



Sygn. akt I CSK 473/07

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 kwietnia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa M. M. i G. M.  
przeciwko Z. B. i J. M.  
o uzgodnienie treści księgi wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 4 kwietnia 2008 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanego  
od wyroku Sądu Okręgowego w W.  
z dnia 15 lutego 2007 r., sygn. akt [...],

- 1. uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację,**
- 2. zasądza od powodów na rzecz pozwanego Z. B. kwotę 4.600,- (cztery tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego,**

**3. nakazuje ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w W. kwotę 1.500,- (jeden tysiąc pięćset) złotych tytułem części opłaty od skargi kasacyjnej, od uiszczenia której pozwany został zwolniony.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 19 października 2006 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo M. M. i G. M. o nakazanie, aby w księdze wieczystej nr Kw [...] prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. dokonano wykreślenia J. M. i Z. B., a na ich miejsce wpisano powodów jako współwłaścicieli.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że J. M. i Z. B. byli współnikami spółki cywilnej D. w P. Jako wspólnicy i z funduszy spółki nabyli prawo własności nieruchomości o powierzchni 0,1947 ha. Dnia 28 czerwca 2001 r. na mocy aneksu do umowy do spółki przystąpił G. M. (w umowie ustalono także wielkość udziałów wspólników). Następnie, w dniu 14 sierpnia 2001 r. kolejnym aneksem wspólnicy postanowili o wystąpieniu ze spółki Z. B. i objęciu przez J. M. i G. M. udziałów w spółce po 50%. W dniu 29 grudnia 2003 r. do umowy dodano aneks, na mocy którego do spółki przystąpił M. M. Wreszcie, aneksem z dnia 1 lutego 2004 r. ze spółki wystąpił J. M., a pozostali w niej M. M. i G. M. objęli po 50% udziałów. Wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości nie uległ zmianie i jako właściciele ujawnieni byli J. M. i Z. B. z zaznaczeniem, że nieruchomość pozostaje we współwłasności łącznej.

Dokonując oceny stanu faktycznego Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie nie jest zasadne z uwagi na niezachowanie wymaganej przez ustawę dla przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego. Przepis art. 158 k.c. dotyczy wszelkich czynności prawnych w obrocie nieruchomościami i ma zastosowanie również do wniesienia nieruchomości jako wkładu do spółki cywilnej. Do przeniesienia własności nie doszło także na podstawie art. 871 k.c., który normuje skutki wystąpienia wspólnika ze spółki. Nie może on znaleźć zastosowania w rozpoznawanej sprawie, ponieważ zmniejszenie kręgu udziałowców występuje w sytuacji, gdy pozostali współwłaściciele nabyli nieruchomość na współwłasność łączną.

W wyniku apelacji powodów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i nakazał dokonać wykreślenia pozwanych oraz wpisania powodów jako współwłaścicieli. Podkreślił, że zmiana kręgu wspólników spółki cywilnej musi

proceed do zmiany współwłaścicieli nieruchomości nabytej z funduszy spółki z mocy prawa. Wyłączenie ze współwłasności współników, którzy przystąpili do spółki po nabyciu nieruchomości spowodowałoby powstanie dwóch majątków wspólnych w ramach jednej spółki cywilnej, a to byłoby sprzeczne z samą istotą tej instytucji prawnej. Wstąpienie do spółki nie wymaga zachowania formy szczególnej, a nowy współnik staje się z mocy prawa współwłaścicielem nieruchomości. Zasada ta ma również zastosowanie do przekształcenia kręgu współwłaścicieli w wyniku wystąpienia jednego ze współników. Jednoznacznie wskazuje na to art. 871 k.c. - współnik, który występuje ze spółki traci prawo do majątku wspólnego współników spółki cywilnej. Sąd Okręgowy odwołał się do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04.

Skarga kasacyjna pozwanego Z. B. oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Wskazuje się w niej naruszenie art. 158 k.c. oraz art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej wskazano, że w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy wyraźnie rysuje się, nierozstrzygnięta w ustawie, wątpliwość związana z faktem, że do przeniesienia własności nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego, natomiast zawarcie umowy spółki cywilnej, a także modyfikacje tej umowy wymagają jedynie zachowania formy pisemnej zwykłej (art. 860 § 2 k.c.). Jeżeli więc w skład majątku objętego wspólnością współników spółki cywilnej wchodzi nieruchomość, powstało pytanie, w jakiej formie powinna zostać zawarta umowa przystąpienia do spółki nowego współnika (także wystąpienia ze spółki jednego ze współników). Możliwe są trzy rozwiązania: po pierwsze, umowa taka powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego; po drugie, umowa nie musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego, a nowy współnik staje się z mocy prawa współwłaścicielem nieruchomości; po trzecie, umowa przystąpienia do spółki jest ważna, jednak nie wywiera skutków własnościowych w odniesieniu do własności nieruchomości.

Zdecydowanie odrzucić należy możliwość wskazaną jako trzecia. Jak trafnie wskazał Sąd drugiej instancji niedopuszczalne jest występowanie w spółce cywilnej

dwóch majątków wspólnych, z których jednym objęte byłyby nieruchomości, a drugim - pozostałe składniki majątku wspólnego wspólników. Z dwóch pozostałych możliwości Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę opowiada się za stanowiskiem pierwszym. Podobnie jak w uchwale z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 164/06 (OSNC 2008, nr 1, poz. 5) gdzie Sąd Najwyższy przyjął, że przystąpienie nowego wspólnika do spółki cywilnej, w której wspólnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, wymaga zachowania formy szczególnej obowiązującej przy przeniesieniu własności nieruchomości, tak również wystąpienie dłużnika z takiej spółki wymaga zachowania formy szczególnej. Zarówno w jednym, jak i w drugim przypadku bowiem następują zmiany w sferze stosunków własnościowych nieruchomości.

Treść art. 158 k.c. jest jednoznaczna w odniesieniu do przeniesienia własności nieruchomości. Przeniesienie własności następuje w wyniku dokonania czynności prawnej, najczęściej zawarcia umowy. Pomiędzy zbywcą (dotychczasowym właścicielem) a nabywcą (nowym właścicielem) zawiązany zostaje stosunek prawny, w ramach którego następuje „przekazanie” prawa nabywcy. Jeżeli zmiany w stosunkach własnościowych następują w wyniku innych zdarzeń, a stosunek prawny pomiędzy dotychczasowym a nowym właścicielem nie powstaje, zwykle używane są określenia takie jak przejście własności (np. ze spadkodawcy na spadkobiercę) lub nabycie własności (np. w wyniku zasiedzenia).

Zmiana kręgu wspólników spółki cywilnej, w której wspólnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, przystąpienie nowego wspólnika lub wystąpienie dotychczasowego, niewątpliwie prowadzi do zmiany stosunków własnościowych nieruchomości. Podzielić należy stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu powołanej wyżej uchwały z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 164/06, że przystąpienie do spółki cywilnej, o której mowa, jest odmianą przeniesienia prawa własności. Takie przeniesienie występuje także w sytuacji, gdy jeden ze wspólników ze spółki występuje - w obu wypadkach następuje bowiem zmiana kręgu współuprawnionych. Okoliczność, że mamy do czynienia ze szczególną postacią wspólności prawa własności, bo współwłasnością bezudziałową (art. 863 k.c.), pozostaje bez znaczenia dla istoty problemu.

Za przyjętym stanowiskiem dodatkowo przemawia wzgląd na bezpieczeństwo obrotu. Przeniesienie własności nieruchomości w formie aktu notarialnego stwarza większe prawdopodobieństwo, że nowy właściciel zostanie ujawniony w księdze wieczystej. Uznanie, że zmiana umowy spółki, zawarta w formie pisemnej zwykłej, pociąga za sobą skutek w postaci przejścia własności nieruchomości na nowego wspólnika, rodzi niebezpieczeństwo powstania niezgodności pomiędzy stanem ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Ponadto, mimo braku podstawy prawnej stworzona zostałaby sytuacja, w której czynność prawna dokonana w innej formie niż akt notarialny, pociągałaby za sobą zmiany w stosunkach własnościowych nieruchomości.

Wobec powyższego nie można podzielić stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w postanowieniu z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04 (OSNC 2005, nr 12, poz. 217).

Z tych względów orzeczenie Sądu drugiej instancji należało uchylić i oddalić apelację pozwanych powodów, gdyż orzeczenie Sądu Rejonowego jest zgodne z prawem. Tak też Sąd Najwyższy orzekł kierując się treścią art. 398<sup>16</sup> k.p.c. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.