

Sygn. akt I CSK 229/07

POSTANOWIENIE

Dnia 5 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Lech Walentynowicz

w sprawie z wniosku Towarzystwa I. Spółki z o.o., M.Z. i G. Spółki z o.o.

o wpis w księdze wieczystej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 5 października 2007 r.,

skargi kasacyjnej wnioskodawcy Towarzystwa I. Spółki z o.o.

od postanowienia Sądu Okręgowego w W.

z dnia 30 stycznia 2007 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Umową sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 13 stycznia 2006 r., Towarzystwo I. sp. z o.o. sprzedała M.Z. lokal mieszkalny nr 49 o pow. 100,2 m² położony w W. przy ul G. 5A, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [...], wraz z przynależnościami do tego lokalu: komórką A – 50 i miejscem postojowym A – 22 oraz ze związanym z własnością lokalu udziałem 1302/230007 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków i „G.” sp. z o.o. z siedzibą w W. miejsce postojowe A - 21, bliżej opisane w umowie, jako przynależne do lokalu mieszkalnego nr 49, wraz z udziałem wynoszącym 131/230007 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w celu przyłączenia tego miejsca postojowego do lokalu nr 1, dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr [...].

Strony umowy wniosły o: odłączenie miejsca postojowego A - 21 z księgi wieczystej nr [...] i przeniesienie go do księgi wieczystej nr [...], jako pomieszczenia przynależnego do lokalu, dla którego ta księga jest prowadzona, zmianę wpisu w dziale I – Sp. księgi wieczystej nr [...] przez wpisanie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków w wysokości 1302/230007, zmianę wpisu w dziale I – Sp. księgi wieczystej nr [...], przez wpisanie udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i we współwłasności części wspólnych budynków w wysokości 5984/230007 i wpisanie w księdze wieczystej nr [...] prawa własności na rzecz M.Z.

Sąd Rejonowy w W. postanowieniem z dnia 21 września 2006 r. wniosek oddalił w całości. Ustalił, że w księdze wieczystej nr [...] jest wpisany udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1433/230007 i nie ma ujawnionych żadnych miejsc postojowych. Oceniał, że miejsca postojowe nie są pomieszczeniami przynależnymi do lokali, a jedynie elementami nieruchomości wspólnej, z których mogą korzystać właściciele lokali. Nie mogą być więc przedmiotem obrotu wywierającego skutki w sferze prawnie rzeczowej.

Umowa sprzedaży miejsca postojowego nr A – 21 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 131/230007 nie może stanowić podstawy wpisu odłączenia miejsca postojowego z jednej księgi wieczystej i przeniesienia go do drugiej. Z kolei wniosek o wpisanie w księdze wieczystej nr [...] własności na rzecz M.Z. nie mógł być uwzględniony, ponieważ lokal nr 49 został sprzedany wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 1302/230007, zaś zgodnie z treścią księgi wieczystej udział ten wynosi 1433/230007.

Wnioskodawcy w apelacji zarzucili naruszenie art. 227 k.p.c., art. 228 § 2 k.p.c. i art. 233 k.p.c., a także art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 2 ust 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), dalej „u.w.l.” przez uznanie, że miejsce postojowe nr A – 21 nie jest pomieszczeniem przynależnym.

Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 30 stycznia 2007 r. apelację oddalił. Wskazał, że przedmiotowe miejsca postojowe znajdują się w kondygnacji podziemnej budynku (garażu) i są wyodrębnione z trzech stron ścianami, a z czwartej są całkowicie otwarte na zewnątrz. Są to więc w istocie boksy garażowe (miejsca postojowe) w podziemnym garażu wielostanowiskowym, co wynika z treści umowy notarialnej. Podkreślił, że nie można utożsamiać miejsca postojowego z garażem, którym jest całe pomieszczenie, a nie poszczególne znajdujące się w nim miejsca postojowe. Wyraził pogląd, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, należące do właściciela lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l.

Towarzystwo I. sp. z o.o. w skardze kasacyjnej opartej na naruszeniu prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 227 i 233 § 1 k.p.c., a także na naruszeniu prawa materialnego, tj. art. 21 ust. 1, 64 ust. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji, art. 2 ust. 4, art. 3 ust. 3 w zw. z art. 6 i art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz § 102 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.) wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia, a

także postanowienia Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, bądź uwzględnienie wniosku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wyrażony w judykaturze (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03, OSP 2005, nr 5, poz. 61) pogląd, że miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym należące do właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. został zaaprobowany w piśmiennictwie. Ustawa wyraźnie operuje pojęciem „pomieszczenia przynależnego” i w związku z tym nie jest nim „koperta” namalowana na nawierzchni wielostanowiskowego garażu usytuowanego w przyziemiu wielolokondygnacyjnego budynku, w którym zostały wydzielone lokale. Absurdalny byłby wniosek, że dwa samochody zaparkowane obok siebie na takich „kopertach” znajdują się w różnych pomieszczeniach.

W rozpoznawanej sprawie spór dotyczy jednak innej kwestii, a mianowicie czy w przyziemiu budynku, w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal nr 49, znajduje się jeden garaż z wieloma miejscami postojowymi, czy też zbudowane zostały garaże, tj. oddzielne pomieszczenia garażowe.

Garaż jest pomieszczeniem przeznaczonym do przechowywania pojazdów. Może stanowić zarówno odrębny lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, jak i też pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego (por. uchwałę Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 stycznia 1997 r., W 6/96, OTK nr 1, poz. 14) W tym drugim wypadku taka część budynku musi być jednak fizycznie wyodrębniona, choć może nie spełniać takich wymagań budowlano – technicznych jak samodzielny lokal. Innymi słowy chodzi tu o taką część budynku, która jest oddzielona ścianami od pozostałej przestrzeni.

Z aktualnego brzmienia art. 2 ust 4 u.w.l. wynika, że nie ma pomieszczeń z samej istoty przynależnych do lokalu. Nadanie pomieszczeniu 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 wypadku jednoczesnego

wyodrębnienia wszystkich lokali, jak i sukcesywnego ustanawiania odrębnej własności lokali. Przy wyodrębnianiu już pierwszego lokalu konieczne jest określenie nie tylko pomieszczeń przynależnych do tego lokalu, ale także do lokali niewyodrębnianych, bowiem już wtedy należy określić wielkość związanego z własnością wyodrębnianego lokalu udziału w nieruchomości wspólnej, a to wymaga ustalenia powierzchni wszystkich pomieszczeń przynależnych znajdujących się w danym budynku (art. 3 ust. 3 i 4 u.w.l.) Oczywiście nie przesądza to jednak kwestii, czy do danego faktycznie samodzielne lokalu przynależeć będzie konkretne pomieszczenie, gdyż ogół lokali niewyodrębnionych stanowi pod względem prawnym jeden przedmiot własności.

Należy podkreślić, że to strony decydują o tym czy dane pomieszczenie będzie miało status przynależnego do lokalu.

Odnosząc te uwagi do zarzutów skargi kasacyjnej podkreślić należy, że sąd pierwszej instancji ustalił tylko, że w dziale I – Sp. księgi wieczystej nr [...] ujawniony jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 1433/230007, a w jej dziale I – 0 nie są ujawnione żadne miejsca postojowe. Sąd drugiej instancji uznał za własną tę podstawę faktyczną. Brak natomiast ustaleń czy w dziale I tej księgi wieczystej nie ma wpisów dotyczących spornych obiektów, jako pomieszczeń przynależnych i czy w okolicznościach sprawy nie są to tego rodzaju części składowe lokalu 49. Nie można utożsamiać pojęcia miejsca postojowego z boksem garażowym, czy też garażem otwartym, tj. wyodrębnionym ścianami bez bramy wjazdowej. Brak także rozważań, czy taki obiekt jest pomieszczeniem w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. Bez tych ustaleń nie sposób ocenić, czy obiekty A – 21 i A - 22 były pomieszczeniami garażowymi i w chwili wydzielenia lokalu 49, wolą stron, potraktowano je jako przynależne do tego lokalu, czy też nie, a w konsekwencji co było podstawą określenia udziału właściciela lokalu nr 49 w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 3 u.w.l.).

Gdyby przedmiotowe obiekty były pomieszczeniami, to o ile wolą stron przy wyodrębnianiu lokalu 49 było aby stały się przynależnymi do tego lokalu i znalazło to odzwierciedlenie w treści notarialnej umowy ustanawiającej własność tego lokalu - do rozważenia powstałby problem, czy mógł być przedmiotem odrębnego obrotu

obiekt A – 21. Pomieszczenie przynależne, w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. jest bowiem częścią składową lokalu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 277/00 niepublikowany).

Z kolei jeżeli w tej umowie pominięto obiekty A – 21 i A – 22, to pozostawałyby one w obrębie nieruchomości wspólnej nawet wtedy, gdyby faktycznie były w użytkowaniu sprzedawcy Towarzystwa I. sp. z o.o.

Wobec braku zasygnalizowanych ustaleń nie można było odeprzeć zarzutów obrazy art. 2 ust 4 u.w.l., art. 65 k.c. oraz § 102 powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., co czyni już skargę kasacyjną usprawiedliwioną i tym samym zwalnia Sąd Najwyższy od rozważania dalszych zarzutów. Mimo określonej w art. 626⁸ § 2 k.p.c. ograniczonej kognicji sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym ma on jednak możliwość posłużenia się ogólną regułą, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na dosłownym jej brzmieniu (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 1995 r, III CZP 173/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 66).

Z tych względów skarga kasacyjna uległa uwzględnieniu (art. 398¹⁵ k.p.c.).