Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

Glosses Studia Iuridica Lublinensia vol. XXVIII, 2, 2019
DOI: 10.17951/sil.2019.28.2.137-147

Małgorzata Dumkiewicz
Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie
ORCID: 0000-0002-2913-8359
m.dumkiewicz@poczta.umcs.lublin.pl

Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2017 r. (I CSK 127/16, LEX nr 2297403)

Gloss to the Judgement of the Supreme Court of 28 February 2017 (I CSK 127/16, LEX No. 2297403)

STRESZCZENIE

Glosowane orzeczenie dotyczy istotnego zagadnienia prawnego, jakim są skutki bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu na wpis podwyższenia kapitału zakładowego spółki z o.o. do rejestru w odniesieniu do wkładów w postaci nieruchomości (udziałów w nieruchomości) wniesionych do spółki przed upływem tego terminu. Art. 256 § 3 k.s.h. odsyła do odpowiedniego stosowania w zakresie rejestracji zmiany umowy spółki przepisu art. 169 k.s.h. W glosowanym wyroku Sąd Najwyższy m.in. wyjaśnił, jak należy rozumieć to odesłanie w przypadku zmiany umowy spółki polegającej na podwyższeniu jej kapitału zakładowego w zamian za wkłady niepieniężne w postaci udziałów we współwłasności nieruchomości.

Słowa kluczowe: wkłady niepieniężne; nieruchomość; podwyższenie kapitału zakładowego w spółce z o.o.; rejestracja zmiany umowy spółki

STAN FAKTYCZNY SPRAWY

Stan faktyczny, na gruncie którego zapadło glosowane orzeczenie, był złożony. Dla wskazania tła głównego zagadnienia prawnego, jakie rozstrzygnął Sąd Najwyższy, nie jest konieczne przytaczanie szczegółowo wszystkich okoliczności faktycznych, dlatego niektóre z nich zostaną pominięte.

Uchwałą nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki M. z dnia 16 września 2010 r. podwyższono kapitał zakładowy, postanawiając, że wszystkie nowe udziały obejmie Marzena W. w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów we współwłasności dwóch nieruchomości (odpowiednio w wysokości jednej dru-

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

giej i jednej czwartej) oraz wyrażono zgodę na ich nabycie przez spółkę. W tym samym dniu Marzena W. złożyła oświadczenie o objęciu udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki M. oraz zawarła ze spółką umowę o przeniesieniu udziałów we współwłasności nieruchomości tytułem aportu. Umową z dnia 7 października 2010 r. Marzena W. zbyła wszystkie udziały w spółce M. na rzecz syna Adriana W. W dniu 14 grudnia 2010 r. dokonano w księgach wieczystych wpisu spółki M. jako współwłaściciela nieruchomości. Marzena W. i Mariusz W. są co do znacznych kwot dłużnikami F.V. spółki z o.o. w W. oraz innych spółek prawa handlowego, których udziałowcem i członkiem zarządu jest Mateusz M.

Spółka F.V. pozwem z dnia 9 marca 2011 r. wniosła o uchylenie uchwały nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki M. z dnia 16 września 2010 r., lecz postępowanie w tej sprawie zostało umorzone na skutek cofnięcia pozwu. Na początku 2012 r. spółka F.V. nabyła udziały w spółce M. W dniu 1 marca 2012 r. spółki M. i F.V. utworzyły spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą L., w której spółka M. miała objąć udziały o wartości nominalnej 30 tys. zł w zamian za wkład niepieniężny w postaci udziałów (odpowiednio w jednej drugiej i jednej czwartej) w wyżej wymienionej nieruchomości. W dniu 5 marca 2012 r. spółka M. przeniosła wskazane udziały we współwłasności nieruchomości tytułem aportu na rzecz spółki L. w organizacji, która została wpisana jako współwłaścicielka nieruchomości w dziale II obu ksiąg wieczystych.

Powódka Marzena W. pozwem skierowanym przeciwko M. spółce z o.o. oraz L. spółce z o.o. wniosła o uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyżej wymienionej nieruchomości przez nakazanie wpisania w dziale II Marzeny W. (w miejsce zbywcy M.), ewentualnie nabywcy – spółki L.

Powództwo Marzeny W. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych było oparte na twierdzeniu, że wpisy nie odzwierciedlają rzeczywistego stanu prawnego, gdyż z dniem 15 marca 2011 r. upłynął sześciomiesięczny termin zgłoszenia do sądu rejestrowego zmiany umowy nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników spółki M., wynikającej z uchwały z dnia 16 września 2010 r. (art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h.[1]).

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo wobec spółki L., wskazując, że odwołanie w art. 256 § 3 k.s.h. do odpowiedniego stosowania art. 169 k.s.h. w odniesieniu do uchwały o zmianie umowy spółki powoduje, że w razie uchybienia terminowi sześciu miesięcy do zgłoszenia wniosku o wpis do rejestru wszystkie objęte nią zmiany tracą prawną skuteczność. Oznacza to, że w tym okresie trwa z mocy prawa stan zawieszenia, a podjęta uchwała nie wywołuje skutków prawnych w obrocie względem osób trzecich.

[1] Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. 2019, poz. 505 ze zm.), dalej jako: k.s.h.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

Sąd drugiej instancji oddalił apelację pozwanej spółki L., podzielając podstawę faktyczną i prawną rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji i potwierdzając brak podstaw do zastosowania wobec spółki L. rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Sąd drugiej instancji na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece[2] przyjął złą wiarę po stronie nabywcy, wynikającą ze świadomości rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości po stronie osób wchodzących w skład jej organów, ich nieograniczonego dostępu do dokumentów złożonych do akt postępowania rejestrowego, powiązań personalnych oraz okoliczności zawiązania spółki L., świadczących w jego ocenie o celowym utworzeniu trzeciego podmiotu – mającego przejąć nieruchomość z odwołaniem do zasady przewidzianej w art. 5 u.k.w.h.

Spółka L. wniosła skargę kasacyjną, zarzucając uchybienie art. 155 § 1 k.c. w zw. z art. 156 k.c., art. 157 § 1 k.c. w zw. z art. 2 k.c. oraz art. 169, art. 256 § 3 i art. 262 § 2 pkt 3 k.s.h. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że umowa o wniesienie wkładu niepieniężnego do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest umową warunkową, wywołującą skutek rozporządzający dopiero z chwilą wpisu do rejestru podwyższenia kapitału zakładowego, a także art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. w zw. z art. 156 k.c., art. 405 i art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h. przez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że wygaśnięcie uchwały na skutek niedokonania jej rejestracji przez sąd rejestrowy powoduje z mocy prawa zwrotne przejście udziału we własności nieruchomości na wnoszącego wkład niepieniężny do spółki, jak również art. 5 u.k.w.h. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 u.k.w.h. i art. 7 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że osoby działające w zaufaniu do treści ksiąg wieczystych oraz dokonujące transakcji z udziałem notariusza powinny domyślać się, iż podmiot widniejący w księdze wieczystej nie jest właścicielem.

ROZSTRZYGNIĘCIE SĄDU NAJWYŻSZEGO

Glosowanym wyrokiem Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną. Główna teza rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego była następująca. Z chwilą bezskutecznego upływu ustawowego terminu do zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością przedmiot wkładu niepieniężnego, wniesiony na pokrycie udziałów w podwyższanym kapitale zakładowym w postaci udziału w prawie własności nieruchomości, powraca – ze skutkiem rzeczowym, bez potrzeby dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych – do wnoszącego wkład. W związku z wygaśnięciem zobowiązania wynikającego z uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego czynności objęcia udziałów i rozporządzenia na

[2] T.j. Dz.U. 2018, poz. 1916, dalej jako: u.k.w.h.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

rzecz spółki prawem rzeczowym tytułem aportu, podjęte przed upływem terminu, stały się bezskuteczne *ex tunc*. Wygaśnięcie terminu na skutek bezczynności uprawnionego należy uznać za zdarzenie prawne wywołujące odnośnie do wniesionego wkładu skutek rzeczowy.

OCENA ROZSTRZYGNIĘCIA SĄDU NAJWYŻSZEGO

Zagadnienie, które rozstrzygnął Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku, jest istotne nie tylko z teoretycznoprawnego punktu widzenia, lecz przede wszystkim ma znaczenie dla praktyki obrotu. Przepisy dotyczące podwyższenia kapitału zakładowego zarówno w spółce z o.o., jak i w spółce akcyjnej (w której akcje nowej emisji nie są przedmiotem oferty publicznej objętej prospektem emisyjnym albo memorandum informacyjnym) zakreślają sześciomiesięczny termin, liczony od daty podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego, po upływie którego nie może ona zostać zgłoszona do rejestru (art. 256 § 3 k.s.h. w zw. z art. 169 k.s.h. oraz art. 431 § 4 k.s.h.). Jedynie w przypadku spółki akcyjnej w sposób wyraźny uregulowano skutki bezskutecznego upływu powyższego terminu. Zgodnie z art. 431 § 5 k.s.h. zarząd spółki akcyjnej dokonuje w takim przypadku zwrotu wkładów pieniężnych lub niepieniężnych osobom, które objęły akcje, najpóźniej z upływem miesiąca od bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu, a w przypadku zgłoszenia podwyższenia kapitału zakładowego do sądu rejestrowego – przed upływem miesiąca, licząc od dnia uprawomocnienia się postanowienia sądu o odmowie rejestracji. W przypadku spółki z o.o., poprzez odesłanie zawarte w art. 261 k.s.h., należy natomiast zastosować odpowiednio art. 170 k.s.h. dotyczący zwrotu wkładów przez spółkę w organizacji, która nie została wpisana do rejestru w ciągu sześciu miesięcy od dnia zawarcia umowy spółki. Przepis ten przewiduje, że jeżeli spółki nie zgłoszono do sądu rejestrowego w terminie określonym w art. 169 k.s.h. albo postanowienie sądu odmawiające rejestracji stało się prawomocne, a spółka w organizacji nie jest w stanie dokonać niezwłocznie zwrotu wszystkich wniesionych wkładów lub pokryć w pełni wierzytelności osób trzecich, zarząd dokona likwidacji. Zasadą jest więc w takim przypadku niezwłoczny zwrot wkładów przez spółkę. Odpowiednie zastosowanie tego przepisu do wkładów wniesionych na poczet udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym oznacza więc, że jeśli nie dojdzie do zarejestrowania podwyższenia w terminie sześciomiesięcznym, liczonym od dnia podjęcia uchwały o podwyższeniu, zarząd powinien dokonać ich niezwłocznego zwrotu. Odpowiednie zastosowanie art. 169 k.s.h. w zw. z art. 261 k.s.h. prowadzi zatem do podobnych rezultatów, jak regulacja art. 431 § 5 k.s.h. dotycząca analogicznej kwestii w spółce akcyjnej.

Nakaz zwrotu wkładów wynikający z wyżej wymienionych przepisów nie wyjaśnia jednak wszystkich problemów, jakie występują w kontekście wkładów niepieniężnych w postaci nieruchomości (udziału w nieruchomości) wniesionych

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

na ostatecznie niepodwyższony kapitał zakładowy. Nasuwa się tu wprawdzie skojarzenie z nakazem zwrotu świadczeń w przypadku odstąpienia od umowy (art. 395 § 2 zdanie drugie k.c.), co mogłoby prowadzić do wniosku, że oznacza to jedynie zobowiązanie spółki do zwrotnego przeniesienia własności przedmiotu wkładu w postaci nieruchomości (tj. konieczności dokonania stosownej czynności prawnej wymagającej zachowania formy aktu notarialnego)[3]. Jednakże, jak podkreślił Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku, rozwiązanie umowy na skutek czynności prawnej stron o charakterze jednostronnym (wypowiedzenie) lub wielostronnej (umowa rozwiązująca) oraz jednostronne odstąpienie od umowy znacząco różnią się od sytuacji, z jaką mamy do czynienia w przypadku niedojścia do skutku zmiany umowy spółki polegającej na podwyższeniu kapitału zakładowego (z powodu braku jej zarejestrowania w ustawowym terminie).

Sąd Najwyższy wskazał, że w przypadku podwyższenia kapitału zakładowego w spółce z o.o. występuje złożony stan faktyczny, którego elementy, częściowo mające charakter czynności prawnych, wywołują skutek dopiero wtedy, gdy zostanie spełniony ostatni z nich, tj. wpis podwyższenia do rejestru. Zgodnie z art. 262 § 4 k.s.h. podwyższenie kapitału zakładowego następuje bowiem z chwilą wpisu do rejestru. Jednocześnie Sąd Najwyższy podzielił prezentowane jeszcze na gruncie Kodeksu handlowego stanowisko, zgodnie z którym rejestracja podwyższenia kapitału zakładowego stanowi tzw. warunek prawny (*conditio iuris*)[4]. Zgodnie z tym stanowiskiem przejście wkładu niepieniężnego ze wspólnika na spółkę następuje dopiero z chwilą wpisu podwyższenia do rejestru. Wspólnik, obejmując udziały w podwyższonym kapitale zakładowym, przenosi na spółkę prawo wnoszone tytułem aportu, z tym zastrzeżeniem, że przeniesienie to wywoła skutki dopiero z chwilą spełnienia się warunku prawnego, jakim jest wpis podwyższenia do rejestru. Jednocześnie nie jest to warunek w rozumieniu art. 89 k.c.[5], gdyż wynika on wprost z przepisów ustawy[6], a nie z woli stron wyrażonej w *accidentalia negotii* czynności prawnej[7]. Podzielając to stanowisko, Sąd Najwyższy wskazał, że wpis podwyższenia kapitału zakładowego ma charakter konstytutywny i dopiero on wywołuje ostateczne skutki w stosunkach wewnętrznych i zewnętrznych. Jednakże jednocześnie przyjął, że na skutek przeniesienia prawa własności aportu w postaci udziału we współwłasności nieruchomości spółka staje się współwłaścicielką nieruchomości, gdyż czynność ta ma charakter rozporządzający i następuje w wykonaniu

[3] Takie stanowisko Sąd Najwyższy zajął w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 30 listopada 1994 r. (III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42) w odniesieniu do odstąpienia od umowy zobowiązująco-rozporządzającej, na podstawie której nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości.

[4] Tak A. Szumański, *Wkłady niepieniężne do spółek kapitałowych*, Warszawa 1997, s. 244.

[5] Co oznacza, że nie znajduje tu zastosowania zakaz wynikający z art. 157 § 1 k.c. odnoszący się do warunku w rozumieniu art. 89 k.c.

[6] Na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego z art. 262 § 4 k.s.h.

[7] A. Szumański, *op. cit.*, s. 244.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

zobowiązania polegającego na uchwale wspólników o podwyższeniu kapitału, a dopiero na skutek wygaśnięcia tego zobowiązania (wobec bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu z art. 256 § 3 k.s.h. w zw. z art. 169 k.s.h.) czynności objęcia udziałów i rozporządzenia na rzecz spółki, tytułem aportu – prawem rzeczowym, podjęte przed upływem terminu, stają się bezskuteczne *ex tunc*. Argumentacja ta nie wydaje się więc w pełni spójna. Jeżeli uznajemy, że uchwała o podwyższeniu kapitału zakładowego wywołuje ostateczne skutki, tak w relacjach wewnętrznych, jak i zewnętrznych, dopiero z chwilą ziszczenia się ostatniego zdarzenia prawnego, jakim jest wpis podwyższenia do rejestru, to trudno z tym pogodzić wystąpienie skutku rozporządzającego w zakresie wniesienia aportu jeszcze przed ziszczeniem się tego zdarzenia. Przyjęcie wyżej wymienionego poglądu o wpisie podwyższenia do rejestru jako *conditio iuris* czyni w zasadzie bezprzedmiotowymi dalsze rozważania Sądu Najwyższego dotyczące przywrócenia poprzedniego stanu prawnego przez przejście wniesionego wkładu rzeczowego z powrotem na zbywcę. Wyjście z założenia, że wpis podwyższenia do rejestru jest warunkiem prawnym przejścia własności przedmiotu wkładu na spółkę, oznacza bowiem, że jeśli w ustawowym terminie sześciu miesięcy od podjęcia uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego nie dochodzi do wpisu podwyższenia do rejestru, to zdarzenie prawne będące warunkiem przejścia tytułu prawnego do wkładu na spółkę nie następuje. Nie może więc być mowy o powrotnym przejściu wkładu ze spółki na osobę, która objęła udziały w podwyższonym kapitale zakładowym. Własność wkładu przez cały okres do bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu przysługiwałaby bowiem w takim przypadku osobie, która objęła udziały w podwyższonym kapitale zakładowym.

Nie do końca spójne stanowisko Sądu Najwyższego ma jednak swoje przyczyny. Jak wynika z opisanego wyżej stanu faktycznego, ujawnienie w księdze wieczystej spółki w miejsce osoby obejmującej udziały w podwyższonym kapitale zakładowym w zamian za aport w postaci udziału we współwłasności nieruchomości nastąpiło jeszcze przed upływem sześciomiesięcznego terminu, o którym mowa w art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. Co więcej, spółka – jako ujawniony w księdze wieczystej współwłaściciel nieruchomości – rozporządziła przed upływem tego terminu swoim udziałem we współwłasności.

W związku z powyższym Sąd Najwyższy dokonał modyfikacji koncepcji warunku prawnego, przyjmowanej w omawianym kontekście na gruncie Kodeksu handlowego. Zabieg ten był przy tym uzasadniony. „Odkładanie" skutku rzeczowego w postaci przejścia na spółkę tytułu prawnego do przedmiotu wkładu niepieniężnego do momentu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego znajdowało uzasadnienie w brzmieniu art. 258 § 2 pkt 3 k.s.h. Zgodnie z tym przepisem do zgłoszenia podwyższenia kapitału do rejestru należało dołączyć oświadczenie wszystkich członków zarządu, że wypłaty na podwyższony kapitał zostały dokonane i że przejście wkładów niepieniężnych na spółkę z chwilą zarejestrowania

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

podwyższenia kapitału zakładowego jest zapewnione. Zgodnie zaś z art. 262 § 2 pkt 3 k.s.h. załącznikiem wymaganym przy zgłoszeniu podwyższenia kapitału spółki z o.o. do rejestru jest oświadczenie członków zarządu, iż wkłady na podwyższony kapitał zakładowy zostały w całości wniesione. Na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego, *lege non distinguende*, również wkłady niepieniężne muszą więc zostać wniesione do spółki nie tylko przed wpisem podwyższenia do rejestru, ale nawet przed złożeniem przez zarząd spółki wniosku o dokonanie tego wpisu. W przeciwnym razie zarząd nie mógłby stwierdzić w oświadczeniu, będącym obligatoryjnym załącznikiem do tego wniosku, że wszystkie wkłady zostały wniesione. Wyraźne brzmienie art. 262 § 2 pkt 3 k.s.h. nie pozostawia wątpliwości, że na gruncie obecnie obowiązującego stanu prawnego nie jest już wystarczające jedynie oświadczenie, iż przejście wkładów niepieniężnych na spółkę z chwilą zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego jest zapewnione.

Tym samym koncepcja rejestracji podwyższenia, jako mającego zawieszający charakter *conditio iuris* przejścia na spółkę tytułu prawnego do przedmiotu wkładu niepieniężnego wniesionego na poczet udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym, nie znajduje oparcia w aktualnie obowiązującym stanie prawnym. Odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 169 i 170 k.s.h., wynikające z art. 256 § 3 i art. 261 k.s.h., daje natomiast asumpt do modyfikacji koncepcji warunku prawnego przyjętej na gruncie Kodeksu handlowego w sposób, w jaki *de facto* uczynił to Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu. W świetle obowiązujących przepisów za warunek prawny, z tym że o charakterze rozwiązującym, może być bowiem uznany bezskuteczny upływ sześciomiesięcznego terminu, o którym mowa w art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. Zgodnie z art. 169 k.s.h. skutkiem niezgłoszenia spółki z o.o. do rejestru w terminie sześciu miesięcy od zawarcia umowy spółki albo uprawomocnienia się postanowienia sądu odmawiającego wpisu spółki z o.o. do rejestru jest rozwiązanie *ex lege* umowy spółki. Stosując ten przepis odpowiednio do podwyższenia kapitału zakładowego w drodze zmiany umowy spółki, na podstawie odesłania wynikającego z art. 256 § 3 k.s.h., należy przyjąć, że z chwilą bezskutecznego upływu sześciomiesięcznego terminu na zgłoszenie podwyższenia do rejestru rozwiązaniu z mocy prawa ulega stosunek prawny między spółką a osobą obejmującą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym, który powstał z chwilą złożenia przez tę osobę oświadczenia o objęciu udziałów i przeniesienia na spółkę (na poczet tych udziałów) własności wkładów niepieniężnych. Tym samym bezskuteczny upływ terminu, o którym mowa w art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. może być uznany za rozwiązujący warunek prawny (*conditio iuris*), którego ziszczenie się powoduje *ex lege* powrotne przejście własności nieruchomości (czy udziału w nieruchomości) wniesionej tytułem wkładu przez osobę obejmującą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym. Przy czym, jak przyjął Sąd Najwyższy, ziszczenie się tego warunku ma moc wsteczną (*ex tunc*). Skoro nie jest to warunek, o którym mowa w art. 89 k.c., to nie odnosi się do niego zasada z art. 90

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

k.c.[8] (która notabene nawet w przypadku warunku wynikającego z woli stron nie znajduje zastosowania, jeśli inaczej zastrzeżono).

Konstrukcja rozwiązującego warunku prawnego, działającego z mocą wsteczną, jest zatem uzasadniona w świetle obowiązujących przepisów Kodeksu spółek handlowych, choć nie zabezpiecza w pełni interesu osoby, która wniosła wkład w postaci nieruchomości (udziału w nieruchomości) na poczet udziałów w niepodwyższonym ostatecznie kapitale zakładowym. Jeśli bowiem spółka – jako właściciel (współwłaściciel) nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej – rozporządzi nieruchomością (udziałem we współwłasności nieruchomości) przed bezskutecznym upływem sześciomiesięcznego terminu z art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze, to będzie się on mógł skutecznie powołać na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.)[9]. Tym samym odzyskanie nieruchomości przez osobę, która objęła udziały w niepodwyższonym ostatecznie kapitale zakładowym nie będzie możliwe mimo przyjętej konstrukcji rozwiązującego warunku prawnego z mocą wsteczną.

Z punktu widzenia praktyki obrotu każde warunkowe przejście własności nieruchomości, niezależnie od tego, czy jest to warunek prawny czy warunek w rozumieniu art. 89 k.c., rodzi określone ryzyko. W przypadku podwyższenia kapitału zakładowego mamy do czynienia z pewnym ciągiem czynności faktycznych i prawnych, którego zwieńczeniem jest dopiero wpis podwyższenia do rejestru. W stan istniejący pomiędzy podjęciem uchwały o podwyższeniu kapitału zakładowego a wpisem jej do rejestru jest więc z założenia wpisana niepewność, a co za tym idzie potencjalny brak definitywności dokonywanych czynności prawnych. W zależności od przyjętego rozwiązania ryzyko z tym związane może być przerzucone na spółkę albo na osobę wnoszącą wkład na podwyższany kapitał zakładowy.

Abstrahując od argumentów jurydycznych, z punktu widzenia praktyki obrotu zarówno rozwiązanie polegające na ujawnieniu zmiany właściciela (współwłaściciela) nieruchomości w księdze wieczystej przed upływem sześciomiesięcznego terminu na zarejestrowanie podwyższenia kapitału, jak i brak do tego czasu zmian we wpisach do księgi wieczystej rodzą potencjalne ryzyko związane z rozporządzeniem nieruchomością na rzecz osoby działającej w dobrej wierze. W pierwszym przypadku ryzyko to obciąża osobę, która objęła udziały w zamian za wkład

[8] Zgodnie z tym przepisem ziszczenie się warunku nie ma mocy wstecznej, chyba że inaczej zastrzeżono.

[9] W stanie faktycznym glosowanego wyroku – jak słusznie przyjął Sąd Najwyższy – nabywca działał w złej wierze, więc problem wynikający z zastosowania art. 5 u.k.w.h. nie wystąpił.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

w postaci nieruchomości (udział we współwłasności nieruchomości)[10], natomiast w drugim – spółkę, której kapitał zakładowy jest podwyższany[11].

Znajdująca uzasadnienie na gruncie Kodeksu handlowego koncepcja wpisu podwyższenia kapitału do rejestru jako zawieszającego warunku prawnego (*conditio iuris*) przejścia na spółkę tytułu prawnego do przedmiotu wkładu wniesionego na poczet udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym w większym stopniu chroniła interes osoby wnoszącej ten wkład. Przed ziszczeniem się warunku spółka nie stawała się bowiem właścicielem przedmiotu wkładu, a co za tym idzie osobą uprawnioną do rozporządzania nim. Jednakże stan, w którym w księdze wieczystej, do czasu wpisu podwyższenia do rejestru, widniała nadal osoba, która objęła udziały w zamian za wkład w postaci nieruchomości, rodził z kolei ryzyko dla spółki. Rozporządzenie przez tę osobę nieruchomością na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze uniemożliwiłoby – z uwagi na treść art. 5 u.k.w.h. – przejście na spółkę własności przedmiotu wkładu z chwilą wpisu podwyższenia do rejestru. Znajdująca oparcie w obowiązujących przepisach Kodeksu spółek handlowych koncepcja rozwiązującego warunku prawnego w postaci bezskutecznego upływu terminu, o którym mowa w art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h., lepiej chroni więc interes spółki.

Stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w glosowanym wyroku, uwzględniając obowiązujące regulacje Kodeksu spółek handlowych, ułatwia jednocześnie powrotne przejście własności przedmiotu wkładu na osobę, która go wniosła. Sąd Najwyższy uznał, że nie jest w takim przypadku konieczne dokonywanie kolejnych czynności polegających na zawarciu umowy rzeczowej obejmującej zwrotne przeniesienie własności nieruchomości stanowiącej przedmiot wkładu przez spółkę lub wytaczanie przeciwko niej powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli (art. 64 k.c.)[12]. Przejście własności następuje bowiem automatycznie z chwilą bezskutecznego upływu terminu z art. 169 k.s.h. w zw. z art. 256 § 3 k.s.h. Stanowisko to zasługuje na aprobatę, mimo że nie chroni w pełni interesu osoby wnoszącej wkład w postaci nieruchomości (udziału we współwłasności nieruchomości) przed ewentualnymi rozporządzeniami przedmiotem tego wkładu, dokonanymi przez wpisaną do księgi wieczystej spółkę, na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze jeszcze przed upływem ustawowego terminu na wpis podwyższenia do

[10] Którego, mimo niedojścia podwyższenia kapitału zakładowego do skutku, może nie odzyskać w związku ze zbyciem go na rzecz osoby trzeciej działającej w dobrej wierze.

[11] Która, mimo ewentualnego wpisu podwyższenia do rejestru, może nie uzyskać prawa do wnoszonej tytułem wkładu nieruchomości z uwagi na jej zbycie przez osobę obejmującą udziały w podwyższonym kapitale zakładowym na rzecz nabywcy działającego w dobrej wierze.

[12] Za właściwy środek ochrony prawnej osoby, która wniosła aport – w braku współdziałania podmiotu ujawnionego w księdze wieczystej – Sąd Najwyższy uznał powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 u.k.w.h.).

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

rejestru[13]. W tym kontekście uzasadniony wydaje się postulat *de lege ferenda* wprowadzenia obowiązku wpisywania w księdze wieczystej wzmianki (ze skutkiem wynikającym z art. 8 u.k.w.h.[14]) informującej o tym, że podwyższenie kapitału zakładowego, na poczet którego nieruchomość została przeniesiona na spółkę ujawnioną jako właściciel, nie zostało jeszcze zarejestrowane.

PODSUMOWANIE

Wykładnia zawartych w art. 256 § 3 i art. 261 k.s.h. odesłań do odpowiedniego stosowania art. 169 i 170 k.s.h. w przypadku zmiany umowy spółki z o.o. polegającej na podwyższeniu kapitału zakładowego dokonana przez Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku zasługuje na aprobatę. Sąd Najwyższy dokonał modyfikacji przyjmowanej jeszcze na gruncie Kodeksu handlowego koncepcji wpisu podwyższenia kapitału zakładowego do rejestru jako warunku prawnego jego skuteczności. Obowiązujące przepisy Kodeksu spółek handlowych uzasadniają tę modyfikację. Jednocześnie Sąd Najwyższy przyjął rozwiązanie upraszczające sytuację prawną osoby, która wniosła wkład w postaci nieruchomości (udział we współwłasności nieruchomości) na poczet udziałów obejmowanych w podwyższanym kapitale zakładowym w przypadku, gdy do podwyższenia ostatecznie nie dochodzi (z uwagi na bezskuteczny upływ ustawowego terminu na wpis do rejestru uchwały o zmianie umowy spółki podwyższającej kapitał zakładowy).

BIBLIOGRAFIA

Szumański A., *Wkłady niepieniężne do spółek kapitałowych*, Warszawa 1997.

Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42.

Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1916).

Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. 2019, poz. 505 ze zm.).

[13] W przypadku skutecznego nabycia własności przez tę osobę wnoszącemu wkład na niepodwyższony ostatecznie kapitał zakładowy przysługuje w stosunku do spółki jedynie roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. k.c.).

[14] Zgodnie z tym przepisem rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wyłącza wzmianka o wniosku, o skardze na orzeczenie referendarza sądowego i o apelacji lub kasacji oraz ostrzeżenie dotyczące niezgodności stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Pobrane z czasopisma Studia Iuridica Lublinensia **http://studiaiuridica.umcs.pl**
Data: 19/11/2026 05:08:54

SUMMARY

The commented judgement concerns significant legal issue, namely the consequences of ineffective lapse of a six-month time limit for notification of share capital increase in a limited liability company, in respect of in-kind contributions in the form of real estate (property), that have been made before that time limit. Article 256 § 3 of the Code of Commercial Companies refers to respective application of Article 169 of the Code of Commercial Companies in respect to the registration of an amendment to the company deed. In the commented judgement, the Supreme Court explained how the above-mentioned reference should be interpreted in the case of the increase of share capital in a limited liability company for an in-kind contributions in the form of the share in the ownership of a property.

Keywords: kind contributions; real estate (property); share capital increase in a limited liability company; registration of an amendment to the company deed

UMCS