

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 r. I CK 696/03¹

Miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym należące do właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

I. Glosowane orzeczenie zapadło w związku z następującym stanem faktycznym: małżonkowie nabyli własność lokalu mieszkalnego wraz z przynależnym do niego miejscem garażowym, znajdującym się w garażu podziemnym w budynku oraz udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Akt notarialny, dokumentujący umowę zbycia lokalu, zawierał wniosek m.in. o wydzielenie tego lokalu z księgi wieczystej wraz z przynależnym miejscem garażowym i urządzenie dla niego nowej księgi wieczystej. Sąd rejonowy oddalił wniosek w części dotyczącej ujawnienia w księdze wieczystej miejsca postojowego jako przynależności do lokalu, przyjmując, że miejsce postojowe nie spełnia warunków określonych w art. 51 § 1 i § 2 k.c., nie może być zatem uznane za przynależność, zwłaszcza że może być odrębnym od lokalu przedmiotem obrotu. Apelację od tego postanowienia sąd okręgowy oddalił, stwierdzając, że miejsce postojowe nie może być uznane za pomieszczenie przynależne w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali². Jego zdaniem, przemawia za tym fakt, że miejsce postojowe nie jest pomieszczeniem, lecz miejscem wydzielonym liniami narysowanymi na podłodze garażu podziemnego w budynku. Jako sposób rozwiązania kwestii

¹ OSP 2005, nr 5, poz. 61.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. (dalej: u.w.l.).

przyznania właścicielom lokali praw do miejsc postojowych wskazał regulację przewidzianą w art. 39 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych³.

II. W kasacji wnioskodawcy zarzucili naruszenie:

- 1) art. 2 ust. 4 u.w.l. przez błędną wykładnię pojęcia pomieszczenie,
- 2) art. 39 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu do stanu faktycznego i jego błędną wykładnię,
- 3) art. 3 ust. 7 w związku z art. 6 u.w.l. przez naruszenie zasady jednolitego ukształtowania praw do lokali i pomieszczeń przynależnych w ramach jednej wspólnoty mieszkaniowej,
- 4) art. 32 i art. 64 Konstytucji RP przez zróżnicowanie sytuacji właścicieli lokali położonych w tym samym budynku bez uzasadnionych przyczyn,
- 5) art. 378 § 1 k.p.c. przez pominięcie i nierozpoznanie wszystkich zarzutów apelacji, co miało istotny wpływ na wynik sprawy,
- 6) art. 626⁸ § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie dokumentów wydanych przez organy administracji, które dopuściły przedmiotowy lokal i miejsce postojowe do użytkowania oraz stwierdziły spełnienie wymogów przewidzianych dla samodzielnych lokali.

Sąd Najwyższy kasację oddalił. W ocenie SN to, że sąd II instancji nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów apelacji nie mogło mieć istotnego wpływu na wynik sprawy. Nie jest też, jego zdaniem, zasadny zarzut naruszenia art. 626⁸ § 2 k.p.c., ponieważ sąd wieczystoksięgowy ma kompetencje do oceny prawnej dokumentu dołączonego do wniosku. Sedno sprawy, według SN, tkwi w wykładni pojęcia „pomieszczenie przynależne”. Sąd uznał, że nie można przyjąć, że stanowisko garażowe jest pomieszczeniem, ponieważ w pojęciu pomieszczenia zawarty jest element oddzielenia go ścianami od pozostałej przestrzeni. Do spełnienia tego wymogu nie wystarczy samo zaznaczenie miejsca garażowego na rzucie odpowiedniej kondygnacji budynku, zgodnie z art. 2 ust. 5 u.w.l. Sąd Najwyższy przyjął również, że w omawianej sprawie nie jest trafne powoływanie się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku

³ Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm., (dalej: u.s.m.).

z dnia 3 października 2002 r.⁴, dotyczącym uznania balkonu za pomieszczenie przynależne do lokalu. Wynika to z tego, że przy balkonie zawsze mamy do czynienia z jakimś wyodrębnieniem architektonicznym od pozostałych części budynku, czego nie ma w przypadku miejsca garażowego. Ponadto nie można również przyjąć, że miejsce garażowe jest objęte pojęciem garażu w przepisach prawa budowlanego.

Sąd podkreślił także, że po nowelizacjach ustawy z roku 1997 i 2000 nie ma wątpliwości, że nadanie danemu pomieszczeniu statusu przynależnego do wyodrębnionego lokalu powoduje, że staje się ono przedmiotem wyłącznej własności właściciela lokalu – częścią nieruchomości lokalowej. Pomieszczeniem takim może być zarówno samodzielny lokal, jak i część budynku niestanowiąca samodzielnego lokalu. Jednak w obu wypadkach pomieszczenie takie musi mieć pewne fizyczne wyodrębnienie, czego brak w odniesieniu do miejsca garażowego.

Z uwagi na to, że Sąd Najwyższy przyjął, iż miejsce garażowe nie może być uznane za pomieszczenie przynależne do lokalu, konsekwentnie uznał za bezzasadne zarzuty naruszenia art. 3 ust. 7 u.w.l., art. 39 ust. 6 u.s.m. oraz art. 32 i 64 Konstytucji. Te ostatnie przepisy miały być, zdaniem wnioskodawców, naruszone z uwagi na to, że właściciele innych lokali w tym samym budynku uzyskali wpis do księgi wieczystej miejsca garażowego jako pomieszczenia przynależnego. Według SN z tego, że inni właściciele lokali uzyskali taki wpis, nie wynika uprawnienie innych osób, które znajdują się w identycznej sytuacji, do uzyskania takiego samego rozstrzygnięcia.

III. Komentowane postanowienie dotyczy zagadnienia, z jednej strony, interesującego z punktu widzenia teoretycznego, z drugiej strony, mającego doniosłe znaczenie praktyczne. Sąd Najwyższy trafnie przyjął, że kluczowe znaczenie w sprawie miała interpretacja art. 2 ust. 4 u.w.l.

Instytucja pomieszczeń przynależnych do wyodrębnionego prawnie lokalu nie była znana przepisom kodeksu cywilnego, regulującym własność lokali⁵. Jednak zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze uznawano

⁴ III RN 153/01, OSNC 2003, nr 18, poz. 423.

⁵ Zob. J. Ignatowicz, *Komentarz do ustawy o własności lokali*, Warszawa 1995, s. 29.

za dopuszczalne pod rządem tych przepisów włączenie w skład nieruchomości lokalowej takich pomieszczeń, jak strychy czy piwnice⁶.

Mimo to ustawodawca zdecydował się wyraźnie unormować tę kwestię w ustawie o własności lokali. Niestety, przyjęte rozwiązanie spowodowało wiele wątpliwości interpretacyjnych. Po pierwsze, z uwagi na operowanie w ustawie dwoma pojęciami: pomieszczenia pomocnicze i pomieszczenia przynależne, po drugie, z uwagi na niejasny charakter prawny pomieszczeń przynależnych do lokalu.

O pomieszczeniach pomocniczych jest mowa w art. 2 ust. 2 zd. 1 u.w.l. Ustawa nie podaje przykładów. Jako pomieszczenie pomocnicze (w odniesieniu do samodzielnych lokali mieszkalnych) można by wskazać np. piwnicę, strych, suszarnię itp. Jednak te same części budynku mogą być pomieszczeniami przynależnymi. Pomieszczenia pomocnicze są objęte pojęciem samodzielnego lokalu, zaś pomieszczenia przynależne nie. W literaturze trafnie wykazano, że przy zastosowaniu wykładni językowej art. 2 ust. 2 i art. 2 ust. 4 u.w.l., dochodzimy do niedających się usunąć sprzeczności⁷. Na aprobatę zasługuje zatem postulat zignorowania wyróżnienia przez ustawodawcę pomieszczeń pomocniczych⁸.

W przedmiotowym stanie faktycznym istotne jest, jakie pomieszczenie może mieć charakter pomieszczenia przynależnego. Po pierwsze, art. 2 ust. 4 ustawy nie podaje żadnych kryteriów, które musi spełnić dane pomieszczenie, aby mieć status przynależnego do lokalu⁹. Po drugie, nie musi ono stanowić z lokalem jednej bryły (nie musi do niego przylegać). Po trzecie, może ono być położone zarówno w budynku, w którym znaj-

⁶ Z. Radwański, *Funkcja społeczna, treść i charakter prawny odrębnej własności lokalu*, Studia Cywilistyczne 1968, t. XI, s. 68 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 r. III CZP 24/74, OSNC 1975, nr 4, poz. 54.

⁷ Tak E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994, nr 11, s. 56-57.

⁸ Tak J. Skąpski, *Własność lokali w świetle ustawy z 24 czerwca 1994 r.*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 1996, z. 2, s. 211-212; zob. też E. Drozd, *Lokal jako przedmiot regulacji...*, s. 57; M. Bednarek, *Mienie. Komentarz do tytułu III księgi I kodeksu cywilnego*, Kraków 1997, s. 116; G. Bieniek, [w:] S. Rudnicki, G. Bieniek, G. Rudnicki, S. Dmowski, *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1999, s. 249. Niektórzy autorzy tego rozróżnienia w ogóle nie dostrzegają; zob. R. Dziczek, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 43.

⁹ Por. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali. Wspólnoty mieszkaniowe*, Warszawa 2000, s. 42.

duje się wyodrębniony lokal, jak i poza tym budynkiem, ale w granicach gruntu stanowiącego część nieruchomości wspólnej¹⁰. Powstaje jednak pytanie, jaka część budynku może stanowić pomieszczenie przynależne.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że przynależna do lokalu może być tylko część budynku oddzielona ścianami od pozostałej przestrzeni. W przeciwnym wypadku nie mielibyśmy do czynienia z pomieszczeniem. I nic tu nie mógł pomóc subtelny wywód wnioskodawców. Można osła nazywać rumakiem, ale wciąż pozostanie osłem. Z uwagi na to nie można przyjąć, że miejsce postojowe zaznaczone na powierzchni jest pomieszczeniem, stąd nie może ono być pomieszczeniem przynależnym do lokalu¹¹.

Warto jednak zwrócić uwagę na pewną niekonsekwencję Sądu Najwyższego. W kasacji wnioskodawcy powołali się na wyrok SN z dnia 3 października 2002 r.¹² W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy stwierdził, że kategoria pomieszczenia przynależnego jest na tyle elastyczna, że ani nie przesądza, ani nie wyklucza zakwalifikowania balkonu jako pomieszczenia przynależnego do lokalu. W komentowanym postanowieniu uznał z kolei, że „przy balkonie zawsze mamy do czynienia z jakimś wyodrębnieniem architektonicznym od pozostałych części budynku, czego nie ma w przypadku miejsca garażowego”. Zauważmy jednak, że główna teza SN jest taka, że przy pomieszczeniu zawsze występuje element oddzielenia ścianami od pozostałej przestrzeni. Cechy tej nie posiada zarówno miejsce postojowe, jak i balkon (niezależnie od przyjętej koncepcji architektonicznej). Zatem w istocie glosowane orzeczenie odbiega od stanowiska, jakie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2002 r.¹³

Zdawać by się mogło, że najistotniejsza w komentowanym postanowieniu jest teza, że miejsce postojowe nie może stanowić pomieszczenia przynależnego do lokalu. Wydaje się jednak, że ważniejsze dla praktyki są stwierdzenia zawarte w uzasadnieniu, odnoszące się do charakteru prawnego pomieszczeń przynależnych.

¹⁰ Por. M. Watrakiewicz, *Nieruchomość lokalowa*, Nowy Przegląd Notarialny 2002, nr 1, s. 59.

¹¹ Tak też E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali...*, s. 42-43.

¹² III RN 153/01, OSNP 2003, nr 18, poz. 423.

¹³ Wydaje się, że w orzeczeniu z 2002 r. niepotrzebnie potraktowano balkon jako pomieszczenie przynależne. Jak się zdaje, balkon może być po prostu uznany za część samodzielnego lokalu.

Jak już wyżej wspomniano, kwestia ta była sporna¹⁴. Wynikało to z niefortunnego pierwotnego brzmienia art. 2 ust. 4 u.w.l., który stanowił, że „pomieszczenia przynależne do lokalu [...] są jego częścią składową [...], chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowią inaczej”. Przy takim brzmieniu przepisu można było twierdzić, że pewne części budynku są przynależne do lokali *per se*, przy czym w przypadku prawnego wyodrębnienia tych lokali mogą, ale nie muszą, stanowić ich część składową. Nawet, jeżeli nie stanowiły części składowej wyodrębnianego lokalu, wciąż pozostawały pomieszczeniami przynależnymi. Trudno jednak byłoby wyjaśnić wówczas ich charakter prawny¹⁵.

Artykuł 2 ust. 4 u.w.l. został dwukrotnie zmieniony. Pierwszy raz przez art. 1 pkt 1 ustawy z dnia 22 sierpnia 1997 r.¹⁶ Artykuł 2 ust. 4 u.w.l. otrzymał wówczas następujące brzmienie: „Do lokalu mogą przynależeć inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały [...], chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności stanowią inaczej”. Ustawodawca tym samym przekreślił możliwość istnienia pomieszczeń ze swej istoty przynależnych do danego lokalu¹⁷. Druga zmiana została wprowadzona przez art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 marca 2000 r.¹⁸ W jej wyniku art. 2 ust. 4 otrzymał obecne brzmienie. Zgodnie z tym przepisem, ustawa nie zna pomieszczeń z istoty przynależnych do lokalu. Pojawia się jednak pytanie, kiedy dane pomieszczenie uzyskuje status przynależnego do lokalu. Pomieszczenia, którym nadano charakter przynależnych do lokalu, stanowią jego część składową. Nadanie takiego charakteru może mieć miejsce jedynie przy wyodrębnieniu danego lokalu. Wcześniej lokal nie stanowi rzeczy. Skoro nie stanowi rzeczy, to tym bardziej inne pomieszczenie nie może być jego częścią składową. Dotyczy to zarówno jednoczesnego wyodrębniania wszystkich lokali, jak i sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności

¹⁴ Zob. A. D o l i w a, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 612-613.

¹⁵ Zob. m.in. E. D r o z d, *Lokal jako przedmiot regulacji...*, s. 56-58.

¹⁶ Dz.U. Nr 106, poz. 682 ze zm.

¹⁷ Odmienne jest chyba stanowisko A. D o l i w y, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 613-614. Zmiany tego przepisu nie dostrzega np. A. G o l a, [w:] A. G o l a, J. S u c h e c k i, *Najem i własność lokali*, Warszawa 1999, s. 184.

¹⁸ Dz.U. Nr 29, poz. 355.

lokali. W tym drugim wypadku już przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu konieczne jest określenie nie tylko pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, ale również pomieszczeń przynależnych do tzw. lokali niewyodrębnionych, bowiem już w tym momencie trzeba określić wielkość związanego z własnością wyodrębnianego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, a do tego potrzebne jest ustalenie powierzchni wszystkich pomieszczeń przynależnych, znajdujących się w danym budynku (art. 3 ust. 3 i ust. 4 u.w.l.). Nie przesądza to jednak, że do danego faktycznie samodzielnego lokalu przynależec będzie konkretne pomieszczenie. Ogół lokali niewyodrębnionych stanowi przecież pod względem prawnym jeden przedmiot własności. Określenie przy wyodrębnianiu pierwszego lokalu pomieszczeń przynależnych, znajdujących się w danym budynku, oznacza tylko tyle, że rozciąga się na nie prawo własności tzw. dotychczasowego właściciela nieruchomości, z uwagi na to, że jest on właścicielem lokali niewyodrębnionych.

Należy też podkreślić, że to strony decydują o tym, czy jakieś pomieszczenie będzie miało status przynależnego do lokalu. Nie leży to w gestii starosty, który jest uprawniony jedynie do stwierdzenia samodzielności lokalu danego rodzaju (art. 2 ust. 3 u.w.l.)¹⁹. Określenie w zaświadczeniu o samodzielności lokalu pomieszczeń przynależnych do niego wykracza poza kompetencje starosty i nie wiąże stron ustanawiających odrębną własność lokalu. W tym sensie należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, że sąd wieczystoksięgowy mógł w ramach swej kognicji badać, czy określone w umowie pomieszczenie może być uznane za przynależne do lokalu²⁰.

Jeżeli przy ustanawianiu odrębnej własności danego lokalu stwierdzono, że pomieszczenie uzyskuje status przynależnego do tego lokalu, oznacza to, że przedmiotem odrębnej własności jest zarówno lokal, jak i to pomieszczenie²¹. Słusznie zauważył Sąd Najwyższy, że w ten sposób

¹⁹ Zob. M. Watrakiewicz, *Nieruchomość...*, s. 48.

²⁰ Sąd wieczystoksięgowy nie może natomiast badać, czy wyodrębniany prawnie lokal jest w istocie samodzielny. Kompetencje w tym zakresie ma bowiem starosta. Tak J. Skąpski, *Własność lokali...*, s. 213; M. Bednarek, *Mienie...*, s. 115-116.

²¹ Zob. E. Bończak-Kucharczyk, *Własność...*, s. 37. Tak, moim zdaniem, należy rozumieć potraktowanie pomieszczeń przynależnych jako części składowych wyodrębnianego lokalu; zob. M. Watrakiewicz, *Nieruchomość...*, s. 61-62.

powstaje nieruchomości lokalowa złożona z samodzielnego lokalu i przynależnego doń pomieszczenia²². Co więcej, trafna jest uwaga SN, że pomieszczeniem przynależnym może być inny samodzielny lokal, na co już zwracano uwagę w literaturze²³. Najprostszym przykładem jest tu garaż. Prowadzi to do wniosku, że możliwe jest tworzenie nieruchomości lokalowych składających się z wielu samodzielnych lokali nietworzących jednej bryły.

Podsumowując, uważam, że pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w głosowanym postanowieniu jest słuszny.

Marek Watrakiewicz

²² Por. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe...*, s. 611.

²³ Tak E. Drodz, *Lokal jako przedmiot regulacji...*, s. 60.