

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 lutego 2021r. (...) Sp. j. G. B. i Wspólnicy z siedzibą w Z. wystąpili przeciwko pozwanym G. B. (2) i T. B. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 69/8, w której prawo własności w dziale II wpisane jest na rzecz pozwanych na zasadzie wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, a rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie powódki jako właściciela nieruchomości w dziale II powołanej księgi wieczystej w miejsce pozwanych.

W uzasadnieniu pozwu zostało wskazane, że T. B. i G. B. (2) w dniu 7 lipca 1993r. zawarli umowę spółki cywilnej pod firmą (...) s.c. T. B. B. z siedzibą w Z.. Na mocy aneksu do umowy spółki cywilnej przystąpiła do niej M. D. jako nowy wspólnik. Dnia 29 lipca 1996r. T. B., G. B. (2) i M. D. nabyli jako wspólnicy spółki cywilnej prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 69/8 o łącznej powierzchni 0,5319 ha, da której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Sąd wpisał jako współwłaścicieli nieruchomości we wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej. Aneksem z dnia 31 grudnia 1996r. M. D. wystąpiła ze spółki cywilnej, a na mocy aktu notarialnego z dnia 17 listopada 1997r. T. B., G. B. (2) i M. D. przenieśli prawo własność nieruchomości na rzecz T. B. i G. B. (2) od ich majątku wspólnego jako wspólników spółki cywilnej. Sąd Rejonowy w Zawierciu dokonał na tą okoliczność stosownego wpisu w dziale II księgi wieczystej. Kolejnym aneksem do umowy spółki cywilnej zawartym dnia 31 lipca 1998r. do spółki cywilnej wstąpiła A. B., uzyskując 49% udziałów. Dnia 12 marca 2001r. wszyscy troje wspólnicy spółki cywilnej podjęli uchwałę wspólników o przekształceniu spółki cywilnej w spółkę jawną i dokonali stosownego zgłoszenia do sądu rejestrowego. (...) Spółka jawna G. B. i Wspólnicy została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr (...). Tymczasem w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości dalej wpisani są G. B. (2) i T. B. we wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, a nie spółka jawna, w którą spółka cywilna się przekształciła. Powódka wskazała, że skoro pod aneksem, którym A. B. przystąpiła do spółki cywilnej podpisali się wszyscy wspólnicy (dotychczasowi i nowa wspólniczka), to oznacza, że wolą wszystkich stron było przystąpienie nowego wspólnika do spółki cywilnej. Wszystkie kolejne dokumenty były podpisywane przez troje wspólników, nie sposób zatem uznać, że A. B. nie wstąpiła do spółki. Przy tym jasno wynika, że (...) spółka jawna G. B. i Wspólnicy z siedzibą w Z. jest następcą prawnym (...) spółki cywilnej (ten sam numer NIP i REGON). Obecnie nie istnieją już wspólnicy spółki cywilnej, bo ta przestała istnieć. Nie można zatem twierdzić, że nieruchomość jest współwłasnością T. B. i G. B. (2) we współwłasności łącznej jako wspólników spółki cywilnej, bo spółka ta już nie istnieje i nie ma również jej wspólników. Uregulowanie tej sytuacji poprzez sporządzenie umowy przed notariuszem nie jest możliwe, ponieważ wielu notariuszy odmówiło sporządzenia takiej umowy. Również wniosek o wpis w dziale II księgi wieczystej (...) spółki jawnej został prawomocnie oddalony. Wniosek o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest w ocenie powódki uzasadniony.

W odpowiedzi na pozew pozwani T. B. i G. B. (2) uznali powództwo w całości potwierdzając jednocześnie okoliczności faktyczne wskazane w treści pozwu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

T. B. i G. B. (2) w dniu 7 lipca 1993r. zawarli umowę spółki cywilnej pod firmą (...) s.c. T. B. B. z siedzibą w Z.. Na mocy aneksu do umowy przystąpiła M. D. jako nowy wspólnik. Dnia 29 lipca 1996r. T. B., G. B. (2) i M. D. nabyli jako wspólnicy spółki cywilnej prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...) stanowiącej działkę gruntu o nr ew. 69/8 o łącznej powierzchni 0,5319 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: umowa spółki cywilnej z dnia 7.07.1993r. /k. 9/, umowa sprzedaży – akt notarialny z dnia 29.07.1996r. Rep. A 3905/96 /k. 10-11/.

Aneksem z dnia 31 grudnia 1996r. M. D. wystąpiła ze spółki cywilnej, a na mocy aktu notarialnego z dnia 17 listopada 1997r. T. B., G. B. (2) i M. D. przenieśli prawo własność nieruchomości na rzecz T. B. i G. B. (2) od ich majątku wspólnego jako wspólników spółki cywilnej. Powyższe znalazło odzwierciedlenie w treści KW.

Dowód: akt notarialny z dnia 17.11.1997r. sporządzony przed Notariuszem B. G. w Kancelarii Notarialnej w Z. Rep A nr 5944/97 /k. 12-13/, wydruk KW (...) /k. 21-24/.

Kolejnym aneksem do umowy spółki cywilnej zawartym w zwykłej formie pisemnej dnia 31 lipca 1998r. do spółki cywilnej wstąpiła A. B., która przystąpiła do spółki cywilnej z dniem 1.08.1998r. uzyskując 49% udziałów w spółce cywilnej. Dnia 12 marca 2001r. odbyło się zgromadzenie wspólników spółki cywilnej (...).C. T. B. B., w toku którego wszyscy troje wspólnicy spółki cywilnej jednogłośnie podjęli uchwałę wspólników o przekształceniu na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. spółki cywilnej w spółkę jawną. Uchwała została podjęta w formie zwykłej pisemnej. Wspólnicy dokonali stosownego zgłoszenia do sądu rejestrowego. (...) Spółka jawna G. B. i Wspólnicy została wpisana do rejestru przedsiębiorców pod nr (...).

Dowód: protokół zgromadzenia wspólników spółki cywilnej (...) s.c. (...) B., G. B. wraz z załącznikiem /k. 16-17/, wydruk z (...) sp. j. G. B. i Wspólnicy z siedzibą w Z. /k. 18-19/.

W chwili podjęcia przez wspólników spółki cywilnej uchwały z dnia 12 marca 2001r. w dziale II KW, którą objęta była nieruchomość wpisani byli T. B. i G. B. (2) na zasadzie wspólności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej.

Dowód: wydruk KW (...) /k. 21-24/.

Wniosek o odłączenie nieruchomości składającej się z działki nr (...) i przyłączenie jej do istniejącej księgi wieczystej (...) oraz wpis współwłasności łącznej wspólników (...) spółki jawnej G. B. i wspólnicy, postanowieniem referendarza sądowego z dnia 31 maja 2017r. wydanym pod nr (...) został oddalony. Postanowienie uprawomocniło się dnia 16.06.2017r.

Dowód: kserokopia postanowienia z dnia 31 maja 2017r. wydanym pod nr (...) /k. 53-54/.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie powołanych w nich dowodów z dokumentów. Okoliczności sprawy były bezsporne między stronami, dodatkowo zostały potwierdzone dokumentami, które nie budziły wątpliwości Sądu w niniejszym postępowaniu.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na oddalenie.

Pomimo uznania powództwa, Sąd w niniejszej sprawie mając na uwadze szczególną konfigurację podmiotową w procesie (dwoje z trzech wspólników (...) spółki jawnej G. B.

i Wspólnicy z siedzibą w Z. są jednocześnie pozwanymi w niniejszym postępowaniu) uznał za zasadne wnikliwe zbadanie czy uznanie nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa – po myśli art. 213 § 2 k.p.c.

Powództwo w niniejszej sprawie oparte jest na przepisie art. 10 ust. 1 kwh, który stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej, a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. W niniejszej sprawie stan prawny, którego uzgodnienia żądała powodowa spółka dotyczył wpisu w Dziale II KW w zakresie podmiotu, któremu przysługuje własność nieruchomości stanowiącej działkę o numerze 69/8 położoną w Z.. Zdaniem powoda wobec dokonanych przekształceń podmiotowych i przekształcenia ze spółki cywilnej w spółkę jawną cały jej majątek winien również podlegać przekształceniu z majątku we współwłasności łącznej wspólników spółki cywilnej w majątek spółki jawnej. Tymczasem w dziale II KW pomimo

przekształceń o których mowa, nadal widnieje dwóch wspólników spółki cywilnej we współwłasności łącznej, pomimo, że spółka ta przestała istnieć ponad 20 lat temu.

Zatem przedmiotem oceny Sądu w niniejszej sprawie był rzeczywisty stan prawny powstały na podstawie przekształceń dokonywanych przez wspólników spółki cywilnej, a odnoszących się do majątku w postaci szczególnego składnika – bo nieruchomości, której obrót z punktu widzenia jej charakteru podlega pewnym obwarowaniom, w szczególności co do formy przeniesienia własności.

Nie ulegało wątpliwości Sądu, że umowa spółki cywilnej między G. B. (2) i T. B. została zawarta w dopuszczalnej formie i doprowadziła do powstania współwłasności łącznej między jej wspólnikami (pierwotnie G. B. (2) i T. B.). Na tamten okres w majątku wspólników spółki cywilnej nie było nieruchomości. Do spółki poprzez aneks sporządzony ponownie w zwykłej formie pisemnej przystąpiła wspólniczka M. D.. I tak ukształtowany skład wspólników spółki cywilnej (G. B. (2), T. B. i M. D.) stanął do umowy sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położoną w Z., dla której była prowadzona księga wieczysta o numerze (...) i nabył ją do współwłasności łącznej jako wspólnicy spółki cywilnej w przepisanej prawem formie aktu notarialnego. Stan ten został odzwierciedlony w księdze wieczystej. Po wystąpieniu ze spółki wspólniczki M. D. umową zawartą w formie aktu notarialnego T. B., G. B. (2) i M. D. przenieśli współwłasność nieruchomości na rzecz T. B. i G. B. (2) jako wspólników (...) spółki cywilnej. Ta zmiana po stronie właścicieli również została prawidłowo odnotowana w treści Działu II księgi wieczystej tejże nieruchomości. Również i formy dotyczące rozporządzania tą nieruchomością były zgodne z wymogiem z art. 158 k.c. Taki stan widniał w księdze wieczystej do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie.

Na dalszym etapie funkcjonowania (...) s.c. T. B. B. w dniu 1.08.1998r. na mocy aneksu z dnia 31.07.1998r. zawartego w zwykłej formie pisemnej dotychczasowi wspólnicy oraz A. B. oświadczyli, że ta ostatnia staje się wspólnikiem spółki i otrzymuje udziały w wysokości 49%. Do formy aneksu do umowy spółki stosuje się odpowiednio przepisy o samej umowie spółki cywilnej, tj. art. 860 k.c. Umowa spółki powinna być – dla celów dowodowych (ad probationem) – sporządzona w formie pisemnej. Dla tych samych celów formy pisemnej wymaga zmiana umowy spółki, w tym wstąpienie do spółki lub wystąpienie z niej któregośkolwiek ze wspólników (por. art. 74 w zw. z art. 77, a także art. 869 oraz uwaga 2 do art. 861). Przy czym należy zauważyć, że ani poglądy doktryny, ani orzecznictwa nie pozostawiają wątpliwości, że jeżeli przedmiot wkładu jest nieruchomością, konieczne jest zawarcie umowy – przynajmniej w odniesieniu do tego wkładu – w formie kwalifikowanej, tj. w formie aktu notarialnego (art. 158 in principio).

Forma ta nie została dochowana w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej na datę zawarcia zmiany umowy spółki cywilnej (31.07.1998r.) i to w żadnym zakresie (także do nieruchomości, która na tamten czas była już składnikiem majątku wspólnego dotychczasowych wspólników tej spółki). Konsekwencją tego była w ocenie Sądu orzekającego nieważność umowy zmieniającej, mocą której A. B. miała przystąpić do spółki. Takie samo zapatrywanie wyraził Sąd Najwyższy w swojej uchwale z dnia 9 lutego 2007r. o sygn., akt III CZP 164/06 twierdząc, że „przystąpienie nowego wspólnika do spółki cywilnej, w której wspólnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, wymaga zachowania formy szczególnej obowiązującej przy przeniesieniu własności nieruchomości. (...) 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 nieobjętej 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. (...)”.

Sąd Najwyższy wskazał, że dopuszczenie możliwości przystąpienia do spółki cywilnej nowego wspólnika bez zachowania formy aktu notarialnego powodowałoby, że stałby się on współuprawniony z tytułu własności nieruchomości, brak jednak podstawy prawnej do odstąpienia od formy aktu notarialnego dla przeniesienia tego prawa. Jak słusznie zwrócono uwagę takim odstępstwem nie może być art. 860 § 2 k.c., gdyż nie odnosi się on do przeniesienia prawa własności, a 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 i uznać ją za nieważną.

O ile sanowanie tego braku na późniejszym etapie byłoby możliwe i stosunkowo proste (ponowna zmiana umowy spółki cywilnej z zachowaniem formy szczególnej zastrzeżonej w art. 158 k.c.) o tyle drogę do tego zamknęło definitywnie przekształcenie spółki cywilnej w spółkę jawną na podstawie art. 26 § 4 k.s.h., które również zostało dokonane w zwykłej formie pisemnej. Forma taka była oczywiście dopuszczalna prawem, ponieważ samo przekształcenie nie zakłada przeniesienia praw majątkowych (w tym ewentualnie praw własności nieruchomości na inne podmioty – tj. rozporządzenie nimi), ale de facto jest przeistoczeniem podmiotowym polegającym na tym, że wszyscy wspólnicy spółki cywilnej od chwili przekształcenia będą dalej prowadzić działalność na zasadach spółki jawnej. Na podstawie § 5 powołanego przepisu - z chwilą wpisu do rejestru spółka, o której mowa w § 4 (tj. spółka, o której mowa w art. 860 k.c.), staje się spółką jawną. Spółce tej przysługują wszystkie prawa i obowiązki stanowiące majątek wspólny wspólników. Przepisy art. 553 § 2 i 3 stosuje się odpowiednio. Nie dochodzi tu zatem do przeniesienia majątku, ale do przekształcenia podmiotów, który dany majątek posiadają, o czym świadczy również treść i charakter przepisu art. 553 § 2 i 3 ksh, do którego odsyła art. 26 § 5 powołanej ustawy.

Ostatecznie doszło do sytuacji, w której utworzono trzyosobową spółkę jawną z dwuosobowej spółki cywilnej (jeśli przyjąć słuszne w ocenie sądu orzekającego założenie, że zmiana umowy spółki cywilnej mająca na celu przystąpienie do niej A. B. była z powodu niezachowania formy nieważna).

Tak ukształtowany rzeczywisty stan prawny nie pozwala w ocenie Sądu na uzgodnienie treści działu II księgi wieczystej zgodnie z żądaniem pozwu, ponieważ jest on zgodny ze stanem prawnym powstałym wskutek dokonywania wszystkich kolejnych powołań w pozwie czynności prawnych. Nie uszło uwagi Sądu, że zaistniała sytuacja jest patologiczną w odniesieniu do przedmiotu nieruchomości objętej KW, ponieważ na chwilę obecną brak jest realnej możliwości jakiegokolwiek rozporządzenia tą nieruchomości, ponieważ wpisanych w dziale II KW wspólników spółki cywilnej już nie ma, a jednocześnie nieruchomość ta nie weszła do majątku spółki jawnej.

Sąd rozważał także sytuację, w której możliwe byłoby przyjęcie, że umowa przystąpienia do spółki (...) dokonana bez zachowania formy aktu notarialnego powodowała co prawda przystąpienie jej jako współniczki do spółki, jednak bez skutku rzeczowego odnoszącego się do samej nieruchomości objętej dotychczasową współwłasnością łączną T. B. i G. B. (2). Jednak koncepcja ta była już rozważana w orzecznictwie Sądu Najwyższego i została odrzucona jako stojąca w opozycji do obowiązujących przepisów i istoty spółki cywilnej (por. wyrok SN dnia 4.04.2008r. w sprawie I CSK 473/07, w którym wskazano, że (...) niedopuszczalne jest występowanie w spółce cywilnej dwóch majątków wspólnych, z których jednym objęte byłyby nieruchomości, a drugim - pozostałe składniki majątku wspólnego wspólników.).

Odnosząc się na koniec do argumentacji strony powodowej należy wskazać, że chybionym jest zarzut działania prawa wstecz w niniejszej sprawie w odniesieniu do uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZ 164/06. Orzecznictwo Sądu Najwyższego nie ma mocy prawodawczej, a jest jedynie odzwierciedleniem wykładni przepisów prawa obowiązujących w chwili jej wydania. Przepisy na które powołuje się Sąd Najwyższy obowiązywały zarówno w dacie wydania przez ten sąd orzeczenia, jak i w dacie wadliwych przekształceń podmiotowych w (...) s.c. T. B. B.. Co więcej, wspólnicy musieli być świadomi konieczności dochowania formy szczególnej w zakresie przeniesienia prawa własności nieruchomości objętej współwłasnością łączną, ponieważ po wystąpieniu ze spółki poprzedniego wspólnika w osobie M. D. został

zawarty akt notarialny celem dopełnienia kwestii własności nieruchomości objętej współwłasnością wspólników spółki cywilnej.

Na tej podstawie Sąd oddalił powództwo jako niedopuszczalne i zmierzające do obejścia przepisów ustawy, w szczególności art. 158 k.c.

Na marginesie dodać należy, że z podanych przyczyn próby uregulowania obecnej sytuacji od strony przedmiotowej (tj. prawa własności samej nieruchomości) muszą zostać skazane na niepowodzenie. Rozwiązania należy poszukiwać w doprowadzeniu do rzeczywistego stanu prawnego składu osobowego istniejącej spółki jawnej poprzez ewentualne powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.), choć głębsze rozważania na ten temat przekraczają już ramy niniejszego uzasadnienia i z tego względu zostaną pominięte.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem przesłać pełnomocnikowi powodowej spółki;
3. przedłożyć z wpływem lub do uprawomocnienia z epo.