

NAUKI PRAWNE / LEGAL SCIENCES**PAWEŁ NIEWĘGŁOWSKI****STATUS PRAWNY MIEJSCA
DO „PARKOWANIA POJAZDÓW MECHANICZNYCH”
NA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ**

Artykuł jest analizą statusu prawnego miejsca do parkowania pojazdów mechanicznych jako przedmiotu prawa własności odrębnej nieruchomości. Autor dokonał przedstawienia poszczególnych konstrukcji prawnych, jakie można spotkać na rynku nieruchomości w sferze posiadania odrębnego prawa własności do parkowania pojazdu mechanicznego. Ponadto celem artykułu było zaprezentowanie możliwości obrotu tym prawem jako prawem własności nieruchomości – na rynku pierwotnym oraz wtórnym. W pracy zastosowano głównie metodę analizy i krytyki piśmiennictwa, w szczególności literatury prawniczej, orzecznictwa oraz poglądów doktryny. Drugorzędnie zastosowano metodę obserwacyjną, która pozwoliła na dostrzeżenie możliwości wolnorynkowego obrotu nieruchomościami spełniającymi funkcję miejsc do parkowania pojazdów.

Wstęp

Od początku lat 90. XX w. możemy zaobserwować systematycznie zwiększający się popyt na lokale i domy mieszkalne. Młodzi ludzie są zainteresowani uzyskaniem tytułu własności lokalu lub domu, w odróżnieniu od ich zachodnich rówieśników, którzy są zainteresowani korzystaniem z nieruchomości mieszkalnej na zasadach umowy najmu¹. Z nabyciem własnego lokalu mieszkalnego wiąże się problem parkowania pojazdów na nieruchomości lub w jej bliskim sąsiedztwie. Problem ten nabiera znaczenia w szczególności w dużej zabudowie śródmiejskiej², w której każdy metr kwadratowy powierzchni gruntu jest

PAWEŁ NIEWĘGŁOWSKI – ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6220-0898>, e-mail: nieweglowski@poczta.onet.eu

¹ Raport Ministerstwa Rozwoju – Stan mieszkalnictwa w Polsce (marzec 2020 r.). Podobne wnioski zawarte są w raporcie: J. Komorowska, *Polak ceni własność czyli o tym, że Polska ma jeden z najwyższych odsetków posiadaczy mieszkań własnościowych*, analiza Centrum Amron, 14 grudnia 2015 r.

² Art. 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.

stosowanie zagospodarowany. Mieszkańcy próbują parkować auta w różnych miejscach, począwszy od chodników, ulic, kończąc na niezagospodarowanych nieruchomościach gruntowych.

Obecna sytuacja związana z deficytem miejsc postojowych w stosunku do liczby pojazdów stała się jeszcze bardziej skomplikowana z powodu wzrastającej liczby nowych inwestycji budowlanych w postaci lokali mieszkalnych. Poprawiający się standard i tempo życia mieszkańców miast powoduje zwiększenie liczby aut, a co za tym idzie pojawia się potrzeba ich parkowania. W latach 90. XX w. na 1000 mieszkańców przypadało ok. 137 aut³. Zgodnie z danymi publikowanymi przez GUS za lata 2009–2019 na 1000 mieszkańców przypada już ok. 605 aut, podobnie sytuacja wygląda z motocyklami⁴. Taka sytuacja wymusza na deweloperach oraz innych podmiotach realizujących przedsięwzięcia budowlane zapewnienie wystarczającej liczby miejsc do parkowania aut i jednośladów. Mając na względzie maksymalizację zysku z inwestycji, deweloperzy starają się sukcesywnie zwiększać liczbę miejsc do parkowania pojazdów, często bowiem zakup lokalu mieszkalnego uzależniony jest od możliwości jednoczesnego zakupu miejsc/miejsca do parkowania⁵. Z drugiej strony problem braku dostatecznej liczby miejsc postojowych występuje także na wtórnym rynku nieruchomości, powodując wśród właścicieli lokali mieszkalnych zainteresowanie zakupem nieruchomości spełniających funkcję miejsca postojowego lub garażowego. W związku z powyższym autor podjął próbę uporządkowania statusu prawnego miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów i określenia możliwości ich samodzielnego obrotu.

Garaż jako odrębny lokal

Pojęcie „garażu” występuje w ustawie z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁶, w której został on zdefiniowany jako jedna z możliwych części składowych na nieruchomości samodzielnego lokalu mieszkalnego. Należy w tym miejscu wyjaśnić status samodzielnego lokalu mieszkalnego. Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali – „samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych”. Zapis ten znajduje zastosowanie w odniesieniu do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne – czyli np. samodzielnego garażu do przechowywania pojazdów mechanicznych. Uzupełniająco ustawodawca w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali zdefiniował części składowe lokalu jako pomieszczenia przynależnego, które

³ M. Menes, *Rozwój motoryzacji indywidualnej w Polsce w latach 1990–2015*, „Przegląd Komunikacyjny” 2018, nr 4, s. 15.

⁴ <<https://bdl.stat.gov.pl/BDL/metadane/cechy/2420>>, dostęp: 04.01.2021.

⁵ J. Konopka, *Miejsce postojowe – co tak właściciel kupujemy i jakie są konsekwencje wyboru*, Raport Centrum Amaron, 19 marca 2018 r.

⁶ t.j. Dz.U. 2020.1910.

uzyskują podporządkowaną pozycję prawną względem lokalu, w szczególności piwnicy, strychu, komórki lub garażu. Poglądy doktryny w tej kwestii są podzielone. Aleksander Oleszko⁷ stwierdza, że definicja pomieszczenia przynależnego zaprezentowana w ustawie o własności lokali nie jest tożsama z definicją części składowych nieruchomości zawartą w art. 46 ust. 1 w zw. z art. 47 ust. 1 Kodeksu cywilnego. Józef Skąpski prezentuje stanowisko, że uznanie pomieszczenia przynależnego za część składową lokalu będzie możliwe w momencie objęcia tego pomieszczenia planem, zaświadczeniem, a także aktem ustanawiającym odrębną własność lokalu jako nieruchomości. Jednoznacznie stwierdza, że nie ma żadnych pomieszczeń znajdujących się poza lokalem, które do niego mogą przynależeć⁸. Odmienne stanowisko prezentuje Adam Doliwa, który podkreśla, że pomieszczenia przynależne do lokalu, np. piwnica czy garaż, jako jego części składowe dzielą los prawny lokalu. Własność lokalu obejmuje pomieszczenia przynależne⁹. Zdaniem autora artykułu stanowisko A. Doliwy jest zawarte w ustawie o własności lokali, które stanowi „część składową” samodzielnego lokalu.

W nowych przedsięwzięciach deweloperskich pojazdy są często przechowywane w dużych podziemnych halach garażowych, w którym za pomocą poziomych oznakowań są wyznaczone odpowiednie miejsca do zaparkowania auta. W sąsiedztwie innych inwestycji garaże są zagospodarowane na nieruchomości gruntowej z samodzielnymi budynkami, które funkcjonalnie tworzą indywidualne, jednostanowiskowe, samodzielne garaże. Dlatego istotne dla usystematyzowania pojęcia „garażu” i możliwości jego cywilnoprawnego obrotu jest ustalenie jego statusu prawnego w dwóch aspektach. Po pierwsze, chodzi o zdefiniowanie pojęcia „garażu”, który znajduje się w tym samym budynku lub, po drugie, jest położony poza tym budynkiem w granicach tej samej nieruchomości gruntowej, w której położony jest samodzielny lokal mieszkalny¹⁰. Decydujące znaczenie ma definicja „pomieszczenia przynależnego” do samodzielnego lokalu mieszkalnego¹¹. Taka sytuacja występuje w przypadku przyporządkowania garażu jako pomieszczenia przynależnego jako części składowej lokalu mieszkalnego. Wówczas udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej jest liczony na podstawie stosunku powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (garażu) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi¹². Nie może zaistnieć odrębny obrót cywilnoprawny prawem do garażu jako odrębnym bytem w obrocie nieruchomości. Tego

⁷ A. Oleszko (rec.): *Prawo nieruchomości. Teksty jednolite wraz z indeksem rzeczowym i wprowadzeniem S. Rudnickiego*, „Rejent” 1997, nr 9, s. 181.

⁸ J. Skąpski, *Własność lokali. Kilka refleksji na temat ustawy z 1994 r.*, w: *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1997, s. 187.

⁹ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe – Komentarz*, Warszawa 2021, s. 672.

¹⁰ Art. 2 ust. 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.

¹¹ Zgodnie z art. 2 ust. 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U.2020.1910 – „Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej »pomieszczeniami przynależnymi«”.

¹² Art. 3 ust. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, t.j. Dz.U.2020.1910.

rodzaju część składowa nieruchomości „nie może być przedmiotem samoistnego posiadania – np. nie może podlegać zasiedzeniu”¹³. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6 czerwca 1973 r. – część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych¹⁴. To prawo zawsze będzie integralnie związane z danym samodzielny lokalem i będzie przysługiwało każdemu z jego właścicieli. Odłączona część składowa staje się odrębną rzeczą, kiedy spełnia cechy samodzielnego przedmiotu materialnego według wymagań z art. 45 Kodeksu cywilnego¹⁵. Podobne stanowisko prezentują Gerard Bieniek oraz Zenon Marmaj, którzy potwierdzają, że umowny zapis dotyczący wyodrębnienia nieruchomości lokalowej może być modyfikowany w odniesieniu do pomieszczeń przynależnych, co pozwoli na ustanowienie własności lokalu, który dotychczas miał status piwnicy czy komórki¹⁶. Takie pomieszczenie nie będzie już częścią składową lokalu mieszkalnego, ale będzie mogło otrzymać stan samodzielności.

Status garażu jako pomieszczenia przynależnego zależy od przyjętego sposobu ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej podczas wyodrębniania własności – chodzi o sytuację, w której wyodrębnienie co najmniej jednego lokalu mieszkalnego nastąpiło z ustaleniem udziałów w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem powierzchni pomieszczeń przynależnych. W innym przypadku pomieszczenie garażu nie będzie miało statusu nieruchomości przynależnej do samodzielnego lokalu w sytuacji, w której wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpiło bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych. W podobnym tonie wypowiada się Ewa Bończak-Kucharczyk: „Dla przykładu nie jest pomieszczeniem miejsce postojowe w wielostanowiskowym garażu lub na parkingu, które z tej racji nie może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu stanowiącego odrębną własność”¹⁷. Takie stanowisko potwierdza postanowienie SN z 5 października 2007 r., w którym stwierdzono, 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 ustawy o własności lokali”¹⁸. Równocześnie ustawodawca obligatoryjnie wymaga, aby lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym, jakim jest garaż, był zaznaczony na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w sytuacji położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem – na wyrzysie z operatu ewidencyjnego¹⁹. Przy takim zróżnicowaniu zastosowania pojęcia „garaż” usystematyzowania wymagają aspekty praktyczne tego pojęcia w szczególności dla potrzeb obrotu cywilnoprawnego tzw. garaży.

¹³ Postanowienie SN z 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, Legalis.

¹⁴ CR 413/73, Legalis.

¹⁵ E. Skowrońska-Bocian, K. Pietrzykowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 1, Warszawa 2013, s. 205.

¹⁶ G. Bieniek, Z. Marmaj, *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 2001, s. 32.

¹⁷ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2020, s. 102–103.

¹⁸ I CSK 229/07, LEX nr 457733.

¹⁹ Art. 2 ust. 5 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.

Podobne stanowisko zajął Edward Gniewek, stwierdzając, że „nie można rozporządzać częścią składową rzeczy, o ile nie podlega ona odłączeniu od rzeczy”²⁰.

Powyższe przepisy prawa można przenieść na grunt praktyczny. Obecnie większość nowo budowanych budynków wielorodzinnych mieszkalnych posiada tzw. garaże podziemne. Często są to pomieszczenia dwukondygnacyjne. W ich przestrzeni są zapewnione miejsca postojowe dla nabywców lokali mieszkalnych. Praktyczne zapewnienie miejsca do parkowania pojazdu odbywa się poprzez wyodrębnienie pomieszczenia garażu podziemnego jako odrębnego lokalu na wskazany cel inny niż mieszkalny. Wewnątrz przestrzeni garażu na poziomie podłogi zaznacza się żółte linie, które wyznaczają indywidualną granicę miejsca wraz z numerem porządkowym dla indywidualnej osoby korzystającej z tego miejsca. Następnie lokal w odpowiednich częściach, które są uzależnione od liczby miejsc postojowych, sprzedaje się poszczególnym osobom na zasadach współwłasności. Każdy z właścicieli ma prawo współwłasności do udziału w garażu podziemnym z możliwością korzystania z określonego numerem miejsca do parkowania pojazdu z wyłączeniem innych osób (umowa *quoad usum*)²¹. Zgodnie ze wskazaniem E. Gniewka, udział jest wyrazem partycypacji właściciela we wspólnym prawie własności²². W tego rodzaju przypadkach można swobodnie rozporządzać swoim udziałem w garażu wielostanowiskowym, które może być przedmiotem indywidualnego cywilnoprawnego obrotu niezależnie od tego, czy przysługuje prawo własności samodzielnego lokalu w nieruchomości gruntowej. Z praktycznego punktu widzenia takie rozwiązanie wydaje się bardzo korzystne dla właścicieli i nabywców współwłasności. Taki „garaż” można swobodnie zbyć lub nabyć, niezależnie od lokalu mieszkalnego. Wyodrębnienie garażu jako samodzielnego lokalu niemieszkalnego ma jeszcze jeden dodatkowy aspekt. Przede wszystkim znajdują tu zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności²³. Ustawa o własności lokali nie będzie miała tutaj praktycznego zastosowania, ponieważ wszystkie kwestie gospodarcze, które zgodnie z tym aktem prawnym wykonuje wspólnota mieszkaniowa za pomocą zarządu, będą miały zastosowanie do nieruchomości wspólnej. W przypadku wyodrębnionego garażu nie będzie takich nieruchomości wspólnych. Do nieruchomości wspólnych powinny zostać zaliczone pomieszczenia „służące do użytku większej liczby właścicieli lokali, w szczególności w których znajdują się instalacje grzewcze obsługujące system grzewczy w budynku”²⁴. Wszelkie decyzje dotyczące garażu, zarządzania jego infrastrukturą, naprawami, będą spoczywały na współwłaścicielach garażu jako całości. W praktyce zarząd wspólnoty mieszkaniowej może zarządzać taką nieruchomością na zasadach odrębnej umowy ze współwłaścicielami garażu. Mankamentem udziału we współwłasności garażu jest brak możliwości zastosowania przepisów dotyczących zabezpieczeń

²⁰ E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2019, s. 111.

²¹ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, t. 3, Warszawa 2013, s. 678.

²² Tamże, s. 678. Podobne stanowisko zajmuje P. Księżak, w: K. Osajda, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 2, Legalis 2017 – art. 197 k.c.

²³ Art. 195–221 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U.2020.0.1740.

²⁴ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, s. 105.

wynikających z umowy deweloperskiej²⁵. W odniesieniu do samodzielnych lokali niemieszkalnych nabywca udziału w garażu na pierwotnym rynku nieruchomości nie będzie mógł skorzystać z ochrony w przypadku zaistnienia upadłości dewelopera, ponieważ mechanizmy wynikające z ustawy deweloperskiej²⁶ wprost odnoszą się do samodzielnych lokali mieszkalnych.

Działaniem, które może usprawnić cywilnoprawny obrót tego rodzaju nieruchomościami na rynku wtórnym, byłoby podjęcie próby uregulowania kwestii obowiązkowego wyodrębnienia pomieszczeń przynależnych (garaży lub komórek lokatorskich) z nieruchomości wspólnej. Obecnie nie ma podstaw prawnych, które pozwoliłyby przez czynność prawną lub orzeczenie sądu na wyłączenie ze składu nieruchomości lokalowej jego pomieszczenia przynależnego. Zgodnie z opinią A. Doliwy²⁷ podział lokalu mieszkalnego na dwa odrębne lokale wiąże się z koniecznością uzyskania zgody właścicieli na jego podział – wyrażonej w uchwale²⁸ kosztem sporządzenia dokumentacji technicznej²⁹, a także obowiązkiem uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu od właściwego miejscowo starosty³⁰. Nowe „przeliczenie” udziałów właściciela wyodrębnionego lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali położonych na nieruchomości. Na zarządzie wspólnoty mieszkaniowej spoczywałoby zobowiązanie do nowego przeliczenia udziałów i wyodrębnienia lokali niemieszkalnych w postaci garaży czy komórek lokatorskich z poszczególnymi udziałami na zasadzie współwłasności. Taka zamiana stworzy prawną sposobność do wtórnego obrotu prawami do udziałów w garażu. Ponadto jedną z potrzeb pierwotnego rynku lokali mieszkalnych jest objęcie „ustawową” ochroną nabywców lokali niemieszkalnych w przypadku upadłości dewelopera.

Innym przykładem może być kwestia garażu jako samodzielnego wolnostojącego budynku położonego w granicach nieruchomości gruntowej, która dodatkowo jest zabudowana budynkiem jednorodzinny. Dla nieruchomości gruntowej jako całości jest założona jedna księga wieczysta³¹. Przykładem jest postanowienie SN z 30 października 2003 r., gdzie sąd wypowiedział tezę: „stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 ust 1 KC”³². Dlatego w sytuacji chęci właściciela nieruchomości sprzedaży budynku garażu jako samodzielnego lokalu niemieszkalnego należy dokonać podziału nieruchomości

²⁵ Art. 3 pkt 5 Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – umowa deweloperska – „umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa”.

²⁶ Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. z 2019 r., poz. 1805, z 2020 r., poz. 471.

²⁷ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe – Komentarz*, s. 673.

²⁸ Zob. art. 22 ust. 4 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.

²⁹ Zob. art. 2 ust. 5 i 6 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.

³⁰ Zob. art. 2 ust. 3 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.

³¹ Art. 21 Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2019 r., poz. 2204.

³² IV CK 114/02, OSN 2004, nr 12, poz. 201.

i wyodrębnić budynek garażu z jednoczesnym zapewnieniem dostępu do drogi publicznej lub ustanowieniem odpowiednich służebności drogowych. Kwestie podziału nieruchomości regulują przepisy w art. 92–100 ustawy o gospodarce nieruchomościami³³. Na podstawie art. 114 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym „część nieruchomości może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej i pozostałej części. Nie narusza to przewidzianych w przepisach szczególnych ograniczeń podziału nieruchomości”. W podobnym tonie odnosi się do tego zagadnienia E. Gniewek, który potwierdza że „po dokonaniu podziału wieczystoksięgowego część odłączona staje się odrębną nieruchomością”³⁴. Podobne stanowisko zajmuje E. Bończak-Kucharczyk, która twierdzi, że pomieszczenia przynależne mogą być nie tylko fizycznie oddzielone od głównej części lokalu (sugestia art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali), ale mogą faktycznie zostać oddzielone od lokalu w sensie własnościowym³⁵. Analogicznie należy przyjąć, że po dokonaniu podziału wieczystoksięgowego nieruchomości staje się odrębną nieruchomością w ujęciu cywilnoprawnym.

Kwestia „służebności miejsca postojowego/parkingowego”

Regulacje dotyczące służebności gruntowych, a precyzując – służebności przejazdu i przechodu są uregulowane w przepisach Kodeksu cywilnego³⁶. Zgodnie z art. 47 ust. 1 Kodeksu cywilnego służebność obciąża całą nieruchomość nawet w przypadku, gdy jej wykonywanie jest ograniczone do jej części. Służebność gruntowa nie będzie miała bytu prawnego na udziale we współwłasności³⁷. Cywilistyczne uregulowania wprost można zastosować wobec miejsc postojowych, które są zlokalizowane w podziemnych kondygnacjach budynków wielorodzinnych. W doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się możliwość ustalenia zakresu i sposobu wykonywania służebności jako treści stosunku prawnego³⁸. Treść i zakres służebności powinny podążać za nowymi potrzebami gospodarczymi, rozwojem techniki i potrzebami społeczeństwa.

Deweloper, wyodrębniając poszczególne lokale mieszkalne, oddzielnie nie wyodrębnia kondygnacji podziemnych budynku, zaliczając podziemne pomieszczenie garażu do nieruchomości wspólnej. Dla wyodrębnienia nieruchomości gruntowych zasadnicze znaczenie ma kryterium własności i określenie osoby

³³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2020.1990.

³⁴ E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, s. 108.

³⁵ E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, s. 107.

³⁶ Art. 285–295 Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U.2020.0.1740.

³⁷ Postanowienie SN z dnia 29 maja 2013 r., V CSK 416,14, Legalis.

³⁸ M. Warciński, *Służebności gruntowe według Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2013, s. 355. Podobne stanowisko zajmuje E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, art. 287, pkt 3.

jego właściciela³⁹. W takim przypadku znajdują zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, w których uregulowana jest pozycja prawna nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali „nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Podziemna kondygnacja w budynku wielorodzinnym tworzy garaż, który stanowi jedną z części nieruchomości wspólnych, które będą przysługiwały danemu właścicielowi samodzielnego lokalu mieszkalnego w budynku na zasadzie wyłączności i będą nierozzerwalnie związane z prawem własności do lokalu mieszkalnego. Jednak tego rodzaju integralne przyporządkowanie miejsca postojowego nie ma praktycznego znaczenia w przypadku zaistnienia potrzeby sprzedaży prawa do miejsca postojowego jako samodzielnego bytu prawnego.

Zgodnie z art. 285 Kodeksu cywilnego „nieruchomość można obciążyć na rzecz właściciela innej nieruchomości (władnącej) prawem, którego treść polega na możliwości korzystania przez właściciela nieruchomości władnącej w oznaczonym zakresie z nieruchomości obciążonej, bądź na tym, że właściciel nieruchomości obciążonej zostaje ograniczony w możności dokonywania w stosunku do niej określonych działań”. Przedmiotem obciążenia jest zawsze cała rzecz, a co za tym idzie – nie można ustanowić służebności na części składowej gruntu⁴⁰. Jej celem jest zwiększenie użyteczności samodzielnego lokalu mieszkalnego. Obciążenie części nieruchomości wspólnej do korzystania z niej jako miejsca postojowego na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego powoduje brak możliwości samodzielnego obrotu prawem do miejsca postojowego. Obserwując zachodzące zmiany na rynku nieruchomości warto rozważyć możliwość dodania do przepisów Kodeksu cywilnego zmian wprowadzających instytucję służebności miejsca postojowego w kształcie pozwalającym na jego swobody obrót transakcyjny jako wyłącznego prawa do korzystania z miejsca postojowego niezależnie od prawa do lokalu mieszkalnego jako prawa władnącego. Ustanowienie samodzielnej służebności miejsca postojowego ma służyć jako „podniesienie wartości eksploatacyjnej nieruchomości i jej celowi gospodarczemu”⁴¹. W obecnym stanie prawnym zbycie prawa związanego z własnością nieruchomości bez równoczesnego rozporządzenia prawem własności nieruchomości jest niedopuszczalne⁴². W przypadku służebności przesyłu jej ustanowienie nie realizuje celu w postaci zwiększania użyteczności indywidualnej nieruchomości, ale oznaczenie w jej przypadku nieruchomości władnącej jest zbędne, a czasami wręcz nierealne⁴³. Ten rodzaj nowej instytucji nie tylko pozwoli na większą funkcjonalność tego bytu w przypadku nieruchomości lokalowych, ale otworzy szeroką drogę do ustanawiania odpłatnych służebności miejsca postojowego w szczególności w miastach i zatłoczonych arteriach, w których ciężko znaleźć miejsce do par-

³⁹ B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, „Rejent” 2002, nr 9.

⁴⁰ M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, G. Karaszewski, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 204–209.

⁴¹ K. Gołębiowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2019, s. 592.

⁴² E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, s. 116.

⁴³ G. Matusik, *Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2013, s. 316–337.

kowania pojazdów. Wysunięta propozycja swoistej niezależności służebności miejsca postojowego od samodzielności lokalu jako rozwiązanie występujących problemów swobodnego obrotu tymi prawami wydaje się słusznym postulatem, zwłaszcza kiedy właściwie oznaczymy zakres treści dozwolonego korzystania z takiego prawa⁴⁴.

Prawne regulacje kwestii naziemnych miejsc parkingowych w sposób pośredni regulują art. 18–21 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie⁴⁵, którego treści dotyczą w szczególności wymiarów, usytuowania oraz liczby miejsc. Z wydzielonymi miejscami parkingowymi można spotkać się na nieruchomościach zabudowanych budynkami wielorodzinnymi, w których zasady korzystania z nich są różnorodnie uregulowane. W zabudowie śródmiejskiej możemy dostrzec sytuacje, kiedy możliwość korzystania z miejsca parkingowego nie jest przypisana na wyłączność do lokalu czy obciążona prawem pierwszeństwa w ramach nieruchomości wspólnej. Niejednokrotnie można dostrzec znaki informacyjne stojące przy wjeździe na teren osiedla, które informują o tym, że miejsca parkingowe przysługują wyłącznie mieszkańcom osiedla. Z tej przyczyny nie istnieje możliwość obrotu prawem do miejsca parkingowego niezależnie od lokalu mieszkalnego, ponieważ jest to część nieruchomości wspólnej. Zręczni deweloperzy próbują przypisać wydzielone przestrzenie do konkretnych lokali poprzez wskazanie w akcie notarialnym konkretnemu właścicielowi lokalu miejsca do wyłącznego korzystania. W przedmiocie naziemnego miejsca parkingowego mogą znaleźć zastosowanie mechanizmy tzw. samodzielnej służebności „parkingowej”, o której była mowa powyżej.

Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu

W przypadku regulacji praw do garaży bądź wskazywania miejsc postojowych na terenie spółdzielni mieszkaniowych znajdzie zastosowanie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych⁴⁶. Zgodnie z jej treścią przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz swoich członków prawa odrębnej własności dla znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, a także garaży jako lokali o innym przeznaczeniu w tym do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych⁴⁷. Zgodnie z zapisami tego aktu prawnego właścicielowi

⁴⁴ M. Warciński, *Służebności gruntowe według Kodeksu cywilnego*, s. 346–351.

⁴⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690 z późn. zm.

⁴⁶ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, 2127.

⁴⁷ Art. 1 ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, 2127. Zob. art. 54², zgodnie z którym art. 38 ust. 1 pkt 5 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. z 2020 r., poz. 275, 568, 695, 875, 2320, na podstawie

spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu może przysługiwać prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym w ramach własnościowego spółdzielczego prawa do miejsca garażowego (postojowego) lub na zasadzie udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym⁴⁸. Zgodnie z treścią art. 39 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, samodzielny lokal użytkowy, jakim jest garaż, może być przedmiotem umowy najmu lub odrębnej własności. Miejsce garażowe w wielostanowiskowym garażu nie może korzystać ze statusu samodzielnego lokalu, a tylko taki lokal może stanowić odrębną nieruchomość i być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego⁴⁹. Członek spółdzielni mieszkaniowej może ubiegać się o ustanowienie na jego rzecz udziału we współwłasności wielostanowiskowego garażu w formie prawa do ekspektatywy w udziale w jego współwłasności. Staje się właścicielem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu, partycypuje w kosztach jego budowy, wnosi tzw. wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego część⁵⁰. Prawo ekspektatywy udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego przekształca się w udział w prawie współwłasności w momencie przeniesienia na członka spółdzielni udziału we współwłasności garażu. Właściciel prawa jest zobowiązany do uczestnictwa w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego garaż, a także opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Ważną kwestią w zakresie omawianej materii ma statut spółdzielni⁵¹. Zgodnie z art. 17¹⁵ w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „na pisemne żądanie członka spółdzielni mieszkaniowej albo osoby niebędącej członkiem, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu, spółdzielnia jest obowiązana przenieść na te osoby ułamkowy udział we współwłasności tego garażu”. Pod warunkiem, że statut nie stanowi inaczej oraz udziały przypadające na każde miejsce postojowe są równe. Równolegle należy dokonać spłat przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Zgodnie ze stanowiskiem A. Doliwy postanowienia statutu powinny regulować prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące m.in.: zawierania umów w sprawie budowy lokali, zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa

którego art. 38 ust. 1 pkt 5 – nie stosuje się do ustanawiania prawa odrębnej własności lokali i przeniesienia własności lokali, domów jednorodzinnych oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

⁴⁸ E. Gniewek, *Reżim prawny garaży spółdzielczych*, „Rejent” 1996, nr 6, s. 35n.

⁴⁹ Art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, 2127.

⁵⁰ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe – Komentarz*, s. 573.

⁵¹ Art. 17¹² Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, 2127.

do lokali, a także umów o przeniesienie własności lokali⁵². Postanowienie statutu w przedmiocie spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu lub udziału we współwłasności mogą zawierać regulacje pozwalające członkom spółdzielni oraz osobom nieposiadającym takiego statusu na możliwość rozgraniczenia spółdzielczych praw: „do lokalu” względem prawa do „garażu” z uwzględnieniem art. 353¹ Kodeksu cywilnego. W literaturze wskazuje się cechy składające się na naturę stosunku prawnego, które nie mogą „unicestwiać ani nadmiernie obciążać wolności strony, musi go cechować racjonalność i użyteczność oraz względny charakter⁵³”.

W przypadku istnienia spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub budynku garażowego (wolnostojącego garażu położonego w granicach nieruchomości gruntowej), to prawo może być integralnie związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego w formie połączenia obu praw. Równoległe prawo do piwnicy może być integralnie związanym spółdzielczym własnościowym prawem z lokalem, które będzie potwierdzone w tej samej księdze wieczystej lub zaświadczeniu ze spółdzielni mieszkaniowej. I podobnie jak przy miejscach postojowych lub parkingowych, które są częścią nieruchomości wspólnej, nie będzie możliwości samodzielnego wtórnego obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do garażu niezależnie od spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Rozdzielenie obu tych praw będzie umożliwiało ich swobodny obrót na wtórnym rynku nieruchomości.

Zakończenie

Autor przedstawił możliwości nabycia miejsca postojowego lub samodzielnego wolnostojącego garażu niezależnie od prawa własności do samodzielnego lokalu mieszkalnego na nieruchomości. Poddając szczegółowej analizie piśmiennictwo oraz orzecznictwo w przedmiotowej materii, stwierdzono, że nabycie miejsca postojowego powinno wypełniać charakter świadczenia odrębnego i niezależnego od prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego. Chodzi o uporządkowanie prawnego statusu możliwości parkowania pojazdów mechanicznych w sytuacjach, w których właściciel lokalu mieszkalnego nabył wcześniej nieruchomość bez miejsca do parkowania pojazdów mechanicznych lub odwrotnie – osoba nabyła wcześniej wyłącznie miejsce do parkowania pojazdów niż prawo własności do lokalu. Uregulowanie pozycji miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach, służebności postojowych oraz miejsc parkingowych jako odrębnych

⁵² A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe – Komentarz*, s. 454.

⁵³ E. Gniewek, P. Machnikowski, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, s. 701. Zob. G. Bieniek, *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 1, Warszawa 2005, s. 21; M. Saffian, *Zasada swobody umów (uwagi wstępne na tle wykładni art. 353¹ k.c.*, PIP 1993, nr 4, s. 15n.; W. Czachórski, *Zobowiązania*, Warszawa 2002, s. 141n.; R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353¹ k.c.*, Kraków 2005, s. 300n.

nieruchomości spełniających wymóg samodzielności ma doniosłe znaczenie w ich swobodnym obrocie na rynku nieruchomości. W szczególności zaspokoi wzrastające potrzeby uregulowania tej kwestii względem nabywców oraz zbywców tego rodzaju „nieruchomości”.

BIBLIOGRAFIA

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Dz.U.2020.0.1740.
Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. z 2019 r., poz. 2204.
Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, Dz.U. z 2020 r., poz. 275, 568, 695, 875, 2320.
Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz.U.2020.1910.
Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U.2020.1990.
Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Dz.U. z 2020 r., poz. 1465, 2127.
Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, Dz.U. z 2019 r., poz. 1805, z 2020 r., poz. 471.
Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.

Orzecznictwo

- Postanowienie SN z dnia 6 czerwca 1973 r., CR 413/73, Legalis.
Postanowienie SN z 19 stycznia 1988 r., III CRN 459/87, Legalis.
Postanowienie SN z 5 października 2007 r., I CSK 229/07, LEX nr 457733.
Postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 114/02, OSN 2004, nr 12, poz. 201.

Literatura

- Balwick-Szczyrba M., Sylwestrzak A., Karaszewski G., *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014.
Bieniek G., *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 1, Warszawa 2005.
Bieniek G., Marmaj Z., *Ustawa o własności lokali*, Warszawa 2001.
Bończak-Kucharczyk E., *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa*, Warszawa 2020.
Czachórski W., *Zobowiązania*, Warszawa 2002.
Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe – Komentarz*, Warszawa 2021.
Gniewek E., *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001.
Gniewek E., *Prawo rzeczowe*, t. 3, Warszawa 2013.
Gniewek E., *Reżim prawny garaży spółdzielczych*, „Rejent” 1996, nr 6.
Gniewek E., Machnikowski P., *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, Warszawa 2019.
Komorowska J., *Polak ceni własność czyli o tym, że Polska ma jeden z najwyższych odsetków posiadaczy mieszkań własnościowych*, analiza Centrum Amron, 14 grudnia 2015 r.
Konopka J., *Miejsce postojowe – co tak właściwie kupujemy i jakie są konsekwencje wyboru*, Raport Centrum Amaron, 19 marca 2018 r.
Matusik G., *Własność urządzeń przesyłowych a prawa do gruntu*, Warszawa 2013.
Osajda K., *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 2, Legalis 2017 – art. 197 k.c.
Skowrońska-Bocian E., Pietrzykowski K., *Komentarz do Kodeksu cywilnego*, t. 1, Warszawa 2013.
Trzaskowski R., *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 3531 k.c.*, Kraków 2005.

LEGAL STATUS OF A PLACE FOR „PARKING MOTOR VEHICLES” ON A LAND PROPERTY**SUMMARY**

In the article the author tries to present an analysis of the legal status of garages and parking spaces. The problem that he tries to explain concerns in particular the attempt to answer the question whether there is a legitimate possibility of separating garages and parking spaces. Such an alternative will allow the creation of a legal fiction of an independent, individual garage or parking space. In addition, it will enable the freedom to trade in such rights, regardless of the ownership of the dwelling.

KEY WORDS: real estate law, underground garage, property

