

Sygn. akt I ACz 2182/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący Wiceprezes SA:	Jacek Gołaczyński (spr.)
Sędzia SA:	Jan Gibiec
Sędzia SA:	Małgorzata Lamparska

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2013 r. na posiedzeniu niejawnym we Wrocławiu

sprawy z powództwa: **W. M.**

przeciwko: **J. P.**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 2 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 1747/12

w przedmiocie zawieszenia postępowania w sprawie

**p o s t a n a w i a: oddalić zażalenie.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 2 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie z powództwa o nakazanie złożenia oświadczenia woli, co uzasadnił tym, że rozstrzygnięcie tej sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej. Jak bowiem wynika z art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania w tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończenia budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy. W tej sprawie jednak, konieczne jest zakończenie budowy, aby powstało roszczenie powoda o przeniesienie własności lokalu. Momentem kończącym budowę jest decyzja o pozwoleniu na użytkowanie obiektu budowlanego zgodnie z art. 55 ustawy – Prawo budowlane. Z pisma Powiatowego Inspektoratu nadzoru Budowlanego w O. wynika, że nie wydano jeszcze takiej decyzji.

Z tym stanowiskiem nie zgodził się powód, który zaskarżył je w całości. domagając się jego uchylenia. Powód uzasadnił swoje stanowisko tym, że jakkolwiek stanowisko dotyczące możliwości realizowania przez stronę umowy deweloperskiej roszczeń wobec dewelopera w przypadku nie zakończenia budowy wyraził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 8.04.2009 r., to jednak w przedmiotowej sprawie można uznać, że budowa została już zakończona. Istnieje

możliwość ustalenia wielkości poszczególnych lokali, jak i łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Pomiary wykonał pełnomocnik pozwanego, P. P. i przedstawił wszystkim zainteresowanym.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Zażalenie nie jest uzasadnione.

Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu, jeżeli rozstrzygnięcie zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej.

W niniejszej sprawie, jak słusznie wskazał Sąd I Instancji, aby rozpatrywać roszczenie powoda o nakazanie pozwanemu złożenia oświadczenia woli w postaci przeniesienia własności lokalu na powoda, konieczne jest ustalenie udziału powoda we współwłasności nieruchomości, czyli gruntu oraz wspólnych części budynku,

w którym ma być ustanowiona odrębna własność lokalu. Zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie

domu oraz do ustanowienia, po zakończeniu budowy, odrębnej własności lokali

i przeniesienia tego prawa na drugą stronę. Zakończenie budowy jest zatem okolicznością, która musi wystąpić, aby roszczenie z art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali mogło się zaktualizować. Zakończenie budowy wymaga jednak stwierdzenia przez organ administracji, a konkretnie przez Powiatowy Inspektorat nadzoru Budowlanego w O., zgodnie z art. 55 ustawy – Prawo budowlane. Skoro decyzja taka jeszcze nie została wydana, istotnie, a od tej decyzji zależy rozstrzygnięcie sprawy w zakresie zadania nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa odrębnej własności lokalu, postępowania należało zawiesić.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny uznał, że zażalenie nie jest uzasadnione i dlatego podlegało oddaleniu (art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c.).

MR-K