



Sygn. akt I CSK 770/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa M. G.

przeciwko K. S. i M. S.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 lutego 2019 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 7 czerwca 2017 r., sygn. akt V Ca [...],

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

M. G. wniósł powództwo przeciwko K. S. i M. S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu nr [...] położnego przy ul. S. [...] w W., z rzeczywistym stanem prawnym, przez wykreślenie z działu III w/w księgi wieczystej wpisu o treści: „Prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr [...] na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr [...] opisanego w KW [...] (KW [...]).

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem zaocznym z dnia 11 sierpnia 2015 r. uzgodnił treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że z działu III nakazał wykreślenie wpisu o treści: „prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr [...] na poziomie II przez każdorazowego właściciela lokalu nr [...] opisanego w KW [...]” oraz zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 6 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Pozwani wnieśli sprzeciwy od tego wyroku. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 6 lipca 2016 r. utrzymał wyrok zaoczny z 11 sierpnia 2015 r. w części dotyczącej punktu 1, w pozostałym zakresie uchylił ten wyrok i nie obciążył pozwanych kosztami procesu. Ustalił, że powód wraz z żoną G. D.-G. kupili samodzielny lokal nr [...] w budynku przy ul. S. [...] w W. na mocy umowy notarialnej zawartej dnia 27 grudnia 2001 r. ze S. sp. z o.o. Strony umowy postanowiły, że każdorazowy właściciel lokalu nr [...] będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych oznaczonych nr [...] i [...]. W dziale I-SP księgi wieczystej [...] w dniu 23 kwietnia 2002 r. wpisano prawo wyłącznego korzystania ze stanowisk postojowych nr [...] i [...] w hali garażowej. Prawo to jest wpisane również w dziale III księgi wieczystej [...]. G. B. M. kupił lokal nr [...] w budynku przy ul. S. [...] w W. na mocy umowy notarialnej zawartej dnia 24 października 2003 r. ze S. sp. z o.o. Strony umowy postanowiły, że każdorazowy właściciel odrębnego lokalu nr [...] będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego oznaczonego nr [...]. W dziale III księgi wieczystej nr [...] zostało ujawnione prawo wyłącznego korzystania ze stanowiska garażowego nr [...] przez każdorazowego właściciela lokalu nr [...] opisanego w KW [...]. K. S. i M. S. reprezentowani przez pełnomocnika nabyli lokal mieszkalny nr [...] na podstawie umowy notarialnej z dnia 25 sierpnia 2006 r.

Mieszkanie przez półtora roku po zawarciu umowy było wynajmowane przez Ambasadę [...]. Obecnie lokal również jest wynajęty. K. S. pierwszy raz był w garażu w listopadzie 2014 r. i stwierdził, że stał tam wtedy pojazd najemcy. Jego żona nigdy nie była w garażu. Właściciele nigdy nie mieszkali w lokalu ani nie korzystali z miejsca parkingowego nr [...]. Od 2002 r. do lutego 2015 r. mieszkaniem M. G. zajmował się jego pracownik, który korzystał z dwóch przydzielonych miejsc postojowych nr [...] i [...]. Małżonkowie G. wprowadzili się do lokalu w marcu 2014 r. i korzystają z niego, gdy są w Polsce. W 2013 r. żona M. G., chcąc zaparkować swój samochód, zobaczyła, że na jej miejscu parkingowym zaparkowany jest inny samochód. W recepcji okazano jej rysunek, na którym dorysowano miejsce postojowe nr [...]. Ponadto na posadzce wymalowane zostały pasy rozdzielające miejsca nr [...], [...] i [...]. Małżonkowie G., kupując lokal, zdecydowali się na większe miejsca parkingowe oznaczone dodatkiem „XL”. Zaznaczone na szkicu dołączonym do księgi wieczystej nr [...] miejsce parkingowe nr [...] pokrywa się z miejscem nr [...] zaznaczonym na szkicu dołączonym do księgi wieczystej nr [...].

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 1916 ze zm.; dalej: „u.k.w.h.”). Przyjął, że postanowienie zawarte w umowie z dnia 24 października 2003 r., określające, że każdorazowy właściciel lokalu nr [...] będzie korzystał na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego oznaczonego nr [...], było nieważne jako naruszające prawa nabyte powoda do wyłącznego korzystania ze stanowisk nr [...] i [...]. Uznał, że art. 9 u.k.w.h. nie obejmuje rozporządzeń dotyczących praw osobistych i roszczeń, które ujawnia się w księdze wieczystej. Podkreślił, że ustawodawca jedynie wyjątkowo pozwala na ujawnienie w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń, a skutek ich ujawnienia jest regulowany wyłącznie w art. 17 i nast. u.k.w.h. Wskazał, że dzięki ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia przeciwko oznaczonej osobie przekształcają się w roszczenia przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości. Przyjął, że prawo pozwanych do korzystania z nieruchomości ujawnione w księdze wieczystej nie jest chronione rękojmią wiary publicznej ksiąg

wieczystych przewidzianą w art. 5 u.k.w.h. w związku z art. 9 u.k.w.h., więc nie można uznać, by skutecznie nabyli oni to prawo.

Pozwani wniesli apelację od wyroku Sądu Rejonowego.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 7 czerwca 2017 r. oddalił apelację i zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1 800 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Podzielił w zdecydowanej części ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, jak i dokonaną bardzo wnikliwą ocenę prawną dochodzonego roszczenia i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął je za własne. Uznał, że nie zasługuje na uwzględnienie zarzut nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c. w związku z art. 207 k.p.c. w związku z art. 161 k.p.c.). Podkreślił, że rękojmia jest wyłączona, jeżeli dla nieruchomości są prowadzone dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele o sprzecznych wpisach (uchwała SN z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 192). Stwierdził, że rękojmia nie chroni czynności prawnych dokonanych na podstawie czynności nieważnej (wyrok SN z dnia 21 stycznia 2016 r., III CSK 29/15, niepubl.).

Sąd Okręgowy przyjął, że umowa ustanowienia prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr [...] na rzecz każdorazowego właściciela lokalu nr [...] w tym budynku nastąpiła z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa udzielonego przez powoda (art. 103 k.c.), bowiem pełnomocnik powoda przekroczył zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, które ograniczało się do podpisywania umów określających zasady korzystania ze stanowisk garażowych bez prawa naruszenia praw nabytych. Uznał, że powód nabył prawo korzystania na zasadach wyłączności ze stanowisk garażowych nr [...] i [...]. Stwierdził, że powód nie tylko nie potwierdził ważności umowy z 24 października 2003 r., ale dnia 17 grudnia 2014 r. odmówił jej potwierdzenia, co spowodowało jej nieważność. Sąd Okręgowy podzielił także argumentację dotyczącą wykładni art. 9 u.k.w.h.

Pozwani wniesli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 9 u.k.w.h., art. 103 § 1 k.c., art. 6 ust. 2 w związku z art. 6 ust. 1 u.k.w.h. oraz art. 3 ust. 1 u.k.w.h.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymaga rozważania status uprawnienia do miejsca postojowego w wielostanowiskowym lokalu garażowym. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 716 ze zm.; dalej: „u.w.l.”) nie zawiera regulacji w tym zakresie. Jedynie z art. 2 ust. 4 u.w.l. wynika, że garaż może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu.

Inaczej jest w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.; dalej: „u.s.m.”), w której znajduje się kilka przepisów dotyczących zarówno garaży wolnostojących (art. 3 ust. 3³, art. 12³, art. 17¹⁹, art. 39 ust. 1, art. 45 ust. 1), jak i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (art. 1 ust. 2 pkt 2, art. 3 ust. 3³, art. 12³, art. 17¹⁵ ust. 1 i 2, art. 17¹⁹, art. 27¹, art. 48¹ ust. 2, art. 54²). Z ostatnio powołanych przepisów wynika, że garaż wielostanowiskowy może być albo częścią nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., albo samodzielnym lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. W pierwszym wypadku miejsce garażowe w garażu wielostanowiskowym, należące do właściciela lokalu mieszkalnego, który stanowi odrębną nieruchomość, nie jest pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03, OSP 2005, nr 5, poz. 61; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2007 r., I CSK 229/07, niepubl.). W konsekwencji, wbrew odmiennemu stanowisku zajętemu przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04 (OSP 2005, nr 5, poz. 62), prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym nie jest też ograniczonym prawem rzeczowym. W tej sytuacji członkom spółdzielni (właścicielom lokali niebędącym członkami) przysługują uprawnienia do wyłącznego korzystania z poszczególnych takich miejsc na zasadzie podziału *quoad usum* garażu wielostanowiskowego. W drugim wypadku członkom spółdzielni (właścicielom lokali niebędącym członkami) przysługują udziały we współwłasności garażu wielostanowiskowego będącego lokalem o innym przeznaczeniu. Jednakże przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oczywiście nie mogą być stosowane do garaży wielostanowiskowych, znajdujących się w budynkach, które podlegają ustawie

o własności lokali. Można wszakże odwoływać się posiłkowo do tych przepisów na zasadzie *analogiae iuris*.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 49/12 (OSNC 2013, nr 6, poz. 76) stwierdził, że pod rządem ustawy o własności lokali garaż może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu mieszkalnego, może być elementem nieruchomości wspólnej, ale może też stanowić odrębny lokal użytkowy (a ściślej: lokal o innym przeznaczeniu). W art. 2 ust. 4 u.w.l. ustawodawca przykładowo wymienił piwnicę, strych, komórkę i garaż jako pomieszczenia przynależne. Trzeba jednak podkreślić, że przynależna do lokalu może być tylko część budynku oddzielona od pozostałej przestrzeni ścianami, gdyż w przeciwnym razie nie można mówić o pomieszczeniu. Garaż, któremu nadano charakter pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego, staje się jego częścią składową, z tym że nadanie takiego charakteru może nastąpić dopiero przy wyodrębnieniu danego lokalu, bo wcześniej lokal nie stanowi rzeczy (art. 45 i 47 § 1 k.c.). Nie jest pomieszczeniem przynależnym w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l. miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym, gdyż nie jest ono oddzielone od innych miejsc postojowych trwałymi ścianami. W takim wypadku za garaż może być uznane jedynie całe pomieszczenie, w którym znajdują się miejsca postojowe, a nie poszczególne miejsca postojowe. W celu zapewnienia właścicielom lokali mieszkalnych prawa do korzystania z miejsc postojowych w praktyce ustanawia się na ich rzecz odrębną własność garażu wielostanowiskowego, jako wydzielonego lokalu użytkowego (a ściślej: lokalu o innym przeznaczeniu), po czym właściciele lokali zawierają umowę o sposobie korzystania z poszczególnych miejsc postojowych. Innym sposobem stosowanym w praktyce jest zawarcie umowy o podziale *quoad usum* bez ustanawiania na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych odrębnej własności garażu wielostanowiskowego. Sąd Najwyższy wskazał w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09 („Izba Cywilna” 2011, nr 5, s. 34), że w takiej sytuacji wszyscy właściciele lokali mają prawo do nieruchomości wspólnej wyrażające się określonymi udziałami w jej współwłasności i wszyscy mogą z nieruchomości wspólnej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem społeczno-gospodarczym. Jeżeli zaś właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzystania z miejsc postojowych, to taki

podział *quoad usum* części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali.

Podsumowując dotychczasowe rozważania, należy podkreślić, że w sytuacji, gdy nie została wyodrębniona własność wielostanowiskowego garażu jako lokalu o innym przeznaczeniu, taki garaż jest częścią nieruchomości wspólnej. Uprawnienie do miejsca postojowego w takim garażu ma charakter obligacyjny i jest związane z udziałem w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 4 ust. 2. u.w.l., jeżeli do wyodrębniania własności lokali dochodzi sukcesywnie, właściciele lokali już wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali. W sprzeczności z tym przepisem pozostaje postanowienie § 6 umów zawieranych przez dewelopera (S. Spółka z o.o.) z nabywcami w sprawie ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności poszczególnych lokali w budynku przy ul. S. [...] w W.. Według tego postanowienia, nabywca udzielał deweloperowi pełnomocnictwa do podpisywania w jego imieniu z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi gruntu i współwłaścicielami budynku umów określających zasady użytkowania stanowisk garażowych na warunkach określonych przez pełnomocnika, bez naruszania praw nabytych w tym zakresie przez mocodawcę. Oznaczało to, że na skutek nieprawidłowego działania dewelopera - jak w niniejszej sprawie - kolejni nabywcy odrębnej własności lokali znajdowali się w gorszej pozycji od wcześniejszych nabywców, co pozostaje w oczywistej sprzeczności także z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). W konsekwencji spostrzeżenia Sądu Okręgowego w kwestii przekroczenia zakresu pełnomocnictwa udzielonego przez powoda (art. 103 k.c.) są bezprzedmiotowe.

W niniejszej sprawie pozwani nabyli od G. B. M. lokal nr [...] w budynku przy ul. S. [...] w W. wraz z uprawnieniem do korzystania na zasadach wyłączności ze stanowiska garażowego oznaczonego nr [...], co zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. W piśmiennictwie jest sporna kwestia, czy rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i nast. u.k.w.h.) chroni również ujawnione w księdze wieczystej prawa osobiste i roszczenia, o których mowa w art. 16 ust. 1 u.k.w.h., przykładowo wymienione w 16 ust. 2 u.k.w.h. Natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r., I CK 28/05 (Monitor Prawniczy 2007, nr 3, s. 154) przyjął, że art. 9 u.k.w.h.

rozszerza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych na inne rozporządzenia prawami, niż wymienione w art. 5 u.k.w.h. (przeniesienie własności lub innego prawa rzeczowego), oraz roszczenia wynikające z takich rozporządzeń, które mogą być ujawnione w księdze wieczystej na podstawie art. 16 u.k.w.h., a w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym rękojnia chroni nabycie tych roszczeń na korzyść uprawnionego. Sąd Najwyższy w niniejszym składzie w pełni podziela ten pogląd. Natomiast powołana przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., III CZP 70/03, dotyczy zupełnie odmiennej sytuacji, gdy dla nieruchomości są prowadzone dwie księgi wieczyste, w których wpisani są różni właściciele o sprzecznych wpisach.

W konsekwencji należy zatem przyjąć, że ujawnione w księdze wieczystej uprawnienie do wyłącznego korzystania ze stanowiska postojowego w garażu wielostanowiskowym jest objęte rękojnią wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.