

**Sygn. akt: I C 1234/19**

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 maja 2022r.

**Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Małgorzata Kłek
Protokolant:	St. sekretarz sądowy Beata Bukiejko

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 maja 2022 r. w K.

sprawy z powództwa Banku Spółdzielczego w W.

przeciwko P. G., G. G. (1)

o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie jako właściciela G. G. (1)

ewentualnie

o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wpisanie jako właścicieli P. G. i G. G. (1)

I. oddała powództwo co do żądania głównego,

II. uzgadnia treść księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje wykreślić w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 (...) G. i G. , Spółka jawna , N. , REGON (...) i w to miejsce nakazuje wpisać jako właścicieli P. G. w udziale w wysokości 1/2 część i G. G. (1) w udziale w wysokości 1/2 część,

III. Zasądza na rzecz powoda Banku Spółdzielczego w W. tytułem zwrotu kosztów procesu :

- kwotę 6 417 zł ( sześć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) od pozwanego P. G.

- kwotę 9 417 zł ( dziewięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) od pozwanego G. G. (1)

IV. Przyznaje radcy prawnemu W. W. kwotę 3 000 zł ( trzy tysiące złotych ) tytułem wynagrodzenia za czynności kuratora pozwanego G. G. (1), którego miejsce pobytu nie jest znane,

V. Nakazuje pobrać od pozwanego G. G. (1) kwotę 113,89 zł ( sto trzynaście złotych i osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

VI. Orzeka zwrot powodowi Bankowi Spółdzielczemu w W. :

- kwotę 66 757 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu,

- kwotę 2 400 zł ( dwa tysiące czterysta złotych) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora.

Sygn. akt I C 1234/19

## UZASADNIENIE

Powód Bank Spółdzielczy w M. wniósł przeciwko pozwanym P. G. i G. G. (1) do Sądu Okręgowego w Olsztynie V Wydziału Gospodarczego pozew o ustalenie wnosząc o ustalenie, iż nieruchomości w postaci samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składająca się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno-gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położona przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) stanowi własność G. G. (1). Powód wniósł ponadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu żądania wskazano, iż w dniu 14 grudnia 2004 r. pomiędzy P. G. a G. G. (1) doszło do zawarcia umowy spółki jawnej pod firmą (...) spółka jawna ( § 2 umowy) . W dniu 30 grudnia 2004 r. wspólnicy zawarli aneks do umowy spółki jawnej, na mocy którego zmieniony został między innymi § 2 umowy , na skutek czego zyskał on brzmienie : Spółka będzie działać pod nazwą (...) – G. i G. sp.j. Spółka została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS (...) w dniu 17 lutego 2015 r. W skład majątku spółki wchodziła nieruchomość w postaci samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składająca się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno- gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położona przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Zgodnie z działem IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości , nieruchomość jest obciążona hipoteką umowną łączną kaucyjną w wysokości 2 380 000 zł ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w M. i zabezpiecza kapitał oraz należności uboczne z tytułu umowy kredytu. Dnia 24 czerwca 2014 r. (...) Spółki – (...) oraz G. G. (1) podjęli jednomyślnie uchwałę o rozwiązaniu Spółki (...) – G. i G. Sp. j. z siedzibą w N. bez przeprowadzenia jej likwidacji. Zgodnie z § 3 uchwały cały majątek spółki w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc miał zostać przejęty przez G. G. (1) do prowadzenia własnej działalności gospodarczej. Jednocześnie wszelkie należności i zobowiązania spółki przejął w całości również G. G. (1). P. G. nie wniósł żadnych zastrzeżeń z tytułu udziału w spółce ani do jej majątku . Uchwała została podjęta w formie zwykłej pisemnej. Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2015 r. Spółka została wykreślona z rejestru przedsiębiorców. Wpis o wykreśleniu uprawomocnił się 04 lutego 2015 r. Powód podniósł, iż uchwała wspólników z dnia 25 czerwca 2014 r. w przedmiocie rozwiązania spółki bez przeprowadzenia jej likwidacji , z uwagi na posiadanie przez Spółkę prawa własności rzeczowej nieruchomości , jest nieważna z uwagi na niezachowanie formy tj. braku jej sporządzenia w formie aktu notarialnego. Z uwagi na prawomocne wykreślenie Spółki z rejestru brak jest możliwości prowadzenia egzekucji z przedmiotowej nieruchomości przeciwko Spółce czy przeciwko G. G. (1) jako wspólnikowi przejmującemu cały majątek spółki – jako dłużnikom rzeczowym. Powód podniósł , iż dysponuje przeciwko G. G. (1) tytułami wykonawczymi w postaci bankowych tytułów egzekucyjnych zaopatrzonych przez Sąd w klauzule wykonalności. Ustalenie, iż G. G. (1) jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości pozwoli powodowi na prowadzenie egzekucji z przedmiotowej nieruchomości, co może doprowadzić do jego całkowitego zaspokojenia.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie V Wydział Gospodarczy stwierdził swą niewłaściwość rzeczową w niniejszej sprawie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Kętrzynie Wydziałowi Cywilnemu jako właściwemu do rozpoznania sprawy. Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie roszczenie dotyczy usunięcia niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem

prawnym, a sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym są wyłączone z właściwości sądów okręgowych .

Pismem z dnia 3 czerwca 2020 r. ( k. 169) powód doprecyzował pozew wnosząc o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składającego się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno-gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położonego przy ul. (...) w K. , dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazać wykreślenie w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 (...) Spółka Jawna N. (...) i w to miejsce nakazać wpisanie jako właściciela G. G. (1), imiona rodziców J. , A. , PESEL (...) w udziale 1/1.

Kurator ustanowiony dla pozwanego G. G. (1), którego miejsce pobytu nie jest znane, w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz przyznanie wynagrodzenia za pełnienie obowiązków kuratora pozwanego. Podniósł w szczególności, iż powód nie wypowiada się jednoznacznie czy zmienia powództwo i zamiast ustalenia własności nieruchomości wnosi o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym czy też wnosi o ustalenie własności nieruchomości i uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem rzeczy. Z treści doprecyzowania pozwu wynika, iż powód zmienia powództwo lecz nie cofa wniosku o ustalenie własności nieruchomości. Powód nie podaje z jakim roszczeniem występuje wobec pozwanego P. G.. Podniósł w imieniu pozwanego G. G. (1), że zgodnie z art. 83 ksh , jeżeli majątek spółki nie wystarcza na spłatę udziałów i długów niedobór dzieli się między wspólników stosownie do postanowień umowy, a w ich braku w stosunku w jakim wspólnicy uczestniczą w stracie. Umowa spółki z dnia 30 grudnia 2004 r. nie określa w jaki sposób jest pokrywany niedobór. Zgodnie z par 17 wspólnicy odpowiadają solidarnie za zobowiązania Spółki. W tej sytuacji postanowienia uchwały wspólników z dnia 24.06.2014 r. są sprzeczne z art. 83 ksh. Powód nie wyjaśnia z jakich powodów nie wnosi o wpisanie jako właścicieli nieruchomości obu wspólników spółki jawnej. Podniósł brak legitymacji powoda do wystąpienia z roszczeniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W księdze wieczystej hipoteki prawa powoda zostały prawidłowo wpisane. Przedłożone przez powoda dokumenty nie pozwalają w sposób jednoznaczny na ustalenie , że pozwany G. G. (1) jest właścicielem nieruchomości. Powód w uzasadnieniu pozwu kilkakrotnie podnosi , że uchwała Wspólników z dnia 24 czerwca 2014 r. jest nieważna. W tej sytuacji wykreślenie jako (...) spółka jawna N. i wpisanie jako właściciela G. G. (1) nie znajduje uzasadnienia.

W piśmie procesowym z dnia 22 grudnia 2021 r. – doprecyzowanie pozwu - powód zgłosił żądanie :

1. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składającego się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno- gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położonego przy ul. (...) w K. , dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje wykreślić w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 (...) Spółka Jawna N. (...) i w to miejsce nakazuje wpisać jako właściciela G. G. (1), imiona rodziców J. , A. , PESEL (...) w udziale 1/1.

Ewentualnie

2. o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składającego się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno- gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położonego przy ul. (...) w K. , dla którego Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazuje wykreślić w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 (...) Spółka Jawna N. (...) i w to miejsce nakazuje wpisać jako właściciela G. G. (1), imiona rodziców J. , A. , PESEL (...) w udziale 1/2 i P. G. PESEL (...) w udziale 1/2 .

W uzasadnieniu żądania powód wskazał, iż z uwagi na treść uchwały podjętej przez wspólników o (...) spółki (...) G. i G. sp. j. bez przeprowadzenia jej likwidacji, cały majątek spółki nabył G. G. (1) oraz przejął odpowiedzialność za wszelkie roszczenia. Z uwagi na fakt, że uchwała nie została zaskarżona oraz jej postanowienia stały się podstawą wykreślenia w KRS, powód w pierwszej kolejności wnosi jak w pkt 1. Rozstrzygnięcie w tej kwestii konwaliduje ewentualne postanowienia stron. W przypadku, gdyby Sąd uznał, że uchwała w zakresie w/w postanowień jest nieważna i nie jest możliwa ich konwalidacja w niniejszym postępowaniu wniósł o uwzględnienie wniosku ewentualnego.

Pismem z dnia 9 lutego 2022 r. do sprawy wstąpił Bank Spółdzielczy w W. jako następca prawny Banku Spółdzielczego w M..

Pozwany P. G. na rozprawie w dniu 16 lutego 2022 r. podał, iż zgadza się z faktami, które były, był w spółce, G. kupił nieruchomości, przy rozwiązaniu spółki miał pokryć wszystkie koszty.

Na rozprawie w dniu 11 maja 2022 r. powód wniósł o uzgodnienie treści księgi wieczystej w dziale II w ten sposób, że obydwaj pozwani są współwłaścicielami po 1/2 części.

Kurator pozwanego G. G. (1) na rozprawie w dniu 11 maja 2022 r. nie oponował temu wnioskowi i legitymacji procesowej powoda.

Sąd ustalił co następuje :

W dniu 14 grudnia 2004 r. pomiędzy P. G. a G. G. (1) doszło do zawarcia umowy spółki jawnej pod firmą (...) spółka jawna (§ 2 umowy).

W dniu 30 grudnia 2004 r. wspólnicy zawarli aneks do umowy spółki jawnej, na mocy którego zmieniony został między innymi § 2 umowy, na skutek czego zyskał on brzmienie : Spółka będzie działać pod nazwą (...) – G. i G. sp.j.

Zgodnie z § 11 umowy spółki jawnej udziały wspólników w majątku spółki są równe, podobnie jak ich udziały w zyskach i stratach spółki.

( dowód : (...) spółki jawnej k. 144-147, aneks do (...) Spółki Jawnej k. 140, jednolity tekst umowy spółki k. 141-143, bezsporne)

Spółka (...) spółka jawna w N. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS (...) z numerem REGON (...) w dniu 17 lutego 2005 r.

( dowód : wydruk KRS k. 17, bezsporne)

W skład majątku spółki (...) – G. i G. sp.j. wchodziła nieruchomość w postaci samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> składająca się z sali konsumpcyjnej, baru, zaplecza barowego, kuchni, zaplecza kuchennego, łazienki z wc, 6 pomieszczeń socjalno- gospodarczych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położona przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

Zgodnie z działem IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, nieruchomość jest obciążona m.in. hipoteką umowną łączną kaucyjną w wysokości 2 380 000 zł ustanowioną na rzecz Banku Spółdzielczego w M. i zabezpiecza kapitał oraz należności uboczne z tytułu umowy kredytu.

( dowód : odpis z księgi wieczystej (...) k. 130-132)

Dnia 24 czerwca 2014 r. (...) Spółki – (...) oraz G. G. (1) podjęli uchwałę o rozwiązaniu Spółki (...) – G. i G. Sp. j. z siedzibą w N. bez przeprowadzenia jej likwidacji. Zgodnie z § 3 uchwały cały majątek spółki w postaci przedsiębiorstwa

w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc miał zostać przejęty przez G. G. (1) do prowadzenia własnej działalności gospodarczej. Jednocześnie zgodnie z § 4 uchwały wszelkie należności i zobowiązania spółki przejął w całości również G. G. (1). P. G. nie wnosił żadnych roszczeń z tytułu udziału w spółce ani do jej majątku. Uchwała została podjęta w formie zwykłej pisemnej.

( dowód: uchwała z dnia 24.06.2014 r. k. 151)

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 15 stycznia 2015 r. Spółka (...) Spółka Jawna w N. została wykreślona z rejestru przedsiębiorców. Jednocześnie wpisano informację o rozwiązaniu spółki na podstawie uchwały wspólników z dnia 24.06.2014 r. o rozwiązaniu spółki bez przeprowadzenia likwidacji. Powyższy wpis uprawomocnił się 04 lutego 2015 r.

( dowód : postanowienie z dnia 15.01.2015 r. k. 152, zaświadczenie o dokonaniu wpisu k. 153, potwierdzenie dokonania wpisu daty uprawomocnienia k. 154, bezsporne)

Spółka (...) – G. i G. sp.j. nadal wpisana jest jako właściciel nieruchomości w postaci samodzielnego lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 269,60 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), położonego przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

(dowód: odpis księgi wieczystej k. 130-132, bezsporne)

W dniu 3 listopada 2021 r. zebranie przedstawicieli Banku Spółdzielczego w M. podjęło uchwałę nr 1/2021 postanawiając, że Bank Spółdzielczy w M. jako Bank przejmowany połączy się z Bankiem Spółdzielczym w W. jako Bankiem przejmującym z dniem 31 grudnia 2021 r. W dniu 4 listopada 2021 r. zebranie przedstawicieli Banku Spółdzielczego w W. podjęło uchwałę nr 19/BS/ZP/2021 postanawiając, że Bank Spółdzielczy w W. jako Bank przejmujący połączy się z Bankiem Spółdzielczym w M. jako Bankiem przejmowanym z dniem 31 grudnia 2021 r. W konsekwencji Bank Spółdzielczy w W. stał się następcą prawnym Banku Spółdzielczego w M..

( dowód : informacja odpowiadająca odpisowi pełnemu z Rejestru Przedsiębiorców z dnia 09.02.2022 r. numer KRS (...), bezsporne)

Sąd zważył co następuje :

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie odpisu księgi wieczystej nieruchomości, kopii dokumentów uzyskanych z Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydziału Gospodarczego Krajowego Rejestru Sądowego z akt rejestrowych spółki (...) Spółka Jawna, które w znacznej mierze pokrywały się z kopiami przedłożonymi przez powoda, prawdziwość tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, nie budziła też wątpliwości Sądu.

W niniejszej sprawie na skutek doprecyzowania pozwu powód zgłosił jako żądanie główne żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 spółki (...) Spółka Jawna w N. i wpisanie jako właściciela nieruchomości w udziale 1/1 pozwanego G. G. (1). Natomiast jako żądanie ewentualne powód zgłosił żądanie uzgodnienia treści księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 spółki (...) Spółka Jawna w N. i wpisanie jako właścicieli nieruchomości pozwanego G. G. (1) w udziale 1/2 części i pozwanego P. G. w udziale w 1/2 części.

Pozwany G. G. (1) – reprezentowany przez kuratora procesowego dla osoby nieznannej z miejsca pobytu, początkowo kwestionował legitymację czynną powoda i zasadność wpisania tego pozwanego jako jedynego właściciela nieruchomości. Ostatecznie nie oponował legitymacji czynnej powoda oraz żądaniu wpisania w księdze wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości obydwu pozwanych w równych udziałach.

Pozwany P. G. wskazywał przede wszystkim , iż to G. G. (1) przejął nieruchomość przy rozwiązaniu spółki i zobowiązał się pokryć wszystkie jej zobowiązania.

W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości , iż w niniejszej sprawie zachodzi niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej (...) a rzeczywistym stanem prawnym w zakresie wpisu właściciela nieruchomości , albowiem w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości ujawniony jest podmiot , który nie istnieje - spółka (...) Spółka Jawna w N. została rozwiązana i wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii legitymacji procesowej powoda wskazać należy , iż zgodnie z treścią art. 10 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece 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. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie powództwo o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym może wytoczyć tylko osoba uprawniona do złożenia wniosku o dokonanie wpisu w księdze wieczystej [uchw. SN(7) z 15.3.2006 r., III CZP 106/05, OSN 2006, Nr 10, poz. 160; wyr. SN z 29.4.2015 r., IV CSK 522/14, L.; tak też T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka, s. 187–188; M. D., Księgi wieczyste, s. 184; S. K., w: K. O. (red.), Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, art. 10, Nb 10; S. R., Ustawa o księgach wieczystych i hipotece, 2010, s. 82]. Będą to więc osoby wskazane w art. 626<sup>2</sup> § 5 kpc, tj.: właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty, osoba, na rzecz której wpis ma nastąpić, albo wierzyciel, jeżeli przysługuje mu prawo, które może być wpisane w księdze wieczystej.

Powód – obecnie Bank Spółdzielczy w W. jako następca prawny Banku Spółdzielczego w M. wpisanego w księdze wieczystej (...) jako wierzyciel hipoteczny , w świetle powyższych rozważań – jest uprawniony do wystąpienia z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej w niniejszej sprawie.

W procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej biernie legitymowana będzie osoba, której prawo zostało ujawnione w sposób niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Jeżeli proces będzie dotyczył uzgodnienia treści działu II księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wówczas w procesie powinny wziąć udział wszystkie osoby wpisane w dziale II księgi wieczystej oraz osoby, których prawo własności nie zostało ujawnione. W ocenie Sądu obaj pozwani jako współnicy nieistniejącej już spółki (...) Spółka Jawna w N., wpisanej jako właściciel nieruchomości w księdze wieczystej (...), są legitymowani biernie w niniejszej sprawie.

W niniejszej sprawie bezspornym jest , iż nieruchomość opisana w księdze wieczystej (...) wchodziła w skład majątku spółki (...) Spółka Jawna w N.. Jak wynika z uchwały wspólników (...) Spółka Jawna w N. z dnia 24 czerwca 2014 r. w sprawie rozwiązania spółki wolą wspólników było , aby cały majątek spółki w postaci przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc ( a więc w tym także nieruchomość opisaną w księdze wieczystej (...) ) został przejęty przez G. G. (1) do prowadzenia własnej działalności gospodarczej , a także wszelkie należności i zobowiązania spółki przejął w całości również G. G. (1). Uchwała ta została podjęta w formie zwykłej pisemnej.

Wskazać należy , iż zgodnie z art. 55<sup>2</sup> kodeksu cywilnego ( kc) czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Jak wynika z treści art. 55<sup>1</sup> pkt 2 kc przedsiębiorstwo obejmuje w szczególności własność nieruchomości. Dalej art. 75<sup>1</sup> § 1 kc stanowi, iż zbycie lub wydzierżawienie przedsiębiorstwa albo ustanowienie na nim użytkownika powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.

Natomiast zgodnie z art. 158 kc umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione.

Jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności.

Stosownie do treści art. 73 § 1 kc jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, dokumentową albo elektroniczną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Zgodnie z art. 73§ 2 kc jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

W art. 158 kc nie została wskazana sankcja za niezachowanie formy aktu notarialnego. W świetle uregulowania zawartego w art. 73 § 2 zd. 1kc oznacza to, że forma aktu notarialnego została zastrzeżona pod rygorem nieważności (ad solemnitatem).

Przenosząc powyższe regulacje na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż uchwała wspólników z dnia 24 czerwca 2014 r. o rozwiązaniu spółki (...) Spółka Jawna w N. jako zawarta w zwykłej formie pisemnej nie odpowiadała formie zastrzeżonej przez przywołane przepisy ani dla zbycia przedsiębiorstwa ani przeniesienia – wchodzącej w skład tego przedsiębiorstwa- własności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...).

Uchwała ta zatem jest nieważna w zakresie w jakim przenosi na G. G. (1) własność nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) jako wchodzącej w skład przedsiębiorstwa spółki (...) Spółka Jawna w N..

W konsekwencji – wobec nieważności czynności prawnej - G. G. (1) nie może być wpisany jako właściciel całej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) jako następcą (...) spółki (...) Spółka Jawna w N.. Zatem żądanie główne pozwu należało oddalić jako nieuzasadnione, o czym orzeczono w pkt I wyroku.

W niniejszej sprawie ustalić należy zatem następców (...) spółki (...) Spółka Jawna w N. , która została rozwiązana bez przeprowadzenia likwidacji.

W wyroku z dnia 10 stycznia 2020 r w sprawie I CSK 552/18 Sąd Najwyższy - Izba Cywilna wskazał, iż uprawnienie określone w art. 82 § 2 KSH jest m.in. wyrazem tego, że majątek spółki jawnej, jakkolwiek prawnie wyodrębniony przez czas trwania spółki, w sensie ekonomicznym jest rezultatem wspólnego wysiłku wspólników i powinien docelowo przyspaść wspólnikom. Jakkolwiek prawo to powinno być zrealizowane w postępowaniu likwidacyjnym lub - w razie rezygnacji z likwidacji - w ramach innego uzgodnionego sposobu zakończenia działalności spółki, nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, by wygasło ono w sytuacji, w której likwidacja lub ów inny uzgodniony sposób zakończenia działalności spółki nie objął całości jej majątku. W razie wykreślenia spółki jawnej z rejestru bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, następcami prawnymi spółki w zakresie pozostałego po niej majątku są wspólnicy. Przy uwzględnieniu zasady konstytucyjnego skutku wykreślenia z rejestru, rozwiązanie to należy uznać za adekwatne także w przypadku, w którym spółka została wykreślona z rejestru na skutek przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, niemniej jednak postępowanie to nie objęło całego majątku spółki. Polikwidacyjny majątek spółki należy w związku z tym uznać za majątek wspólników, stosownie do uzgodnionych w umowie spółki lub ustawowych zasad partycypacji w majątku spółki pozostałym po spłacie długów spółki.

Podzielając powyższe stanowisko stwierdzić należy w niniejszej sprawie, iż następcami prawnymi spółki w zakresie własności pozostałej po niej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) ( wobec nieważności uchwały o rozwiązaniu spółki w zakresie w jakim przenosiła własność tej nieruchomości na rzecz G. G. (1)) - są wspólnicy. Ponieważ zgodnie z § 11 umowy spółki (...) Spółka Jawna w N. udziały wspólników w majątku spółki były równe, udziały byłych wspólników we własności nieruchomości opisanej w księdze wieczystej (...) również są równe.

W konsekwencji Sąd uwzględnił żądanie ewentualne pozwu i orzekł w pkt II wyroku o uzgodnieniu treści księgi wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kętrzynie dla stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób,

że nakazuje wykreślić w dziale II jako właściciela w udziale 1/1 (...) G. i G. , Spółka jawna , N. , REGON (...) i w to miejsce nakazuje wpisać jako właścicieli P. G. w udziale w wysokości 1/2 część i G. G. (1) w udziale w wysokości 1/2 część.

O kosztach procesu pomiędzy powodem a pozwanymi Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98§1 kpc obciążając pozwanych jako stronę przegrywającą poniesionymi przez powoda kosztami procesu , na które składają się :

- odnośnie kosztów procesu należnych od pozwanego P. G. – połowa opłaty od pozwu ustalonej na podstawie art. 13c pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tj. 1000 zł , koszty zastępstwa prawnego powoda ustalone zgodnie z §5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych na kwotę 5 400 zł , oraz kwota 17 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

- odnośnie kosztów procesu należnych o pozwanego G. G. (2) – połowa opłaty od pozwu ustalonej na podstawie art. 13c pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych tj. 1000 zł , koszty zastępstwa prawnego powoda ustalone zgodnie z §5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych na kwotę 5 400 zł , kwota 17 zł tytułem uiszczonej przez powoda opłaty skarbowej od pełnomocnictwa , kwota 3000 zł uiszczonej przez powoda zaliczki na poczet wynagrodzenie kuratora procesowego tego pozwanego .

O wynagrodzeniu radcy prawnego W. W. , kuratora ustanowionego dla nieznanego z miejsca pobytu pozwanego G. G. (1) , Sąd rozstrzygnął zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018 r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z §5 pkt 8 w zw. z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych mając na uwadze nakład pracy kuratora, wartość przedmiotu sprawy , udział kuratora w rozprawach , dość skomplikowany charakter sprawy.

Sąd stosownie do treści art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych obciążył pozwanego G. G. (2) jako stronę przegrywającą kosztami sądowymi związanymi z doręczeniem korespondencji przez Komornika Sądowego temu pozwanemu w kwocie 113,89 zł.

O zwrocie powodowi kwoty 66 757 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu Sąd orzekł na podstawie art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych jako różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną, albowiem stosownie do treści art. 13 c ust. 1 uksc w sprawach o usunięcie niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, przy wartości przedmiotu sporu wynoszącej ponad 40 000 złotych pobiera się opłatę stałą w kwocie 2000 złotych.

Jednocześnie na podstawie art. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd orzekł o zwrocie powodowi niewykorzystanej zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora w kwocie 2 400 zł.