licznych perturbacji, wynikających z faktu, że wytworzyłaby się sytuacja taka, jakby umowa spółki z o.o. nigdy nie została zawarta. Czynności prawne dokonane przez spółkę nie byłyby wtedy czynnościami spółki. W rezultacie powstałoby niebezpieczeństwo istotnych komplikacji prawnych i majątkowych między podmiotami, będącymi wspólnikami takiej spółki z o.o. oraz co do zakresu ich cywilnej odpowiedzialności, a także zagrożenie pewności obrotu prawnego z udziałem takiej spółki oraz praw osób trzecich.

Rozpatrywana sprawa jest egzemplifikacją przedstawionych wyżej problemów. Przytoczyć raz jeszcze wypada, okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, z których wynika, że w 2000 roku spółka akcyjna „C.” jako wspólnik, przeniosła na rzecz „S. T.” spółki z o.o., prawo użytkowania wieczystego działki nr 23 oraz prawo własności posadowionego na niej budynku karczmy, którego budowa została bezspornie sfinansowana ze środków dzierżawców, czyli wspólników spółki cywilnej „S. T.” – S. T., K. M. i A. M., którzy stali się następnie, obok spółki akcyjnej, wspólnikami zawiązanej spółki z o.o. W zamian spółka akcyjna objęła dziesięć procent udziałów w kapitale zakładowym. Spółka z o.o. została zarejestrowana i nadal działa. W międzyczasie doszło do zmian w składzie osobowym wspólników spółki, w wyniku których, spółka akcyjna „C.” nie jest już wspólnikiem pozwanej Spółki, co wynika ze znajdującego się w aktach sprawy odpisu z KRS. Zabudowana nieruchomość w K., o którą chodzi w sprawie, jest jedynym wartościowym składnikiem majątku pozwanej Spółki z o.o., która na jej bazie prowadzi od kilkunastu lat działalność gospodarczą w branży

gastronomiczno-hotelarskiej, jest ponadto obciążona hipotekami na rzecz wierzycieli spółki.

Pogląd sądów o nieważności umowy spółki z o.o. i w konsekwencji, nieważności umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego działki nr 23 na rzecz spółki z o.o., stwierdzonej po upływie kilkunastu lat funkcjonowania spółki z o.o., jest więc trudny do zaakceptowania, także z uwagi na zagrożenie interesów uczestników obrotu prawnego, w tym wierzycieli pozwanej Spółki.

Wobec trafności zasadniczego zarzutu skargi kasacyjnej, to jest naruszenia art. 58 k.c., skutkującego uwzględnieniem skargi kasacyjnej pozwanej Spółki, zbędne stało się analizowanie jej pozostałych zarzutów, wystarczy zasygnalizowanie nietrafności zarzutu naruszenia art. 21 § 1 k.sh. w związku z art. 21 § 4 w związku z art. 620 § 2 k.sh., co nie ma jednak znaczenia dla ostatecznego wyniku sprawy.

W tym stanie rzeczy, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.