

Postanowienie z dnia 14 stycznia 2005 r., III CK 177/04

Do dokonania wpisu w księdze wieczystej zmiany właściciela nieruchomości, wynikającej z oświadczenia właściciela o wystąpieniu ze spółki cywilnej, niezbędne jest zachowanie formy pisemnej tego oświadczenia z podpisem notarialnie poświadczonym (art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Hurtowni Lodów i Mrożonek "Z." Józef M., Krystyna P., Julian P. i Jolanta M., sp.j. w M. przy uczestnictwie Wojciecha Ś. o wpis, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 stycznia 2005 r. kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 25 listopada 2003 r.

oddalił kasację i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 25 listopada 2003 r. oddalił apelację wnioskodawcy Hurtowni Lodów i Mrożonek "Z." Józef M., Krystyna P., Julian P. i Jolanta M., spółki jawnej w M., od postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 8 września 2003 r., oddalającego wniosek o wpis wnioskodawcy jako właściciela w dziale II księgi wieczystej nr (...) w miejsce Józefa M., Krystyny P., Juliana P., Jolanty M. i Wojciecha Ś. – współników spółki cywilnej, którzy prowadzili działalność gospodarczą pod nazwą Hurtownia Lodów i Mrożonek "Z."

Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), została nabyta przez wymienionych współników spółki cywilnej. W piśmie z dnia 1 lutego

2003 r. Wojciech Ś. oświadczył, że występuje ze spółki cywilnej w trybie art. 869 § 2 k.c., spółka cywilna, o którą chodzi w sprawie, uległa po wystąpieniu Wojciecha Ś. przekształceniu na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu w spółkę jawną, będącą wnioskodawcą w niniejszej sprawie, postanowienie o wpisie wnioskodawcy do Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 18 czerwca 2003 r. zostało powołane jako podstawa żądanego wpisu.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie ulega wątpliwości, że spółki jawne, które powstawały w wyniku przekształcenia spółki cywilnej na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu, stawały się z chwilą wpisu do rejestru podmiotami wszystkich w zasadzie praw i obowiązków wspólników spółki cywilnej. Niemniej, skoro w niniejszej sprawie wspólnikom spółki cywilnej przysługiwała współwłasność łączna nieruchomości, a przy żądaniu wpisu wnioskodawcy do księgi wieczystej w miejsce ujawnionych wspólników spółki cywilnej nie przedstawiono sporządzonego w formie aktu notarialnego dokumentu przeniesienia własności nieruchomości, to odmowa dokonania wnioskowanego wpisu była uzasadniona.

W skardze kasacyjnej wnioskodawca zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 871 k.c., art. 26 § 4 w pierwotnym brzmieniu i art. 553 § 1 k.s.h. oraz art. 626² § 3 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy w ślad za Sądem Rejonowym przychylił się do zapatrywania uczestnika, że wspólnik na skutek samego pisemnego wypowiedzenia udziału na podstawie art. 869 k.c. nie przestaje być współwłaścicielem nieruchomości wchodzącej w skład wspólnego majątku wspólników. Do tego, aby utracił on ten status i współwłaścicielami nieruchomości stali się wyłącznie pozostali wspólnicy nieodzowne jest zawarcie przez zainteresowanych stosownej umowy w formie aktu notarialnego. Według uczestnika, złożone przez niego w formie pisemnej oświadczenie o wypowiedzeniu udziału w spółce wywarło w odniesieniu do wspólnej nieruchomości tylko ten skutek, że spowodowało ustanie współwłasności łącznej tej nieruchomości w relacji pomiędzy nim a osobami, które pozostały wspólnikami. Uczestnik ze względu na treść art. 871 k.c. powinien wprawdzie przenieść nabyty z chwilą wystąpienia ze spółki udział we współwłasności nieruchomości na osoby, które pozostały wspólnikami, ale wymagało to zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a do zawarcia takiej umowy nie doszło.

Zdaniem skarżącego, powyższe zapatrywanie pozostaje w sprzeczności z art. 871 k.c. Nieruchomość, której dotyczy wniosek, nie była przedmiotem wkładu uczestnika, polegającego na oddaniu jej spółce do używania, lecz została nabyta przez wspólników od osoby trzeciej w czasie trwania spółki. W związku z tym uczestnik po skutecznym wystąpieniu ze spółki przestał być także podmiotem własności wspólnej nieruchomości i mógł się, zgodnie z art. 871 § 2 k.c., domagać, obok równowartości wkładu (art. 871 § 1 k.c.), tylko wypłaty w pieniądzu takiej części wartości wspólnego majątku pozostałego po odliczeniu wartości wkładów wszystkich wspólników, jaka odpowiada stosunkowi, w którym uczestniczył w zyskach spółki.

Nie ulega wątpliwości, że do nabycia nieruchomości przez wspólników spółki cywilnej konieczne jest – co do zasady – zawarcie pod rygorem nieważności w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności nieruchomości (art. 155 § 1 i art. 158 w związku z art. 73 § 2 k.c.). Dotyczy to nie tylko nabycia własności nieruchomości przez wspólników od osoby trzeciej, ale i jako wkładu wspólnika (art. 862 k.c.). Jeżeli zatem umowa spółki cywilnej przewidująca obowiązek wniesienia wkładu w postaci własności nieruchomości nie została zawarta w formie aktu notarialnego, konieczne jest w celu przeniesienia własności nieruchomości na wspólników zawarcie odrębnej umowy w takiej właśnie formie. Zapatrywanie wyrażone w zaskarżonym postanowieniu, mające zwolenników także w piśmiennictwie, opiera się na odpowiednim stosowaniu wskazanych wyżej założeń, dotyczących nabycia nieruchomości, w przypadku wypowiedzenia udziału przez wspólnika, w odniesieniu do wspólnej nieruchomości wspólników. Do takiego ich zastosowania nie ma jednak w tym przypadku podstaw.

Wypowiedzenie udziału przez wspólnika unormowane w art. 869 k.c. jest sposobem wystąpienia przez niego ze spółki, czyli zakończenia łączącego go z pozostałymi wspólnikami stosunku prawnego wynikającego z umowy spółki. Przewidzianym w art. 871 k.c., a więc następującym z mocy ustawy (art. 56 k.c.) skutkiem wypowiedzenia swego udziału przez wspólnika jest utrata przez niego wszelkich praw objętych majątkiem wspólnym wspólników, a więc np. pozycji współwłaściciela i współwierzyciela co do należących łącznie do wspólników rzeczy oraz wierzytelności. Według art. 871 k.c., występującemu wspólnikowi zwraca się w naturze jedynie rzeczy wniesione do spółki do używania, poza tym wypłaca się mu w pieniądzu wartość wkładu oraz taką część wartości wspólnego majątku

pozostałego po odliczeniu wartości wkładów wszystkich wspólników, jaka odpowiada stosunkowi, w którym uczestniczył on w zyskach spółki. Skutek w postaci utraty przez występującego wspólnika praw objętych majątkiem wspólnym nie został w art. 871 k.c. uzależniony od rodzaju prawa wspólnego, w szczególności od tego, czy prawem tym jest własność nieruchomości czy też inne prawo, lecz dotyczy wszelkich praw wspólnych, a zatem i współwłasności nieruchomości. Nie został on także uzależniony ani w ogóle, ani w odniesieniu do niektórych tylko praw wspólnych od złożenia przez wspólnika oświadczenia o wypowiedzeniu udziału w określonej formie (art. 74 § 1 zdanie drugie k.c.). Jedynie dla celów dowodowych, jeżeli zgodnie z art. 860 § 2 k.c. umowa spółki została stwierdzona pismem, powinno ono być złożone w formie pisemnej (art. 77 w związku z art. 74 k.c.).

Wbrew temu, co sugeruje zapatrywanie, które znalazło wyraz w zaskarżonym postanowieniu, do oświadczenia wspólnika o wypowiedzeniu udziału, gdy w skład majątku wspólnego wspólników wchodzi własność nieruchomości, nie mogą mieć zastosowania przepisy o formie przeniesienia własności nieruchomości. Uzależnienie przewidzianego w art. 871 k.c. skutku wystąpienia ze spółki w odniesieniu do współwłasności nieruchomości od zachowania dla oświadczenia wspólnika o wypowiedzeniu udziału formy wymaganej dla przeniesienia własności nieruchomości oznaczałoby rozpatrywanie tego skutku w istocie w kategoriach przeniesienia własności nieruchomości (udziału we współwłasności nieruchomości). Należy jednak odróżnić omawiany skutek od przeniesienia własności nieruchomości (udziału we współwłasności nieruchomości). Skutek ten jest – jak wynika z dotychczasowych uwag – następstwem jednostronnej czynności prawnej wspólnika kładącej kres jego udziałowi w spółce, w razie dokonania tej czynności występuje z mocy samego prawa. Przeniesienie własności nieruchomości (udziału we współwłasności nieruchomości) jest natomiast przejściem tego prawa z właściciela na nabywcę na podstawie zawartej przez nich, poddanej określonemu reżimowi prawnemu umowy. Przedstawione wyżej rozwiązanie, zawarte w art. 871 k.c., uwzględnia przy tym interesy wszystkich kontrahentów, jako mające charakter dyspozytywny jest dostosowane do sytuacji typowych. Swe szczególne interesy, np. łączące się z wchodzącą w skład majątku wspólnego nieruchomością, wspólnicy mogą uwzględnić, ustanawiając w umowie spółki lub w uchwale odmienne reguły rozliczeń związanych z wystąpieniem jednego z nich ze spółki. (...)

Zdaniem skarżącego, jeżeli na skutek wystąpienia ze spółki uczestnik przestał być współwłaścicielem objętej wnioskiem nieruchomości i jej współwłaścicielami stali się jedynie pozostali wspólnicy, to konsekwentnie należy przyjąć, że własność tej nieruchomości z chwilą przekształcenia się spółki cywilnej z ich udziałem na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu w spółkę jawną przypadła nowo powstałej spółce jawnej. Wniosek taki wynika z art. 553 § 1 k.s.h., który powinien mieć zastosowanie także do przekształcenia spółki cywilnej w spółkę jawną na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu. Wystarczającą podstawą wpisu w księdze wieczystej spółki jawnej jako właściciela nieruchomości w miejsce wspólników spółki cywilnej jest postanowienie sądu o wpisie spółki jawnej do Krajowego Rejestru Sądowego.

Z twierdzeniami skargi kasacyjnej, że spółki jawne powstałe na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu stawały się podmiotami ogółu praw i obowiązków wspólników spółek cywilnych ulegających przekształceniu, należy się zgodzić. Po nowelizacji kodeksu spółek handlowych, która weszła w życie dnia 15 stycznia 2004 r., nie ulega wątpliwości, że spółce jawnej powstałej w wyniku przekształcenia się spółki cywilnej na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. przysługują wszystkie wspólne prawa i obowiązki wspólników spółki cywilnej. Wynika to wyraźnie z art. 26 § 5 k.s.h. Pierwotna regulacja była w tym względzie mniej precyzyjna, co dało podstawę do wyrażania także zapatrywania kwestionującego stanie się przez spółkę jawną z chwilą wpisu do rejestru podmiotem wszystkich wspólnych praw i obowiązków wspólników spółki cywilnej (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 2004 r., V CZ 53/04, "Biuletyn SN" 2004, nr 11, s. 11).

Zapatrywania tego nie można zaakceptować, gdyż oznaczałoby ono uzależnienie nabycia przez spółkę jawną praw i obowiązków wspólników spółki cywilnej od spełnienia przesłanek przewidzianych w przepisach o przelewie wierzytelności i przejęciu długu, a to podważałoby sens art. 26 § 4 k.s.h. Przepis ten mógł mieć praktyczne znaczenie tylko przy założeniu, że spółce jawnej – analogicznie do rozwiązania przyjętego w art. 553 § 1 k.s.h. – przysługują wszystkie wspólne prawa i obowiązki wspólników spółki cywilnej już z chwilą samego wpisu spółki jawnej do rejestru. Obecnie kwestię należy uznać za jednoznacznie rozstrzygniętą w tym kierunku przez art. 26 § 5 k.s.h. także co do spółek jawnych powstałych na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w pierwotnym brzmieniu. Nowelizacja art.

26 k.s.h. w poruszonym zakresie, która weszła w życie w dniu 15 stycznia 2004 r., usunęła wątpliwości, jakie rodziła interpretacja tego artykułu w pierwotnym brzmieniu, stanowiła więc niejako jego autentyczną wykładnię, a co do tego rodzaju przepisów nowelizujących przyjmuje się zarówno w doktrynie, jak orzecznictwie, że mają one zastosowanie z mocą wsteczną (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 września 2003 r., III CZP 52/03, OSNC 2004, nr 11, poz. 169).

Na aprobatę zasługuje również twierdzenie skargi kasacyjnej uznające postanowienie sądu o wpisie spółki jawnej do Krajowego Rejestru Sądowego za wystarczającą podstawę wpisu tej spółki w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości w miejsce wspólników przekształconej spółki cywilnej (art. 31 *in fine* ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. – dalej: "u.k.w.h."). Oprócz tego, taką podstawą mógłby być odpis z Krajowego Rejestru Sądowego, zgodnie bowiem z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 17, poz. 209 ze zm.), odpisy z wymienionego rejestru mają moc dokumentów wydawanych przez sąd.

W rezultacie zaskarżone postanowienie odpowiada jednak prawu. Według art. 34 u.k.w.h., do ujawnienia w księdze wieczystej właściciela nieodzowne jest wykazanie odpowiednimi dokumentami następstwa prawnego po osobie wpisanej jako właściciel. W niniejszej sprawie konieczne więc było wykazanie przez wnioskodawcę odpowiednimi dokumentami, po pierwsze, następstwa wspólników spółki cywilnej w osobach Józefa M., Krystyny P., Juliana P. i Jolanty M. po wspólnikach spółki cywilnej w osobach Józefa M., Krystyny P., Juliana P., Jolanty M. i Wojciecha Ś., oraz, po drugie, swego następstwa po wspólnikach spółki cywilnej w osobach Józefa M., Krystyny P., Juliana P. i Jolanty M. Zgodnie z art. 31 ust. 1 u.k.w.h., jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu, wpis w księdze wieczystej może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym. Wniosek wszczynający postępowanie w niniejszej sprawie nie czynił zadość przytoczonemu przepisowi w odniesieniu do następstwa wspólników spółki cywilnej w osobach Józefa M., Krystyny P., Juliana P. i Jolanty M. po wspólnikach spółki cywilnej w osobach Józefa M., Krystyny P., Juliana P., Jolanty M. i Wojciecha Ś. To następstwo nie zostało wykazane żadnym dokumentem dołączonym do wniosku, a gdyby nawet do wniosku zostało dołączone pisemne oświadczenie uczestnika o wypowiedzeniu swego udziału w

spółce cywilnej, nie byłby to dokument z podpisem notarialnie poświadczonym. W rezultacie podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 626² § 3 k.p.c. jest chybiony (zob. art. 626⁹ k.p.c.).

Jakkolwiek więc przepisy ustawy nie wymagają dla oświadczenia współnika spółki cywilnej o wypowiedzeniu swego udziału formy szczególnej ani pod rygorem nieważności, ani dla wywołania skutku przewidzianego w art. 871 k.c., to jednak dla zapewnienia możliwości wpisu w księdze wieczystej zmiany właściciela nieruchomości wynikłej z tego oświadczenia niezbędne jest, w świetle art. 31 ust. 1 u.k.w.h., zachowanie dla niego formy pisemnej z notarialnym poświadczaniem podpisu (szczególny przypadek formy *ad eventum*).

Niezgodność rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej, wynikła z niemożności dokonania w księdze wieczystej wpisu na podstawie oświadczenia współnika o wypowiedzeniu swego udziału w spółce cywilnej dokonanego bez zachowania formy pisemnej z notarialnym poświadczaniem podpisu, może być usunięta w drodze powództwa, o którym mowa w art. 10 u.k.w.h.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹² w związku z art. 13 § 2 i art. 520 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.