



Polemiki i refleksje

Inaczej o nieruchomości jako wkładzie do spółki cywilnej

Sprawa wnoszenia nieruchomości tytułem wkładu do spółki cywilnej najwidoczniej budzi w praktyce notarialnej i wieczystoksięgowej wątpliwości, skoro w ostatnim czasie doczekała się kilku szczegółowych opracowań¹. Wydaje się wszakże, że w sprawie tej nie powiedziano jeszcze ostatniego słowa, co stanowi niewątpliwą zachętę do przedstawienia własnego poglądu. Celem niniejszych uwag jest zajęcie stanowiska tylko w kwestii centralnej, za jaką uważam zmiany w sytuacji prawnej nieruchomości spowodowane wniesieniem jej do spółki.

W dotychczasowych wypowiedziach zastanawiano się w pierwszym rzędzie nad tym, kto powinien występować „po drugiej stronie umowy przenoszącej własność nieruchomości ze współnika na spółkę”². Wypowiedziano przy tym pogląd, że rozpatrywanie problemu od strony reprezentacji spółki cywilnej prowadzi do wniosku, że w umowie takiej spółka powinna być reprezentowana przez wszystkich współników, a więc także przez

¹ G. Bieniek, *Nieruchomość jako wkład w spółce cywilnej*, NPN 2000, nr 2, s. 5 i nast.; J. Frąckowiak, *Przenoszenie własności i obciążanie nieruchomości w stosunku między spółką cywilną a jej współnikiem*, Rejent 1999, nr 2, s. 72 i nast.; Z. Policzkie-wicz, *Dopuszczalność spółki cywilnej między małżonkami*, [w:] *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego – Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci prof. Z. Radwańskiego*, Poznań 1990, s. 523 i nast.

² J. Frąckowiak, jw.

wspólnika, który wnosi do spółki nieruchomości. To jednak ma sprawiać, że właściciel nieruchomości występuje w podwójnej roli: zbywcy nieruchomości i jednocześnie nabywcy³ („jako jeden ze współwłaścicieli łącznych”) do współwłasności łącznej, której przedmiotem jest cały majątek spółki. Możliwość taką odrzuca J. Frąckowiak jako trudną do zaakceptowania konstrukcję umowy z samym sobą, natomiast akceptuje ją G. Bieniek⁴ jako posiadającą „niezaprzeczalne walory praktyczne” mimo pewnych trudności jurydycznych. J. Frąckowiak, przedstawiając poza tą koncepcją jeszcze dwa inne poglądy spotykane w literaturze, a probuje cytowane w przypisie 11 stanowisko R. Longchamps de Bérier i K. Pietrzykowskiego sprowadzające się do tezy, że w stosunkach wewnętrznych spółka „jest niczym innym, jak zobowiązaniem dwustronnym”, w którym po jednej stronie występuje jeden ze współników, a po drugiej pozostali współnicy. Z tego stwierdzenia wyprowadza autor nie budzący zastrzeżeń wniosek, że prowadzi ono „do konsekwencji ujmowania relacji współnik – spółka cywilna (i odwrotnie) jako stosunku pomiędzy tym współnikiem a pozostałymi współnikami”. W pełni zgadzając się z tym najzupełniej oczywistym, jak mi się przynajmniej wydaje, stwierdzeniem, nie rozumiem jednak zupełnie, jakie to może mieć znaczenie dla problemu, którego omówieniu poświęcone są rozważania autora.

Z wniesieniem nieruchomości na własność do spółki cywilnej mamy do czynienia w chwili zawarcia umowy spółki albo w czasie jej trwania, gdy wniesienia ma dokonać jeden z dotychczasowych współników lub nowy współnik. W obu wypadkach **chodzi o wniesienie prawa majątkowego (własności) do majątku spółki**. W obu wypadkach może to nastąpić w umowie spółki, jeżeli tylko ma ona formę aktu notarialnego (art. 158 k.c.) bądź w odrębnej umowie o charakterze zobowiązująco-rzeczowym, mającej postać „umowy o wniesienie nieruchomości do spółki”, jest to bowiem swoista umowa przysparzająca, nie nazwana⁵, wynikająca z porozumienia

³ Pogląd taki przypisuje J. Frąckowiak w przyp. 6 S. Grzybowskiemu, jednakże we wskazanym rozdziale *Systemu Prawa Cywilnego*, t. III, s. 801 i 813-814 trudno znaleźć takie stanowisko.

⁴ Jak w przypisie 1.

⁵ Nie będąca ani sprzedażą, ani oddaniem do użytkowania, ani najmem – Br. Ł u b k o w - s k i, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, praca zbiorowa, t. 2, Warszawa 1972, s. 1697; patrz także: Cz. Ż u ł a w s k a, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*, księga trzecia, *Zobowiązania*, praca zbiorowa, t. 2, Warszawa 1999, s. 467.

wspólników, zawarta ze wszystkimi współnikami przez wnoszącego nieruchomość do spółki tytułem wkładu – *solvendi causam*. Swoistość tej umowy wynika z istoty, treści i celu świadczenia – właściciel nieruchomości nie przenosi bowiem udziałów we własności, lecz oświadcza wobec pozostałych współników, będących stroną umowy, wolę **wniesienia własności nieruchomości do spółki, na co oni wyrażają zgodę (art. 66 k.c.)**. Skutkiem takiej umowy wynikającym z ustawy (art. 861 § 1, 863 w zw. z art. 56 k.c.) jest to, że **nieruchomość staje się przedmiotem współwłasności łącznej wszystkich współników**, nie ulega bowiem żadnej wątpliwości, że majątek spółki jest przedmiotem takiej właśnie współwłasności. W ten sposób z mocy umowy zmienia się podmiot własności: w miejsce dotychczasowego właściciela wchodzi wszyscy współnicy na zasadzie bezudziałowej **współwłasności „do niepodzielnej ręki” (łącznej)**.

Umowa taka stanowi podstawę do zmiany wpisu własności w dziale drugim księgi wieczystej: z dotychczasowego właściciela na rzecz wszystkich współników jako współwłaścicieli w częściach nieoznaczonych i niepodzielnych, z zaznaczeniem w łamie trzecim rodzaju wspólności (§ 17 ust. 2 i § 24 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18.3.1992 r. w sprawie wykonania przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Dz.U. Nr 29, poz. 128 z późn. zm.).

Jest rzeczą zupełnie oczywistą, że stronami takiej umowy są: właściciel nieruchomości i współnicy według zwykłych zasad, to znaczy że nikt nie występuje w umowie „w podwójnej roli”. Nie jest to wypadek w naszym prawie odosobniony. Tytułem przykładu można wskazać na podobną sytuację w razie przesunięcia majątkowego między małżonkami, w następstwie którego określona nieruchomość, wchodząca w skład majątku odrębnego jednego małżonka, przechodzi do majątku obojga małżonków objętego wspólnością ustawową⁶.

Powstaje pytanie, jaki wpływ na status prawny nieruchomości wniesionej tytułem wkładu do spółki ma wystąpienie współnika ze spółki. Zało-

⁶ Tak J. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy z komentarzem*, praca zbiorowa, Warszawa 1993, s. 297-298 z przytoczeniem orzeczeń Sądu Najwyższego, który opowiada się jednolicie za dopuszczalnością przesunięć majątkowych między małżeńskimi masami majątkowymi w drodze zwykłych umów; odmiennie J.S. Piątkowski, [w:] *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, praca zbiorowa, Warszawa 1985, s. 393-394, który uważał, że jest to możliwe tylko w drodze umowy małżeńskiej majątkowej.

zeniem prawidłowej odpowiedzi na to pytanie jest stwierdzenie, że podmiotem majątku spółki stanowiącego określoną masę majątkową objętą współwłasnością (a właściwie wspólności łączną) są wspólnicy spółki. Inaczej mówiąc, współwłasność łączna istnieje tylko pomiędzy wspólnikami⁷. Jeżeli tak, to każda zmiana kręgu wspólników stanowi zmianę podmiotów majątku spółki. Oznacza to, że z chwilą wystąpienia wspólnika traci on przymiot podmiotu majątku spółki, zachowując jedynie uprawnienie do zwrotu oznaczonej w umowie spółki wartości jego wkładu i części wartości wspólnego majątku spółki, na zasadach określonych w art. 871 k.c. Konsekwencją tego jest powstanie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Drogą usunięcia tej niezgodności jest powództwo z art. 10 u.k.w.h. Sytuacja prawna nieruchomości jest w takim wypadku zupełnie jasna. Samo wypowiedzenie udziału (art. 869 k.c.) przez wspólnika nie powoduje w niej żadnej zmiany.

J. Frąckowiak wyraził w cytowanym na wstępie artykule pogląd, że w razie wypowiedzenia udziału występujący wspólnik i pozostali wspólnicy mogą zawrzeć umowę, na podstawie której „dokonają zmiany kręgu współwłaścicieli łącznych nieruchomości” i w której ustępujący wspólnik „wyrazi zgodę na utratę przez niego udziału we współwłasności łącznej”, co ma stanowić przeniesienie własności na pozostałych wspólników⁸. Z poglądem tym nie można się zgodzić. Utrata udziału we współwłasności łącznej, obejmującej cały majątek spółki, a nie tylko nieruchomość, następuje z mocy samego prawa z chwilą wystąpienia ze spółki i żadne wyrażenie zgody przez ustępującego wspólnika nie jest potrzebne i byłoby prawnie bezskuteczne. To samo, wbrew autorowi, dotyczy konsekwencji zmiany umowy spółki, w wyniku której wspólnik występuje ze spółki. Nie można także zaakceptować poglądu G. Bieńka, że wspólnik, który wystąpił ze spółki „pozostaje współwłaścicielem nieruchomości” i że „ustąpienie z kręgu współwłaścicieli wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, w której występujący wspólnik, powołując się na dokonane wypowiedzenie udziału, przenosi wraz z pozostałymi współwłaścicielami własność nieruchomości na rzecz pozostałych nadal w spółce wspólników we współwła-

⁷ Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, ... 1994, s. 123.

⁸ *Op. cit.*, s. 78.

sności łącznej”⁹. Konsekwencją takiego poglądu byłoby zachowanie przez wspólnika po wystąpieniu ze spółki udziału w majątku spółki. Tymczasem współwłasność, o której mowa, może istnieć **tylko** między wspólnikami, bowiem „jej zadaniem jest umożliwienie wspólnikom osiągnięcia celu, dla którego umowa spółki została zawarta”¹⁰.

Stanisław Rudnicki

⁹ *Op. cit.*, s. 17.

¹⁰ J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 123.