

Katarzyna Wręczycka

Wniesienie nieruchomości na własność do spółek osobowych

Dokonane w ostatnim okresie przez polskiego ustawodawcę fundamentalne zmiany legislacyjne w obrębie prawa spółek skłaniają do nowego spojrzenia na problematykę wniesienia prawa własności nieruchomości tytułem wkładu do spółek osobowych¹. Sprawia to przede wszystkim decyzja prawodawcy o nadaniu handlowym spółkom osobowym podmiotowości prawnej jako trzeciego rodzaju typom podmiotów prawa cywilnego w znaczeniu art. 33¹ k.c., w powiązaniu z ugruntowaniem statusu spółki cywilnej jako zobowiązaniowego stosunku prawnego. Przeniesienie najsilniejszego prawa własności nieruchomości obwarowane jest szczególnymi wymogami, toteż przedstawienie wskazanego w tytule zagadnienia zasadzać się musi na powiązaniu przepisów o spółkach z regulacjami dotyczącymi prawa własności nieruchomości.

Spółka cywilna jest tylko stosunkiem zobowiązaniowym, a zatem zespołem współników będących nosicielami praw i obowiązków cywilnoprawnych oraz podmiotami majątku o charakterze wspólności łącznej, którzy dodatkowo uznawani są za przedsiębiorców. Kodeks spółek handlowych nadał w art. 8 § 1 k.s.h. osobowym spółkom handlowym

¹ W ramach spółki komandytowo-akcyjnej, ze względu na jej hybrydalny charakter, występuje dualizm reżimu wnoszenia wkładów, gdzie przypadające na kapitał zakładowy poddane są regulacji o spółce akcyjnej, zaś wnoszone przez komplementaryszysy na inne fundusze podlegają przepisom o spółce jawnej, toteż uwagi opracowania odnosić się będą tylko do tych ostatnich.

podmiotowość prawną, wyposażając je w zdolność prawną i sądową oraz własny majątek, zaś na gruncie kodeksu handlowego status prawny tych spółek był rozwiązaniem pośrednim między podmiotowością prawną a sytuacją spółki cywilnej, gdzie przy zachowaniu struktury stosunku zobowiązaniowego i współwłasności majątku możliwe było uproszczone występowanie w obrocie zespołu wspólników pod wspólną firmą (art. 81 k.h.)². Pozycja prawna spółki cywilnej i handlowych spółek osobowych stała się zatem krańcowo przeciwstawna, na skutek czego wiele problemów z przedstawionego zakresu wypadnie rozstrzygnąć w stosunku do nich odmiennie, podczas gdy poprzednio kwestia roszczeń pomiędzy wspólnikami w ramach stosunków wynikających z umowy spółki przedstawiała się jednakowo.

Na podstawie przepisów art. 861 § 1 k.c. oraz art. 48 § 2 k.s.h. można przyjąć, że wkład jest świadczeniem stanowiącym przedmiot stosunku zobowiązaniowego zrodzonego przez umowę spółki w rozumieniu art. 353 k.c. Postanowienia umowy określające wkład należy traktować jako postanowienia czysto obligacyjne, pojawiające się obok norm regulujących ustrój przyszłej spółki, które występują zwłaszcza w umowach spółek będących odrębnym podmiotem prawa³. W przypadku spółki cywilnej dominującym jednak ujęciem jest uznawanie umowy spółki oraz powstającego na jej mocy stosunku prawnego za wielostronny, gdzie stroną jest każdy wspólnik z osobna jako kontrahent⁴. W odniesieniu do spółek osobowych zachodzi dodatkowa komplikacja, wynikająca z faktu, że umowa takiej spółki powołuje do życia nowy podmiot prawa, toteż o ile samą umowę można ocenić jako wielostronną, o tyle stosunki prawne, jakie rodzi,

² Niezwykle trafnie określił tę konstrukcję za prof. Wróblewskim jako przypadek *datur tertium* Z. Fenichel, [w:] T. Dziurzyński, Z. Fenichel, M. Honzatkó, *Kodeks handlowy. Komentarz*, Łódź 1994, s. 87.

³ S. Włodzka, [w:] *Prawo spółek*, Kraków 1996, s. 170.

⁴ S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, Wrocław i in. 1986, s. 803; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 382; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 1996, s. 293; A. W. Wiśniewski, *Prawo o spółkach. Podręcznik praktyczny*, t. I, Warszawa 1998, s. 73. Inni traktują stosunki te jako dwustronne, gdzie stroną przeciwną są pozostali wspólnicy łącznie R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, Poznań 1948, s. 572; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 2003, s. 548.

zachodzą nie pomiędzy poszczególnymi wspólnikami, lecz między każdym ze wspólników a spółką⁵.

Strony umowy spółki wnoszą wkłady do majątku spółkowego po to, aby uzyskać w zamian status wspólnika i łączący się z nim określony zakres praw, jaki zobowiązana będzie respektować spółka jako podmiot prawa czy też wspólnicy jako strony stosunku obligacyjnego. Wprawdzie wobec spółek osobowych nie da się skonstruować pojęcia udziału w takim znaczeniu, jak w spółkach kapitałowych⁶, ale skoro wspólnik nabywa także tu szereg uprawnień o charakterze czysto majątkowym oraz organizacyjnym, wyznaczających jego status jako członka spółki i powiązanych ze sobą funkcjonalnie, można odnieść do owej grupy uprawnień instytucję prawa podmiotowego, mającego jako całość określoną wartość majątkową⁷. Zobowiązanie do wniesienia wkładu jest swego rodzaju formą zapłaty za przyznanie wspólnikowi praw udziałowych, można zatem uznać tego rodzaju umowę za czynność prawną dwustronnie zobowiązującą, jak to ma miejsce w judykaturze Sądu Najwyższego⁸, a także piśmiennictwie⁹. Część autorów jednak, odmiennie, wiąże wymianę świadczeń jedynie z wkładami pomiędzy wspólnikami, co prowadzi do rozbieżnych ocen charakteru

⁵ S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 869; S. Włodzka, *op. cit.*, s. 171.

⁶ Ze względu na to, że nie ma tu kapitału zakładowego o stałej wielkości, ułamek którego mógłby oznaczać zarówno udział w korzyściach majątkowych w spółce, jak i zakres innych kompetencji, lecz poszczególne uprawnienia wyznaczane są różną miarą bądź wedle wielkości wkładu, bądź *per capita*. Stąd też ustawodawca posłużył się określeniem „ogół praw”, normując w art. 10 k.s.h. obrót członkostwem w osobowych spółkach handlowych.

⁷ S. Sołtysiński, [w:] S. Sołtysiński, A. Szajkowski, A. Szumański, J. Szwaja, *Kodeks spółek handlowych*, t. I, Warszawa 2001, s. 122 i 319; A. Szajkowski, *Prawo spółek handlowych*, Warszawa 2000, s. 144.

⁸ Uzasadnienie uchwały 7 sędziów z dnia 2 marca 1993 r. III CZP 123/92, OSNC 1993, nr 10, poz. 167.

⁹ Z. Fenichel, *op. cit.*, s. 90; A. Szumański, *Wkłady niepieniężne do spółek kapitałowych*, Warszawa 1997, s. 225; J.A. Stefanowicz, *Wkład, kapitał zakładowy, udział*, Przegląd Sądowy 1995, z. 2, s. 86; J. Ignatowicz, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5.12.1991 r.*, OSPiKA 1992, nr 11-12, poz. 241-242; J. Krauss, *Przebieg wkładów na spółkę kapitałową*, PUG 1991, nr 8-9, s. 153; tenże, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5.12.1991 r.*, Przegląd Sądowy 1992, z. 11-12, s. 117-119; S. Włodzka, *op. cit.*, s. 170.

tej wymiany przez odrzucenie oceny czynności jako przysparzającej¹⁰, uznanie tylko jej odpłatnego charakteru¹¹ bądź przypisanie waloru wzajemności¹². Uznawanie sprzężenia świadczeń z uzyskaniem praw spółkowych za wkład prowadzi niektórych teoretyków do wniosku o wzajemności w tej płaszczyźnie¹³, należy jednak to założenie odrzucić, albowiem w umowie spółki brak tego genetycznego i funkcjonalnego *synallagma*, które konstytuuje umowy wzajemne¹⁴.

Wobec złożonego charakteru czynności prawnej spółki cywilnej, która, z jednej strony, nie powołuje do życia żadnej struktury podmiotowej odrębnej od wspólników, a z drugiej, rodzi wielostronny stosunek prawny, powstaje zasadnicze pytanie o oznaczenie podmiotów zobowiązania wkładu. Jedna z koncepcji zakłada, że adresatem zobowiązania jest spółka, czyli wszyscy wspólnicy łącznie z zobowiązanym, co prowadzi do czynności i stosunku prawnego z samym sobą¹⁵. Przeciwna grupa poglądów opiera się na założeniu, że termin spółka należy tłumaczyć inaczej w relacjach pomiędzy wspólnikami, niż wtedy gdy chodzi o czynności z osobami trzecimi; w tym pierwszym przypadku jako oznaczający wszystkich, oprócz do-

¹⁰ S. Grzybowski, *Spółka prawa cywilnego a konstrukcja umowy jako źródła zobowiązań*, RPEiS 1968, nr 3, s. 80; tenże, *System...*, t. III, cz. 2, s. 804, co wyłącza *eo ipso* dalsze cechy odpłatności czy wzajemności.

¹¹ K. Kruczałak, *Spółki prawa cywilnego i handlowego*, Gdańsk 1991, s. 60; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 637; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 292; S. Sołtyśński, *op. cit.*, s. 243. Ten ostatni uznaje jednak umowę dwuosobowej spółki jawnej za wzajemną.

¹² R. Longchamps de Bérier, *op. cit.*, s. 573; J. Namitkiewicz, *Kodeks zobowiązań. Komentarz dla praktyki*, t. II, Łódź 1949, s. 385; J. Korzonek [w:] J. Korzonek, I. Rosenblueth, *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, Kraków 1934, t. II, s. 1123.

¹³ L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań. Część szczegółowa*, Warszawa 1938, s. 553; A. W. Wiśniewski, *Prawo o spółkach*, Warszawa 1998, s. 74; K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 548.

¹⁴ Z. Radwański, *System...*, t. III, cz. 1, Wrocław i in. 1981, s. 372; tenże, *Teoria umów*, Warszawa 1977, s. 232. Tak na gruncie kodeksu handlowego co do spółki jawnej Z. Fenichel, *op. cit.*, s. 78-79.

¹⁵ S. Grzybowski, *Spółka prawa cywilnego...*, s. 83-85; tenże, *System...*, t. III, cz. 2, s. 809; J. Gudowski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 1997, s. 420; G. Bieniek, *Nieruchomość jako wkład w spółce cywilnej*, Nowy Przegląd Notarialny 2000, nr 2, s. 14-15.

konującego danej czynności¹⁶. Adresatem zobowiązania jest każdy z wspólników z osobna, nie zaś zbiorowość, albowiem zespół wspólników występuje tylko wobec osób trzecich ze względu na wspólność łączną majątku, zaś pomiędzy sobą każdego łączy wiele węzłów obligacyjnych ujętych w jedną całość umową spółki. W ramach tych stosunków spółkowych, gdzie spółka powstaje jako podmiot prawa odrębny od tworzących ją wspólników, pewne trudności jurydyczne wiążą się z określeniem relacji pomiędzy wspólnikami zawierającymi umowę spółki a samą spółką, na rzecz której wspólnik dokonuje przysporzenia. Należy jednak odrzucić koncepcję *pactum in favorem tertii*¹⁷, poszukując uzasadnienia w szczególnej naturze umowy spółki, która służy kreowaniu praw i obowiązków czy to z tytułu zobowiązań wkładowych, czy to postanowień organizujących przyszły ustrój, tylko w ramach tej relacji, w ścisłym powiązaniu z oświadczeniami woli kreującymi ten podmiot prawa.

Przedmiotem zobowiązania zawartego w umowie spółki jest wkład stanowiący świadczenie wspólnika, zaś przedmiotem tego świadczenia jest nieruchomość jako rzecz, do której zachowanie to się odnosi. Świadczenie to jest typem świadczenia dania (*dare*), polega bowiem na zapewnieniu spółce dyspozycji nad rzeczą czy też, innymi słowy, na postawieniu jej w swoją sytuację prawną i faktyczną, odnoszącą się do tej rzeczy¹⁸. Z tego punktu widzenia świadczenie wykazuje daleko idące podobieństwo do świadczenia sprzedawcy z umowy sprzedaży. Odmienność świadczenia w postaci przyznania udziału od świadczenia kupującego stanowi o całkowitej odrębności tego stosunku zobowiązaniowego od umowy sprzedaży. Umowę zawierającą zobowiązanie do wniesienia wkładu

¹⁶ A.W. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 74-75; J. Frąckowiak, *Przenoszenie własności i obciążanie nieruchomości w stosunkach pomiędzy spółką cywilną a jej wspólnikiem*, Rejent 1999, nr 2, s. 74-75; S. Włodzka, *op. cit.*, s. 171; S. Rudnicki, *Inaczej o nieruchomości jako wkładzie do spółki cywilnej*, Rejent 2001, nr 1, s. 140. Podobnie na gruncie regulacji kodeksu handlowego co do spółki jawnej M. Alleraud, *Kodeks handlowy z komentarzem*, Bielsko-Biała 1994, s. 57.

¹⁷ J.A. Stefanowicz, *op. cit.*, s. 79. Możliwość taką rozważają, ostatecznie jednak ją odrzucając J. Krauss, *op. cit.*, s. 120, za nim R. Potrzebszcz, *Spółki kapitałowe w orzecznictwie (I)*, PPH 1999, nr 11, s. 27.

¹⁸ A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Acta Universitatis Wratislaviensis 1980, No 25, s. 50 i 97; Z. Radwański, *op. cit.*, s. 71.

w zamian za przyznane udziały należy traktować zatem jako *sui generis* umowę zobowiązującą do przeniesienia prawa o charakterze odpłatnym¹⁹, przy czym w przypadku wkładu nieruchomości na własność jest to rodzaj „innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności”, o jakim mowa w art. 155 k.c.²⁰ W treści stosunku zobowiązaniowego wniesienia wkładu po stronie współnika jako dłużnika można wyróżnić konkretny obowiązek przeniesienia własności nieruchomości oraz konkretny obowiązek jej wydania, zaś po stronie spółki jako wierzyciela umożliwiające wykonanie świadczenia obowiązki przyjęcia własności i odebrania rzeczy. Z pewnością jednak świadczenia współnika nie można utożsamiać z jednym z obowiązków jako dłużnika, jakim jest przeniesienie prawa do rzeczy, mimo że sformułowanie art. 48 § 2 k.s.h. wprowadza niejasności. W zderzeniu z normą art. 49 k.s.h., powtarzającą dawne ujęcie wkładu z art. 102 i 103 k.h. można domniemywać, że raczej ustawodawca chciał się odwołać do cywilnoprawnych terminów, rozróżniając dwie możliwe postaci rozporządzenia rzeczą, aniżeli wykreślić z treści zobowiązania współnika obowiązek wydania rzeczy²¹. Można wyróżnić w ramach tego stosunku zobowiązaniowego także obowiązki uboczne, polegające, przykładowo, na udzieleniu informacji dotyczących rzeczy objętej przenoszonym prawem czy wydaniu stosownych dokumentów.

Umowa o wniesienie nieruchomości na własność jako wkładu jest na tle spółki cywilnej swoistą, w odróżnieniu od pozostałych rodzajów spółek, jeśli idzie o określenie treści świadczenia²². Nie ma tu spółki jako podmiotu prawa, lecz nabycie następuje do majątku wspólnego współników, mającego charakter wspólności łącznej, którego podmiotami są wszyscy współni-

¹⁹ Postanowienie SN z dnia 22.02.1991 r. III CRN 503/90, niepubl., za G. Bieniek, *Aport w spółce na tle orzecznictwa SN*, Warszawa-Zielona Góra 1993, s. 34; A. Kappes, *Spółka komandytowa*, Warszawa 1999, s. 53; A. Szumański, *op. cit.*, s. 226. W. Popiołek, *Udział w spółce z o.o. jako przedmiot wkładu niepieniężnego do innej spółki – zagadnienia wybrane*, Rejent 1995, nr 9, s. 32.

²⁰ R. Longchamps de Brier, *op. cit.*, s. 575; J. Krauss, *op. cit.*, s. 119; J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 528; postanowienie SN z dnia 10.05.1991 r. III CRN 95/91, niepubl., za G. Bieniek, *op. cit.*, s. 14.

²¹ Jak to interpretuje R. Potrzebszcz, [w:] *Komentarz do kodeksu spółek handlowych. Spółki osobowe...*, s. 158-159.

²² S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 141.

cy, nie wyłączając wnoszącego wkład. Przeniesienie prawa własności w znaczeniu technicznoprawnym pojmowane jest jako przejście tego prawa z jednego podmiotu na inny, podczas gdy w tym przypadku wnoszący wkład nadal pozostanie podmiotem prawa własności, toteż *de facto* owo przeniesienie własności jest swego rodzaju „dopuszczeniem” pozostałych współników do prawa przysługującego dotychczas niepodzielnie wnoszącemu wkład²³. Czynność ta nie traci jednak przez to charakteru przeniesienia własności, gdyż zmienia się podmiot prawa własności z jednego na wszystkich współników, a nadto dokonuje się przekształcenie charakteru tego prawa i nadanie mu waloru wspólności do niepodzielnej ręki²⁴. Należy jednak podkreślić, że świadczenie współnika nie polega na przeniesieniu jakichś na użytek tej czynności wyodrębnionych udziałów w jego prawie własności, lecz na uczynieniu z tego prawa przedmiotu wspólności łącznej przyszłych współników spółki²⁵, stąd też nie można przyjąć, iżby przy wnoszącym wkład pozostawał jego udział we współwłasności i w tym zakresie nie dochodziło do przeniesienia własności, ze względu na szczególne konsekwencje wniesienia wkładu, wynikające z charakteru wspólności łącznej²⁶. Treścią jego oświadczenia woli, mocą którego zaciąga zobowiązanie, jest wniesienie nieruchomości do spółki, na co pozostali wyrażają zgodę²⁷. Skutkiem takiego oświadczenia, wynikającym bezpośrednio z przepisów prawa (art. 56 k.c.), determinujących charakter prawny majątku zgromadzonego w ramach spółki cywilnej (art. 861 i 863 k.c.), jest uczynienie z tej nieruchomości przedmiotu współwłasności

²³ Odmienne G. Bieniek. Uważa, że wniesienie nieruchomości do spółki cywilnej polega na przeniesieniu tego prawa na rzecz wszystkich współników, w tym także tego wnoszącego; G. Bieniek, *Nieruchomość jako wkład...*, s. 14.

²⁴ J. Frąckowiak, *op. cit.*, s. 74; A.W. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 77-78; S. Gurgul, *Wniesienie nieruchomości do spółki cywilnej- konsekwencje prawne*, Prawo Spółek 1997, nr 11, s. 9; B. Łubkowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, Warszawa 1972, s. 1696; L. Stecki, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 777; w podobnym duchu R. Longchamps de Bériet, *op. cit.*, s. 575.

²⁵ L. Domański, *op. cit.*, s. 563.

²⁶ S. Grzybowski, *System...*, t. III, cz. 2, s. 810 zwraca uwagę w szczególności na to, że konstrukcja przeniesienia przez danego współnika tylko części prawa własności wymagałaby określenia części przy nim pozostającej i części wniesionych na rzecz pozostałych, zaś we współwłasności łącznej udziały nie mogą być oznaczone.

²⁷ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 141. Odmienne wydaje się traktować treść tego obowiązku A.W. Wiśniewski, który twierdzi, że przy współniku pozostaje jego udział, zaś pozostałe

łącznej wszystkich współników danej spółki, stąd też niesłuszne są obawy co do zastosowania przedstawionej konstrukcji w praktyce notarialnej i sposobu ustalenia w treści aktu notarialnego sformułowania co do podmiotów uzyskujących prawo własności²⁸. Nie ma bowiem konieczności literalnego wskazywania, że „A przenosi własność na rzecz A i B na zasadach współwłasności łącznej” z umieszczeniem w umowie zbywcy nieruchomości po obu stronach, lecz wystarczy sformułowanie, iż „A wnosi nieruchomości na własność do spółki cywilnej tworzonej przez A i B”.

Przedmiotem daleko idących sporów jest zakwalifikowanie takich sytuacji, gdzie wkładem określonych osób do tworzonej wyłącznie przez nie spółki jest wniesienie prawa własności nieruchomości, które przysługiwało tym osobom już wcześniej na zasadach współwłasności. Ich źródłem jest okoliczność, że krąg podmiotów prawa własności nie ulega zmianie, co mogłoby *prima facie* uprawniać do wniosku, iż nie dochodzi do przeniesienia własności w znaczeniu technicznoprawnym. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 września 1945 r.²⁹ na tle stanu faktycznego dotyczącego spółki jawnej, które aktualnie odnosić się może do spółki cywilnej. Taką umowę spółki, jak w rozpatrywanym przypadku, należy oceniać w ten sposób, że każdy ze współników zaciągnął w niej zobowiązanie do wkładu mającego za przedmiot jego ułankowo oznaczony udział w nieruchomości, albowiem tylko tym prawem majątkowym może rozporządzać. Jedyne na skutek zbieżności kręgu podmiotowego dotychczasowych współwłaścicieli, stających się współnikami, *de facto* grupa podmiotów prawa własności nie ulega zmianie, lecz nie ma wątpliwości, że zachodzi przeniesienie własności. Odmiennie wypadnie ocena w przypadku, gdyby wspólną nieruchomość mieli wnieść małżonkowie, ze względu na szczególny charakter wspólności majątko-

części prawa własności przenoszone są na pozostałych współników, którzy mieliby mieć roszczenie o te abstrakcyjne części rzeczy; A.W. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 77-78. O przeniesieniu udziałów traktuje również M. Allerhand, *op. cit.*, s. 57, z tym że co do spółki jawnej uważał on współwłasność za ułankową.

²⁸ Zgłaszane przez G. Bięńka, *Nieruchomość jako wkład...*, s. 14-15.

²⁹ C.I. 62/45, Zb. Orz. SN 1945-1946 poz. 6, s. 20. Pogląd ten zaaprobowali B. Łubkowski, *op. cit.*, s. 1696; L. Stecki, *op. cit.*, s. 777, poddali natomiast krytyce W. Pyziół, [w:] *Prawo spółek*, Kraków 1996, s. 296; S. Sołtyśński, *op. cit.*, s. 578 oraz 656; S. Gurgul, *op. cit.*, s. 9; G. Bieniek, *op. cit.*, s. 16.

wej małżeńskiej jako łącznej, który wyłącza możliwość rozporządzania udziałem w rzeczy należącej do wspólności w czasie jej trwania³⁰. Niemożliwym byłoby zatem wniesienie nieruchomości na wkład każdego z małżonków, a dopuszczalnym jedynie przypisanie tego wkładu jednemu z nich³¹.

Wyżej ustalona treść stosunku zobowiązaniowego jest szersza niż podstawa czynności prawnej umowy spółki, wynikająca z ustawy, zgodnie z art. 56 k.c.³² Przepisy art. 25 pkt 2, 91 pkt 7, 105 pkt 4 i 130 pkt 1 k.s.h. nakazują umieszczenie w umowie (statucie) spółki określenia wkładów wnoszonych przez każdego wspólnika i ich wartości, zaś odnośnie do spółki cywilnej wynika to z przedmiotowo istotnego charakteru oznaczenia wkładu. Zobowiązanie wspólnika może być wyrażone w ten sposób, że jego wkład polega na wniesieniu nieruchomości do spółki z oznaczeniem dodatkowym, iż następuje na własność majątku spółki. Jedynie w przypadku spółek handlowych ustawa, w razie braku owego wyjaśnienia, dostarcza reguły interpretacyjnej, nakazując w art. 48 § 3 k.s.h. przyjąć – gdy wykładnia oświadczeń woli nie dostarczy podstaw do uznania, że wspólnik zobowiązuje się wnieść do spółki nieruchomość *quoad usum*, ograniczając się jedynie we własnym prawie – iż ma on wnieść je *quoad sortem*, wyzbywając się prawa definitywnie na rzecz spółki³³.

W umowie winno znaleźć się szczegółowe określenie przedmiotu świadczenia wspólnika, jakim jest rzecz nieruchoma objęta prawem własności wnoszonym do spółki, w szczególności przez wskazanie jej położenia i numeru księgi wieczystej. Jednocześnie wskazane jest okre-

³⁰ Co jest również przeszkodą dla dokonywania przesunięć przedmiotów majątkowych pomiędzy majątkiem wspólnym a odrębnym; por. J. St. Piątkowski, *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Wrocław i in. 1985, s. 397.

³¹ J. Kozak, *Działalność gospodarcza małżonków*, Monitor Prawniczy 1998, nr 11, s. 427. Problemu od strony zagadnienia oznaczenia udziałów każdego z małżonków jako wspólników nie dostrzegają G. Bieniek, *op. cit.*, s. 16-17, W. Pyziół, *op. cit.*, s. 296 oraz W. Sługiewicz, *Problematyka wpisu wspólników spółki cywilnej w księgę wieczystej*, Rejent 1999, nr 5, s. 80.

³² S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, Wrocław i in. 1981, s. 512; A. Klein, *op. cit.*, s. 18; Z. Radwański, *System*, t. III, cz. 1, s. 79.

³³ Podobnie jak to czynił art. 102 § 3 k.h., z tym że posługiwał się konstrukcją domniemania usuwalnego. Wykorzystanie przez prawodawcę w powołanym przepisie (jak

ślenie wartości wkładu wspólnika wyrażającego się w tym świadczeniu, z tym że choć zasadą powinno być odwołanie się do cen rynkowych, to dopuszczalne jest przyjęcie innej od rzeczywistej wartości takiego wkładu w granicach wyznaczanych przez art. 58 § 1 k.c.³⁴ Owe reguły służą jednak ustaleniu nie tyle wartości nieruchomości, co tych uprawnień spółkowych, których rozmiar ustawa lub umowa uzależnia od wielkości wkładów³⁵. Kodeks cywilny zawiera w art. 861 § 2 domniemanie usuwalne równej wartości wkładów wspólników na wypadek niedokonania ich oszacowania, zaś kodeks spółek handlowych, pomimo wprowadzenia obliwu oznaczenia wartości wkładu, w art. 48 § 2 pozostawił, za art. 102 § 1 k.h., regułę uznawania ich za równe w razie wątpliwości³⁶.

Nadto dodatkowo mogą być zamieszczone postanowienia regulujące te kwestie, które objęte są przepisami prawa o charakterze *iuris dispositivum*, w przypadku gdy strony pragną określone zagadnienia unormować odmiennie lub doprecyzować. W szczególności może to dotyczyć wyłączenia skutku rozporządzającego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości przez oznaczenie terminu lub warunku³⁷, oznaczenia momentu wykonania pozostałych obowiązków czy też chwili przejścia korzyści i ciężarów związanych z nieruchomością. W zakresie

i art. 48 § 2) nowej terminologii, identycznej z technicznoprawnym pojęciem przeniesienia własności doprowadziło do mylnego odczytania go przez część autorów jako normującego kwestię skutku rozporządzającego; K. Kruczała, [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 93; M. Litwińska, *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 222.

³⁴ S. Sołtysiński, *op. cit.*, s. 319 i 322; J. Szwaja, *op. cit.*, s. 576; W. Pyziół, [w:] A. Szumański, W. Pyziół, I. Weiss, *Prawo spółek*, Bydgoszcz 2002, s. 114.

³⁵ Należy tu jednak odnotować istotną zmianę wprowadzoną przez nowelizację z dnia 12.12.2003 r. (Dz.U. Nr 229, poz. 2276) w art. 50 § 1 k.s.h., która uzależnia udział kapitałowy od wartości realnie wniesionego wkładu, a nie oznaczonego w umowie spółki, co wiąże uzyskanie tych uprawnień dopiero z wykonaniem zobowiązania. Podobnie w spółce komandytowej ograniczenie odpowiedzialności komandytariusza zależy od wartości wykonanego zobowiązania wkładowego.

³⁶ Wskazuje się w literaturze, że mogą one zająć, gdyby zbiorczo określono wartość wszystkich wkładów lub przypisanie wartości poszczególnym wspólnikom było niejasne; por. M. Litwińska, *op. cit.*, s. 188; A. Kidyba, *Kodeks spółek handlowych*, Kraków 2002, s. 142; S. Sołtysiński, *op. cit.*, s. 319.

³⁷ Co może mieć znaczenie, gdy wspólnik nie dysponuje jeszcze prawem własności nieruchomości lub oczekuje na wyrażenie zgody osoby trzeciej, np. małżonka, na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym.

terminu wykonania zobowiązania zachodzi istotna różnica pomiędzy spółkami osobowymi a kapitałowymi, albowiem nie jest wymagane zgromadzenie pierwotnego majątku spółki przed jej powstaniem, co w tych ostatnich jest swego rodzaju ceną za wyłączenie osobistej odpowiedzialności współnika za zobowiązania spółki.

Przepis art. 158 k.c. stawia dla zaciągnięcia zobowiązania przeniesienia własności nieruchomości oraz rozporządzenia nią wymóg formy szczególnej aktu notarialnego pod rygorem nieważności, który będzie spełniony zawsze w przypadku umów spółki komandytowej, partnerskiej i statutu spółki komandytowo-akcyjnej (art. art. 92, 106 i 131 k.s.h.). Dla umów spółki cywilnej i jawnej zastrzeżona jest tylko forma pisemna (art. 860 § 2 k.c. i art. 23 k.s.h.), należy więc posłużyć się formą szczególną. W literaturze dopuszcza się odnośnie do obu grup rozwiązanie obejmujące zobowiązanie współnika do przeniesienia własności nieruchomości odrębną czynnością prawną w formie szczególnej³⁸. Budzi ono zastrzeżenia z powodu wątpliwości co do relacji między owymi dwiema czynnościami prawnymi, skoro w samej umowie spółki wkład danego współnika również powinien być oznaczony i stanowi element oświadczenia woli zawiązującego spółkę, a z drugiej strony, oddzielny akt notarialny musiałby odsyłać do umowy spółki dla potwierdzenia powstania węzła prawnego spółki cywilnej czy odrębnego podmiotu prawa jako nabywców, którzy winni wystąpić jako strony teje czynności. W dalszej kolejności powstaje pytanie o konsekwencje niezachowania wymaganej formy aktu notarialnego, gdy umowa spółki niewymagająca dla swej ważności tej formy przewiduje wkład nieruchomości na własność. Niektórzy autorzy dopuszczali niejako następcze zawarcie z tym współnikiem umowy zobowiązująco-rozporządzającej w formie aktu notarialnego, co jednak wyżej wykluczono. W literaturze³⁹ poprzednio opowiadano się za wykorzysta-

³⁸ S. Gurgul, *op. cit.*, s. 8; M. Allerhand, *op. cit.*, s. 61; S. Sołtysiński, *op. cit.*, s. 245 i 322; S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 140, traktuje tego rodzaju umowę zobowiązująco-rozporządzającą jako *solvendi causam*; K. Kruczałak, [w:] *Kodeks spółek...*, s. 63; L. Stecki, *op. cit.*, s. 777; K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 531.

³⁹ B. Lubkowski, *op. cit.*, s. 1696; K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 551; S. Sołtysiński, *op. cit.*, s. 578-579; W. Pyziół, [w:] *Kodeks handlowy. Komentarz*, pod red. K. Kruczałaka, Warszawa 1998, s. 138. Możliwość uznania za nieważną części umowy dotyczącej wkładu, gdy cała umowa spółki była w formie aktu notarialnego odrzucił M. A. I. Allerhand, *op. cit.*, s. 61.

niem art. 58 § 3 k.c., dzięki któremu można uznać za nieważną jedynie część umowy spółki w postaci zobowiązania wkładu, chyba że z okoliczności wynikałoby, iż bez tych postanowień umowa nie zostałaby zawarta⁴⁰. W odniesieniu do spółki cywilnej to rozstrzygnięcie wydaje się poprawne, jednakowoż nowe uregulowania kodeksu spółek handlowych wykluczają je. Nieważność zobowiązania jednego wspólnika do wkładu skutkować musi nieważnością umowy spółki, albowiem brak wkładu po stronie tego wspólnika prowadziłby do stanu sprzecznego z art. 3 k.s.h. (chyba że równolegle zaciągnął zobowiązanie do innego jeszcze wkładu). Oddalenie tej surowej sankcji mogłoby w obecnym stanie prawnym nastąpić jedynie w razie skutecznej implantacji stworzonej w piśmiennictwie niemieckim zasady odstąpienia od zastosowania przepisów o nieważności czynności prawnej w razie wadliwego zawiązania spółki, ze względu na interes osób trzecich i bezpieczeństwo obrotu⁴¹.

Moment wykonania obowiązku przeniesienia własności nieruchomości podlega ocenie z punktu widzenia przepisu art. 155 § 1 k.c., wprowadzającego ogólną regułę podwójnego skutku czynności zobowiązujących do przeniesienia własności. Zadośćuczynienie temu obowiązkowi nastąpi zatem *causa solvendi* jednocześnie z zaciągnięciem zobowiązania w chwili podpisania umowy, bez potrzeby dokonywania oddzielnych aktów. W razie gdyby umowa wyłączyła skutek rzeczowy, zajdzie potrzeba dokonania przez wszystkich wspólników spółki cywilnej lub przez wnoszącego wkład z handlową spółką osobową oddzielnej czynności rozporządzającej w formie aktu notarialnego, mającej charakter kauzalnej materialnie i formalnie.

Uczynienie adresatem zobowiązania wkładowego spółki jako samodzielnego podmiotu prawa (art. 8 k.s.h.), w powiązaniu z przesunięciem momentu powstania spółki w tym znaczeniu na chwilę rejestracji (art. 25¹, 94, 109 § 1 i 134 § 1 k.s.h.)⁴², powoduje w obrębie handlowych

⁴⁰ Przykładowo, ta ostatnia sytuacja mogłaby mieć miejsce wówczas, gdy wolą stron wkład nieruchomości w postaci lokalu użytkowego czy gruntu wraz z zabudowaniami fabrycznymi miał być podstawą przyszłej działalności spółkowej i warunkował możliwość podjęcia działań dla osiągnięcia wyznaczonego celu.

⁴¹ S. Sołtysiński, *op. cit.*, s. 234-236 oraz s. 246.

⁴² Początkowo kodeks spółek handlowych przyjmował deklaratoryjny wpis spółki jawnej do rejestru. Przepis art. 251 w noweli z dnia 12.12.2003 r. (por. przyp. 35) został

spółek osobowych konieczność rozważenia, czy możliwe jest wystąpienie skutku rzeczowego już w chwili zaciągnięcia zobowiązania w umowie spółki.

Kodeks nie zawiera jednoznacznej regulacji sytuacji po zawarciu umowy tych spółek, a jedynie przepisy dotyczące odpowiedzialności (art. 25¹ § 2, 109 § 2 i 134 § 2 k.s.h.), co objęte jest rozbieżnymi ocenami, zakładającymi z jednej strony istnienie formy ustrojowej „spółki osobowej w organizacji”, powiązanej na zasadzie kontynuacji ze spółką ostateczną⁴³, na drugim zaś biegunie uznającymi jedynie istnienie różnego charakteru relacji obligacyjnych między sobą osób zakładających spółkę, niekiedy z możliwością stosowania przepisów o spółce cywilnej⁴⁴. Przez zawiązanie spółki należy rozumieć złożenie w umowie oświadczeń woli niezbędnych do powołania jej do życia w następstwie wpisu do rejestru, rodzących jednocześnie stosunek obligacyjny, mający na celu doprowadzenie do tego skutku, niebędący jednak stosunkiem spółki handlowej. Przed wpisem nie można zatem mówić o spółce w ogóle czy to na podstawie analogii do spółek kapitałowych w organizacji, czy odesłania do spółki jawnej lub cywilnej, a jedynie o działaniach grupy osób, podejmowanych w celu rozpoczęcia działalności przez spółkę w imieniu przyszłej spółki⁴⁵, w związku z którymi zachodzi potrzeba określenia ich odpowiedzialności dla ochrony osób trzecich. Brak więc możliwości przejścia własności przed rejestracją, bo nie istnieje żadna struktura podmiotowa powiązana zasadą kontynuacji ze spółką zarejestrowaną czy to jako spółka w organizacji, czy jako związek wspólników z majątkiem wspólności łącznej, zaś wspólnicy czynią adresatem swego zobowiązania bezpośrednio spółkę. Z faktu niemożności przejścia własności przed powstaniem spółki nie

wprowadzony w ramach prac w parlamencie (druk nr 2153 sejmu IV kadencji), nie był początkowo objęty rządowym projektem (druk nr 1666 sejmu IV kadencji).

⁴³ Na zasadzie analogii do spółki kapitałowej w organizacji J. S z w a j a, *op. cit.*, s. 555; W. P y z i o ł, [w:] *Kodeks spółek...*, s. 266 i 268, do spółki jawnej J. P. N a w o r s k i, [w:] *Komentarz do kodeksu spółek handlowych*, s. 276-278 lub spółki cywilnej czy odpowiedniego stosowania przepisów o niej A. S z u m a Ń s k i, *op. cit.*, s. 689; t e n z e, [w:] *Prawo spółek*, s. 183-184; A. S z a j k o w s k i, *op. cit.*, s. 40.

⁴⁴ S. S o ł t y s i Ń s k i, *op. cit.*, s. 435 i 470; T. S i e m i ą t k o w s k i, R. P o t r z e s z c z, [w:] *Komentarz do kodeksu spółek...*, s. 238; M. L i t w i Ń s k a, *op. cit.*, s. 304-305 i 355; A. K i d y b a, *op. cit.*, s. 497.

⁴⁵ M. A l l e r h a n d, *op. cit.*, s. 131.

należy jednak wywodzić twierdzenia o konieczności zawarcia dodatkowego aktu notarialnego rozporządzającego po zarejestrowaniu spółki⁴⁶. W razie braku oznaczenia terminu przeniesienia własności znajdzie zastosowanie reguła jednej czynności zobowiązująco-rozporządzającej, z tym jednak zastrzeżeniem, że skutek prawny rozporządzający nastąpi z chwilą rejestracji, bowiem wówczas dopiero powstanie podmiot prawa będący adresatem zobowiązania. Takie oznaczenie momentu przejścia własności jest elementem treści czynności prawnej, wynikającym bezpośrednio z przepisów prawa (art. 56 k.c.), determinujących moment powstania tego podmiotu i służącego mu odrębnego majątku (art. 8, 94 § 1, 109 § 1 i 134 § 1 k.s.h.). Owo przesunięcie w czasie wystąpienia skutku rozporządzającego czynności zobowiązującej jest rozwiązaniem identycznym jak na gruncie kodeksu handlowego wobec spółek kapitałowych⁴⁷, z tym wszakże zastrzeżeniem, że nie należy go traktować jako warunku w znaczeniu art. 89 k.c.⁴⁸

Umowa spółki nie jest umową wzajemną, dlatego nie znajdują do niej zastosowania przepisy o wykonaniu zobowiązań z tego rodzaju umów, zawarte w art. 487-497 k.c., w szczególności zarzut *non adimleti contractus*. W kwestii odpowiedzialności współnika za tego rodzaju nienależyte wykonanie zobowiązania, które znalazło wyraz w wystąpieniu tzw. wady fizycznej lub prawnej, art. 862 k.c. zawiera odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o rękojmi przy sprzedaży, zaś nowe prawo spółek handlowych go nie zawiera, co wobec identycznego brzmienia art. 49 k.s.h. w porównaniu z dawnym art. 103 k.h. prowadzi do wniosku,

⁴⁶ A. K i d y b a, [w:] *Kodeks spółek handlowych. Komentarz*, pod red. K. Kruczałaka, Warszawa 2001, s. 193.

⁴⁷ Porównanie to uzasadnia zbliżenie sytuacji prawnej osobowych spółek handlowych w k.s.h. do spółek kapitałowych w k.h., gdzie w obu przypadkach spółka jako podmiot prawa powstaje z chwilą rejestracji. W okresie po zawarciu umowy brak jest jakiegokolwiek struktury organizacyjnej, dopuszczane są jedynie działania w imieniu przyszłej spółki.

⁴⁸ Por. J. K r a u s s, *op. cit.*, s. 123; t e n ż e, *Przejście wkładów...*, s. 153; J. F i o ł k a, *Własność nieruchomości jako aport do sp. z o.o.*, PPH 1993, nr 1, s. 16; A. S z u m a Ń s k i, *Wkłady niepieniężne...*, s. 240-241, 248-249. Wskazać należy, że warunek wynikać musi z wyraźnej woli stron, a nie być dorozumiany. Nadto wpis do rejestru nie jest raczej zdarzeniem o charakterze niepewnym, lecz warunkiem prawnym (*conditio iuris*), uzależniającym od którego zależy wywołanie przez umowę skutku w postaci powstania spółki.

że omawiana zmiana ma charakter merytoryczny⁴⁹ i oznacza rezygnację ze stosowania tego reżimu⁵⁰. Zastosowanie rękojmi może rodzić żądanie usunięcia wad (jeśli idzie o nieruchomości budynkowe czy lokalowe), ewentualnie w ramach odpowiedniego zastosowania przepisów o obniżeniu ceny – zmniejszenia wartości wkładu ustalonej przez współników, co jednak wymagałoby procedury zmiany umowy spółki. Niemożliwym jest zastosowanie sankcji odstąpienia od umowy jako sprzecznego z naturą spółki, gdzie wypadki jego zakończenia są w sposób wyczerpujący uregulowane prawem spółek⁵¹. W przypadku handlowych spółek osobowych jakakolwiek forma nienależytego wykonania zobowiązania przez współnika prowadzić może jedynie do odpowiedzialności kontraktowej wynikającej z art. 471 i nast. k.c., natomiast w spółce cywilnej pozostanie rozgraniczenie pomiędzy rękojmią oraz pozostałymi wypadkami odpowiedzialności *ex contractu*. Niewykonanie przez współnika zobowiązania rodzi po stronie wierzyciela stosowne roszczenia, których treścią nie jest jednak spełnienie świadczenia jako takiego, lecz realizacja poszczególnych obowiązków współnika. W przypadku gdy obowiązek ten sprowadza się do dokonania czynności prawnej rozporządzającej, roszczenie dotyczyć będzie złożenia przezeń oświadczenia woli w tym przedmiocie, a w razie odmowy dobrowolnego jego spełnienia zrealizować się może w procesie o nakazanie złożenia oświadczenia woli (ze skutkiem z art. 47 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.). Dochodzić można też samego wydania nieruchomości czy dokumentów z nią związanych. Przedmiotem znacznych kontrowersji w piśmiennictwie jest jednak kwestia sposobu dochodzenia roszczeń związanych z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania wkładowego. Co do spółki cywilnej, kwestia realizacji roszczeń stanowi sprawę pomiędzy współnikami jako stronami umowy i zrodzonego

⁴⁹ Tak R. Potrzeszcz, *op. cit.*, s. 159. Część autorów pomimo tego nadal odsyła do przepisów o rękojmi; por. A. Kidyba, *Kodeks spółek...*, s. 216; S. Sołtyś i Ński, *op. cit.*, s. 324.

⁵⁰ Co należy ocenić pozytywnie ze względu na brak cechy wzajemności tego stosunku prawnego, która jest *ratio legis* dla tego typu odpowiedzialności; por. Cz. Żuła wska, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 1997, s. 32.

⁵¹ A. Szumański, *Kodeks spółek...*, t. I, s. 678. Podobnie R. Longchamps de Bérier na tle uprawnienia odstąpienia od umowy spółki jako wzajemnej, *op. cit.*, s. 594.

przezeń stosunku zobowiązaniowego, a nie sprawę spółki, objętą regułami prowadzenia spraw i reprezentacji. Skoro wierzycielami z tytułu zobowiązania są pozostali wspólnicy, ze stosownym roszczeniem może wystąpić każdy wspólnik, lecz żądać jego spełnienia może tylko na rzecz wspólnego majątku „spółkowego”⁵². W spółkach handlowych wierzycielem jest sama spółka i nie ma różnicy pomiędzy tymi roszczeniami a wynikającymi ze zwykłych stosunków prawnych w obrocie. Powoduje to konieczność poddania trybu dochodzenia tego rodzaju roszczeń reżimowi prowadzenia spraw spółki i jej reprezentacji, co rodzić może znaczne trudności praktyczne, jeśli zainteresowany wspólnik-dłużnik podejmie próby zablokowania czynności⁵³. Decyzje w sprawie prowadzenia spraw spółki w kwestiach przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagają bowiem jednomyślności, gdyby zaś dochodzenie roszczeń z tytułu wkładu wspólnika uznać za sprawę zwykłego zarządu, to istnieje możliwość zablokowania decyzji w drodze sprzeciwu. Rozwiązania można poszukiwać w przedstawianej już w literaturze przedwojennej przez zwolenników poglądu o podmiotowości spółki koncepcji wyłączenia wspólnika bezpośrednio zainteresowanego od udziału w czynnościach zmierzających do dochodzenia odeń roszczenia⁵⁴. Uzasadnienie stanowi teza, że prawo prowadzenia spraw spółki stanowi jednocześnie obowiązek wspólnika, a zatem może być wykonywane jedynie w interesie spółki, a nie interesie prywatnym wspólnika, na zasadzie *nemo iudex in sua propria causa*. Ta jedyna *de lege lata* droga wyjaśnienia spornych kwestii jawi się jako możliwa do zaakceptowania, choć niewątpliwie korzystniejsze byłoby unormowanie jej wprost w przepisach kodeksu⁵⁵. Wydaje się, że przedstawione trudności mogą być skutkiem założenia o istnieniu podmiotowości spółki już pod rządami kodeksu handlowego, jakie legło u podstaw nowej

⁵² Jak to przyjmował M. Allerhand odnośnie do spółki jawnej na gruncie dawnego prawa.

⁵³ A.W. Wiśniewski, *Niektóre problemy nowej regulacji prawnej handlowych spółek osobowych*, Palestra 2001, nr 11-12, s. 55-57.

⁵⁴ J. Namitkiewicz, *Kodeks handlowy. Komentarz*, t. I, Łódź 1993, s. 185; S. Soltysiński, *op. cit.*, s. 118, 304 i 323; T. Siemiątkowski, R. Potrzebszcz, *op. cit.*, s. 155.

⁵⁵ A.W. Wiśniewski ocenia proponowane rozwiązanie jako zabieg *praeter legem*, *op. cit.*, s. 57.

kodyfikacji, i sprawiło, że nadanie w niej spółkom osobowym podmiotowości prawnej przeprowadzono z ograniczeniem się do jednego ogólnego przepisu, bez stosownej korekty w szczegółowych przepisach ustrojowych. Przypisanie wierzitelności wkładu samej spółce i brak wyraźnego przepisu przyznającego legitymację poszczególnym wspólnikom (jak w art. 57 § 1 k.s.h. na tle roszczeń z tytułu naruszenia zakazu konkurencji) winno natomiast skutkować wyłączeniem możliwości wystąpienia z roszczeniami z tego tytułu przez poszczególnych wspólników na zasadzie tzw. *actio pro socio*⁵⁶.

W poprzednim stanie prawnym spory wokół prób upodmiotowienia spółki jawnej i cywilnej skutkowały rozbieżnościami w kwestii treści wpisu do księgi wieczystej co do nieruchomości wkładowej⁵⁷. Dopiero pod rządami nowego kodeksu możliwy jest wpis osobowej spółki handlowej pod jej firmą⁵⁸, zaś przy spółce cywilnej wpis winien obejmować wspólników – imiona i nazwiska osób fizycznych czy też firm – osób prawnych lub podmiotów z art. 33¹ k.c.⁵⁹ Ewentualność bliższego oznaczenia stosunku spółki cywilnej poza powołaniem umowy spółki jako podstawy wpisu pozostaje problematyczna

⁵⁶ Na konieczność prowadzenia sporów jedynie w relacji spółka-wspólnik w braku wyraźnej legitymacji dla samych wspólników wskazują T. Siemiątkowski, R. Potrzebny, *op. cit.*, s. 155. Przyznanie samej spółce legitymacji w sporach ze stosunku spółki jako konsekwencji jej upodmiotowienia podnoszą także M. Litwińska, *op. cit.*, s. 205, 221 oraz W. Pyziół, [w:] *Prawo spółek*, s. 122-123. Za dyskusyjną uznaje kwestię *actio pro socio* S. Sołtyś iński, *op. cit.*, s. 323, jednakże jednocześnie w sposób nieprzejrzysty przyjmuje, że roszczeń odchodzić może każdy wspólnik cieszący się prawem prowadzenia spraw i reprezentowania spółki, a także [podkr. moje – K.W.] sama spółka. Odmienne dopuszczalność *actio pro socio* wprost uznaje J. Szwałba, *op. cit.*, s. 526 i 572.

⁵⁷ Dopuszczano wpis spółki osobowej; por. J. Namitkiewicz, *Kodeks handlowy...*, s. 152; S. Sołtyś iński, [w:] *Kodeks handlowy...*, s. 593-594; M. Allerahand, *Kodeks handlowy...*, s. 63 lub cywilnej pod nazwą fanatazyjną; por. W. Sługiewicz, *op. cit.*, Rejent 1999, nr 5, s. 79.

⁵⁸ § 41 ust. 1 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów, Dz.U. Nr 102, poz. 1122, które w sposób oderwany od obowiązujących obecnie (w przeciwieństwie do okresu przedwojennego) założeń o jedności prawa cywilnego, którego prawo handlowe jest częścią, używa określeń spółka prawa cywilnego i spółki prawa handlowego.

⁵⁹ § 41 ust. 1 pkt 5 powołanego rozporządzenia, które jednak zawiera lukę co do wspólników niebędących osobami fizycznymi.

na tle nowej regulacji oznaczeń przedsiębiorców w k.c., gdzie brakuje możliwości używania wspólnej firmy⁶⁰.

W podsumowaniu przeprowadzonych rozważań wskazać należy, że dokonane w ostatnich reformach prawa spółek ostre przeciwstawienie statusu spółki cywilnej i osobowych spółek handlowych odniosło skutek w postaci zróżnicowania omawianego zobowiązania wkładowego przede wszystkim w zakresie jego podmiotów, a także treści, głównie w odniesieniu do obowiązku przeniesienia własności rzeczy. Nadanie handlowym spółkom osobowym podmiotowości prawnej zbliżyło relację zobowiązania wkładowego do spółek kapitałowych, stąd wierzycielem w stosunku do wspólnika jest sama spółka, na rzecz której jako odrębnego podmiotu dokonuje on przeniesienia własności nieruchomości. Nowa konstrukcja wiążąca powstanie spółki z momentem rejestracji powodować może pewne trudności interpretacyjne w zakresie wystąpienia skutku rzeczowego, które jednak należy rozwiązać przez przyjęcie, że skutek prawny oświadczenia o przejściu własności powiązanego z zaciągnięciem zobowiązania na mocy art. 155 § 1 k.c. wystąpią jednocześnie z rejestracją. Zobowiązanie wkładu, polegającego na wniesieniu nieruchomości na własność w ramach spółki cywilnej, postrzegać natomiast należy jako wielostronny stosunek prawny pomiędzy wspólnikami, gdzie wierzycielem z tytułu zobowiązania wspólnika jest każdy z pozostałych wspólników oddzielnie. Wystrzegać się należy konstruowania jakiegoś synonimu spółki, który służyć może tylko w relacjach z osobami trzecimi, gdzie wspólnicy występują łącznie jako zespół, odrzucając w szczególności konstrukcję umowy i stosunku prawnego z samym sobą. W konsekwencji takiego ujęcia skonstatować należy, że obowiązek wspólnika przeniesienia własności polega na uczynieniu nieruchomości stanowiącej dotychczas jego wyłączną własność przedmiotem współwłasności łącznej swojej oraz innych kontrahentów, co jest swoistym dopuszczeniem do swojej własności.

⁶⁰ Por. szerzej M. Litwińska, *Spółka cywilna w świetle nowych regulacji prawnych*, PPH 2001, nr 7, s. 15-16. Pogląd, wedle którego można oznaczyć spółkę nazwą zbudowaną z nazwisk czy firm wszystkich wspólników na zasadzie analogii do spółki jawnej, głosi K. Pietrzykowski, *op. cit.*, s. 547.