

# Maciej Rzewuski

---

## Ujawnienie w księdze wieczystej przekształceń podmiotowych w spółce cywilnej : zagadnienia wybrane

---

Studia Prawnoustrojowe nr 17, 5-8

---

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Artykuły

**Maciej Rzewuski**

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

### **Ujawnienie w księdze wieczystej przekształceń podmiotowych w spółce cywilnej – zagadnienia wybrane**

Tytułowe zagadnienie to materia aktualna zarówno w piśmiennictwie, jak też w judykaturze, budząca szereg wątpliwości w praktyce obrotu nieruchomościami stanowiącymi współwłasność wspólników spółki cywilnej. W celu przybliżenia niniejszej problematyki warto odwołać się do przykładowego, fikcyjnego stanu faktycznego. Otóż:

*W dniu 3 listopada 2010 r. Jan B. i Piotr B. wnieśli o dokonanie w księdze wieczystej oznaczonej numerem 111 wpisu prawa własności na swoją rzecz, na zasadzie wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej. Do wniosku, jako podstawę wpisu, dołączyli: postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 13 grudnia 2009 r. w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po Izie B., a także sporządzone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi: umowę o częściowym dziale spadku z dnia 1 stycznia 2010 r. oraz oświadczenie Zofii R. w zakresie wystąpienia ze spółki cywilnej „X” w K.*

*Księga wieczysta nr 111 prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 15 o powierzchni 0,30 ha, położonej w K. W dziale II wskazanej księgi, jako właściciele na prawach wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej, ujawnieni są: Jan B., Iza B. i Zofia R.*

*Spadek po Izie B. zmarłej dnia 17 października 2008 r. w K. na podstawie ustawy nabyli: mąż Konrad B. oraz synowie Jan B. i Piotr B., po 1/3 części każdy z nich.*

W umowie o częściowym dziale spadku po Izie B. z dnia 1 stycznia 2010 r. Konrad B., Jan B. i Piotr B. uznali, że właścicielami nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr 111, będą Jan B. i Piotr B. na zasadzie wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej.

Podjmując się próby oceny powyższej sytuacji faktycznej oraz zasadności żądania zawartego we wniosku z dnia 3 listopada 2010 r., należałoby odwołać się do kilku podstawowych kwestii.

Na wstępie trzeba podkreślić, iż zgodnie z przepisem art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd bada wyłącznie treść wniosku, treść i formę dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wskazana regulacja prawna zakreśla zatem wyraźnie pole kognicji sądu wieczystoksięgowego. W judykaturze dominuje jednak trafny pogląd, wedle którego sąd wieczystoksięgowy jest uprawniony, a wręcz zobligowany do zbadania czynności materialnej, mającej stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, także pod względem jej skuteczności materialnej<sup>1</sup>. W sytuacji zaś, gdyby taka czynność nie wywołała zamierzonych skutków materialnoprawnych, wniosek winien zostać oddalony.

Należy również zważyć, iż w świetle regulacji art. 31 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>2</sup>, wpis może być dokonany na podstawie dokumentu z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy szczególne nie przewidują innej formy dokumentu. Wprawdzie powołany wyżej przepis zawiera minimum wymagań formalnych obowiązujących na gruncie postępowania wieczystoksięgowego, jednak nie znajduje on zastosowania, gdy przepisy szczególne wymagają, aby dany dokument miał inną „lepszą” formę. Poza sporem jest, iż przykładem takiej sytuacji jest umowa przeniesienia własności nieruchomości, dla której art. 158 k.c. wymaga zachowania formy aktu notarialnego<sup>3</sup>.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 9 lutego 2007 r.<sup>4</sup>, które autor w pełni podziela, przystąpienie nowego współnika do spółki cywilnej, w której współnikom przysługuje współwłasność łączna nieruchomości, wymaga zachowania formy szczególnej obowiązującej przy przeniesieniu własności nieruchomości. Warto przy tym nadmienić, iż brak jest uzasadnionych podstaw, aby różnicować skutki ustąpienia współnika ze spółki cywilnej w odniesieniu do współwłasności nieruchomości od tego, czy w miejsce ustępującego współnika wstępuje, czy też nie wstępuje inny współnik<sup>5</sup>.

W uzasadnieniu wyżej powołanej uchwały z dnia 9 lutego 2007 r. Sąd Najwyższy trafnie skonstatował, że gdyby rzeczywistym zamiarem racjonalnego ustawodawcy było, aby zawarcie umowy spółki cywilnej lub jej zmianę (również od strony podmiotowej) traktować jako swoisty wyjątek od zastrzeżenia formy notarialnej dla związanego z tymi czynnościami przeniesienia własności nieruchomości, to legislator wprowadziłby w tym zakresie wyraźne

<sup>1</sup> Zob. orzeczenia SN: z dnia 7 grudnia 1999 r., II CKN 591/98, OSNC 2000, nr 7–8, poz. 13 oraz z dnia 25 lutego 1963 r., III CR 177/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 36.

<sup>2</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.

<sup>3</sup> Szerzej: w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 23 kwietnia 2008 r., sygn. III CSK 335/07, *Legalis*. Zob. też: S. Rudnicki, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 169 i n.

<sup>4</sup> Uchwała SN z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 164/06, *Legalis*.

<sup>5</sup> Tak SN w uzasadnieniu postanowienia z dnia 23 kwietnia 2008 r., sygn. III CSK 335/07.

postanowienie. Skoro takie zastrzeżenie dla złagodzenia wymogu formy aktu notarialnego nie występuje w treści art. 860 § 2k.c., to skuteczność czynności prawnej, takiej jak umowa spółki, tudzież jej zmiana, której rezultatem ma być przeniesienie własności nieruchomości, dla którego ustawa zastrzega formę aktu notarialnego, należy oceniać według ogólnych zasad dotyczących niezachowania formy szczególnej.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt analizowanego stanu faktycznego, nie powinno budzić wątpliwości, że w sprawie nie zachowano szczególnej formy aktu notarialnego dla przeniesienia przez spadkobierców ustawowych po Izie B. prawa współwłasności nieruchomości na rzecz Jan B i Piotr B. Niniejszego wymogu z całą pewnością nie spełnia umowa o częściowym dziale spadku z dnia 1 stycznia 2010 r. zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

*Per analogiam* należałoby ocenić oświadczenie Zofii R. o wystąpieniu ze spółki cywilnej „X” w K. Nie sposób przyjąć, aby wypowiedzenie udziału bez zachowania formy notarialnej w sytuacji, gdy dotyczy to nieruchomości, wywołało skutki względem zmiany kręgu współwłaścicieli łącznych. Wypowiedzenie udziału stanowi przecież czynność, której rezultatem jest przeniesienie prawa współwłasności nieruchomości. Tymczasem przepis art. 869 k.c., podobnie zresztą jak regulacja art. 860 § 2 k.c., nie zawiera odstępstwa od wymogu zachowania formy aktu notarialnego<sup>6</sup>.

Nie negując relewantności powyższych wywodów, warto zwrócić uwagę na jeszcze jedną kwestię natury prawnomaterialnej. Chodzi mianowicie o regulację z art. 872 k.c., według której dopuszczalne jest zastrzeżenie, że spadkobiercy współnika spółki cywilnej wejdą do tej spółki na jego miejsce. Komentatorzy przyjmują, że zastrzeżenia, o jakim mowa w treści niniejszego przepisu, można dokonać w treści umowy spółki lub w ramach uchwały wspólników podjętej jeszcze za życia współnika, którego dotyczy zastrzeżenie<sup>7</sup>. Mimo że wejście takich następców do spółki następuje *ex lege*, to jednak wnioskodawcy winni wykazać przed sądem wieczystoksięgowym istnienie stosownego zastrzeżenia. Brak aktywności uprawnionych w tej materii już *in abstracto* stanowiłyby kolejną ważką przeszkodę w uwzględnieniu żądania sformułowanego we wniosku.

W analizowanej sytuacji, zdaniem autora, jedynym zasadnym rozstrzygnięciem byłoby więc oddalenie wniosku Jana B. i Piotra B. o dokonanie w księdze wieczystej o nr 111 wpisu prawa własności na ich rzecz, na zasadzie wspólności łącznej wspólników spółki cywilnej.

<sup>6</sup> Tak SN w uzasadnieniu uchwały z dnia 9 lutego 2007 r., III CZP 164/06.

<sup>7</sup> J. Gudowski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2006, s. 699.

## Summary

### ***Disclosure of the subjective transformation in a civil partnership in the land register – selected issues***

Key words: land register, partnership, personal changes.

This article is about some legal and practical issues related to real estate owned by the partners of a civil partnership. Referring to a specific situation, the author has analyzed the problem of disclosure in the land register of personal changes in the contract that company. The article seems to be so interesting about that causes a lot of concern in practice.