

Sygn. akt IV CSK 286/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 września 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku A. D. i B. D.

przy uczestnictwie J. W. i U. W.

o wpis,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 września 2019 r.,

skarg kasacyjnych: wnioskodawców oraz uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Okręgowego w G.

z dnia 15 listopada 2017 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżone postanowienie oraz poprzedzające je postanowienie Sądu Rejonowego w K. z dnia 19 maja 2017 r. i przekazuje sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.**

### UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 3 stycznia 2017 r., zawartym w umowie notarialnej określonej mianem „umowy sprzedaży prawa” (dalej – „Umowa sprzedaży”) małżonkowie A. i B. D. (wnioskodawcy) zażądali dokonania wpisu w dziale III księgi wieczystej nr (...) (dalej – „Księga”) zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie hali garażowej w ten sposób, że prawo do korzystania z

miejsca postojowego nr 15 przysługuje właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...)/12, w miejsce prawa do korzystania z tego miejsca postojowego przez właściciela lokalu mieszkalnego nr (...).

W § 1 Umowy sprzedaży małżonkowie J. i U. W. (uczestnicy postępowania) oświadczyli m.in., że są właścicielami lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. M (dalej – „Nieruchomość wspólna”) i że zgodnie z podziałem do korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych z miejsc postojowych w hali garażowej (dalej – „Podziałem do korzystania”) - wpisanym w dziale III Księgi prowadzonej dla budynku wchodzącego w skład tej Nieruchomości - właścicielowi lokalu nr (...) przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr 1 i nr 15, a małżonkowie A. i B. D. (wnioskodawcy) oświadczyli, że są właścicielami lokalu nr (...)/12, z którym związany jest udział w Nieruchomości wspólnej, i że zgodnie z Podziałem do korzystania właścicielowi tego lokalu przysługuje prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr 34. W § 2 Umowy sprzedaży uzgodniono, że uczestnicy sprzedają wnioskodawcom „prawo do korzystania z miejsca postojowego nr 15” w hali garażowej budynku mieszkalnego przy ul. M w K., objętego Księgą, „jako roszczenie wynikające z określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej”, za cenę 14.500 zł, zaś wnioskodawcy prawo to za podaną cenę kupują”.

Kwestię korzystania z garażowej części Nieruchomości wspólnej regulowała umowa o podział *quoad usum* zawarta w dniu 24 lutego 2015 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową „W.” (dalej – „Spółdzielnia”) i nabywców pierwszego z wyodrębnionych lokali (dalej – „Umowa z 2015 r.”). W umowie tej m.in. przyporządkowano wszystkie miejsca postojowe do poszczególnych lokali, a w § 3 ust. 3 (dalej – „Postanowienie § 3 ust. 3”) postanowiono, że „zbycie prawa do korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej” może nastąpić wyłącznie na rzecz właściciela lokalu w nieruchomości przy ul. M. w K., a właściwą formą jest forma pisemna z podpisem notarialnie poświadczonym bez wymogu zgody pozostałych właścicieli lokali na zmianę sposobu korzystania (w tym z miejsc postojowych). W umowach dotyczących sukcesywnego wyodrębniania i sprzedaży kolejnych lokali strony oświadczały, że znany jest im ustalony wcześniej sposób

korzystania z Nieruchomości wspólnej, oraz zamieszczały postanowienia o treści „w związku z ustaleniem podziału do korzystania nabywcy, jako właściciele lokalu mieszkalnego (...) i uprawnieni do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr (...) oświadczają, że rezygnują z korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej pozostałe miejsca postojowe w hali garażowej, tarasy, pozostałe balkony i wyrażają zgodę na przyznanie ich do korzystania odpowiednim właścicielom lokali mieszkalnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do części wspólnych budynku”.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2017 r. Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w K. oddalił wniosek o dokonanie zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej.

Skargę na to postanowienie złożył wnioskodawca A. D. oraz uczestnicy postępowania U. i J. W.

Postanowieniem z dnia 19 maja 2017 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił wniosek o dokonanie zmiany sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej.

Wyjaśnił, że normy wyrażone w art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 737 ze zm.; dalej – „u.w.l.”) mają charakter dyspozytywny i mogą zostać zmodyfikowane – w odniesieniu do pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu (w tym hal garażowych) - przez zawarcie obligacyjnej umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, która jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. *In casu* uzgodniony w Umowie z 2015 r. Podział do korzystania został zawarty w trybie ofertowym przez Spółdzielnię i nabywcę pierwszego z wyodrębnionych lokali, a właściciele kolejno wyodrębnianych lokali przystępowali do tej Umowy, akceptując ustalony sposób korzystania z Nieruchomości wspólnej. Zmiana tego sposobu korzystania jest dopuszczalna, wymaga jednak – jako czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną – uchwały większości właścicieli lokali (art. 22 ust. 1 i art. 23 ust. 2 u.w.l.) albo umowy wszystkich właścicieli. Zgoda tylko niektórych współwłaścicieli (*in casu* uczestników postępowania) jest niewystarczająca. Zawarte w Umowie

z 2015 r. Postanowienie § 3 ust. 3, przewidujące możliwość dysponowania prawem do korzystania z miejsca postojowego bez zgody pozostałych właścicieli lokali „obejmowało w istocie jedynie proces wyodrębniania poszczególnych lokali”. Nie stanowiło „umownego” określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. i tym samym jest pozbawione skutków prawnych. Wobec treści tej Umowy nie sposób – zdaniem Sądu Rejonowego – przyjąć, by wolą stron było przekazanie kompetencji do podejmowania czynności zarządu, jaką jest „zmiana” sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, właścicielowi odrębnego lokalu, lecz wyłącznie „przyznanie” właścicielom prawa do dysponowania przypisanym im miejscom postojowym. Istotne dla Sądu było także to, że wyodrębniając kolejne lokale, ich nabywcy nie oświadczali równocześnie, iż zmieniają sposób dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd Nieruchomością wspólną, przez zezwolenie na ich samodzielne dokonywanie przez współwłaścicieli dwóch czy więcej wyodrębnionych lokali. Woli takiej zaś nie można domniemywać. Ponadto Postanowienie § 3 ust. 3 jest nieważne, gdyż zmierza do obejścia prawa, skoro miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie może być samodzielnym przedmiotem sprzedaży, gdyż nie jest fizycznie wyodrębnione w budynku jako izba ani nie stanowi pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 u.w.l., a podział *quad usum* nie prowadzi do powstania ograniczonego prawa rzeczowego. Roszczenie współwłaściciela wynikające z takiego podziału może być zbyte wyłącznie wraz z prawem własności lokalu. W konsekwencji Sąd pierwszej instancji uznał, że Umowa sprzedaży jest nieważna.

Postanowieniem z dnia 15 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelacje wnioskodawców i uczestników postępowania.

Wyjaśnił, że wniosek podlegał oddaleniu wyłącznie z tej przyczyny, iż miejsce postojowe nie jest ani samodzielnym lokalem ani pomieszczeniem przynależnym do lokalu i z tego względu nie może być przedmiotem odrębnego obrotu. W konsekwencji Umowa sprzedaży prawa do korzystania z takiego miejsca jest sprzeczna z prawem i nieważna (art. 58 § 1 k.c.).

Sąd odwoławczy zwrócił też uwagę, że przedmiotowy wniosek obejmował żądanie dokonania w dziale III Księgi „zmiany sposobu korzystania z nieruchomości

wspólnej w hali garażowej", a więc żądanie odmienne od przedmiotu Umowy, którym była sprzedaż prawa do korzystania z miejsca postojowego. Miał przy tym na względzie, że Umowa została zawarta w formie aktu notarialnego, a nadanie umowie zawartej przed notariuszem innego znaczenia, niż wskazuje na to jej „faktyczna” treść, jest niedopuszczalne.

Ubocznie Sąd drugiej instancji uznał za nietrafne stanowisko Sądu Rejonowego co do konieczności uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli Nieruchomości wspólnej na zmianę sposobu korzystania z niej w części dotyczącej hali garażowej. Oceniał, że Postanowienie § 3 ust. 3 zezwala na zmianę sposobu korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej pomiędzy współwłaścicielami Nieruchomości wspólnej bez zgody pozostałych współwłaścicieli. Osoby zaś, które nabywały lokale po zawarciu Umowy z 2015 r., oświadczały, że znany jest im ustalony wcześniej sposób korzystania z Nieruchomości wspólnej, co oznacza, iż postanowienia tej Umowy nie uległy zmianie i nie zdecydowano o odmiennym sposobie korzystania z części tej Nieruchomości.

Skargi kasacyjne od wyroku Sądu Apelacyjnego wnieśli wnioskodawcy i uczestnicy, zaskarżając go w całości. Wnioskodawcy zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 58 § 1 w związku z art. 535 k.c. w związku z art. 2 ust. 1, 2 i 4 u.w.l., oraz art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 535 w związku z art. 555 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>9</sup> w związku z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c., art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w związku z art. 176 Konstytucji RP, oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Uczestnicy zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 k.c., art. 56 k.c., art. 509 § 1, art. 510 § 1, art. 519 § 1 i art. 555 k.c., art. 2 ust. 1, 2 i 4 u.w.l., oraz art. 57, art. 353<sup>1</sup> i art. 509 § 1 k.c., jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 2 k.p.c., oraz art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Wnioskodawcy i uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w G. wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania. Ewentualnie uczestnicy wnieśli o zmianę postanowienia Sądu Okręgowego przez uwzględnienie apelacji z jednoczesnym rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzucając naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. (ewentualnie w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) skarżący zgodnie zwrócili uwagę na niedostatki uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, związane przede wszystkim ze skupieniem jego uwagi na nieistotnej w sprawie kwestii dopuszczalności odrębnego obrotu „miejscem postojowym”, i pominięciu rozważań dotyczących zbycia „prawa” do miejsca postojowego.

Należy jednak stwierdzić, że uzasadnienie to, jakkolwiek miejscami nader zwięzłe, umożliwia kontrolę kasacyjną rozstrzygnięcia. W szczególności pozwala stwierdzić, że Sąd odwoławczy uznał, iż miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym nie może być odrębnym przedmiotem obrotu, gdyż nie jest przedmiotem odrębnego, zbywalnego prawa rzeczowego. Zważywszy, że przedmiotem obrotu jest co do zasady zawsze prawo do przedmiotu majątkowego (w szczególności rzeczowe) – uwagi dotyczące obrotu samym przedmiotem majątkowym są powszechnie stosowanym skrótem myślowym – między rozważaniami dotyczącymi obrotu „miejscem postojowym” albo „prawem do miejsca postojowego” (w domyśle – prawem rzeczowym) nie zachodzi żadna sprzeczność. Sąd drugiej instancji przyjął zarazem, że „sprzedaż” miejsca postojowego nr 15 (prawa do niego) nie może być rozumiana – reguły wykładni oświadczeń woli składanych w formie aktu notarialnego nie stwarzają takiej możliwości - jako równoznaczna z dopuszczalną zmianą Podziału do korzystania w zakresie dotyczącym miejsca postojowego nr 15. Wynika stąd *implicite* założenie, że czym innym jest sprzedaż miejsca postojowego (prawa do niego) a czym innym – konieczna *in casu* zmiana sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej w części garażowej. Możliwość ujęcia sprzedaży prawa do miejsca postojowego jako sprzedaży prawa obligacyjnego (przelewu) pozostała poza zakresem rozważań Sądu.

Teza o braku podstaw do uznania miejsca postojowego za odrębny przedmiot obrotu nie jest w skargach kasacyjnych kwestionowana. Większość sformułowanych w niej zarzutów skierowanych jest natomiast przeciwko wywodom Sądu Okręgowego dotyczącym relacji między „sprzedażą” miejsca postojowego

a zmianą Podziału do korzystania, zwłaszcza w kontekście możliwości rozporządzania prawem obligacyjnym do tego miejsca. Zarzucając bowiem naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. (wnioskodawcy) albo art. 65 k.c. (uczestnicy), art. 2 ust. 1, 2 i 4 u.w.l. (przez ich zastosowanie do oceny dopuszczalności przeniesienia praw o charakterze obligacyjnym, wynikających z podziału *quoad usum*) i art. 509 § 1, art. 510 § 1, art. 519 § 1 i art. 555 k.c. (przez ich niezastosowanie), skarżący zwrócili uwagę, że celem i przedmiotem Umowy sprzedaży nie było przeniesienie prawa własności wydzielonej fizycznie części nieruchomości wspólnej, lecz zgodnie z Postanowieniem § 3 ust. 3 – zezwalającym, zdaniem uczestników, na zmianę Podziału do korzystania w drodze przelewu wierzytelności i przejęcia długu - odpłatne przeniesienie przez współwłaściciela Nieruchomości wspólnej (właściciela lokalu) na rzecz innego współwłaściciela tej Nieruchomości (właściciela innego lokalu) prawa majątkowego do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego mieszczącego się w hali garażowej, wynikającego z określenia sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej (podział *quoad usum*). Potwierdza to treść § 2 Umowy sprzedaży, treść zawartego w niej wniosku wieczystoksięgowego (o wpis w dziale III Księgi, a nie w dziale II), pobrana opłata sądowa (w wysokości 150,00 zł a nie 200 zł) oraz wysokość pobranego podatku od czynności cywilnoprawnych w stawce właściwej dla przeniesienia prawa (1% a nie 2%). Zaznaczyli też, że również w postępowaniu wieczystoksięgowym sąd nie może uchylić się od wykładni oświadczeń woli. Wraz z prawem obligacyjnym do miejsca postojowego na nabywców przeszły ciężary związane z tym prawem, a ponadto zobowiązali się oni m.in. do uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotowego miejsca postojowego, w tym kosztów utrzymania porządku i oświetlenia. Przeniesienie prawa było równoznaczne ze zmianą określonego w Podziale do korzystania sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej w zakresie hali garażowej przez zmianę oznaczenia uprawnionego i tylko taka zmiana mogła zostać ujawniona w dziale III Księgi, tego zatem dotyczył wniosek. Według uczestników odmienna ocena naruszała art. 56 k.c., a oddalenie wniosku ze względu na sprzeczność pomiędzy treścią Umowy sprzedaży a treścią wniosku jest – zdaniem skarżących – równoznaczne z naruszeniem art. 626<sup>9</sup> w związku

z art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. (wnioskodawcy) albo art. 626<sup>8</sup> § 2 i art. 626<sup>9</sup> k.p.c. (uczestnicy). Formułując zarzut naruszenia art. 58 § 1 w związku z art. 535 k.c. w związku z art. 2 ust. 1, 2 i 4 u.w.l. i naruszenia art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 535 w związku z art. 555 k.c. (wnioskodawcy) albo art. 57, art. 353<sup>1</sup> i art. 509 § 1 k.c. (uczestnicy) skarżący wskazali też, że Umowa sprzedaży nie sprzeciwia się właściwości stosunku, zasadom współżycia społecznego ani powszechnie obowiązującym przepisom prawa. Nie narusza też praw pozostałych współwłaścicieli, którzy w ramach Podziału do korzystania zobowiązali się do powstrzymania się od korzystania z przedmiotowej części Nieruchomości wspólnej oraz wyrazili blankietową zgodę na zbywanie prawa do korzystania z miejsca postojowego pomiędzy pozostałymi współwłaścicielami. Żaden zaś przepis ustawowy nie wyłącza zbywalności między współwłaścicielami praw majątkowych wynikających z umowy o podział *quoad usum*. W ocenie wnioskodawców konsekwencją tych naruszeń jest naruszenie art. 386 § 4 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. w związku z art. 176 Konstytucji, gdyż formułując swe zaskakujące dla uczestników poglądy dotyczące wykładni oświadczeń złożonych przez strony Umowy sprzedaży, sprzeczności tej Umowy z prawem oraz nieprawidłowości wniosku o wpis, Sąd Okręgowy powinien był uchylić wyrok Sądu Rejonowego oraz przekazać sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, a nie czyniąc tego, uniemożliwił uczestnikom ustosunkowanie się do tych poglądów, a przez to pozbawił ich prawa do rozpoznania przez sądy dwóch instancji oraz naruszył konstytucyjną zasadę dwuinstancyjności postępowania.

Rozpatrując przedstawione zarzuty, należy przede wszystkim zgodzić się ze skarżącymi, że kwestia odrębności praworzeczowej i dopuszczalności obrotu praworzeczowego miejscem postojowym (prawem do niego), roztrząsaniu której Sąd odwoławczy poświęcił lwią część uzasadnienia, była w sprawie w istocie irrelevantna, gdyż z Umowy sprzedaży wynika jednoznacznie, iż strony zamierzały sprzedać prawo do miejsca postojowego „jako roszczenie wynikające z określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej” (§ 2 Umowy sprzedaży).

Wbrew wywodom tego Sądu, w świetle Umowy sprzedaży nie powinno też budzić wątpliwości, że sprzedaż tę strony postrzegały jako jurydyczną konstrukcję prowadzącą do zmiany Podziału do korzystania, czego konsekwencją było złożenie



rozpatrywanego w sprawie wniosku wieczystoksięgowego. Z punktu widzenia stron między zakładanym przez nie skutkiem Umowy sprzedaży, rozpatrywanym z uwzględnieniem art. 56 k.c., a treścią wniosku zachodziła pełna zbieżność.

Kluczowa w sprawie pozostaje zatem ocena, czy zastosowana przez strony konstrukcja skutkowała zmianą uzgodnionego w Umowie z 2015 r. Podziału do korzystania.

Rozważenie tej kwestii należy rozpocząć od zwrócenia uwagi, że uzgodniony w Umowie z 2015 r. między pierwszymi współwłaścicielami Nieruchomości wspólnej (Spółdzielnią i pierwszym nabywcą wyodrębnionego lokalu) Podział do korzystania był skuteczny względem kolejnych współwłaścicieli (nabywców lokali), co wynika z art. 221 k.c. w związku art. 1 ust. 2 u.w.l. i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) w powiązaniu z oświadczeniami pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej (sukcesywnych nabywców lokali), akceptujących ten Podział. Nabywając związany z odrębną własnością lokalu udział w Nieruchomości wspólnej, każdy nabywca stawał się zatem podmiotem praw i obowiązków wynikających z Podziału, a więc prawa do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego, obowiązku ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z tą częścią nieruchomości wspólnej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157 i z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981, nr 11, poz. 207, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, nie publ. i z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. V CSK 526/11, nie publ., z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15, nie publ., z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, nie publ.) oraz obowiązku powstrzymania się od korzystania z miejsc postojowych zastrzeżonych dla innych współwłaścicieli.

W ten sposób skuteczność względem kolejnych współwłaścicieli uzyskiwało także Postanowienie § 3 ust. 3, przewidujące dopuszczalność zbycia prawa do korzystania z miejsca postojowego w hali garażowej na rzecz innego współwłaściciela Nieruchomości wspólnej bez dodatkowej zgody pozostałych

właścicieli lokali. Jego znaczenie jest ściśle związane z nieoczywistą jurydyczną charakterystyką owego „zbycia prawa”. Jest jasne, że w ten sposób strony opisywały skutek polegający na utracie przysługującego „zbywcy” „prawa” do wyłącznego korzystania z określonego miejsca postojowego i uzyskanie tego „prawa” przez nabywcę. Nie chodzi tu jednak – jak w przypadku zbycia udziału w garażu wielostanowiskowym stanowiącym odrębny lokal - o przeniesienie praw i obowiązków wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem związanym z własnością lokalu (art. 221 k.c.). „Zbywca” owego „prawa” miał wszak nadal pozostawać stroną Podziału do korzystania (umowy o podział *quoad usum*), zobowiązanym do respektowania jej postanowień względem pozostałych, każdorazowych współwłaścicieli Nieruchomości wspólnej. Pod względem konstrukcyjnym można twierdzić – zwłaszcza akceptując reprezentowany przez część doktryny pogląd co do istoty podziału *quoad usum*, jako regulacji dotyczącej stosunku praworzecznego (a nie obligacyjnego) między współwłaścicielami i zmierzającej do ukształtowania sfery uprawnień do korzystania i posiadania rzeczy - że „zbycie” to stanowiło w istocie zmianę Podziału do korzystania, skutkującą ograniczeniem zakresu uprawnień „zbywcy” (wyłączeniem prawa do korzystania z oznaczonego miejsca postojowego i skorelowanych z nim obowiązków) oraz rozszerzeniem zakresu uprawnień (i obowiązków) „nabywcy”, bez odwoływania się do mechanizmu przeniesienia praw i obowiązków. W takim ujęciu postanowienie § 3 ust. 3 stanowiłoby udzielone z góry upoważnienie dla niektórych współwłaścicieli („zbywcy” i „nabywcy”) do dokonania zmiany Podziału do korzystania ze skutkiem względem pozostałych. Zważywszy wąski zakres tej zgody oraz to, że nie zakłada ona zerwania związku uprawnień i obowiązków wynikających z podziału *quoad usum* z udziałem w nieruchomości wspólnej, rozwiązanie takie należałoby uznać za dopuszczalne, niezależnie od tego, czy uznaje się, iż zmiana uzgodnionego w umowie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej wymaga co do zasady zgody wszystkich współuprawnionych (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, z. D, poz. 96), czy też wystarczająca jest – stosownie do zasad właściwych dla czynności zarządu nieruchomością wspólną – uchwała powzięta większością głosów (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, nie publ. i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17).

Tym niemniej uczestnicy dążą do opisania przedmiotowego „zbycia” w kategoriach przelewu wierzytelności (uprawnienia obligacyjnego) i przejęcia długu, skutkujących zmianą Podziału do korzystania. Punktem zaczepienia dla tej charakterystyki może być reprezentowany w orzecznictwie pogląd, że podział *quoad usum* wywołuje w zasadzie - z zastrzeżeniem art. 221 k.c. – (jedynie) skutki obligacyjne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, nie publ., z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16, nie publ. i z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17, Biul.SN 2019, nr 5, s. 18 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, nie publ.), polegające na powstaniu swoistego stosunku prawnego, w ramach którego współwłaściciele uzyskują status posiadaczy zależnych wydzielonych im części nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, OSN 1956, Nr 3, poz. 88 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2017 r., IV CSK 628/16; por. jednak orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1958 r., II CR 804/57, OSN 1959, nr 3, poz. 81, gdzie wskazano, że wskutek podziału rzeczy wspólnej do korzystania powstaje „stosunek oparty na współwłasności”). Umowę taką uznaje się za źródło dziedzicznych, majątkowych praw i obowiązków związanych z udziałem w rzeczy, a roszczenia z niej wynikające – za podlegające ujawnieniu w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h.), nie mniej zgodnie z art. 221 k.c. skuteczne wobec nabywcy udziału także w braku ujawnienia, o ile o nich wiedział (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, nie publ., z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17 i z dnia 26 czerwca 2018 r., IV CNP 9/18, nie publ.). Nie ma podstaw, by wątpić, że pogląd ten jest aktualny także w odniesieniu do umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez zastrzeżenie dla właścicieli poszczególnych lokali wyłączności korzystania z oznaczonych miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu, który nie został wyodrębniony jako lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne i tym samym pozostaje częścią nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 49/12,

OSNC 2013, nr 6, poz. 76). W orzecznictwie wyjaśniono – co również wspiera stanowisko uczestników - że umowa taka jest źródłem obligacyjnego uprawnienia do miejsca postojowego, które jest związane z udziałem w nieruchomości wspólnej, może być ujawnione w księdze wieczystej i jest wówczas objęte rękojmą wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 770/17).

W rezultacie można twierdzić, że omawiane „zbycie” „prawa” do korzystania z oznaczonego miejsca postojowego oznacza w istocie przelew prawa obligacyjnego wynikającego z Podziału do korzystania, powiązanego z przejęciem przez nabywcę związanych z tym korzystaniem obowiązków. W takim ujęciu Postanowienie § 3 ust. 3 byłoby równoznaczne z udzieleniem z góry zgody na przejęcie tych obowiązków ze skutkiem względem pozostałych współwłaścicieli. Skutkiem przeniesienia praw i obowiązków byłaby zaś zmiana określonego w Podziale do korzystania sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej.

W konfrontacji z reprezentowanym przez część doktryny stanowiskiem, że podział *quoad usum* oddziałuje bezpośrednio na stosunek prawnorzeczowy (stosunek współwłasności) i jest umową z zakresu prawa rzeczowego (a nie obligacyjnego), ujęcie to może budzić wątpliwości (w rachubę wchodziłaby - co najwyżej - analogia do art. 509 i n. k.c.). Nawet jednak zakwestionowanie jego prawidłowości nie przekreślałoby zasadności rozpatrywanego w niniejszej sprawie wniosku o wpis, niezależnie bowiem od precyzyjnego opisu jurydycznego przedmiotowego „zbycia”, nie budzi wątpliwości, że wolą stron było osiągnięcie skutku w postaci zmiany w sposobie korzystania z Nieruchomości wspólnej, i że zmiana ta była dopuszczalna, co przesądza zasadność wniosku. Zwłaszcza, że ograniczona kognicja sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym (por. art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.) nie jest równoznaczna z całkowitym wyłączeniem reguły, 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; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2007 r., I CSK 229/07, nie publ. i z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 498/07, nie publ.). Odwołanie się w Umowie sprzedaży do pojęcia sprzedaży „prawa do korzystania z miejsca postojowego”

„jako roszczenia wynikającego z określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej” należałoby potraktować jako nieściśle i nieszkodliwe (falsa demonstratio non nocet) wyrażenie jurydyczne, nie podważające istoty czynności prawnej ukierunkowanej przede wszystkim na osiągnięcie zamierzonego przez strony celu.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj