

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Marek Sychowicz*

*SSN Hubert Wrzeszcz*

w sprawie z wniosku (...) Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa przy uczestnictwie (...) Okręgowej Izbie Inżynierów Budownictwa w Z. o wpis prawa własności, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 31 stycznia 2008 r., skargi kasacyjnej wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego w Z. z dnia 31 stycznia 2007 r., sygn. akt VI Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Z. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego**

### Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Z. postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2006 r. oddalił wniosek (...) Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa o wpis prawa własności do księgi wieczystej kw nr Z(...)/6. Sąd ten przyjął, że brak było podstawy prawnej do likwidacji (...) Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Z. w oparciu o uchwałę Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa, a tym samym do uznania wnioskodawcy za jej następcę prawnego. W tej sytuacji jedynym dokumentem stwierdzającym przejście prawa własności byłby akt notarialny zawierający oświadczenie o przeniesieniu prawa

własności nieruchomości, bowiem art. 158 k.c. dla przeniesienia prawa własności nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego. Wnioskodawca domagał się zaś wpisania go w księdze wieczystej jako właściciela wyłącznie na podstawie dokumentu jakim była uchwała Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa z dnia 15 lutego 2006 r. Dlatego też w ocenie Sądu pierwszej instancji wnioski podlegały oddaleniu.

Apelacja wnioskodawcy od tego postanowienia została oddalona przez Sąd Okręgowy w Z. postanowieniem z dnia 31 stycznia 2007 r. Sąd drugiej instancji odwołując się do treści uchwały Krajowej Rady Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa z dnia 15 lutego 2006 r. w sprawie trybu wprowadzania zmian organizacyjnych w zakresie obszarów działania okręgowych izb na terenie województwa X. stwierdził, że jej podjęcie nie spowodowało, iż likwidowana na mocy uchwały (...) Okręgowa Izba Inżynierów Budownictwa w Z. przestała być wieczystym użytkownikiem gruntu i właścicielem znajdującego się na nim budynku. Aby utraciła ona status właściciela nieodzownym było zawarcie stosownej umowy w formie aktu notarialnego, gdyż do przeniesienia własności nieruchomości konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego. Ponieważ wnioskodawca nie wykazał przejścia na niego własności nieruchomości nie doszło do naruszenia art. 31 § 1 i art. 34 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i z tego względu apelacja podlegała oddaleniu.

Skarga kasacyjna wnioskodawcy została oparta o podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), skarżący zarzucił w niej błędną wykładnię art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. oraz art. 34 w zw. z art. 31 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz poprzedzającego go postanowienia Sądu Rejonowego w Z. z dnia 24 sierpnia 2006 r. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy w Z. przy rozpoznaniu apelacji nie dokonał oceny skutków uchwały podjętej przez Krajową Radę Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa z dnia 15 lutego 2006 r. dla istnienia (...) Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Z. jako osoby prawnej. Stwierdził jedynie, że nie utraciła ona statusu właściciela nieruchomości, której dotyczył wniosek, z uwagi na brak zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Nie można zatem przyjąć, aby w zaskarżonym orzeczeniu została zakwestionowana legalność uchwały organu samorządu zawodowego inżynierów budownictwa. Nie był zatem zasadny zarzut naruszenia art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Trafnie skarżący zarzucił natomiast naruszenie art. 34 w zw. z art. 31 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm. - dalej uokwih). Nie znajdował bowiem uzasadnienia wyrażony przez Sąd Okręgowy pogląd jakoby przejście własności nieruchomości, jako podstawa dokonania wpisu w księdze wieczystej, mogło być wykazane wyłącznie poprzez sporządzoną w formie aktu notarialnego umowę przenoszącą własność. Nie ulega bowiem wątpliwości, że przejście prawa własności nie następuje wyłącznie w wyniku czynności prawnych. Ma ono miejsce także w przypadku pochodnego nabycia prawa własności z mocy prawa, gdy przesłanką jego nabycia jest status poprzedniego właściciela, co w praktyce występuje najczęściej przy dziedziczeniu.

Sąd Najwyższy w szeregu orzeczeniach wskazał wprost również na inne wypadki prowadzące do przejścia własności nieruchomości i rodzaj dokumentów, które nie mając formy notarialnych umów przenoszących własność nieruchomości, są na gruncie art. 34 uokwih wystarczające dla dokonania w oparciu o nie wpisu prawa w księdze wieczystej. Przykładowo w wyroku z dnia 16 marca 2005 r. (II CK 700/04) oraz postanowieniu z dnia 14 stycznia 2005 r. (III CK 177/04) odniósł się do przypadku uchwały wspólników spółki cywilnej o wystąpieniu ze spółki oraz oświadczenia o wystąpieniu ze spółki jako tego rodzaju dokumentu. W postanowieniu z dnia 16 marca 2005 r. (IV CK 495/05) do wypadku połączenia spółek akcyjnych i dowodu w postaci odpisu z rejestru przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym. Dowód przejścia prawa własności mogą niewątpliwie stanowić również decyzje administracyjne i orzeczenia sądowe.

Uwzględniając powyższe należało uznać skargę kasacyjną za uzasadnioną i uchylić zaskarżone postanowienie na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.