

Pomieszczenia przynależne, miejsce postojowe w programie „Mieszkanie dla młodych”.

Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (Dz. U. z 2013 r., poz. 1304) określa warunki udzielenia finansowego wsparcia w związku z nabyciem nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i zaciągnięciem na ten cel kredytu w instytucji kredytującej. Jednym z nich jest limit ceny nabywanego lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.

Ustawa określa definicję lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego oraz powierzchni użytkowej mieszkania (lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego) na potrzeby stosowania ich w ustawie i ustalania ceny mieszkań kwalifikujących się do objęcia finansowym wsparciem w ramach programu „Mieszkanie dla młodych”.

W definicji lokalu mieszkalnego ustawa odwołuje się do określenia samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 zdanie pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zważywszy na powyższe, przepisy tej ustawy odnoszące się do lokalu mieszkalnego należałoby stosować odpowiednio.

Uwzględniając zatem, że definicja lokalu mieszkalnego odwołuje się do pojęcia „samodzielny lokal mieszkalny”¹ należy przyjąć, że cena zakupu tak rozumianego lokalu mieszkalnego uwzględnia wszystkie elementy cenowe i kosztowe składające się na cenę transakcyjną. Jeżeli dany lokal mieszkalny, zgodnie z dokumentacją, posiada pomieszczenia przynależne do tego lokalu, to pomieszczenia te stanowią immanentną część składową takiego lokalu i nie mogą być przedmiotem odrębnego obrotu, lecz podlegają obrotowi jedynie z lokalem mieszkalnym, do którego przynależą². Jeśli więc sprzedawany lokal posiada pomieszczenia przynależne, niezależnie od tego, czy zostały wskazane w umowie, cena zakupu takiego lokalu uwzględnia poszczególne komponenty cenowe dotyczące tych pomieszczeń. W takim przypadku cena zakupu lokalu mieszkalnego jako całości uwzględnia także wartość pomieszczeń przynależnych i taka właśnie cena podlega weryfikacji stosownie do warunków ustawowych.

Ponadto, zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, w przypadku wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W takim przypadku zakup lokalu mieszkalnego zawiera w sobie jako element konieczny udział w nieruchomości wspólnej (w tym odpowiednia część ułamkowa gruntu), a więc - niezależnie od wyodrębnienia takiej pozycji w umowie z deweloperem, a następnie akcie notarialnym przenoszącym własność lokalu mieszkalnego - jest to część integralna dokonywanej transakcji, w tym konsekwentnie część integralna ceny za zakup lokalu mieszkalnego finansowanej kredytem preferencyjnym.

Miejsce postojowe/garażowe/parkingowe sprzedawane wraz z lokalem mieszkalnym może stanowić: 1) pomieszczenie przynależne do tego lokalu lub 2) część odrębnej nieruchomości lub 3)

¹ Samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o własności lokali 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. Zgodnie z art. 2 ust. 4 ustawy lokal może posiadać pomieszczenia przynależne, tj. pomieszczenia mogące przynależeć do lokalu „jako jego części składowe, 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”. Wymagane jest, aby pomieszczenia danego lokalu były wydzielone trwałymi ścianami oraz samodzielne, tak aby korzystał z nich wyłącznie właściciel tego lokalu. Pojęcie „trwałymi ścianami” oznacza, iż winny one być odpowiedniej grubości oraz być wykonane z właściwych materiałów (np. cegła, beton itp.). Spełnienie tych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 ww. ustawy).

² Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 marca 2001 r. (V CKN 277/2000).

część nieruchomości wspólnej oddanej jednak do wyłącznego użytkowania jednemu z właścicieli (podział części wspólnej - umowa *quoad usum*).

Jak się wydaje, miejsca postojowego/garażowego/parkingowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym, stanowiącym odrębną nieruchomość, nie można uznać za pomieszczenie przynależne, a co za tym idzie nie jest możliwe finansowanie kredytem w ramach programu „Mieszkanie dla młodych” zakupu lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym. Potwierdzeniem tego stanowiska jest postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 5 października 2007 r. I CSK 229/2007, zgodnie z którym *„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 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.)”*.

W praktyce rynkowej, miejsce postojowe/garażowe/parkingowe stanowi najczęściej część garażu wielostanowiskowego zlokalizowanego np. w podziemiach budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Garaż taki może stanowić przedmiot odrębnej własności/współwłasności, o ile spełnia określone powyżej przesłanki samodzielności. W takim przypadku garaż wielostanowiskowy będzie lokalem użytkowym, którego utrzymanie spoczywać będzie na jego współwłaścicielach.

Trudno także uznać miejsce parkingowe czy postojowe za przynależność nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 51 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, przynależnościami są **rzeczy ruchome** potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi. Przytoczona definicja wyklucza możliwość uznania miejsca postojowego/garażowego/parkingowego za przynależność.

Jak się wydaje, miejsce postojowe/garażowe/parkingowe, poza wyjątkiem omówionym w dalszej części wyjaśnień, nie jest także częścią nieruchomości wspólnej. Zgodnie bowiem 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.

W przypadku, gdy wraz z lokalem mieszkalnym nie jest sprzedawane wyodrębnione miejsce postojowe/garażowe/parkingowe lecz prawo do korzystania z takiego miejsca, znajdującego się na gruncie stanowiącym część nieruchomości wspólnej, wydaje się, że opłata za takie prawo powinna być wyłączona z ceny zakupu lokalu mieszkalnego i tym samym - w świetle obowiązujących przepisów ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi - nie może być objęta kredytem mieszkaniowym udzielanym w ramach tej ustawy. W istocie bowiem transakcja nie obejmuje zakupu mieszkania wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziałem w części nieruchomości wspólnej, lecz prawo do wyłącznego użytkowania części powierzchni, które powinno być odrębnie wycenione, a także być przedmiotem odrębnych czynności obrotu. Należy przy tym podkreślić, że prawo takie może być uchylone przez wspólnotę mieszkaniową na podstawie odrębnych przepisów lub też może nastąpić rezygnacja z tego prawa przy obrocie prawem własności lokalu mieszkalnego.

Pokreślić należy także, iż ani przepisy ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, ani też cel, którego realizacja jest określona w tej ustawie nie dają podstaw do rozstrzygania kwestii, do których mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i przepisy ustawy o własności lokali.