

## **Uchwała z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 164/06**

*Sędzia SN Gerard Bieniek (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marian Kocon*

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Mirosława C. przy uczestnictwie Józefa D., Agnieszki D., Beaty K. i Miasta B. o zniesienie współwłasności, po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 9 lutego 2007 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Koszalinie postanowieniem z dnia 11 grudnia 2006 r.:

"Czy jest ważna umowa, zawarta – bez zachowania formy aktu notarialnego – przez współników spółki cywilnej z osobą trzecią o przystąpieniu tej osoby do spółki cywilnej, jeżeli współwłasność łączna dotychczasowych współników obejmuje nieruchomości?"

w przypadku zaś odpowiedzi pozytywnej na pierwsze pytanie:

– czy na skutek takiej umowy osoba przystępująca do spółki cywilnej nabywa prawo do całego dotychczasowego majątku wspólnego współników, w tym również w odniesieniu do nieruchomości, czy też tylko do części majątku z wyłączeniem współwłasności łącznej nieruchomości?"

podjął uchwałę:

**Przystąpienie nowego współnika do spółki cywilnej, w której współnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, wymaga zachowania formy szczególnej obowiązującej przy przeniesieniu własności nieruchomości.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Okręgowy w Koszalinie, rozpoznając apelacje wnioskodawcy – Mirosława C. i uczestników Józefa D. oraz Agnieszki D. od postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z dnia 7 kwietnia 2006 r. znoszącego współwłasność nieruchomości w

postaci budynku usługowo-mieszkalnego z prawem użytkowania wieczystego gruntu, położonego w B. przy ul. G. nr 54, powziął istotne wątpliwości i na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji postanowienia z dnia 11 grudnia 2006 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Wnioskodawca Mirosław C. i uczestnik Józef D. w dniu 3 czerwca 1996 r. zawarli umowę spółki cywilnej, której przedmiotem było prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu hurtowego i detalicznego. Na działce nr (...), położonej w B., oddanej im w użytkowanie wieczyste, wspólnicy wybudowali budynek usługowo-mieszkalny, a w dniu 9 grudnia 1997 r. podpisali umowę ustanowienia odrębnej własności lokali mieszczących się w tym budynku – lokalu użytkowego oraz dwu lokali mieszkalnych. Na mocy tej umowy wyodrębniony lokal użytkowy stanowić miał współwłasność łączną Józefa D. i Mirosława C. jako wspólników spółki cywilnej „Hurtownia Farb i Lakierów M.-B.” w B. (...)

Pismem z dnia 21 lutego 2003 r. skierowanym do wspólników Mirosław C. wypowiedział udział w spółce, a następnie w dniu 15 kwietnia 2003 r. wystąpił do sądu, domagając się zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości przez przyznanie nieruchomości uczestnikowi Józefowi D. z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy w kwocie 200 000 zł jako połowy wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania postanowienia do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy w postanowieniu z dnia 7 kwietnia 2006 r. dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że nieruchomość została przyznana na wyłączną własność Józefa D., samochód – wnioskodawcy, a inne ruchomości na współwłasność łączną Józefa D. i Agnieszki D. Ponadto Sąd Rejonowy określił wysokość należnych spłat pomiędzy uczestnikami. Wydane rozstrzygnięcie opierało się na wyodrębnieniu w ramach majątku spółki dwóch mas majątkowych: współwłasności nieruchomości w postaci wyodrębnionego lokalu użytkowego z prawem wieczystego użytkowania działki, do której Sąd ustalił prawo wyłącznie Mirosława C. i Józefa D. po 1/2 części, oraz pozostałego majątku w postaci ruchomości, przyjmując, że stanowi on współwłasność wnioskodawcy, uczestnika Józefa D. i uczestniczki Agnieszki D. dla każdego ze wspólników po 1/3 części.

Rozpoznający apelację Sąd Okręgowy, podkreślając, że członkostwo wspólników w spółce cywilnej ma charakter osobisty i majątkowy, a zmiany składu osobowego spółki skutkują zmianą w zakresie uprawnień majątkowych i powołując

się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 21 listopada 1995 r., III CZP 160/95 (OSNC 1996, nr 3, poz. 33), uznał, że na gruncie obowiązujących przepisów dotyczących umowy spółki cywilnej, w tym art. 863 k.c., możliwe jest przystąpienie do spółki nowego współnika. Według Sądu drugiej instancji, przystąpienie do spółki cywilnej łączy się z nabyciem praw do majątku stanowiącego wspólność bezudziałową dotychczasowych współników, a nabycie takich uprawnień ze względu na nierozzerwalny związek cech majątkowych i osobistych stosunku spółki cywilnej stanowi warunek konieczny przystąpienia do spółki. Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą jednak formy, w jakiej czynność przystąpienia do spółki powinna być dokonana. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Prawo użytkowania wieczystego do działki oraz odrębna własność lokalu użytkowego należała do dwóch współników spółki cywilnej jako współwłaścicieli łącznych i do spółki tej przystąpił nowy współnik, składając oświadczenie woli o przystąpieniu w formie pisemnej. Takie oświadczenie zaakceptowane przez współników stanowi zmianę dotychczasowej umowy; jest ono skuteczne, gdyż przepisy o spółce cywilnej przewidują dla zawarcia umowy spółki cywilnej formę pisemną dla celów dowodowych, czyli co do zasady zmiana takiej umowy nie wymaga zachowania szczególnej formy (art. 77 k.c.). Skoro jednak przed zmianą umowy spółki jej współnicy byli współużytkownikami wieczystymi oraz współwłaścicielami odrębnych lokali, czyli w skład majątku spółki cywilnej wchodziła nieruchomości, rodzi się pytanie, czy zmiana umowy spółki cywilnej bez zachowania formy notarialnej jest skuteczna.

Odpowiedzi na to pytanie poszukiwać należy w wykładni art. 860 § 2 i art. 77 k.c. oraz przepisach dotyczących formy prawnej właściwej dla zbycia prawa użytkowania wieczystego i odrębnej własności lokalu, przystąpienie bowiem do spółki cywilnej, której majątek obejmuje wspomniane prawa, jest odmianą ich przeniesienia na inną osobę. (...) Chodzi więc o rozporządzenie (przeniesienie) praw, do którego stosuje się wprost (art. 155 § 1 k.c.) lub odpowiednio (art. 237 k.c.) przepisy o przeniesieniu prawa własności.

To, że ustawa zezwala na zawarcie i na zmianę umowy spółki cywilnej w formie pisemnej dla celów dowodowych nie oznacza, że od tej reguły nie są dopuszczalne wyjątki; osoby, które chcą zawrzeć umowę spółki cywilnej, w której zamierzają być współwłaścicielami nieruchomości należącej uprzednio tylko do

jednej z nich, muszą zachować wymogi formy przewidzianej dla przeniesienia własności. Innymi słowy, bez zachowania formy aktu notarialnego nie zostanie skutecznie ustanowiona współwłasność łączna pomiędzy osobami zawierającymi umowę spółki cywilnej. W takiej sytuacji należy zbadać, czy w świetle art. 58 § 3 k.c. tak zawarta umowa spółki cywilnej może być uznana za ważną w części nieobejmującej wniesienia do spółki cywilnej własności nieruchomości. Podobne rozumowanie należy stosować w przypadku zmiany umowy spółki cywilnej, której majątek obejmuje prawo własności nieruchomości. Jeżeli przy zmianie umowy spółki cywilnej nie zachowano wymogów formalnych potrzebnych dla dopuszczenia do współwłasności nowego wspólnika, zmiana w tym zakresie nie może być uznana za ważną. Co najwyżej można rozważać, czy umowa nazwana przez wspólników zmianą dotychczasowej umowy spółki jest odrębną umową spółki cywilnej, której majątek nie obejmuje współwłasności nieruchomości.

Taka wykładnia przepisów regulujących zawarcie i zmianę umowy spółki cywilnej znajduje potwierdzenie w rozpoznawanej sprawie, w której przedmiotem wspólności łącznej jest nie prawo własności nieruchomości, ale prawo użytkowania wieczystego oraz odrębna własność lokalu. Z tego względu, że prawo polskie reguluje tylko sytuację, w której prawo własności przysługuje wspólnie kilku osobom, przepisy o współwłasności należy stosować odpowiednio do sytuacji, w której inne prawo przysługuje wspólnie kilku osobom. Taka wspólność praw, a nie tylko współwłasność w ścisłym znaczeniu, występuje w rozpoznawanej sprawie.

Wspólnością praw w spółce, której wspólnikami byli wnioskodawca Mirosław C. i uczestnik Józef D., objęte było prawo odrębnej własności lokalu użytkowego oraz związany z tym prawem udział 496/1000 w użytkowaniu wieczystym działki nr (...), położonej w B., oraz udział we współwłasności wspólnych części stanowiącego odrębną nieruchomość budynku. Dopuszczenie możliwości przystąpienia do spółki cywilnej nowego wspólnika bez zachowania formy aktu notarialnego, powodowałoby, że stałby się on współuprawniony zarówno z tytułu odrębnej własności lokalu, jak również byłby współuprawniony w prawie użytkowania wieczystego i własności wspólnych części budynku, brak jednak podstawy prawnej do odstąpienia od formy aktu notarialnego dla przeniesienia tych praw. Takim odstępstwem nie może być art. 860 § 2 k.c., gdyż nie odnosi się on do przeniesienia własności, gdyby zamiarem ustawodawcy było, aby zawarcie umowy spółki lub jej zmianę traktować jako wyjątek od zastrzeżenia formy aktu

notarialnego dla związanego z tymi czynnościami przeniesienia własności lub innego prawa, przepis ten powinien wyraźnie tak stanowić. Skoro takiego zastrzeżenia dla złagodzenia wymogu formy aktu notarialnego nie ma w art. 860 § 2 k.c., to skuteczność umowy spółki lub jej zmiany, mającej na celu przeniesienie własności lub innego prawa, dla którego ustawa zastrzega formę aktu notarialnego, należy oceniać według ogólnych zasad dotyczących niezachowania formy szczególnej. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak wyżej (art. 390 k.p.c.).

