

Sygnatura akt I C 1247/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wałbrzych, dnia 16 czerwca 2014 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Kamil Majcher

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Mazur

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2014 r. w Wałbrzychu na rozprawie

sprawy z powództwa H. T.

przeciwko E. G.

przy udziale (...) Sp. z o.o. we W.

- o uzgodnienie treści księgi wieczystej

I. oddała powództwo;

II. nie obciąża powódki kosztami interwencji ubocznej.

## UZASADNIENIE

Powódka H. T. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej o nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położoną w W. przy ul. (...) przez umieszczenie w dziale II księgi w polu 2.2.5 wpisu, iż właścicielem udziału w wysokości 1/2 jest pozwana E. G. oraz, iż właścicielem udziału w wysokości 1/2 jest powódka H. T., w miejsce wpisu w polu 2.2.5., powódki H. T. jako wyłącznego właściciela nieruchomości oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej o nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wałbrzychu dla nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. (...) przez umieszczenie w dziale II księgi wpisu, iż właścicielem udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej w wysokości (...) jest pozwana E. G. oraz, iż właścicielem udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej w wysokości (...) jest powódka H. T.. W uzasadnieniu wskazała, że strony w ramach spółki cywilnej nabyły lokal użytkowy o nr KW (...), a następnie w dniu 23 lipca 1999 r. do spółki cywilnej przystąpiła J. R. wnosząc wkład w postaci gotówki 2.000 zł i obejmując w zamian 2 % udziałów w majątku spółki. Na skutek wypowiedzenia przez pozwaną udziału w spółce cywilnej strony podjęły uchwałę o wystąpieniu pozwanej ze spółki cywilnej, a pozwana przeniosła na J. R. udział w nieruchomości przy czym uchwała przenosząca własność została zawarta w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Następnie umowa darowizny z dnia 23 grudnia 2009 r. J. R. przeniosła udział w wysokości 1/2 we własność lokalu na rzecz powódki, która stała się wyłącznym właścicielem lokalu użytkowego oraz przypadającego na lokal udziału w częściach wspólnych budynku, z jakiego został wyodrębniony. Uzasadniając żądanie pozwu wskazała także, że pozwana przeniosła własność udziału w nieruchomości lokalowej bez zachowania formy aktu notarialnego co oznacza, że czynność ta jest nieważna, a w konsekwencji J. R. nie nabyła tego udziału i tym samym nie mogła przenieść tego udziału na rzecz powódki.

Pozwana w odpowiedzi na pozew uznała w całości żądanie pozwu.

Interwient uboczny (...) Sp. z o.o. we W. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że wystąpienie współnika ze spółki cywilnej, której składnikiem majątkowym jest nieruchomość może nastąpić w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym tak aby możliwy był wpis do księgi wieczystej. Wskazał ponadto, iż wobec wystąpienia pozwanej ze spółki cywilnej z mocy samego prawa utraciła ona prawo własności nieruchomości należącej

do wspólników spółki cywilnej na zasadach współwłasności łącznej, a tym samym brak podstaw do dokonania wpisu pozwanej zgodnie z żądaniem pozwu.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 17 sierpnia 1990 r. pomiędzy H. T., a E. G. została zawarta umowa spółki cywilnej z zakresie działalności handlowej, która to działalność miała być prowadzona przy ul. (...) w W..

W dniu 22 października 1997 r. H. T. i E. G. jako wspólnicy spółki cywilnej nabyli własność lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W. jako odrębną nieruchomość wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą o numerze KW (...). Dla powyższego lokalu jako odrębnej nieruchomości została założona księga wieczysta o numerze KW (...).

**Dowód:**

-umowa spółki cywilnej z 17.08.1990 r.

- umowa sprzedaży z 22.10.1997 r.

- akta KW (...)

W dniu 23 lipca 1999 r. pomiędzy E. G., H. T. i J. R. została zawarta umowa nazwana „aneks do umowy spółki cywilnej zawartej w dniu 17 sierpnia 1990 roku”. W treści tej umowy wskazano, że w dniu 23 lipca 1999 r. została podjęta uchwała wspólników E. G. i H. T. o przystąpieniu w dniu 31 lipca 1999 r. do spółki nowego wspólnika J. R.. Wskazano w niej także, że wspólnik J. R. wnosi wkład w kwocie 2.000 zł i obejmuje 2 % udziałów w zyskach i stratach spółki i przyjmuje dotychczasowe zobowiązania oraz uprawnienia spółki. Ustalono także, że udziały poszczególnych wspólników z dniem 31 lipca 1999 r. wynoszą odpowiednio E. G. 50%, H. T. 48 % i J. R. 2 %.

**Dowód:**

- umowa z 23.07.1999 r.

W dniu 1 sierpnia 1999 r. pomiędzy E. G., H. T. i J. R. została zawarta umowa nazwana „aneks do umowy spółki cywilnej zawartej w dniu 17 sierpnia 1990 roku”. W treści tej umowy wskazano, że w związku z wypowiedzeniem udziałów w spółce w dniu 1 sierpnia 1999 r. przez wspólnika E. G. posiadającego 50 % udziałów w spółce podjęto uchwałę o wystąpieniu tego wspólnika ze spółki. W treści tej umowy wskazano, że występującemu wspólnikowi wypłaca się wartość wkładu w części odpowiadającej udziałowi tj. 2.735 zł oraz że w miejsce ustępującego wspólnika E. G. wstępuje wspólnik J. R., która zobowiązuje się do pokrycia wszystkich istniejących w tym dniu i przyszłych zobowiązań spółki. Ponadto wskazano, że występujący wspólnik E. G. przenosi przysługujący jej udział w nieruchomości – lokalu użytkowym wraz z udziałem we wspólnych częściach budynku i jego urządzeniach położonego w W. przy ul. (...). J. R. oświadczyła, iż przyjmuje powyższe prawo i zobowiązuje się do spłaty należności Gminy W. z tytułu niezapłaconej reszty ceny sprzedaży w/w nieruchomości.

W treści umowy wskazano także, że wspólnicy zobowiązali się w terminie miesiąca od dnia podjęcia uchwały wystąpić z wnioskiem do kancelarii notarialnej o sporządzenie stosownej umowy notarialnej. Strony umowy oświadczyły również, iż wspólnicy za zgodą występującego wspólnika E. G. postanawiają, że rozliczenie i wypłata wartości części wspólnego majątku pozostałego po odliczeniu wartości wkładów wszystkich wspólników nastąpi po likwidacji działalności spółki.

W dniu 4 grudnia 2006 r. E. G., H. T. i J. R. przed notariuszem M. G. w kancelarii notarialnej w W. przy ul. (...) uznały za swoje własnoręczne podpisy złożone na powyższej umowie.

**Dowód:**

- umowa z 1.08.1999 r.

Po sporządzeniu umowy z dnia 1 sierpnia 1999 r. „aneks do umowy spółki cywilnej zawartej w dniu 17 sierpnia 1990 r. strony tej umowy nie sporządziły w formie aktu notarialnego umowy przenoszącej własność lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. na rzecz J. R..

**Dowód:**

- zeznania świadka J. R.

- zeznania stron

W dniu 23 grudnia 2009 r. została sporządzona w formie aktu notarialnego umowa darowizny, w której J. R. oświadczyła, że daruje swojej matce H. T. udział wynoszący 1/2 część w prawie własności lokalu, położonego przy ul. (...) wraz z związanymi z nim prawami, objętego księga wieczystą numer (...).

**Dowód:**

- umowa darowizny z 23.12.2009 r.

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, choć z innych nieco przyczyn niż podnoszone w toku procesu.

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadzała się do tego czy pozwana skutecznie zbyła własność nieruchomości lokalowej oraz związany z nią udział w nieruchomości wspólnej. W ocenie powódki fakt niezachowania wymogu formy aktu notarialnego spowodował nieważność umowy przenoszącej własność, zdaniem zaś interwenienta ubocznego wystąpienie przez pozwaną ze spółki cywilnej spowodowało, iż utraciła ona własność przedmiotowej nieruchomości.

Na wstępie niniejszych rozważań wskazać należy, iż Sąd uznał zawarcie ugody w niniejszej sprawie za niedopuszczalne gdyż powództwo w sposób w jaki zostało sformułowane z przyczyn omówionych poniżej nie mogło zostać uwzględnione. Ponadto w ocenie Sądu charakter niniejszego postępowania powoduje, iż uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym musi nastąpić orzeczeniem Sądu, a nie ugodą sądową. Ugoda sądowa w znaczeniu materialnoprawnym jest bowiem umową, a przecież w drodze umowy nie można uzgodnić treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą uznania zawarcia ugody za niedopuszczalną jest zaś art. 10 k.p.c. (mówi on o sprawach, w których zawarcie ugody jest dopuszczalne) oraz art. 223 § 2 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c., który przewiduje, że Sąd może uznać ugodę za niedopuszczalną gdy okoliczności sprawy wskazują, że jest ona sprzeczna z prawem, lub z zasadami współżycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa. Z przyczyn podanych powyżej zawarcie ugody było w ocenie Sądu niedopuszczalne gdyż ugodą taką zmierzała do obejścia prawa.

Przechodząc do istoty niniejszej sprawy wskazać trzeba, że dla niniejszej sprawy podstawowe znaczenia ma ustalenie czy pozwana przeniosła skutecznie na rzecz J. R. swój udział w nieruchomościach objętych żądaniem pozwu. Rozstrzygając tą kwestię wskazać zaś należy, iż z art. 860 i 863 k.c. wynika że majątek wniesiony jako wkład do spółki cywilnej, jak również majątek nabyty w trakcie trwania umowy spółki cywilnej objęty jest tzw. wspólnością łączną. Tą wspólnością łączną objęte są przy tym wszystkie składniki majątku spółki, a więc także prawo własności (użytkowania wieczystego) nieruchomości zakupionej przez współników spółki cywilnej. Podkreślenia przy tym wymaga, iż w orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że przystąpienie nowego współnika do spółki cywilnej, w której współnikom przysługuje współwłasność łączna lub współużytkowanie wieczyste nieruchomości **wymaga zachowania formy aktu notarialnego** (art. 158 k.c.) gdyż skutkiem tego jest przeniesienie współwłasności i współużytkowania wieczystego na inną osobę. Jeżeli przy zmianie umowy spółki cywilnej nie zachowano wymogów formalnych potrzebnych dla dopuszczenia do współwłasności nowego współnika, zmiana w tym zakresie nie może być zatem uznana za ważną. Co najwyżej można rozważać, czy umowa nazwana przez współników zmianą dotychczasowej umowy spółki jest **odrębną umową spółki cywilnej**, której majątek nie obejmuje współwłasności nieruchomości

(por. wyrok SN z 19.10.2012 r., uchwała SN z 9.02.2007 r. III CZP 164/06). Powyższe oznacza zaś, że wobec nie zachowania formy aktu notarialnego J. R. nie nabyła skutecznie własności nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a dokładniej nie przystąpiła do spółki istniejącej pomiędzy powódką i pozwaną, której składnikiem była nieruchomość lokalowa wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji nie mogła ona skutecznie rozporządzić udziałem w przedmiotowej nieruchomości.

W tym miejscu wskazać należy, iż wprawdzie J. R. „nie nabyła” skutecznie własności przedmiotowych nieruchomości (nie przystąpiła do spółki) to nie oznacza to jeszcze, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu niezachowanie formy aktu notarialnego przy sporządzeniu dokumentu „aneks do umowy spółki cywilnej zawartej z dnia 17 sierpnia 1990 r.” z dnia 23 lipca 1999 r. w sytuacji gdy do spółki cywilnej powódki i pozwanej należała nieruchomość spowodował bowiem, iż dokument ten należy uznać za zawarcie odrębnej umowy spółki cywilnej, której majątek nie obejmował przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji kolejny aneks z 1 sierpnia 1999 r., którego stronami były powódka, pozwana i J. R. mógł odnosić się jedynie do umowy spółki cywilnej zawartej na podstawie umowy z dnia 23 lipca 1999 r. (wynika to z tego, że oba dokumenty były podpisywane przez 3 współników), a nie do umowy spółki cywilnej, która istniała tylko pomiędzy powódką, a pozwaną i której współnikiem J. R. nie została wobec niezachowania formy aktu notarialnego. W konsekwencji przyjęć należy, iż umowa spółki cywilnej zawarta pomiędzy powódką, a pozwaną, do której składników majątkowych należała także przedmiotowa nieruchomość lokalowa wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nie została rozwiązana i odnośnie tej nieruchomości lokalowej nadal istnieje pomiędzy powódką i pozwaną wspólność łączna, a nie wspólność ułamkowa. W ocenie Sądu wypowiedzenie udziałów w spółce, które zostało wskazane w aneksie z dnia 1 sierpnia 1999 r. nie mogło odnosić się do dwuosobowej spółki cywilnej pomiędzy powódką i pozwaną gdyż jak wynika z treści aneksu z dnia 1 sierpnia 1999 r. odnosił się do 3 osobowej spółki cywilnej, której współnikami byli E. G., H. T. i J. R.. Sformułowanie żądania pozwu w ten sposób, aby w treści księgi wieczystej wpisać powódkę i pozwaną jako współwłaścicieli w częściach ułamkowych spowodowało zaś, iż nie mogło ono zostać uwzględnione gdyż pomiędzy powódką i pozwaną nadal istnieje współwłasność łączna jako współników spółki cywilnej, a zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd nie może orzec ponad żądanie zawarte w pozwie i zakaz ten z uwagi na brak odmiennej regulacji dotyczy także żądania zgłoszonego w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (por. np. wyrok SN 25. (...) II CSK 229/09).

Podsumowując skoro J. R. nie przystąpiła skutecznie do dwuosobowej spółki cywilnej, która obejmowała nieruchomość to tym samym aneks z 1 sierpnia 1999 r. nie mógł odnosić się do tej spółki lecz do spółki jaka została zawarta na podstawie aneksu z 23 lipca 1999 r. Tym samym wobec braku rozwiązania dwuosobowej spółki cywilnej obejmującej nieruchomość, która to spółka została zawarta pomiędzy powódką i pozwaną brak było podstaw do uwzględnienia żądania gdyż pomiędzy stronami wobec majątku tej spółki nadal istnieje współwłasność łączna, a nie współwłasność w częściach ułamkowych (po 1/2 części – w umowie spółki z 17.08.1990 r. brak zapisów co do udziałów, a więc w razie rozwiązania spółki należałoby zastosować domniemanie z art. 197 k.c.).

Na koniec wskazać należy, iż jeśli chodzi o podnoszoną w toku postępowania kwestię formy w jakiej może nastąpić wystąpienie współnika spółki cywilnej, której składnikiem majątkowym jest nieruchomość to Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 10 czerwca 2011 r. III 135/10 przesądził występujące w orzecznictwie rozbieżności wskazując, że w sytuacji gdy majątek spółki obejmuje nieruchomość skuteczne jest wypowiedzenie przez współnika udziału w spółce złożone w formie pisemnej gdyż jednostronny akt wystąpienia ze spółki pociąga za sobą nie tylko skutek obligacyjny, ale także rzeczowy w postaci utraty z mocy prawa współwłasności majątku współników, a forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym jest celowa z uwagi na treść art. 31 ust 1 u.k.w.i.h. gdyż umożliwia dokonanie w księdze wieczystej wpisu zmiany właściciela. Kwestie te są dla niniejszego postępowania jednak nie istotne gdyż J. R. nie przystąpiła skutecznie do spółki cywilnej obejmującej przedmiotową nieruchomość.

Jeśli chodzi o żądanie dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej o numerze (...) to poza przyczynami wskazanymi powyżej powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu także z tej przyczyny, iż udział w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 3 ust 1 ustawy o własności lokali jest prawem związanym z własnością lokalu z czego należy wywieść, iż udział w nieruchomości wspólnej nie przysługuje samodzielnie współwłaścicielowi lokalu (proporcjonalnie do udziału w lokalu) lecz przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu. Za takim stanowiskiem przemawia

także art. 47 § 1 k.c., który wyłącza możliwość uczynienia części składowej rzeczy (udział w nieruchomości wspólnej jest częścią składową lokalu) odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych (zob. uzasadnienie uchwały SN z 3.10.2003 r. III CZP 65/03; z dnia 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12). Oznacza to, że w przypadku gdy własność lokalu przysługuje kilku osobom (współwłaścicielom) to udział w nieruchomości wspólnej jako związany z lokalem nie może zostać podzielony pomiędzy współwłaścicieli lokalu stosownie do ich udziałów w lokalu lecz przysługuje w całości niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom.

W tym miejscu wskazać trzeba, że Sąd oddalił wniosek o odroczenie rozprawy z dnia 11 czerwca 2014 r. gdyż nie było celowe odraczanie rozprawy tylko celem wygłoszenia mowy końcowej przez strony procesu. Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie innych dowodów niż dopuszczone na rozprawie w dniu 11 czerwca 2014 r. albowiem były one bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro istota problemu sprowadzała się do oceny ważności poszczególnych czynności prawnych, które miały powodować przekształcenia własnościowe co do przedmiotowych nieruchomości. Jeśli chodzi zaś o zastrzeżenia pełnomocnika powódki dotyczące oddalenia wniosku w zakresie pisma skierowanego do pozwanej, a zawierającego wezwanie do zapłaty pomimo dopuszczenia dowodu z tego pisma to zastrzeżeń tych Sąd nie podzielił gdyż dowód z takiego pisma nie został dopuszczony. Sąd jest przy tym zdania iż nie było przeszkód do oddalenia tego wniosku dowodowego bez zapoznania się z dowodem gdyż z wniosku pełnomocnika powódki jednoznacznie wynikało co ma wynikać z tego pisma, a powoływany fakt wezwania do zapłaty pozostaje bez jakiegokolwiek znaczenia dla oceny ważności czynności prawnych, które miały powodować przekształcenia własnościowe co do przedmiotowych nieruchomości. Pomimo nie podzielenia zastrzeżeń zgłoszonych przez pełnomocnika powódki Sąd pomimo oddalenia pozostałych wniosków dowodowych ogłosił postanowienie o oddaleniu wniosku z w/w pisma, tak aby pełnomocnik powódki nie miał wątpliwości, iż wniosek ten nie został przez Sąd uwzględniony.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku.

Sąd nie obciążył powódki kosztami interwencji ubocznej gdyż oddalenie powództwa nastąpiło z innych przyczyn niż podnoszone przez interwenienta ubocznego i podniesione przez niego argumenty nie dają podstaw by uznać, że J. R. nabyła udział w przedmiotowej nieruchomości lokalowej.