

*Mgr Jan Wszolek*  
*Uniwersytet Jagielloński*

## **Sprzedż miejsc parkingowych w umowach zawieranych z deweloperami**

Problematyka sprzedaży i uregulowania prawa do korzystania z miejsc postojowych w powstających nowych inwestycjach mieszkaniowych w ostatnich latach zyskała na znaczeniu w praktyce notarialnej. W zatłoczonych centrach miast, przy stale wzrastającej liczbie samochodów, kwestia miejsc parkingowych staje się coraz bardziej istotna. Nabywając lokal od dewelopera, nabywca bardzo często jednocześnie dokonuje zakupu miejsca parkingowego – w postaci garażu, miejsca w garażu wielostanowiskowym lub w postaci oznaczonego miejsca w obrębie działki, na której powstaje inwestycja. Bardzo często dostępność miejsc parkingowych decyduje o atrakcyjności danego lokalu, często ceny miejsc parkingowych w centrach miast są relatywnie wysokie. Regulacja prawna dotycząca zbywania miejsc parkingowych nie jest czytelna, brak ustawy regulującej nie tylko sam proces deweloperski<sup>1</sup>, ale także kwestie bardziej szczegółowe – w tym nabywanie oraz późniejszą eksploatację miejsc parkingowych. Praktyka notarialna bardzo często spotyka się z kwestią sprzedaży miejsc parkingowych – odpowiednie zredagowanie treści klauzul odnoszących się do zbywania miejsc parkingowych jest istotne, ale niekiedy może wystąpić problem z doborem odpowiednich rozwiązań, które byłyby nie tylko skuteczne, ale również zapewniały odpowiednią

---

<sup>1</sup> Ostatnio sygnalizowano to w artykule M. Wojewody, *Umowa deweloperska i przedawnienie wynikających z niej roszczeń*, PPH 2010, nr 10.

funkcjonalność uprawnień do miejsca parkingowego. Rozwiązaniem pożądanym jest sytuacja, w której nabywca dysponuje prawem wyłącznym i zbywalnym do określonego miejsca postojowego, z czytelnie uregulowaną kwestią ponoszenia kosztów jego utrzymania. Jak zostanie zaprezentowane, osiągnięcie takiego rezultatu nie zawsze jest możliwe w świetle obecnie obowiązujących przepisów i rozwiązań, które oferuje kodeks cywilny.

Konieczność dostarczenia miejsc parkingowych lub garaży w danej inwestycji może znacząco podnieść koszty jej realizacji (szczególnie w wypadku garaży podziemnych), ale z reguły jest też uwarunkowana normami planistycznymi. Obecnie obowiązujące przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym nie nakazują wprost określenia współczynnika ilości miejsc parkingowych przypadających na jeden lokal w nowo projektowanej inwestycji – takie zapisy powszechnie jednak występują w praktyce. Mimo iż w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym brak szczegółowego przepisu, z którego wprost można wyprowadzić obowiązek określenia ilości miejsc parkingowych, obowiązek ten wynika z ogólnych reguł określenia warunków zagospodarowania terenu w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz komunikacji. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>2</sup> przewiduje, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Z kolei w przypadku braku planu ustawa przewiduje, że decyzja o warunkach zabudowy winna określać warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (art. 54 ust 2 pkt a) oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji (art. 54 ust. 2 pkt c). Zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, natomiast

---

<sup>2</sup> Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Nie jest zatem w praktyce możliwe zrealizowanie nowej inwestycji deweloperskiej bez uwzględnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, co powoduje, że omawiana problematyka zyskuje na aktualności i znaczeniu.

Ilość miejsc parkingowych nie zawsze jest identyczna z ilością lokali w nowej inwestycji – liczba ta powinna, co do zasady, odpowiadać ilości lokali, jednak niekiedy jest mniejsza – współczynnik ilości miejsc parkingowych w danej inwestycji najczęściej waha się pomiędzy 0,7 a 1,5 miejsca parkingowego w przeliczeniu na każdy lokal. Należy mieć jednak na uwadze, że normy i współczynniki dotyczące miejsc parkingowych dotyczą etapu projektowania i oddania obiektu do użytkowania – przepisy o planowaniu przestrzennym nie nakładają na inwestora obowiązku sprzedaży miejsc parkingowych. Ani plan zagospodarowania przestrzennego, ani decyzja o warunkach zabudowy nie mogą być dla nabywcy lokalu w inwestycji deweloperskiej źródłem jakiegokolwiek roszczenia cywilnoprawnego o przeniesienie własności miejsca parkingowego. Możliwe jest zatem wydzielenie działki z miejscami parkingowymi jako osobnej nieruchomości i pozostawienie jej we własności dewelopera. Teoretycznie jest zatem możliwe udostępnienie miejsc parkingowych na zasadach najmu, jak również sprzedaż miejsc parkingowych osobom trzecim, niebędącym właścicielami lokali w danej inwestycji. Może się również zdarzyć, że grunt pierwotnie przeznaczony pod miejsca parkingowe zostanie pozostawiony we własności dewelopera, a następnie sprzedany osobie trzeciej – nabywcy lokali nie będą dysponować jakimikolwiek uprawnieniami zabezpieczającymi ich przed taką ewentualnością, jeżeli umowa deweloperska nie będzie zawierać odpowiednich postanowień – bądź w postaci zobowiązania do sprzedaży miejsc parkingowych (lub dostarczenia ich w innej formie prawnej), bądź do zagospodarowania terenu inwestycji w określony sposób (wyraźne zobowiązanie do wybudowania miejsc parkingowych). Uregulowanie dotyczące zbycia i sposobu korzystania z miejsc parkingowych zawarte w umowie deweloperskiej może mieć zatem duże znaczenie dla zagwarantowania późniejszego spokojnego korzystania z nieruchomości przez właścicieli nabytych lokali.

## **1. Garaż jako odrębny lokal**

Najbardziej czytelną formą dostarczania miejsc parkingowych jest sprzedaż garażu w formie prawa odrębnej własności lokalu. Art. 2 ustawy o własności lokali<sup>3</sup> zezwala na wyodrębnienie lokalu wykorzystywanego zgodnie ze swoim przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Tak wyodrębniony lokal może oczywiście znajdować się w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej co budynek i znajdujący się w nim lokal mieszkalny albo w obrębie osobnej nieruchomości gruntowej. Rozwiązanie takie jest raczej rzadko stosowane przez deweloperów, ale jest rozwiązaniem najpewniejszym i najtrwalej regulującym kwestię uprawnień do garażu. O niemożności dostarczenia miejsc garażowych w tej formie decyduje najczęściej projekt budynku – nie każdy budynek jest zbudowany w ten sposób, że istnieje techniczna możliwość wyodrębnienia garaży. Powodem rzadkości zastosowania jest również koszt i konieczność dopełnienia dodatkowych procedur – uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, założenia ksiąg wieczystych dla lokali, a także wyższy podatek VAT doliczany do ceny, gdyż lokale użytkowe nie są objęte definicją budownictwa społecznego uprawniającą do stosowania preferencyjnej stawki VAT<sup>4</sup>. Czytelnie wygląda natomiast kwestia zarządu nieruchomością, na której znajduje się garaż – jeżeli lokale garażowe znajdują się w obrębie tej samej nieruchomości co lokale mieszkalne, właściciele garaży uiszczają zaliczki na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli garaże znajdują się na osobnej nieruchomości gruntowej, właściciele garaży tworzą osobną wspólnotę mieszkaniową<sup>5</sup>, w ramach której rozliczane są koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w sposób analogiczny do nieruchomości mieszkalnych – właściciele mogą ustanowić fundusz remontowy oraz uchwałami określić wysokość zaliczek.

---

<sup>3</sup> Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 – dalej: u.w.l.).

<sup>4</sup> Z dniem 1 stycznia 2009 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o podatku od towarów i usług, w której w art. 41 ust 12a wprowadzono definicję budownictwa społecznego, wprowadzając stawkę 7% dla sprzedaży lokali oraz budynków w ramach „budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym”.

<sup>5</sup> Nazwa może nie jest zbyt odpowiednia, ale nie ulega wątpliwości, że wspólnotę mieszkaniową tworzą również właściciele lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne.

Aby garaż mógł być uznany za samodzielny lokal, powinien spełniać kryteria, o których mowa w art. 2 u.w.l. – dla sprzedaży lokalu konieczne jest uprzednie uzyskanie zaświadczenia o samodzielności lokalu<sup>6</sup>. Lokal garażowy powinien być wyodrębniony w sposób trwały od pozostałych części budynku. Nie jest zatem wystarczające oddzielenie przy pomocy tymczasowych ścianek, metalowych przegród lub siatki ogrodzeniowej – samo miejsce postojowe oznaczone liniami na podłożu nie stanowi odrębnego pomieszczenia<sup>7</sup>.

## 2. Garaż jako pomieszczenie przynależne

Bardziej popularną formą dostarczenia garażu wraz z lokalem mieszkalnym jest udostępnienie garażu jako pomieszczenia przynależnego, zgodnie z art. 2 ust 3 u.w.l. Pomieszczenia przynależne mogą znajdować się w budynku lub poza budynkiem, o ile znajdują się w obrębie tej samej nieruchomości gruntowej. Z punktu widzenia dewelopera i nabywcy praktyczną zaletą może być niższa, w stosunku do sprzedaży garażu w formie prawa odrębnej własności lokalu, cena – do transakcji sprzedaży ma zastosowanie preferencyjna stawka podatku VAT, która odnosi się łącznie do mieszkania z pomieszczeniami przynależnymi<sup>8</sup>, brak kosztów założenia księgi wieczystej, gdyż pomieszczenie przynależne ujęte jest łącznie z lokalem w jednej księdze wieczystej. Prezentowane rozwiązanie ma jednak wady związane z trudnościami z ewentualnym późniejszym zbyciem miejsca parkingowego. Pomieszczenie przynależne, jako część składowa lokalu, dzieli losy rzeczy głównej – sprzedaż samego garażu w obrocie wtórnym może być zatem utrudniona – jest to zatem forma mniej elastyczna z punktu widzenia obrotu prawnego. W doktrynie wskazuje się, że nie jest możliwe zbycie pomieszczenia przynależnego bez lokalu

<sup>6</sup> Istnieje niejednolita linia orzecznictwa sądów administracyjnych w przedmiocie stosunku zaświadczenia o samodzielności lokalu do kwestii oddania budynku do użytkowania – ostatnio NSA w wyroku z dnia 19 stycznia 2010 r. stanął na stanowisku, że wydanie zaświadczenia może nastąpić po dopuszczeniu budynku do użytkowania

<sup>7</sup> Wyrok WSA w Szczecinie z dnia 17 grudnia 2008 r., II SA/Sz 879/2008 (LexPolonica nr 2011975), postanowienie SN z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/03 z glosą R. S t r z e l c z y k a (OSP 2005, nr 5, s. 253).

<sup>8</sup> Wyrok NSA z dnia 22 czerwca 2005 r., I FSK 103/2005 (Monitor Podatkowy 2006, nr 7, s. 38), także wyrok WSA w Warszawie z dnia 9 listopada 2005 r., III SA/Wa 2516/2005 (LexPolonica nr 1875707).

lub zbycie lokalu bez pomieszczenia przynależnego<sup>9</sup>. „Przesunięcie” pomieszczenia przynależnego do innego lokalu wymaga przeliczenia na nowo udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z prawami odrębnej własności lokali oraz skorygowania stanu wieczystoksięgowego ksiąg wieczystych obu lokali oraz nieruchomości gruntowej<sup>10</sup>.

W przypadku pomieszczeń przynależnych należy również zwrócić uwagę na kwestię odrębności pomieszczenia – art. 2 ust 4 u.w.l. mówi o pomieszczeniach przynależnych, zatem konieczne jest, aby garaż mieścił się w pojęciu „pomieszczenia” – zatem może budzić poważne kontrowersje uznanie za pomieszczenie miejsca parkingowego oznaczonego na jezdni lub wydzielonego siatką<sup>11</sup>. Pomieszczeniem nie jest także miejsce położone na zewnątrz budynku lub miejsce w garażu wielostanowiskowym nieoddzielone trwałymi ścianami. Pomieszczenie przynależne nie może również jednocześnie przynależeć do dwóch lokali, co wyklucza przyjęcie takiej konstrukcji przy garażach wielostanowiskowych. Nie ma natomiast konieczności uzyskiwania dla garażu w formie pomieszczenia przynależnego osobnego zaświadczenia o samodzielności, gdyż starosta wydaje zaświadczenie dla całego lokalu, a nie dla jego części.

Należy zauważyć, że to samo pomieszczenie garażowe może stanowić albo lokal albo przynależne pomieszczenie – jak trafnie zauważono w doktrynie, jest to rozwiązanie mogące budzić uzasadnione wątpliwości z punktu widzenia logiki i konsekwencji – wydaje się, że pomieszczenie typowo użytkowe, pomocnicze, jakim jest garaż, komórka, strych, nie powinno być jednocześnie kwalifikowane jako samodzielny lokal – dwoistość praw komplikuje obrót prawny<sup>12</sup>, jest nieczytelne dla nabywców lokali, wła-

---

<sup>9</sup> E. D r o z d, *Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali*, Rejent 1994, nr 11, s. 57.

<sup>10</sup> Za dopuszczalnością obrotem pomieszczeniami przynależnymi wypowiada się E. G n i e w e k, *O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, Rejent 2008, nr 5, s. 17; J. P i s u l i Ń s k i, [w:] *System prawa prywatnego t. IV*, Warszawa 2007, s. 252-253; M. W a t r a k i e w i c z, *Głosa do postanowienia SN z dnia 19 maja 2004 r.*, I CK 696/2003, Rejent 2005, nr 12, s. 144. Przeciwno takiej koncepcji opowiedział się SN w postanowieniu z dnia 22 marca 2001 r., V CKN 277/00 (LexPolonica nr 355373);

<sup>11</sup> Postanowienie SN z dnia 19 maja 2004 r., I CK 696/2003, wraz z głosą R. S t r z e l c z y k a (OSP 2005, nr 5, s. 256) oraz M. W a t r a k i e w i c z a (Rejent 2005, nr 12, s. 144).

<sup>12</sup> Warto przywołać przykład E. D r o z d a (*Lokal...*, s. 61), który podaje sytuację, kiedy to pomieszczenie garażowe może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu

ścicieli, zarządców nieruchomości. Obie z wyżej wskazanych form dostarczenia garażu lub miejsca postojowego – odrębna własność lokalu i pomieszczenie przynależne – pozwalają zagwarantować nabywcy wyłączne prawo do korzystania z garażu. Oba rozwiązania są jednakże stosunkowo rzadko stosowane z uwagi na projekt budynku, który musi przewidywać osobne pomieszczenia garażowe.

### 3. Miejsca parkingowe pozostające we współwłasności

W praktyce, z uwagi na koszty budowy, najczęściej spotykamy garaże wielostanowiskowe albo parkingi położone na zewnątrz. Nie jest możliwe wydzielenie osobnej działki obejmującej jedno miejsce postojowe poza budynkiem, stanowiącej osobny przedmiot własności – działka taka nie spełniałaby normatywów niezbędnych do wydzielenia zgodnie z przepisami administracyjnymi i geodezyjnymi. Z tego powodu bardzo częstą formą udostępniania miejsc parkingowych jest sprzedaż nieruchomości, na której położone są miejsca parkingowe, na współwłasność nabywcom lokali mieszkalnych.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, stanowiska postojowe dla samochodów osobowych powinny mieć co najmniej szerokość 2,3 m i długość 5 m, przy czym dla samochodów użytkowanych przez osoby niepełnosprawne szerokość stanowiska powinna wynosić co najmniej 3,6 m i długość 5 m, a w przypadku usytuowania wzdłuż jezdni – długość co najmniej 6 m i szerokość co najmniej 3,6 m, z możliwością jej ograniczenia do 2,3 m w przypadku zapewnienia możliwości korzystania z przylegającego dojścia lub ciągu pieszo-jezdnego<sup>13</sup>.

W praktyce spotkać można kilka rozwiązań służących zapewnieniu nabywcom prawa do korzystania z miejsca postojowego, wśród których można napotkać również nieprawidłowe konstrukcje, dlatego wydaje się, że kwestii tej należy poświęcić nieco więcej uwagi. Rozwiązaniem nie-

---

o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (np. sklep), ale możliwa jest sytuacja całkowicie odwrotna – gdzie lokal sklepowy będzie pomieszczeniem przynależnym garażu – wydaje się, że takie rozwiązanie nie jest intuicyjne.

<sup>13</sup> § 21 ust. 1 rozporządzenia 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).

kiedy spotykamy w praktyce jest klauzula umowna, w której deweloper zapewnia, że nabywcy lokalu przysługiwać będzie „wyłączne prawo do miejsca postojowego”. Klauzule tego typu nie są skuteczne i nie kreują oczywiście żadnego wyłącznego prawa do miejsca postojowego dla nabywcy – prawo takie nie istnieje w katalogu ograniczonych praw rzeczowych<sup>14</sup>. Nie sposób w tym miejscu pominąć, że prawo analogiczne (aczkolwiek o spornym charakterze<sup>15</sup>) istnieje na gruncie regulacji spółdzielni mieszkaniowych jako „podtyp” spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – jest nim spółdzielcze własnościowe prawo do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym<sup>16</sup>. Poza sferą prawa spółdzielczego nie istnieje natomiast specyficzny typ prawa do miejsca parkingowego, zatem zachodzi konieczność skorzystania z innych instytucji prawnych. W doktrynie wskazuje się, że formą pozwalającą na uregulowanie kwestii korzystania z miejsc parkingowych stanowiących współwłasność jest umowa o udział w rzeczy wspólnej do korzystania – umowa o udział *quoad usum*<sup>17</sup>.

Przekazanie nabywcom lokali miejsc postojowych oraz garaży na współwłasność może mieć miejsce na dwa sposoby. Pierwsze rozwiązanie zakłada, że miejsca postojowe oraz ewentualnie boksy garażowe stanowią część nieruchomości wspólnej, drugie rozwiązanie zakłada wydzielenie w budynku nieruchomości lokalowej (zazwyczaj garażu podziemnego), w której znajdują się miejsca postojowe – nieruchomość ta stanowi lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne<sup>18</sup>, a poszczególnym właścicielom sprzedawany jest udział we współwłasności lokalu. Wydaje się, że rozwiązanie drugie – w którym garaż podziemny stanowi odrębny

---

<sup>14</sup> R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, Warszawa 2007, s. 72.

<sup>15</sup> Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04, z glosą S. Rudnickiego (OSP 2005, nr 5, s. 257), gdzie glosator kwestionuje tezę orzeczenia, zgodnie z którą prawo to ma charakter rzeczowy, powołując wyrok SN z dnia 5 października 2001 r., IV CKN 464/00 (niepubl.), powołane w glosie.

<sup>16</sup> Postanowienie SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 271/04 (OSP 2005, nr 5, s. 257).

<sup>17</sup> R. Strzelczyk, glosa do ww. postanowienia, także: R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 70-71.

<sup>18</sup> E. Gniewek, *O nabywaniu przez właścicieli lokali pomieszczeń przynależnych – po ustanowieniu odrębnej własności lokalu*, Rejent 2008, nr 5, s. 17.



lokal – jest rozwiązaniem najbardziej przejrzystym i czytelnym z punktu widzenia efektywnego zarządzania nieruchomością. Należy mieć na uwadze, że przed sprzedażą udziałów we współwłasności takiego lokalu garażowego konieczne jest jego uprzednie wyodrębnienie, w drodze jednostronnej czynności prawnej, na rzecz dewelopera – nie jest bowiem możliwe zbycie części ułamkowej w lokalu, który jeszcze nie jest wyodrębniony. Analogicznie wygląda sytuacja prawna miejsc parkingowych usytuowanych na zewnątrz budynku – mogą one albo wchodzić w obręb nieruchomości wspólnej (jeżeli znajdują się na tej samej nieruchomości gruntowej co budynek), albo znajdować się na osobnej nieruchomości.

Istotną kwestią różniącą oba warianty pozostaje sposób rozliczania kosztów zarządu garażami, które stanowią współwłasność. W pierwszym wariantcie, w którym miejsca postojowe znajdują się na terenie nieruchomości wspólnej, koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują również koszty utrzymania garaży lub miejsc postojowych (oświetlenie, sprzątanie, remonty nawierzchni), przy czym miejsca postojowe z reguły nie przysługują wszystkim właścicielom. Ustawowy sposób zarządzania nieruchomością wspólną może budzić zatem uzasadniony opór właścicieli, którzy miejsc parkingowych nie nabyli, zatem najczęściej konieczne jest uregulowanie kwestii rozliczeń w uchwale wspólnoty mieszkaniowej i zróżnicowanie stawek zaliczek eksploatacyjnych w zależności od przysługiwania lub nieprzysługiwania miejsca parkingowego. Inaczej wygląda kwestia utrzymania miejsc parkingowych w drugim wariantcie – nieruchomości lokalowej (lub nieruchomości gruntowej) stanowiącej klasyczną współwłasność. Ponieważ nieruchomość ta nie znajduje się w obrębie nieruchomości wspólnej, współwłaściciele powinni zawrzeć umowę o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej, w której ustalą, któremu właścicielowi przypadać będzie konkretne miejsce postojowe oraz w jaki sposób rozliczane będą koszty eksploatacji i remontów. Wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do ingerowania w sposób zarządu lokalem stanowiącym przedmiot współwłasności.

W rozważanym wariantcie miejsce postojowe jest objęte współwłasnością (przymusową lub „zwykłą”) i ustalenie sposobu korzystania z miejsca postojowego może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy między współwłaścicielami. Co do zasady w doktrynie przyjmuje się, że podział rzeczy wspólnej do korzystania jest czynnością przekraczającą zwykły

zarząd<sup>19</sup>. Zgodnie z art. 199 k.c. czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli – zapis ten odnosi się do sytuacji, gdy wspólne miejsca parkingowe stanowią odrębną nieruchomość (lokalową lub gruntową). W przypadku gdy miejsca parkingowe wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (współwłasność przymusowa), dla ważności czynności prawnej wymagane jest uprzednie podjęcie uchwały przez właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności (art. 24 u.w.l.). Wydaje się jednak, że przepis art. 24 u.w.l. statuujący konieczność uprzedniego podjęcia przez właścicieli lokali uchwały nie stoi na przeszkodzie zawarciu umowy przez wszystkich właścicieli lokali ze sobą, bez uprzedniego podjęcia uchwały. Rygor wprowadzany przez art. 24 u.w.l. wydaje się być mniej surowy niż art. 199 k.c. – skoro wszyscy właściciele zawierają zgodnie umowę o charakterze wielostronnym, nie istnieje konieczność uprzedniego podejmowania w tej sprawie uchwały.

Zawarcie umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania może mieć miejsce po sprzedaży wszystkich lokali, natomiast pewnym wyzwaniem może być skonstruowanie w kolejnych aktach notarialnych skutecznego mechanizmu zapewniającego zawarcie umowy *quoad usum* w toku sprzedaży kolejnych lokali. Charakterystyczna dla budownictwa deweloperskiego jest stopniowość sprzedaży i zwiększania się liczby współwłaścicieli nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa powstaje już z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu i od tego momentu powstaje również nieruchomość wspólna jako przedmiot współwłasności. Przedmiotem współwłasności przymusowej stają się również, w omawianym wariantcie, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, jeżeli znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej. W przypadku gdy sprzedawane są udziały we współwłasności lokalu garażowego, grono współwłaścicieli również ulega sukcesywnym zmianom. Warto zatem zastanowić się nad odpowiednim mechanizmem umożliwiającym zawarcie umowy *quoad*

---

<sup>19</sup> S. Rudnicki, *Kodeks Cywilny. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 254; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 528; Z.K. Nowakowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II, Warszawa 1972, s. 413; inaczej: postanowienie SN z dnia 6 marca 1997 r., I CZ 7/97 (OSNC 1997, nr 8, poz. 111); postanowienie SN z dnia 18 lipca 2001 r., V CZ 102/2001 (LexPolonica nr 356469).

*usum* w kolejnych aktach notarialnych – poszczególnych umowach sprzedaży.

Mechanizm taki zakładać powinien umieszczenie w każdej z umów sprzedaży odpowiedniej klauzuli, zawierającej oświadczenie odnoszące się do konkretnego miejsca parkingowego oraz jednoczesną zgodę na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez pozostałych nabywców – wszystkie złożone w ten sposób oświadczenia tworzyć powinny umowę *quoad usum*. Ponieważ do zawarcia umowy dochodziłoby w trybie ofertowym, każda klauzula musiałaby być jednocześnie ofertą (która zawierałaby deklarację, z którego miejsca parkingowego korzystać będzie nabywca) oraz przyjęciem pozostałych ofert, zarówno tych złożonych przed zawarciem umowy z nabywcą, jak i tych przyszłych – cechą inwestycji deweloperskich jest bowiem stopniowość sprzedaży. Ponieważ umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania jest umową wielostronną, skonstruowanie tego typu mechanizmu może jednak być nieco skomplikowane, a w praktyce pojawiają się rozwiązania, które nie gwarantują bezpieczeństwa obrotu.

Niekiedy w praktyce można spotkać klauzule wskazujące, że nabywcy lokalu będzie przysługiwało miejsce postojowe o określonym oznaczeniu. Zawarcie takiej klauzuli nie prowadzi do zawarcia umowy o podział *quoad usum* pomiędzy nabywcą, deweloperem i przyszłymi nabywcami. Jedyne umowa zawarta przez pierwszego nabywcę z deweloperem będzie stanowić umowę o podział rzeczy do korzystania gdyż będzie zawarta przez wszystkich (wówczas jedynie dwóch) współwłaścicieli. Każda kolejna umowa zawierana z deweloperem dotycząca sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej powinna być zawarta również z udziałem współwłaścicieli poprzednio nabywających lokale – w przeciwnym wypadku wspomniana klauzula może być skuteczna wyłącznie w stosunkach „nabywca – deweloper”. Klauzula taka nie tworzy więzi zobowiązaniowej pomiędzy współwłaścicielami. Poprzedni nabywca nie wie, z którego miejsca korzystać będą kolejni nabywcy. Także klauzule wskazujące, że „nabywca wyraża zgodę na korzystanie z miejsca parkingowego w sposób określony w umowach z pozostałymi nabywcami”, również nie tworzą umowy *quoad usum*, a pozostają nadal skuteczne jedynie między stronami umowy. Taka blankietowa zgoda na korzystanie z miejsca postojowego w sposób uzgodniony z deweloperem nie powoduje, że doszło do za-

warcia umowy między współwłaścicielami – wcześniejszy nabywca nie zna kolejnych nabywców ani konkretnych postanowień umowy. Opisana klauzula nie może być również uznana za ofertę *ad incertam personam*, gdyż nie zawiera ona istotnych postanowień pełnej treści umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania (art. 61 k.c.) – nabywcy lokali, którzy wcześniej dokonali zawarcia umowy nie mogą bowiem zgodzić się na korzystanie z konkretnych miejsc parkingowych, gdyż sposób korzystania przez przyszłych nabywców nie jest im znany w chwili zawarcia umowy. Wydaje się, że koncepcja o „stopniowym” zawieraniu umowy *quoad usum* może być zatem trudna do obrony, a wspomniane klauzule są skuteczne jedynie między stronami, które ją podpisały – z całą pewnością umowa zawarta pomiędzy dwoma podmiotami, jako stosunek wyłącznie zobowiązaniowy, nie ma skutku wobec osób trzecich.

W doktrynie wskazuje się, że do zawierania kolejnych umów w przedmiocie miejsc postojowych nie stosuje się przepisu art. 4 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym przy sukcesywnym wyodrębnianiu własności lokali właściciele lokali wyodrębnionych nie są stronami umów o wyodrębnieniu dalszych lokali<sup>20</sup>. Klauzula dotycząca sposobu korzystania z miejsc parkingowych nie dotyczy jednak wyodrębnienia lokalu i w swej istocie służy zawarciu osobnej umowy (odnoszącej się do sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości), pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali, zatem nie jest objęta hipotezą art. 4 ust. 2 u.w.l.

Rozwiązaniem pozwalającym na zawarcie umowy o podział *quoad usum* w kilku osobnych umowach w formie aktu notarialnego jest udzielenie pełnomocnictwa deweloperowi do zawierania kolejnych umów w imieniu każdego kolejnego nabywcy. Zawierając każdą kolejną umowę sprzedaży z nabywcą zawierającą klauzulę dotyczącą określenia korzystania z miejsc parkingowych, deweloper działałby w imieniu własnym (jako właściciel pozostałych do sprzedaży lokali) oraz w imieniu właścicieli lokali, którzy wcześniej dokonali nabycia udziału we współwłasności lokalu garażowego, a którzy wcześniej udzielili mu pełnomocnictwa. Oczywiście deweloper musiałby wyraźnie wskazać właścicieli, w których imieniu działa. Należy zauważyć, że pierwsza umowa dotycząca miejsca parkingowego zawarta z nabywcą lokalu już jest umową *quoad usum* – jest zawarta

---

<sup>20</sup> R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali...*, s. 72.

między aktualnymi współwłaścicielami – poza deweloperem i pierwszym nabywcą nie występują jeszcze inni współwłaściciele. Każda następna klauzula zawarta w kolejnym akcie notarialnym jest aneksem do umowy *quoad usum*, do której przystępuje, jako kolejna strona, kolejny współwłaściciel. Na przystąpienie do umowy konieczna jest zgoda uprzedniego nabywcy, zatem konieczne jest udzielenie w tym celu pełnomocnictwa deweloperowi. Umowa sprzedaży ostatniego mieszkania (w części dotyczącej umowy *quoad usum* miejsc parkingowych) byłaby tym sposobem zawarta pomiędzy nabywcą ostatniego lokalu a deweloperem działającym w imieniu wszystkich pozostałych, którzy wcześniej udzielili pełnomocnictwa.

Można sobie również wyobrazić mechanizm oparty wyłącznie na udzieleniu w umowie sprzedaży deweloperowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy, która następnie, po sprzedaży wszystkich lokali, zostanie sporządzona w formie odrębnego dokumentu. Sposób ten nie jest jednakże efektywny, gdyż do momentu sprzedaży ostatniego lokalu w inwestycji, co może mieć miejsce w odległym okresie, brak umowy regulującej sposób korzystania z parkingu. Dla zawarcia umowy o podział rzeczy wspólnej *quoad usum* przez dewelopera konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego, zatem wskazującego rodzaj umowy i jej przedmiot. Zawarcie umowy *quoad usum* nie wymaga formy notarialnej, jednak bardziej korzystne jest zawarcie klauzuli w umowie deweloperskiej sporządzonej w tej formie, choćby z tego powodu, że istnieje będzie możliwość ujawnienia roszczeń dotyczących sposobu korzystania z wspólnej nieruchomości w księdze wieczystej.

Może budzić pewne wątpliwości, czy w takich szczególnych okolicznościach istnieją podstawy do udzielenia deweloperowi pełnomocnictwa nieodwołalnego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2006 r., XVII AmC 122/05<sup>21</sup> zasadnie SOKiK przyjął, że stosunek prawny umowy deweloperskiej nie stanowi uzasadnienia do udzielenia deweloperowi nieodwołalnego pełnomocnictwa. Zgodnie z art. 101 § 1 k.c. pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią

---

<sup>21</sup> Wyrok SOKiK z dnia 17 sierpnia 2006 r., XVII AmC 122/05, wpis numer 918 – rejestr klauzul niedozwolonych UOKiK ([www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)).

stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Nie wydaje się, że stosunek prawny umowy deweloperskiej stanowi wystarczającą podstawę do udzielenia nieodwołalnego pełnomocnictwa. W chwili zbycia lokalu stosunek prawny zobowiązania zostaje wykonany – pełnomocnictwo natomiast nadal trwa i nie jest w żaden sposób związane z wcześniej zawartą umową i zobowiązaniami w niej zawartymi.

Wpis roszczenia o sposobie korzystania z miejsc parkingowych może być istotny dla nabywców lokali. Pozwala bowiem utrwalić ustalony w toku nabywania kolejnych lokali stan rzeczy dotyczący korzystania z poszczególnych miejsc parkingowych. Zgodnie z art. 221 k.c. czynności określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Umieszczenie informacji o sposobie korzystania z nieruchomości w dziale III księgi wieczystej czyni informację tę możliwą do uzyskania z łatwością dla potencjalnych nabywców. Z kolei art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wskazuje, że roszczenia osobiste, w tym ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, o którym mowa w art. 16 ust. 2 pkt 3 u.k.w.h., mogą być ujawnione w księdze wieczystej, dzięki czemu uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną dokonaną po ujawnieniu. Nabywca lokalu, jak również udziału we współwłasności, będzie zatem związany postanowieniami umowy. Brak ujawnienia w księdze wieczystej może powodować, że nabywca udziału nie będzie związany postanowieniami umowy i może żądać sądowego sposobu ustalenia korzystania ze wspólnej nieruchomości.

W doktrynie nie budzi wątpliwości, że umowy o podział rzeczy do korzystania mają charakter obligacyjny – współwłaściciel dysponuje roszczeniem o wyłączenie korzystania z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli, którym zgodnie z umową dana część nie przypadła do korzystania, polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłącznego korzystania przez współwłaściciela, któremu ta część zgodnie z umową przypadła<sup>22</sup>. Należy mieć

---

<sup>22</sup> E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, Nowe Prawo 1965, nr 11, s. 1239.

również na uwadze, że zgodnie z art. 365<sup>1</sup> k.c. możliwe jest wypowiedzenie zobowiązań bezterminowych o charakterze ciągłym, jakim jest umowa o ustanowieniu określonego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Stanowi to jeden z mankamentów umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania.

W zależności od położenia miejsc parkingowych różnie przedstawia się kwestia zbywalności miejsc. W przypadku gdy sprzedaż dotyczy miejsc znajdujących się w obrębie osobnej nieruchomości (lokalowej lub gruntowej) od nieruchomości wspólnej – bez przeszkód może nastąpić sprzedaż udziału we współwłasności. Inaczej wygląda sytuacja w przypadku, gdy miejsce parkingowe znajduje się w części nieruchomości wspólnej – w tym przypadku nie jest możliwa sprzedaż udziału, który może być przedmiotem obrotu wyłącznie wraz z lokalem (jako udział we współwłasności przymusowej).

#### **4. Miejsca parkingowe w formie służebności**

Alternatywnym sposobem zapewnienia prawa do korzystania z określonego miejsca postojowego jest ustanowienie służebności, a zatem ograniczonego prawa rzeczowego, skutecznego *erga omnes*. Do ustanowienia służebności konieczne jest oświadczenie właściciela nieruchomości złożone w formie aktu notarialnego. Jako potencjalne prawo do miejsca postojowego można rozważyć dwa warianty – służebność osobistą oraz służebność gruntową. Służebność gruntowa byłaby ustanawiana na rzecz każdego właściciela określonego lokalu, a osobista – na rzecz określonej osoby. Służebność jako ograniczone prawo rzeczowe posiada niewątpliwą zaletę w postaci zapewnienia nabywcy lokalu prawa do konkretnego miejsca parkingowego, skutecznego *erga omnes*, niezależnego od decyzji i działań właścicieli innych lokali. Wykorzystanie konstrukcji ograniczonego prawa rzeczowego eliminuje nietrwałość rozwiązań natury obligacyjnej, pozwalając nadto na powiązanie prawa z określonym lokalem.

Służebność gruntowa ani osobista nie może obciążać udziału we współwłasności, gdyż służebność jest prawem, którego wykonywanie jest możliwe tylko na całości nieruchomości, a więc na całym prawie własności, nie jest zaś możliwe wykonywanie jej na udziale współwła-

ściciela<sup>23</sup>. Nie może również być ustanowiona na rzeczy własnej, gdyż wówczas skutek *confusio* ograniczone prawo rzeczowe wygasa. Od tej zasady pojawił się jednak wyłom w orzecznictwie, odnoszący się do możliwości ustanowienia służebności na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności. Mimo iż kodeks cywilny nie przejął zasady wyrażonej w art. 187 pr. rzecz. z 1946 r., że właściciel dwóch nieruchomości może obciążyć jedną z nich służebnością na rzecz drugiej, nie dotyczy to jednak sytuacji, w której współwłaścicielem nieruchomości obciążonej jest właściciel nieruchomości władnącej<sup>24</sup>. Sąd Najwyższy uzasadnił swój pogląd, wskazując, że „gdy właściciel nieruchomości ma tylko udział we własności innej nieruchomości, nie ma ustawowych przeszkód do obciążenia tej innej nieruchomości służebnością gruntową na rzecz właściciela. Służebności gruntowej nie ustanawia się przecież na udziale, ale na nieruchomości. Także, jeżeli właściciel nieruchomości władnącej nabędzie udział we własności nieruchomości obciążonej nie następuje konfuzja w rozumieniu art. 247 k.c. i wygaśnięcie służebności.” Akceptując ten pogląd można uznać, że jest możliwe ustanowienie służebności gruntowej na nieruchomości będącej odrębnym lokalem stanowiącym garaż wielostanowiskowy, stanowiącej współwłasność, jeżeli właściciel nieruchomości władnącej jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości obciążonej. Należy wskazać, że umożliwienie ustanowienia służebności na nieruchomości obciążonej, której współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej, jest celowe pod względem gospodarczym, gdyż wiąże się z przyznaniem właścicielowi nieruchomości władnącej uprawnień wobec nieruchomości obciążonej, które są szersze niż uprawnienia przysługujące mu wobec niej jako jej współwłaścicielowi. W doktrynie uzasadnia się, że rozwiązanie takie jest dopuszczalne, jeżeli służebność daje uprawnionemu właścicielowi prawa inne niż wynikające ze współwłasności<sup>25</sup>. Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej. Prawo do posia-

---

<sup>23</sup> Postanowienie SN z dnia 4 lipca 1960 r., 1 CR 347/60 (OSNCP 1962, nr 4, poz. 126).

<sup>24</sup> Postanowienie SN z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/2005 (Rejent 2006, nr 4, s. 186).

<sup>25</sup> J. Biernat, *Glosa do postanowienia SN z dnia 20 października 2005 r., IV CK 65/05*, Przegląd Sądowy 2008, nr 10.



dania jest jednak ograniczone przez identyczne prawo do posiadania każdego ze współwłaścicieli. Ustanowienie służebności daje z kolei współwłaścicielowi silne, rzeczowe, prawo do korzystania z wydzielonej części wspólnej nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, zatem większe uprawnienia niż przysługujące współwłaścicielowi na podstawie art. 206 k.c. Prawo takie obciąża całość rzeczy, ale wykonywanie prawa ogranicza się wyłącznie do tej części określonego miejsca parkingowego.

Wydaje się, że żaden z obecnie obowiązujących przepisów nie stoi na przeszkodzie dopuszczalności ustanowienia opisanej służebności na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej. W szczególności przepisy kodeksu cywilnego nie wprowadzają jakichkolwiek ograniczeń co do ustanawiania służebności na rzecz nieruchomości lokalowych. W nieobowiązujących już wytycznych wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w sprawach o dział spadku obejmującego gospodarstwo rolne (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z 15 grudnia 1969 r.<sup>26</sup>) Sąd Najwyższy dopuścił możliwość – w razie potrzeby – ustanowienia służebności gruntowej korzystania z klatki schodowej lub sieni znajdującej się w obrębie jednego z nowo utworzonych w wyniku działu spadku budynków, które zostały podzielone według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem<sup>27</sup>. SN w orzeczeniu z dnia 13 kwietnia 1999 r.<sup>28</sup> wskazał, że służebnością gruntową można obciążyć lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności na rzecz właściciela innego lokalu w tym samym budynku, jednakże nie powinno to powodować utraty samodzielności lokalu obciążonego. Nie ma zatem podstaw do odrzucenia możliwości ustanowienia służebności korzystania z miejsca parkingowego. Oczywiście można wskazać, że problem konfuzji i ustanawiania służebności na nieruchomości stanowiącej współwłasność lub współwłasność przymusową wielu osób nie powstanie, jeżeli służebności będą ustanawiane na rzecz nabywców na częściach odrębnego lokalu stanowiącego własność dewelopera – rozwiązanie takie nie jest jednak korzystne dla

---

<sup>26</sup> Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39).

<sup>27</sup> Postanowienie SN z 13 maja 1966 r., III CR 103/66 (OSP i KA 1967, nr 5, poz. 110).

<sup>28</sup> Postanowienie SN z dnia 13 kwietnia 1999 r., II CKN 259/98 (OSNC 1999, nr 2, s. 8).

dewelопера, z uwagi na związane z własnością lokalu obowiązki (prywatnoprawne wynikające z ustawy o własności lokali czy też publicznoprawne) – wielu deweloperów dąży do zakończenia inwestycji i definitywnej sprzedaży całej nieruchomości.

Sposób ustanawiania służebności gruntowych może być zbliżony do sposobu zawarcia umowy *quoad usum*, o którym była mowa wcześniej – ponieważ w toku zawierania kolejnych umów przenoszących własność stopniowo ulega zmianie grono współwłaścicieli, konieczne jest uregulowanie procedury ustanawiania kolejnych służebności poprzez udzielenie przez kolejnych nabywców lokali pełnomocnictwa deweloperowi do ustanowienia w ich imieniu służebności na rzecz następnego nabywcy. W każdej następnej umowie sprzedaży (przenoszącej własność) deweloper będzie ustanawiał kolejną służebność imieniem własnym, jako współwłaściciela, oraz imieniem nabywców lokali, jako współwłaścicieli, na podstawie wcześniej udzielonego pełnomocnictwa.

Inaczej niż we wcześniej omawianych formach prawnych wygląda kwestia zamiany lub zbywalności (bez lokalu) miejsc parkingowych w formie służebności gruntowej. Służebność gruntowa, zgodnie z art. 50 k.c., jest częścią składową nieruchomości władnącej – lokalu; zatem w przypadku zbycia lokalu na nabywcę przechodzi również służebność gruntowa (w przeciwieństwie do służebności osobistej). W przypadku sprzedaży samego miejsca parkingowego (lub zamiany) pojawia się problem zbywalności służebności. Służebność osobista jest prawem niezbywalnym, zgodnie z art. 300 k.c. nie można również przenieść prawa do jej wykonywania. Służebność gruntowa ze swojej natury jest natomiast niezbywalna, gdyż ustanawiana jest na rzecz każdego właściciela oznaczonej nieruchomości – możliwe jest jedynie zniesienie służebności oraz ustanowienie innej lub zmiana treści służebności w drodze umowy. Możliwe jest natomiast wynajęcie przez uprawnionego z tytułu służebności miejsca parkingowego osobie trzeciej. Są to istotne mankamenty prezentowanego rozwiązania.

Koszty utrzymania miejsca parkingowego ustanowionego w formie służebności reguluje przepis art. 289 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej. Każdy z właścicieli lokali, na rzecz których ustanowiona jest

służebność korzystania z określonego miejsca parkingowego, zobowiązany jest zatem do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem tego miejsca, zatem kosztów oświetlenia, sprzątanania itp. Wydaje się, że na podstawie tego przepisu wspólnota mieszkaniowa będzie mogła obciążyć korzystających z miejsc parkingowych współwłaściciele kosztami utrzymania, o ile miejsca postojowe znajdują się w obrębie nieruchomości wspólnej. W przypadku gdy miejsca parkingowe znajdować się będą w osobnym lokalu, sposób rozliczania może być utrudniony – należy zauważyć, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada kompetencji do tego, by ingerować w sprawy współwłaścicieli lokalu – wydaje się zatem, że zasadne byłoby ustalenie sposobu rozliczania poprzez zawarcie umowy między współwłaścicielami.

## 5. Podsumowanie

Opisane przykłady wskazują, że w praktyce istnieje wiele rozwiązań umożliwiających zapewnienie nabywcom lokali korzystanie z miejsca parkingowego lub garażu. Żadne z rozwiązań nie jest idealne – wszystkie z zaprezentowanych wyżej rozwiązań, za wyjątkiem garażu w formie prawa odrębnej własności lokalu, mają pewne mankamenty – utrudnienia w zbywaniu lub możliwość wypowiedzenia stosunku prawnego. Wybór określonego rozwiązania winien znaleźć swoje odzwierciedlenie w treści umowy deweloperskiej, przy czym, dla celów późniejszego efektywnego zarządzania nieruchomością, wskazane jest, aby kwestia ta została jednolicie rozwiązana w całym budynku. Postanowienia umowy deweloperskiej w tej części mają zatem znaczenie nie tylko dla samej transakcji, ale także dla późniejszej eksploatacji nieruchomości.

Coraz częściej w budownictwie deweloperskim mamy do czynienia ze sprzedażą miejsc parkingowych, miejsce parkingowe w centrum miasta staje się dobrem o wymiernej wartości, zbliżającej się do wartości pojazdu. Na tle powyższych, nieco szczegółowych, rozważań można dojść do wniosku, że być może pojawienie się w systemie prawnym prawa do miejsca postojowego, na wzór spółdzielczego prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym – zbywalnego, zapewniającego prawo do korzystania z określonego miejsca, powiązane z obowiązkiem jego utrzymania, spowodowałoby, że kwestia miejsc parkingowych w inwestycjach deweloperskich stałaby się bardziej czytelna.