

Sygn. akt V CZ 99/10

POSTANOWIENIE

Dnia 23 lutego 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z wniosku P. H. i in. przy uczestnictwie C. W. i in. ,
o powierzenie dalszego wykonywania umowy,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 lutego 2011 r.,
zażalenia uczestnika Czesława W. na postanowienie Sądu Okręgowego [...]

z dnia 26 kwietnia 2010 r.,

oddala zażalenie.

Uzasadnienie

Postanowieniem częściowym z dnia 16 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy, orzekając jako Sąd drugiej instancji, powierzył wnioskodawcom i uczestniczące postępowania A. Ł. na koszt i niebezpieczeństwo współwłaściciela C. W. wykonanie prac zmierzających do zakończenia budowy domu przy ul. Z. 12a

z wyszczególnieniem tych prac w zakresie projektowym (punkt 1 postanowienia) i realizacyjnym (punkt 2) oraz zobowiązał uczestnika postępowania do wydania wnioskodawcom dokumentacji całego budynku niezbędnej do wykonania prac wyszczególnionych w obu punktach.

Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy odrzucił skargę kasacyjną uczestnika postępowania C. W. od powyższego postanowienia. W uzasadnieniu wskazał, że postępowanie w przedmiocie powierzenia przez sąd dalszego wykonania umowy dotyczącej wybudowania domu na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, rozpoznawane w postępowaniu nieprocesowym, dotyczy podejmowania czynności niezbędnych do zakończenia budowy, czyli szeroko rozumianego zarządu rzeczą wspólną, a w sprawach tych – zgodnie z art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c. – skarga kasacyjna nie przysługuje.

W zażaleniu uczestnik postępowania C. W. zarzucił naruszenie art. 398⁶ § 2 k.p.c. w zw. z art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c. i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia. Podniósł, że konstrukcja powierzenia dalszego wykonywania umowy, o której mowa w art. 9 ust. 3 ustawy o własności lokali, posiada podobieństwa do art. 480 i 636 k.c., a nie do przepisów regulujących zarząd rzeczą wspólną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zażalenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że powierzenie przez sąd dalszego wykonywania umowy dotyczącej wybudowania domu na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 – t. j.) wiąże się z zarządem rzeczą wspólną mającym na celu doprowadzenie do zakończenia budowy. Wszczęte przez wnioskodawców postępowanie zmierza bowiem do zakończenia budowy domu, a tym samym do powstania – po ustanowieniu i przeniesieniu na nabywców praw odrębnej własności lokali – przymusowej współwłasności gruntu i tych części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ustawy o własności lokali). Mimo iż chwilą powstania tej współwłasności jest wyodrębnienie pierwszego lokalu,

będące w istocie podziałem dotychczasowej nieruchomości, to bezzasadne jest założenie, że w zakres zarządu rzeczą wspólną nie mogą wchodzić te wszystkie czynności faktyczne i prawne, które dopiero prowadzą do zakończenia procesu inwestycyjnego i powstania rzeczy mającej stanowić przedmiot współwłasności.

Wbrew twierdzeniom skarżącego, zawarte w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2008 r. (sygn. III CZP 35/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 92) rozważania dotyczące konstrukcji powierzenia dalszego wykonania umowy i podobieństw z instytucjami opisanymi w art. 480 i 636 k.c., nie stanowią podstawy do uznania, że postępowanie wszczęte na podstawie art. 9 ust. 3 ustawy o własności lokali nie dotyczy zarządu związanego ze współwłasnością. Uchwała ta dotyczyła bowiem zakresu przedmiotowego powierzenia oraz określenia kręgu osób uprawnionych do dalszego wykonania umowy.

Jak wyraźnie wynika z art. 519¹ § 4 pkt 2 k.p.c., w sprawach dotyczących zarządu związanego ze współwłasnością skarga kasacyjna nie przysługuje, czyli jest niedopuszczalna, a zatem w razie wniesienia - podlega odrzuceniu.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 394¹ § 3 w związku z art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.