



Rejent * rok 15 * nr 12(176)
grudzień 2005 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2004 r.¹

Sygn. akt IV CK 271/04

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

SSA Elżbieta Strelcow

w sprawie z wniosku Marcina K.
przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej „Metalchem” w Toruniu
i BRE Banku SA Oddziału w Łodzi

o założenie księgi wieczystej dla prawa do miejsca postojowego w garażu
wielostanowiskowym i wpis w nowo założonej księdze w dziale II Marcina

¹ IV CK 271/04, niepublikowane, powoływane dalej jako postanowienie z dnia 27 października 2004 r.

K. i w dziale IV hipoteki kaucyjnej łącznej do maksymalnej kwoty 525.000 zł,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 października 2004 r.,
na skutek kasacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Okręgowego
w Toruniu
z dnia 27 lutego 2004 r., sygn. akt VIII Ca 61/04,

uchyla zaskarżone postanowienie oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 4 listopada 2003 r. sygn. akt Dz. Kw Nr 7813-14/03 i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Toruniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 27 lutego 2004 r. Sąd Okręgowy w Toruniu oddalił apelację wnioskodawcy Marcina K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 4 listopada 2003 r. sygn. akt Dz. Kw 7813-14/03. Tym ostatnim postanowieniem sąd rejonowy oddalił wniosek w części dotyczącej założenia księgi wieczystej dla prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz wpisu w dziale IV hipoteki kaucyjnej łącznej do maksymalnej kwoty 525.000 zł.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że miejsce postojowe nie wyczerpuje znamion lokalu użytkowego, co powoduje, że prawo do takiego miejsca nie może zostać ujawnione w księdze wieczystej, a także nie może stanowić przedmiotu hipoteki.

Stanowisko to podzielił sąd drugiej instancji, oddalając apelację wnioskodawcy. Wskazując na rozbieżne poglądy, uznał, że miejsce postojowe nie jest lokalem. Odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2001 r. III CKN 464/00 (niepublikowanego), w którym uznano, że przydział przez spółdzielnię miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym, stanowiącym jej własność, daje uprawnienie do korzystania z garażu w wyznaczonym miejscu, bez dalszych skutków prawnorzeczowych. Do takiego prawa można stosować odpowiednio przepisy dotyczące lokali użytkowych jedynie w niewielkim zakresie (art. 238 § 1 pr. spółdz.). Możliwe jest zastosowanie uregulowań doty-

czących treści prawa, a nie postanowień dotyczących rzeczowego charakteru przydzielonego prawa. Jest to zatem uprawnienie o charakterze obligacyjnym, do którego stosuje się odpowiednio, na mocy art. 17¹⁹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, art. 17¹-17¹³ i 17¹⁶-17¹⁸ tej ustawy.

Kasacja wnioskodawcy oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 393¹ pkt 1 k.p.c.). Skarżący wskazuje naruszenie art. 1 ust. 1 pkt 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116) oraz art. 17¹⁹ tej ustawy. Skarżący prezentuje stanowisko, zgodnie z którym w obowiązującym stanie prawnym może zostać ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a takie prawa podlegają ujawnieniu w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed wejściem w życie ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058), tzn. przed dniem 15 stycznia 2003 r. (por. art. 10 wskazanej ustawy), natura prawna miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym mogła budzić wątpliwości. W doktrynie prezentowane były dwa rozbieżne stanowiska: zgodnie z pierwszym z nich, do takiego miejsca postojowego przysługiwało prawo o charakterze jedynie obligacyjnym, według drugiego stanowiska – wspomniane miejsce postojowe mogło być przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego (spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego). Sąd Najwyższy przyjął trafność pierwszego ze wskazanych poglądów (w wyroku z dnia 5 października 2001 r. III CKN 464/00; do tego wyroku odwołał się sąd okręgowy). Przyczyną tych wątpliwości był brak jednoznacznego uregulowania ustawowego, zwłaszcza gdy w art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odwołano się do pojęcia lokalu w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Z dniem 15 stycznia 2003 r. stan prawny uległ jednak zmianie. Wspomnianą już ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw dodany został w art. 1 ust. 2 pkt 1¹. Zgodnie z treścią tego przepisu, przedmiotem działalności spółdzielni może być budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych

praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych. Treść tego przepisu nie pozostawia wątpliwości, że przedmiotem własnościowego prawa spółdzielczego może być, obok lokalu mieszkalnego oraz lokalu o innym przeznaczeniu, także miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym. Stylizacja przepisu wskazuje przy tym, że do miejsca postojowego nie mają zastosowania rygory wynikające z przepisów ustawy o własności lokali, gdyż – wolą ustawodawcy – miejsce takie zostało ukształtowane jako odrębna kategoria, lokal o swoistym charakterze (*sui generis*). Wskazuje na to wyliczenie przedmiotów własnościowego prawa w spółdzielniach mieszkaniowych, obok lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu odrębnie wymienione zostały miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

Taka wykładnia uregulowania zawartego w art. 1 ust. 2 pkt 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znajduje potwierdzenie w treści jej art. 17¹⁴ i 17¹⁵. Regulując bowiem możliwość przekształcenia własnościowego prawa spółdzielczego w prawo własności, ustawodawca odrębnie ukształtował taką możliwość w sytuacji, gdy przedmiotem prawa jest lokal oraz w sytuacji, gdy członkowi spółdzielni służy prawo do miejsca postojowego. W pierwszym przypadku następuje przeniesienie własności lokalu na członka spółdzielni (po spełnieniu przesłanek ustawowych art. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), w drugim natomiast, na pisemne żądanie członka spółdzielni jest obowiązana przenieść na tego członka ułamek udziału we współwłasności garażu, w którym znajduje się miejsce postojowe.

Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym. Wprawdzie w art. 244 k.c. wymieniane jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu (poprzednio do lokalu mieszkalnego oraz do lokalu użytkowego), jednak pod tym pojęciem należy także rozumieć własnościowe prawo do miejsca postojowego. Odmierna interpretacja pozostawałaby w sprzeczności z treścią art. 1 ust. 2 pkt 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Skoro bowiem ustawodawca przewidział możliwość ustanawiania spółdzielczego prawa typu własnościowego także do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, to należy przyjąć, że prawo to ma charakter prawa rzeczowego ograniczonego. W przeciwnym razie po-

jawiłyby się w obrocie spółdzielcze prawa własnościowe o odmiennej naturze: jedne z nich byłyby ograniczonymi prawami rzeczowymi (do lokalu mieszkalnego i lokalu o innym przeznaczeniu), inne miałyby charakter praw względnych (obligacyjnych). Brak jest tymczasem podstaw prawnych dla dokonywania takiego zróżnicowania.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że ustanowienie własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym otwiera możliwość ujawnienia takiego prawa w księdze wieczystej. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.), księgi wieczyste prowadzone są w celu ustalenia stanu prawnego własnościowych praw spółdzielczych. Na takich prawach może być także ustanawiana hipoteka (art. 65 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych).

Za powyższym wnioskiem przemawia także treść § 34 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122). Zgodnie z treścią tego przepisu, w dziale I-O księgi wieczystej, prowadzonej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, wpisuje się w łamie 5 „Sposób korzystania” lokal mieszkalny, lokal użytkowy, garaż, miejsce postojowe w wielostanowiskowym lokalu garażowym.

Reasumując, spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Z tej przyczyny postanowienie sądu okręgowego, a także postanowienie sądu rejonowego, należało uchylić, a sprawę przekazać do ponownego rozpoznania. Tak też postanowił Sąd Najwyższy, kierując się treścią art. 393¹³ § 1 k.p.c.

1. W glosowanym postanowieniu Sąd Najwyższy zajmował się charakterem spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym oraz dopuszczalnością ujawnienia tego prawa w księdze wieczystej i obciążenia go hipoteką. Wprawdzie w orzeczeniu brak jest odrębnie sformułowanej tezy, jednak nie stanowi nadużycia stwierdzenie, że jej rolę pełni zdanie zamykające rozważania zawarte w uzasadnieniu, o następującej treści: „Spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym i podlega ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 1 ust. 3

ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece²)”. Sąd Najwyższy stwierdził także, że prawo do miejsca postojowego może być przedmiotem hipoteki (art. 65 ust. 4 wymienionej wyżej ustawy).

Antycypując wynik dalszych wywodów, już w tym miejscu trzeba stwierdzić, że stanowiska wyrażonego w glosowanym orzeczeniu nie można zaakceptować, a jego motywy nie tylko nie przekonują, lecz rodzą poważne zastrzeżenia. W tej sytuacji sporządzenie glosy oraz poddanie krytycznej analizie argumentacji Sądu Najwyższego wydaje się konieczne.

2. Stan faktyczny sprawy, w której zapadło głosowane postanowienie, nie był skomplikowany. Do sądu wieczystoksięgowego wpłynął wniosek o założenie księgi wieczystej dla miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, położonym w budynku spółdzielni mieszkaniowej, i wpis hipoteki. Wniosek ten został oddalony, a sąd *ad quem*, dzieląc stanowisko sądu rejonowego, oddalił apelację.

Brak w uzasadnieniu Sądu Najwyższego bliższych uwag na temat argumentacji sądów niższych instancji pozwala jedynie domyślać się, jakimi motywami kierowały się one, wydając rozstrzygnięcia. Wiadomo jedynie, że w ocenie tych sądów miejsce garażowe nie stanowi lokalu użytkowego w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³, wobec czego nie może być ujawnione w księdze wieczystej i nie jest przedmiotem hipoteki.

Kasacja wnioskodawcy zarzucała naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 1 ust 2 pkt. 1¹ i art. 17¹⁹ u.s.m. Zdaniem skarżącego, prawo do miejsca postojowego jest ograniczonym prawem rzeczowym i w związku z tym podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Sąd Najwyższy stwierdził, że pod rządami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw⁴, charakter prawny miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym budził wątpliwości. *Illo tempore* prezentowany był pogląd, że prawo do miejsca parkingowego ma naturę ob-

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm., powoływana dalej jako u.k.w.h.

³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, powoływana dalej jako u.s.m.

⁴ Dz.U. Nr 240, poz. 2058, określana dalej jako nowela z dnia 19 grudnia 2002 r.

ligacyjną, jednak istniała także opinia, w myśl której miejsce takie „mogło być przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego”⁵.

Na gruncie starego prawa Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2001 r.⁶ opowiedział się za pierwszym z wymienionych stanowisk. W glosowanym postanowieniu stwierdził jednak, że skutkiem zmiany przepisów dotychczasowy pogląd judykatury utracił aktualność, gdyż artykuł 1 ust 2 pkt. 1¹ u.s.m., dodany nowelą z dnia 19 grudnia 2002 r., stanowi, że przedmiotem działania spółdzielni mieszkaniowej może być m. in. budowanie i nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Zdaniem Sądu Najwyższego, miejsce postojowe zostało ukształtowane *de lege lata* jako „odrębna kategoria – lokal o swoistym charakterze (*sui generis*)”. Wniosek ten wynika z umiejscowienia przytoczonej regulacji obok norm poświęconych spółdzielczemu prawu do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego, a także z treści art. 17¹⁴ i 17¹⁵ u.s.m. Stylizacja art. 1 ust 2 pkt 1¹ tej ustawy ma przy tym wskazywać, że nie mają do niego zastosowania rygory wynikające z ustawy o własności lokali.

W dalszej kolejności Sąd Najwyższy przyjął, że prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym. Wprawdzie nie wymienia go wprost art. 244 k.c., to jednak pod pojęciem spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, którym operuje kodeks cywilny, należy rozumieć także prawo do miejsca postojowego. W konsekwencji miejsce tego typu może być ujawnione w księdze wieczystej.

Potwierdzenie swojego zapatrywania Sąd Najwyższy odnalazł w treści § 24 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów⁷, zgodnie z którym w łamie 5 działu I – Ogólnego księgi

⁵ Jak się wydaje, Sąd Najwyższy nawiązał w tym miejscu do wypowiedzi E. G n i e w k a, *Reżim prawny garaży spółdzielczych*, Rejent 1996, nr 6, s. 38, który posłużył się właśnie takim sformułowaniem. Odwołanie to jest jednak zupełnie nie trafne, ponieważ autor miał na myśli garaż wolnostojący lub garaż wybudowany wewnątrz struktury budynku, stanowiący lokal, nie zaś miejsce postojowe, któremu poświęcił odrębną część rozważań.

⁶ III CKN 464/00, niepublikowany, powoływany dalej jako wyrok z dnia 5 października 2001 r.

⁷ Dz.U. z 2001 r. Nr 102, poz. 1122.

wieczyste, prowadzonej dla własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego, wpisuje się jako sposób korzystania m.in. miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym.

Sąd Najwyższy uchylił zatem postanowienia sądów niższych instancji i przekazał sprawę sądowi rejonowemu do ponownego rozpoznania.

3. W celu uniknięcia nieporozumień natury terminologicznej trzeba podkreślić, że garażem jest pomieszczenie przeznaczone do przechowywania samochodów lub motocykli⁸. Garaż może być samodzielnym budynkiem, budynkiem w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej albo stanowić architektonicznie wydzieloną część struktury innego budynku⁹.

Od garaży odróżniać należy natomiast miejsca postojowe. Garaże są bowiem przystosowane do przechowywania jednego samochodu lub większej ich liczby. W dużych garażach, które służą ponadto do użytku wielu osób, wydziela się zatem poszczególne miejsca postojowe, przypisując je konkretnym uprawnionym¹⁰. Z reguły następuje to w symboliczny sposób, np. przez oznaczenie miejsca w garażu numerem mieszkania. Prawo do takiego właśnie miejsca, usytuowanego w garażu znajdującym się w budynku spółdzielni mieszkaniowej, było przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego¹¹.

Wyrażony w glosowanym postanowieniu pogląd na temat charakteru prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym budzi nie tylko zdziwienie, ale także sprzeciw. Sąd Najwyższy odszedł bowiem zarówno od słownej wykładni przepisów ustawy o spółdzielniach miesz-

⁸ *Słownik języka polskiego* pod. red. M. Szymczaka, t. I, Warszawa 1978, s. 630.

⁹ Zob. bliżej E. Gniewek, *Reżim prawny...*, s. 38 i nast.

¹⁰ Tamże. Sam ustawodawca mówiąc o garażach, ma na myśli oznaczony typ lokali użytkowych, a nie miejsce postojowe w garażu. Tak jest w art. 39 u.s.m., który stanowi, że na żądanie uprawnionego członka spółdzielni jest zobowiązana zbyć na jego rzecz własność lokalu użytkowego w tym garażu. Podobnie art. 11 noweli lipcowej, wymieniający prawa ulegające przekształceniu w prawo do lokalu, wskazuje m.in. na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, w tym do garażu.

¹¹ Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm., powoływana dalej jako pr. spółdz.) odróżniała garaże i miejsca postojowe. Art. 239 stanowił bowiem, że art. 238 stosuje się odpowiednio do garaży stanowiących samodzielne lokale użytkowe oraz do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych.

kaniowych, jak i od podstawowych zasad prawa rzeczowego. Lakoniczne uzasadnienie, którego najważniejsze punkty zostały wypowiedziane *ex cathedra*, nie daje zaś jasnej odpowiedzi na temat przyczyn dokonania takiego zabiegu interpretacyjnego.

Niewątpliwie nowela do ustawy o o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 19 grudnia 2002 r. przesądziła, że prawo spółdzielcze do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym ma charakter własnościowy. Konkluzja ta jest jednak oczywista w świetle art. 1 ust 2 pkt 1¹ u.s.m. i nie wymaga dowodu. Zatem jedynie dla porządku trzeba przypomnieć, że zgodnie z *verbis legis* przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest *de lege lata* budowa i nabywanie lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, a także miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w celu ustanowienia na rzecz członków własnościowych praw spółdzielczych.

Nie sposób natomiast zgodzić się z dalszymi wnioskami, które zostały wyprowadzone z treści art. 1 ust 2 pkt. 1¹ u.s.m. W uzasadnieniu postanowienia czytamy bowiem, że miejsce postojowe stanowi lokal *sui generis*, do którego nie mają zastosowania przepisy ustawy o własności lokali.

Powyższa teza jest nietrafna. Wprawdzie art. 1 ust 2 pkt. 1¹ u.s.m. istotnie wymienia miejsce postojowe obok lokali mieszkalnych i użytkowych, to jednak Sąd Najwyższy poszedł zbyt daleko, twierdząc, że rodzi to konieczność zaliczenia miejsca postojowego do kategorii „lokale”. W nazwie prawa, o które chodzi, brak jest bowiem określenia „lokal”, zaś usytuowanie przez ustawodawcę wyrażenia „a także miejsc postojowych” w treści przepisu po fragmencie mówiącym o lokalach mieszkalnych i użytkowych wskazuje, że stanowią one odrębną grupę. Zgodnie z omawianym przepisem, spółdzielnie mogą przecież ustanawiać na rzecz członków własnościowe prawa do lokali, „a także” do miejsc postojowych, co wyklucza utożsamianie przedmiotu tych praw.

Co więcej, art. 2 ust. 1 i 2 tej ustawy formułuje definicję legalną terminu „lokal”, która nie obejmuje miejsc postojowych. Zgodnie z wymienionym ostatnio przepisem, lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy o własności lokali (art. 2 ust. 1 u.s.m.), oraz pracownia twórcy przeznaczona do prowa-

dzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki (art. 2 ust. 2 u.s.m.). Artykuł 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali¹² stanowi z kolei, że samodzielny lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałąmi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, a także samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (tzw. lokal użytkowy), do którego stosuje się odpowiednio wymogi sprecyzowane dla lokali mieszkalnych.

Z przytoczonych unormowań wynika, że lokalami na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są samodzielne lokale mieszkalne i użytkowe oraz pracownie twórców, a zatem, że w rachubę wchodzi wyłącznie pomieszczenia wydzielone trwałąmi ścianami¹³. Nie ma zaś wątpliwości, że w przypadku miejsca postojowego mamy do czynienia z niewyodrębnioną w taki sposób częścią lokalu¹⁴. Zaliczanie miejsca, o którym mowa, do kategorii „lokale” jest zatem wykluczone.

Uwzględnienie postulatu racjonalnego prawodawcy również przemawia przeciwko opinii Sądu Najwyższego. Gdyby ustawodawca chciał, aby miejsce postojowe było uważane za lokal, to wyraziłby swoją wolę wprost, formułując odpowiedni przepis. Wobec braku wzmianki na temat miejsc postojowych w art. 2 ust. 1 i 2 u.s.m. należy, zgodnie z zasadą *ibid dixit quam voluit*, stanąć na stanowisku, że miejsce parkingowe nie jest lokalem. Warto zwrócić uwagę, że w art. 2 ust. 2 u.s.m. ustawodawca rozszerzył znaczenie terminu lokal i objął nim także pracownie twórców. Nie było więc przeszkód, aby uczynił tak samo w przypadku miejsc postojowych.

W świetle powyższych uwag jasne jest, że tylko istnienie pozytywnego przepisu, stanowiącego, że miejsce postojowe jest lokalem w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pozwoliłoby na obronę poglądu wypowiedzianego przez Sąd Najwyższy. Brak jest jednak normy prawnej o takiej treści.

¹² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903.

¹³ Por. G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 2001, s. 25-29.

¹⁴ Tak E. Gniewek, *Reżim prawny...*, s. 43; G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali...*, s. 29.

W szczególności nie stanowi jej art. 17¹⁹ analizowanej stawy. Wskazany przepis nakazuje co prawda stosowanie do miejsc postojowych przepisów o spółdzielczych własnościowych prawach do lokali, to jednak nie przesądza tym samym ich statusu. Na akceptację tej tezy nie pozwala ani jego treść, ani brzmienie art. 2 ust. 1 i 2 u.s.m. Artykuł 17¹⁹ nie odsyła bowiem do całokształtu uregulowań dotyczących lokali, a jedynie do enumeratywnie wskazanych przepisów 17¹-17¹³ i 17¹⁶-17¹⁸ u.s.m. Żaden z nich nie dotyczy zaś pojęcia lokalu. Definicję tego terminu, jak była już mowa, zawiera natomiast art. 2 ust 1 i 2 tej ustawy, którego nie objęto odesłaniem, i który milczy na temat miejsc postojowych.

Ponadto, w myśl art. 17¹⁹ u.s.m., przepisy o lokalach winny być stosowane do miejsc postojowych w sposób odpowiedni. Logiczne jest natomiast, że gdyby miejsce postojowe było lokalem, to, po pierwsze, nie zachodziłaby w ogóle potrzeba posługiwania się techniką odesłania, a po drugie, w rachubę nie wchodziłoby stosowanie przepisów o lokalach w sposób odpowiedni, gdyż uregulowania te miałyby zastosowanie wprost.

Treść art. 17¹⁹ u.s.m. nie upoważnia zatem do twierdzenia, że miejsce postojowe jest lokalem. Przepis ten przesądza jedynie, że funkcjonuje ono w obrocie na podobnych zasadach jak własnościowy spółdzielczy lokal mieszkaniowy lub użytkowy.

Negatywnej oceny stanowiska Sądu Najwyższego nie zmienia przy tym określenie miejsca postojowego mianem „lokalu odrębnej kategorii”, „lokalu swoistego” czy też „lokalu *sui generis*”. Wyrażenia te niczego bowiem nie wyjaśniają i są bez znaczenia, skoro, jak wykazano wyżej, nie sposób w ogóle zaliczyć miejsca postojowego do lokali.

Sąd Najwyższy, opowiadając się jednak za na takim rozwiązaniem, musiał też przyjąć, że do „lokalu – miejsca postojowego” nie stosuje się rygorów wynikających z ustawy o własności lokali. Stwierdzenie to nie budzi zdziwienia, ponieważ miejsce parkingowe ze swojej istoty nie jest „samodzielnym pomieszczeniem wydzielonym trwałymi ścianami”. Wniosek ten nie daje się jednak wyprowadzić, jak chce tego Sąd Najwyższy, ani z brzmienia art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m., który dotyczy przecież zupełnie innych kwestii, ani z innych przepisów tej ustawy czy też ustawy o własności lokali.

Niezrozumiałe jest również odwołanie się w uzasadnieniu głosowanego postanowienia do art. 17¹⁴ i 17¹⁵ u.s.m. Przepisy te poświęcone są pro-

blematyce zbycia na rzecz członka spółdzielni odrębnej własności lokalu w sytuacji, w której przysługuje mu do niego własnościowe prawo spółdzielcze (art. 17¹⁴ u.s.m.) oraz przeniesienia na rzecz spółdzielcy posiadającego prawo do miejsca parkingowego udziału we własności lokalu, w którym się ono znajduje (art. 17¹⁵ u.s.m.). Poświęcenie odrębnego przepisu miejscom postojowym stanowi w ocenie Sądu Najwyższego argument na rzecz tezy, że są one lokalami. Trudno jednak odgadnąć, jaki związek mają wymienione reguły ze statusem miejsca parkingowego. Polemika jest tym trudniejsza, że uzasadnienie ogranicza się do zacytowania przepisów. Z tego względu wystarczające jest stwierdzenie, że odrębne unormowanie pewnych kwestii świadczy raczej o zróżnicowaniu przedmiotu regulacji niż o jego podobieństwie. Warto też zwrócić uwagę, że spółdzielcze prawo do lokalu przekształca się na żądanie członka w odrębną własność, zaś spółdzielcze prawo do miejsca postojowego w analogicznej sytuacji ulega zamianie na udział we współwłasności garażu, a nie we własność miejsca postojowego.

Jak widać, przeciwko tezie, że miejsce postojowe stanowi lokal przemawia aż nadmiar argumentów. Nawet jednak gdyby *per inconcessum* zgodzić się z Sądem Najwyższym, to nie ma wystarczających podstaw do zaaprobowania opinii, że dopuszczalne jest założenie dla tego prawa księgi wieczystej.

4. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że prawo do miejsca postojowego jest ograniczonym prawem rzeczowym, ponieważ ustawodawca nadał mu charakter spółdzielczego prawa własnościowego. W opinii najwyższego organu sądowego jest bowiem nie do pomyślenia, aby funkcjonowały obok spółdzielczych praw własnościowych o statusie rzeczowym także własnościowe prawa spółdzielcze o charakterze obli-gacyjnym.

Z przytoczonym wyżej twierdzeniem trudno się zgodzić.

Jak wiadomo, prawa rzeczowe są skuteczne *erga omnes* i z tego powodu obowiązuje w odniesieniu do nich zasada *numerus clausus*. Jasne jest zatem, że podmioty prawa cywilnego mogą ustanawiać wyłącznie takie prawa rzeczowe, które przewiduje ustawa. Powstaje jednak pytanie, w jaki sposób ustawodawca nadaje określonymu typowi praw podmiotowych charakter rzeczowy.

W doktrynie wypracowano na ten temat dwa poglądy. Zgodnie z pierwszym, za prawa rzeczowe, *scilicet* ograniczone prawa rzeczowe, należy uznawać jedynie te, które ustawodawca określił w ten sposób we właściwych przepisach¹⁵. W myśl odmiennej koncepcji, prawami rzeczowymi, poza wymienionymi wprost przez prawodawcę, są także inne prawa bezwzględne, których przedmiotem jest rzecz i które w drodze wykładni dają określić się jako rzeczowe¹⁶. W głosowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy podzielił drugie z przedstawionych zapatrywań, chociaż nie wyraził tej myśli wprost.

Ograniczone ramy glosy nie pozwalają na szerszą analizę problemu, jednak wbrew opinii Sądu Najwyższego należy zdecydowanie opowiedzieć za stanowiskiem, że prawami rzeczowymi w ogóle, a ograniczonymi prawami rzeczowymi w szczególności, są tylko te prawa podmiotowe, które ustawodawca wprost nazywa w ten sposób.

Wniosek taki wynika już tylko z tytułu księgi II kodeksu cywilnego („Własność i inne prawa rzeczowe”), oznaczenia tytułu III tej księgi („Prawa rzeczowe ograniczone”), a przede wszystkim z treści art. 244 k.c., który zawiera katalog praw rzeczowych ograniczonych. Brzmienie powołanego przepisu oraz *argumentum a titulo* dają asumpt do twierdzenia, że zamiarem ustawodawcy było stworzenie zamkniętego katalogu praw rzeczowych. Jest to zgodne zarówno z ich bezwzględnym charakterem, jak i postulatem racjonalnego prawodawcy.

Gdyby intencją legislatora było tworzenie *numerus apertus* praw rzeczowych poprzez odpowiednie ukształtowanie ich cech i pozostawienie sprawy orzecznictwu i doktrynie, to art. 244 k.c. stałby się zbędny lub zawierał wskazanie, że lista wymienionych w nim praw rzeczowych jest

¹⁵ J. G w i a z d o m o r s k i, *Międzyczasowe prawo prywatne*, część II, NP 1965, nr 7-8, s. 752; S. S z e r, *Prawa podmiotowe państwowych osób prawnych*, PiP 1967, z. 6, s. 887; T. S m y c z y Ń s k i, *Charakter prawny wieczystego użytkowania*, RPEiS 1971, nr 1, s. 41, a ostatnio P. M a c h n i k o w s k i, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III: *Prawo rzeczowe*, pod red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 33; E. D r o z d, *Numerus clausus praw rzeczowych*, [w:] *Księga pamiątkowa ku czci prof. Z. Radwańskiego*, Poznań 1990, s. 257 i nast.

¹⁶ Tak. m.in. Z. R a d w a ń s k i, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 195 i nast.; S. G r z y b o w s k i, *Zarys prawa rzeczowego*, s. 41; J. I g n a t o w i c z, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 31.

otwarta¹⁷. Brak w omawianym przepisie postanowienia tej treści stanowi wyraz jednoznacznej woli prawodawcy. Prawidłowa wykładnia art. 244 k.c. przemawia więc za stanowiskiem, że prawa rzeczowe ograniczone muszą być wprost nazwane przez ustawę¹⁸. W literaturze trafnie zwrócono uwagę, że trudno mówić o zasadzie *numerus clausus* praw rzeczowych, skoro dopuszcza się poszerzanie ich katalogu na drodze wykładni przepisów¹⁹.

Nie bez znaczenia jest również, że poza własnością i użytkowaniem wieczystym prawami rzeczowymi są wyłącznie prawa rzeczowe ograniczone, a każde prawo rzeczowe na cudzej rzeczy jest ze swojej istoty ograniczone²⁰. Skoro więc ustawodawca wprowadził do kodeksu cywilnego przepis art. 244 i sformułował w nim katalog ograniczonych praw rzeczowych, to kolejne prawa tego typu powinny być określone w taki sam sposób.

Także argumenty natury historycznoprawnej przemawiają na rzecz tezy, że o prawie rzeczowym można mówić jedynie wówczas, gdy ustawodawca wprost przesądził jego status. Wystarczy odwołać się do przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach²¹. W art. 147 § 2 zd. 1 stanowiła ona, że z chwilą przydziału na rzecz członka określonego lokalu spółdzielcze prawo do lokalu staje się ograniczonym prawem rzeczowym na nieruchomości spółdzielczej. Przepis ten został recypowany przez art. 223 § 1 zd. 2. pr. spółdz., a następnie przez art. 17² ust. 1 zd. 2 u.s.m. Ustawodawca dostrzega zatem potrzebę jednoznacznego określania niektórych praw jako rzeczowych.

Z punktu widzenia charakteru prawa do miejsca postojowego bez znaczenia jest natomiast zmiana treści art. 244 k.c., dokonana ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw²², która wprowadziła na grunt kodeksu

¹⁷ Treść przepisu mogłaby być następująca: „prawami rzeczowymi są w szczególności...”.

¹⁸ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2002, s. 399.

¹⁹ E. Drozd, *Numerus clausus...*, s. 263 i 264.

²⁰ Tamże.

²¹ Dz.U. Nr 12, poz. 61.

²² Dz.U. Nr 172, poz. 1804, określana dalej jako nowela lipcowa.

cywilnego określenie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zastępując nim dotychczas używane terminy: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego i prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 10 noweli lipcowej, istniejące w dniu 14 stycznia 2003 r. własnościowe spółdzielcze prawa tego typu stały się spółdzielczymi własnościowymi prawami do lokalu. Nowela dostosowała więc brzmienie art. 244 k.c. do treści przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zmieniając jednak przyjętej metody regulacji.

Na gruncie obowiązującego prawa w dalszym ciągu istnieje zatem zamknięty katalog praw rzeczowych, zaś jedyna różnica wynikająca ze zmiany kodeksu cywilnego polega na tym, że dotychczas istniały trzy spółdzielcze prawa rzeczowe, natomiast po wejściu w życie noweli lipcowej mamy do czynienia już tylko z jednym spółdzielczym prawem o takim charakterze, a mianowicie spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Jego przedmiotem jest albo samodzielny lokal mieszkalny, albo samodzielny lokal o innym przeznaczeniu (tzw. lokal użytkowy).

W konsekwencji należy dojść do wniosku, że prawo podmiotowe ma status prawa rzeczowego tylko wówczas, gdy jest wprost nazwane w ten sposób przez ustawodawcę. Prawo do miejsca garażowego nie zostało określone w opisany wyżej sposób, co stanowi wystarczającą podstawę do twierdzenia, że nie ma ono charakteru rzeczowego.

5. Pomimo tego, z uwagi na art. 17¹⁹ w zw. z art. 17² u.s.m., problem wymaga dalszego rozważenia. Jak już była mowa, zgodnie z powołanymi przepisami, do miejsc postojowych stosuje się odpowiednio art. 17¹-17¹³ i 17¹⁶-17¹⁸ u.s.m. Odesłanie obejmuje zatem także art. 17² ust. 1 zd. 2, który stanowi, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest ograniczonym prawem rzeczowym. Wobec tego można zastanawiać się, czy te unormowania nie rozstrzygają problemu.

Odpowiedź na postawione wyżej pytanie jest jednak negatywna. Wymienione przepisy o spółdzielczym prawie do lokalu należy bowiem stosować do miejsca postojowego w sposób odpowiedni. Dopuszczalność zastosowania każdej ze wskazanych w art. 17¹⁹ u.s.m. norm prawnych podlega zatem ocenie z punktu widzenia zgodności z charakterem prawa do miejsca postojowego. Uwzględnienie tej okoliczności pozwala

bez większego ryzyka odrzucić tezę, że prawo, o które chodzi, ma charakter rzeczowy.

Po pierwsze, przy wykładni przepisu art. 17¹⁹ w zw. z art. 17² § 1 zd. 2 u.s.m. należy uwzględnić treść art. 244 k.c. Przepis ten określa zamknięty katalog ograniczonych praw rzeczowych, co wyklucza istnienie innych praw tego typu.

Po drugie, trudno wyobrazić sobie prawo rzeczowe, którego przedmiotem byłaby wydzielona jedynie symbolicznie część lokalu, a zatem część składowa nieruchomości²³.

Po trzecie, warto podkreślić, że na gruncie prawa spółdzielczego sytuacja miejsca garażowego kształtowała się podobnie jak obecnie, pomijając jedynie brak uregulowania nadającego mu status własnościowy. Artykuł 239 *in fine* prawa spółdzielczego, poświęcony miejscom postojowym w wielostanowiskowych lokalach garażowych, odsyłał bowiem do art. 238 pr. spółdz., który stanowił, że z chwilą przydziału powstaje „spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego jako ograniczone prawo rzeczowe”. Pomimo identycznej jak obecnej treści przepisów na tle *legis derogatae* ani w doktrynie, ani w orzecznictwie nie było wątpliwości, że prawo do miejsca postojowego nie jest prawem rzeczowym²⁴.

W konsekwencji teza, że prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym jest ograniczonym prawem rzeczowym jest nie trafna i nie zasługuje na aprobatę.

Trudno jednak polemizować z opinią Sądu Najwyższego, ponieważ nie wiadomo w istocie, jakimi względami kierował się on, formułując swoje stanowisko. Nie przekonuje bowiem spostrzeżenie, że rzeczowy charakter prawa do miejsca parkingowego wynika z faktu, że jest to spółdzielcze prawo typu własnościowego. Nie przekracza bowiem ani granic wyobraźni, ani reguł prawidłowego prawodawstwa istnienie obligacyjnego własnościowego prawa spółdzielczego.

Pojęcie spółdzielczego prawa własnościowego należy przeciwstawiać spółdzielczemu prawu lokatorskiemu, natomiast termin prawo rzeczowe określeniu prawo obligacyjne. Zgodnie z art. 17² ust. 1 i art. 9 ust. 3 u.s.m., spółdzielcze prawo własnościowe jest dziedziczne, zbywalne

²³ Tak. E. Gniewek, *Reżim prawny...*, s. 43.

²⁴ Tamże oraz uzasadnienie wyroku z dnia 5 października 2001 r.

i podlega egzekucji, zaś prawo lokatorskie jest niedziedziczne, niezbywalne i nie podlega egzekucji. Na potrzeby niniejszych rozważań wystarczająca jest konstatacja, że istota prawa obligacyjnego polega na tym, że oznaczona osoba ma prawo żądać od innej świadczenia, zaś zobowiązany powinien świadczenie spełnić. Prawami rzeczowymi natomiast są: własność, użytkowanie wieczyste i ograniczone prawa rzeczowe.

Brak jest wobec tego podstaw do twierdzenia, że każde prawo własnościowe jest prawem rzeczowym. Ocena charakteru praw podmiotowych z punktu widzenia powyższych podziałów dotyczy bowiem innych aspektów zagadnienia i odbywa się na różnych płaszczyznach. Innymi słowy, fakt, że oznaczone prawo ma charakter własnościowy nie przesądza, że jest ono prawem rzeczowym.

Decydującego znaczenia nie ma także powszechna skuteczność niektórych względnych praw podmiotowych, w tym, jak należy przyjąć, prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym²⁵. Istnieją bowiem względne prawa podmiotowe skuteczne wobec wszystkich, a podziła na prawa skuteczne *erga omnes* i *inter partes* nie pokrywa się z rozróżnieniem praw rzeczowych i obligacyjnych.

6. Nawet jednak akceptacja opinii, że w rachubę wchodzi ograniczone prawo rzeczowe nie prowadzi do wniosku, że prawo do miejsca postojowego podlega ujawnieniu w księdze wieczystej.

Ustrój ksiąg wieczystych i zasady dotyczące dokonywania wpisów są regulowane w szczegółowy sposób w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Słusznie zatem Sąd Najwyższy w końcowym fragmencie rozważań odwołał się do tego właśnie aktu prawnego. Sposób jego wykładni rodzi jednak istotne uwagi krytyczne. W motywach głosowanego orzeczenia stwierdzono bowiem, że zgodnie z art. 1 ust. 3 u.k.w.h., księgi wieczyste są prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego własnościowych praw spółdzielczych. Przytoczony pogląd nie znajduje oparcia w treści obowiązującego prawa.

Artykuł 1 u.k.w.h. stanowi przecież, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (ust. 1), a można pro-

²⁵ Jak się wydaje, prawo do miejsca postojowego korzysta z rozszerzonej skuteczności z uwagi na odpowiednie stosowanie do niego przepisów o spółdzielczym prawie do lokalu. Tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 października 2001 r.

wadzić je dla własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (ust. 3). Uwzględniając treść art. 11 noweli lipcowej, trzeba stwierdzić, że księgi wieczyste, poza nieruchomościami, mogą być zakładane i prowadzone jedynie dla własnościowych spółdzielczych praw do lokalu. Ten ostatni przepis stanowi bowiem, że ilekroć w przepisach jest mowa o własnościowym spółdzielczym prawie do lokalu mieszkalnego, spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego oraz o prawie do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej, należy przez to rozumieć spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W świetle przytoczonych unormowań wykluczone jest natomiast prowadzenie ksiąg wieczystych dla praw rzeczowych i obligacyjnych, których nie wymieniają zacytowane przepisy. Wyliczenie zawarte w art. 1 ust. 1 i 3 u.k.w.h. w zw. z art. 11 noweli lipcowej ma bowiem charakter enumeratywny, nie zaś przykładowy. Stanowisko takie nie było dotychczas kwestionowane w jurysprudencji, zaś w kontekście obowiązujących przepisów obrona odmiennego poglądu wydaje się nie do pomyślenia.

Z powyższych powodów opinia Sądu Najwyższego budzi zdumienie, zwłaszcza, że została wypowiedziana *ex cathedra*. Gdyby przepis art. 1 ust. 3 analizowanej ustawy zakładał prowadzenie ksiąg dla „własnościowych praw spółdzielczych”, tak jak tego chce Sąd Najwyższy, sprawa byłaby prosta. Obowiązująca regulacja jest jednak odmienna. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, że zezwolenie przez ustawodawcę na prowadzenie ksiąg wieczystych dla określonego typu praw spółdzielczych oznacza dopuszczalność prowadzenia ich dla innych praw tego typu. Oczywiście jest, że analogia jest w tym przypadku wykluczona.

W konsekwencji założenie księgi wieczystej dla miejsca parkingowego nie znajduje podstaw prawnych.

Nie można też zgodzić się z Sądem Najwyższym, że spółdzielcze prawo własnościowe do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym może być przedmiotem hipoteki. Artykuł 65 u.k.w.h. stanowi przecież, że hipoteką można obciążyć nieruchomość (ust. 1 *in principio*, z zastrzeżeniem ust. 3), udział w nieruchomości (ust. 2), użytkowanie wieczyste (ust. 3) oraz własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego, prawo do domu

jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej (ust. 4), a także wierzytelność zabezpieczoną hipoteką (ust. 5). Jak widać, przytoczony przepis w związku z art. 11 noweli lipcowej określa zupełny katalog praw stanowiących przedmiot hipoteki, co wyklucza ustanowienie zabezpieczenia tego typu na innych prawach.

Odmierna opinia Sądu Najwyższego nie jest wobec tego uzasadniona i pozostaje w sprzeczności z brzmieniem ustawy.

7. Przeciwno stanowisku Sąd Najwyższego przemawiają także względy praktyczne. Trudno bowiem wyobrazić treść wpisów w dziale I księgi wieczystej założonej dla miejsca postojowego.

Wprawdzie rację ma Sąd Najwyższy, że § 34 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych przewiduje w łamie 5 działu I-O księgi wieczystej, oznaczonym „Sposób korzystania”, prowadzonej dla spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, m.in. wpis o treści „miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym”, to jednak okoliczność ta nie przesądza sprawy.

Po pierwsze, chodzi o przepis rozporządzenia, a zatem aktu prawnego, który nie może pozostawać w sprzeczności z uregulowaniami ustawowymi.

Po drugie, § 8 analizowanego rozporządzenia, który wymienia typy ksiąg wieczystych, nie przewiduje księgi dla miejsca postojowego, zaś, jak wykazano powyżej, nie sposób przyjmować, że miejsce tego typu jest lokalem użytkowym.

Po trzecie wreszcie, rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 20 sierpnia 2003r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym²⁶ nie zawiera już takiego unormowania.

8. Z powyższych uwag wynika jednoznacznie, że zapatrywanie wyrażone w glosowanym postanowieniu jest nietrafne. Niedopuszczalne jest bowiem zakładanie ksiąg wieczystych dla praw, które nie zostały wymienione w art. 1 ust 1 i 3 u.k.w.h., a także ustanowienie hipoteki na innych prawach niż wskazane w art. 65 powołanej ustawy.

²⁶ Dz.U. Nr 162, poz. 1575.

Sprzeciw budzi jednak nie tylko sam pogląd na kwestię prawa do miejsca postojowego, lecz także brak należytego uzasadnienia przyjętej koncepcji. Autorytet Sądu Najwyższego sprawia, że każde jego orzeczenie wywołuje znaczny oddźwięk oraz w istotny sposób wpływa na praktykę obrotu prawnego i wymiar sprawiedliwości, dlatego też wypowiedź zmieniająca dotychczasową linię orzeczniczą, pozostająca ponadto w sprzeczności z utrwalonymi poglądami doktryny i abstrahująca od aprobowanej wykładni przepisów, wymaga przedstawienia silnych argumentów, których trudno doszukać się w uzasadnieniu głosowanego postanowienia. Także więc z tego punktu widzenia analizowane orzeczenie należało ocenić krytycznie.

Maciej J. Naworski