



Sygn. akt V CSK 429/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 kwietnia 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. Ł.

przeciwko A. W. i C. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 8 kwietnia 2009 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego [...]

z dnia 30 maja 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 26 września 2007 r. Sąd Okręgowy w W.u oddalił powództwo o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki odrębnej własności oznaczonego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, znajdującego się na drugiej kondygnacji budynku w W. przy ul. Z. [...], i przeniesienia na nią prawa własności tego lokalu, wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz budynku i urządzeń, niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, za uiszczoną cenę 166 400 zł.

Sąd ustalił, że dnia 9 maja 2005 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę zobowiązującą pozwanych do ustanowienia na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 3 o łącznej powierzchni 50,45 m<sup>2</sup>, znajdującego się na drugiej kondygnacji budynku przy ul. Z. [...], wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością lokalu i sprzedaży tego lokalu powódce, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, za cenę 166 400 zł. Związany z własnością lokalu udział w prawie własności działki oraz budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali miał – zgodnie z umową – odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej nabywanego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zawarta przez strony umowa nie może stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa, ponieważ nie pozwala ustalić jednego z istotnych elementów umowy przyrzeczonej – wysokości udziału w prawie własności działki i w częściach wspólnych budynku – z powodu niewskazania łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. W prawdzie powódka w żądaniu pozwu określiła wielkość tego udziału, ale nie wskazała podstawy jego ustalenia, co uniemożliwia sądową weryfikację prawidłowości ustalenia wskazanego udziału.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki. Zaaprobowaną podstawę faktyczną wyroku, Sąd odwoławczy uzupełnił ustaleniem, że powódka jest uczestnikiem toczącego się przed Sądem Rejonowym

postępowania o powierzenie dokończenie budowy lokali innemu wykonawcy (sygn. akt I Ns .../07). Podkreślając, że umowa przenosząca prawo odrębnej własności lokalu powinna określać udział we współwłasności gruntu i częściach wspólnych budynku, Sąd Apelacyjny podzielił wskazane przez Sąd pierwszej instancji przyczyny uniemożliwiające uwzględnienie powództwa. Nie ma też – zdaniem Sądu Apelacyjnego – powodów do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 i 3 k.p.c. Wynik postępowania o powierzenie dokończenia budowy lokali innemu wykonawcy, jak i wydanie decyzji administracyjnej zezwalającej na użytkowanie lokali nie mają bowiem – wbrew stanowisku powódki – wpływu na rozstrzygnięcie sprawy.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 7, art. 9 ustawy o własności lokali, art. 390 § 2 w związku z art. 5 k.c. oraz obrazę art. 339 w związku z art. 231 i art. 227 k.p.c. oraz art. 316 § 1 i 2 w związku z art. 177 § 1 pkt 1 i 3 k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania bądź „o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zmianę wyroku w całości”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podzielając stanowisko Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że uwzględnienie dochodzonego roszczenia wymaga ustalenia stanowiącego prawo związane z wyodrębnioną własnością lokalu udziału powódki – jako właścicielki wyodrębnionej własności lokalu – w nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie oraz części budynku i urządzeń, niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie z zawartą przez strony umową wymieniony udział powódki jako właścicielki wyodrębnionej własności lokalu powinien odpowiadać stosunkowi powierzchni użytkowej jej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Tymczasem ustalenie wspomnianego udziału w ten sposób – co nie jest kwestionowane w skardze kasacyjnej – okazało się niemożliwe, ponieważ nie można jeszcze ustalić łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali z powodu niezakończenia ich budowy. W tej sytuacji Sąd trafnie uznał, że roszczenie powódki nie może zostać uwzględnione z powodu niespełnienia

istotnej przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności tego lokalu.

Nie można natomiast podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego co do braku podstawy do zawieszenia postępowania. Z dokonanych na etapie postępowania apelacyjnego ustaleń wynika, że powódka jest uczestniczką toczącego się przed Sądem Rejonowym postępowania o zezwolenie na dokończenie budowy lokali przez innego wykonawcę (sygn. akt I Ns .../07). Wymienione postępowanie może zakończyć się orzeczeniem umożliwiającym dokończenie budowy lokali, co pozwoliłoby usunąć stwierdzoną przez Sąd przeszkodę uniemożliwiającą ustalenie udziału powódki w nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji, a także wobec niewykluczenia przez Sąd przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z urzędu w razie zakończenia budowy lokali (wskazują na to rozważania dotyczące możliwości dopuszczenia dowodu z urzędu), należało uznać, że powadzone pod sygn. akt I Ns .../07 postępowanie uzasadnia zawieszenie postępowania w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Zarzut, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. jest zatem uzasadniony.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup>).