

Elżbieta Klat-Górska

Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii

Uniwersytet Wrocławski

ORCID: [0000-0003-3341-0930](https://orcid.org/0000-0003-3341-0930)

Dorozumiany sposób zawarcia umowy o podział nieruchomości *quoad usum* oraz jego wybrane konsekwencje cywilnoprawne

Streszczenie

Do grupy podstawowych uprawnień przysługujących każdemu współwłaścicielowi nieruchomości należy zaliczyć współposiadanie oraz współkorzystanie z nieruchomości. Przedmiotem opracowania jest analiza zagadnienia dotyczącego dorozumianego zawarcia porozumienia przez współwłaścicieli nieruchomości, określającego warunki podziału nieruchomości *quoad usum* oraz zmiany ustawowych zasad współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Tego rodzaju podział może polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli lub niektórzy z nich otrzymują do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości i każdy z wyłączeniem innych tę część używa oraz czerpie z niej korzyści. Przedstawiony sposób wykonywania uprawnień przez współwłaścicieli nieruchomości jest istotny przede wszystkim wówczas, gdy z uwagi na wielkość powierzchni nieruchomości, jej rodzaj lub inne właściwości jest możliwy do zastosowania jako bezkolizyjny oraz zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej.

Słowa kluczowe

współwłasność, udział we współwłasności, nieruchomość, podział *quoad usum*, posiadanie, nakłady

1. Współposiadanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej jako postaci uprawnień współwłaścicieli

Prawo współwłasności jest szczególną odmianą prawa własności. Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny¹ współwłasność to własność tej samej rzeczy (w tym nieruchomości według art. 46 § 1–2 k.c.), przysługująca niepodzielnie kilku osobom. Prawo to cechuje więc jedność przedmiotu własności, wielość podmiotów i niepodzielność samego prawa². Niepodzielność prawa wyraża się w tym,

¹ T.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.; dalej jako: k.c.

² Zob. np. A. Wąsiewicz, *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1964, z. 4, s. 107–133, oraz E. Gniewek [w:] E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego, t. 3, Prawo rzeczowe*, Warszawa 2013, s. 658–659, oraz powołaną tam literaturę i np. postanowienie SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 300/09, LEX nr 852670.

że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do całej rzeczy³. W orzecznictwie trafnie podkreślono, że „Współwłaściciel nie ma wyłącznego prawa własności do żadnej fizycznie wydzielonej części rzeczy. Rzecz będąca przedmiotem współwłasności – w tym nieruchomości – jako całość oraz każda materialna część tej rzeczy należy niepodzielnie do wszystkich współwłaścicieli”⁴.

Na podstawie art. 196 § 1 k.c. należy wyróżnić dwa rodzaje współwłasności – współwłasność w częściach ułamkowych (zwaną też współwłasnością zwykłą) oraz współwłasność łączną. Współwłasność w częściach ułamkowych jest samodzielną rzeczową więzią prawną, niezwiązaną z prawnym stosunkiem innego rodzaju. W odróżnieniu od współwłasności w częściach ułamkowych współwłasność łączna nie ma bytu autonomicznego i pozostaje w ścisłym związku ze stosunkiem o charakterze osobistym (umowa spółki cywilnej, związek małżeński), z którego się wywodzi⁵.

Wszystkim współwłaścicielom przysługuje wspólne prawo własności zespolone z udziałów współwłaścicieli⁶. W takim układzie „wspólne prawo” własności tworzy „zespół udziałów” we współwłasności⁷. Wobec tego w przypadku współwłasności należy odróżnić prawo własności całej rzeczy od udziałów współwłaścicieli. Udział w prawie współwłasności w częściach ułamkowych wyraża zakres uprawnień współwłaściciela względem rzeczy wspólnej i jest określany ułamkiem, dlatego określa się go jako „część ułamkową (idealną, myślową)” wspólnego prawa. Analiza norm cywilnoprawnych prowadzi do konkluzji, że nie należy traktować udziału we współwłasności jako odrębnego prawa majątkowego⁸.

Normatywną konsekwencją przyjętej w art. 195 k.c. koncepcji prawa współwłasności jako prawa własności przysługującego niepodzielnie kilku osobom jest wskazane w art. 206 k.c. przysługujące każdemu ze współwłaścicieli uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej oraz uprawnienie do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli⁹. Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepo-

³ Zob. np. postanowienie SN z dnia 10 lutego 2016 r., I CSK 55/15, LEX nr 2008736.

⁴ Tak: WSA w Lublinie w wyroku z dnia 30 maja 2007 r., I SA/Lu 343/07, LEX nr 1022082.

⁵ K. Krziskowska, *Komentarz do art. 196 k.c.*, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, Warszawa 2018, s. 291.

⁶ Tak: SN w uchwale z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2013, nr 9, poz. 103.

⁷ Zob. E. Gniewek, *Komentarz do art. 195 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, LEX/el 2012.

⁸ Zob. np. wyrok SN z dnia 14 października 2005 r., III CK 92/05, LEX nr 187038.

⁹ Należy przychylić się do stanowiska SN, w myśl którego do kategorii spraw wymienionych w art. 618 k.p.c. nie można zaliczyć rozszerezenia współspadkobiercy o współposiadanie rzeczy wspólnej oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współspadkobierców (zob. uchwałę SN z dnia 12 października 1973 r., III CZP 56/73, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1974, nr 7–8, poz. 125). Wobec tego np. wszczęcie postępowania

dzielnej ręki (*pro indiviso*)¹⁰. Polega ono na wykonywaniu – określonego w art. 336 k.c. – władztwa faktycznego nad całą rzeczą (w tym nieruchomością) przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Posiadanie nieruchomości przez współwłaściciela jest zatem posiadaniem właścicielskim i samoistnym, stanowi bowiem realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy. Oznacza to, że z faktu posiadania nieruchomości przez współwłaściciela wynika jedynie, iż włada on rzeczą i korzysta z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem. Ustawodawca w sposób odmienny traktuje współposiadanie i posiadanie indywidualne, co wyklucza, w przypadku tego pierwszego, stosowanie domniemania wynikającego z art. 339 k.c.¹¹

Trzeba podkreślić, że ustawodawca nie formułuje kategorii posiadania udziału, lecz określa podstawy normatywne współposiadania rzeczy (w tym nieruchomości). Poza tym uprawnienie do współposiadania nieruchomości nie przesądza zakresu jej rzeczywistego posiadania¹².

W stosunku wewnętrznym między współwłaścicielami każdemu z nich przysługuje uprawnienie do posiadania i do korzystania z rzeczy wspólnej zsynchronizowane z takim samym uprawnieniem pozostałych współwłaścicieli¹³. Ustawowy zakres uprawnienia do współposiadania zależy od tego, w jakim zakresie daje się ono pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, co z reguły zależy od charakteru rzeczy wspólnej i możliwość jej wykorzystywania (przykładowo: zakres ten będzie odmienny w przypadku nieruchomości i rzeczy ruchomych).

Prawo współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaściciela. W pojęciu tym mieści się: bezpośrednio i wspólne z pozostałymi współposiadaczami posiadanie i korzystanie z całej nieruchomości, bezpośrednio i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części nieruchomości (podział *quoad usum*), oraz pośrednie posiadanie i korzystanie

nia o dział spadku pozostaje bez wpływu na możliwość wszczęcia odrębnego postępowania o dopuszczenie jednego ze spadkobierców do współposiadania przedmiotów spadkowych przez pozostałych współspadkobierców. Sprawa o dopuszczenie do współposiadania ma być niezależny od sprawy o dział spadku, a jej celem jest określenie stosunków wzajemnych między współwłaścicielami (współspadkobiercami) do czasu zniesienia współwłasności.

¹⁰ Zob. także S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 205–206.

¹¹ Zob. np. postanowienia SN: z dnia 26 czerwca 2013 r., II CSK 581/12, z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 412/13 oraz z dnia 30 października 2013 r., V CSK 488/12, Legalis.

¹² W doktrynie wskazano, że w szczególności możliwe jest rozdzielenie w czasie posiadania i korzystania z rzeczy. Nie ma też przeszkód prawnych, by korzystanie z rzeczy rozdzielić według rodzaju pożytków – tak: E. Gniewek, *Komentarz do art. 16 u.k.w.h., teza nr 3, Księgi wieczyste. Art. 1–58(2) KWU. Art. 626(1)–626(13) KPC. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2018, Legalis/el.

¹³ Zob. wyrok WSA w Lublinie z dnia 30 maja 2007 r., I SA/Lu 343/07, LEX nr 1022082.

z całej nieruchomości, w tym w szczególności pobieranie pożytków cywilnych. Należy także zauważyć, że np. nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli¹⁴.

Podobnie treść więzi w postaci współwłasności łącznej obejmuje – ściśle związane z podstawowym osobistym stosunkiem prawnym – uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy, w tym z nieruchomości (zob. np. art. 34¹ ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy¹⁵). Podział do korzystania (podział *quoad usum*) mieszkania wspólnego małżonków lub wspólnie przez nich zajmowanego jest zatem dopuszczalny w czasie trwania związku małżeńskiego (i to nie tylko wówczas, gdy sąd orzekł o separacji małżonków albo o rozwiązaniu małżeństwa przez rozwód¹⁶).

W sytuacjach, w których współwłaściciel nie objął w posiadanie nieruchomości wspólnej lub je utracił, przysługuje mu w zasadzie roszczenie o dopuszczenie go do współposiadania. Roszczenie takie można realizować tylko wtedy, gdy ze względu na charakter współposiadania sąd może skonkretyzować w orzeczeniu i wskazać, na czym mają polegać obowiązki pozwanego, których wykonanie zapewni powodowi współposiadanie, a więc gdy orzeczenie będzie mogło zostać wykonane w drodze egzekucji. Nie byłoby natomiast dopuszczalne, jako nienadające się do egzekucji, ogólnikowe przyznanie współwłaścicielowi współposiadania, ale bez określenia, na czym konkretnie to współposiadanie ma polegać¹⁷.

W orzecznictwie wskazano również, że wyzutemu ze współposiadania służy powództwo petytoryjne¹⁸. Doznającemu przeszkody we współposiadaniu, o ile zakres tego współposiadania da się sprecyzować, przysługuje także roszczenie posesoryjne (art. 346 k.c.). Nawet w warunkach podejmowania przez większość współwłaścicieli czynności w ramach zwykłego zarządu nie mogą oni arbitralnie wpływać na losy współwłaścicieli pozostających w mniejszości, ignorując zasady prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 202 k.c.). Ingerowanie większości w sferę uprawnień do władania rzeczą przez współwłaścicieli pozostających w mniejszości, także w ramach czynności zwykłego zarządu, może uzasadniać wniesienie powództwa posesoryjnego¹⁹.

¹⁴ Zob. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2013, nr 9, poz. 103.

¹⁵ T.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 682, z późn. zm.

¹⁶ Por. uchwałę SN z dnia 26 maja 1977 r., III CZP 33/77, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1978, nr 1 poz. 3.

¹⁷ Zob. uchwałę SN z dnia 28 marca 1963 r., III CO 33/62, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych” 1964, nr 2, poz. 22.

¹⁸ Zob. wyrok SN z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 641/97, LEX nr 1224932.

¹⁹ *Ibidem*.

2. Charakter porozumienia *quoad usum*

W art. 206 k.c. ustawodawca rozróżnił współposiadanie oraz korzystanie, a więc nawiązał do – ujętej w ramy art. 140 i art. 336 k.c. – tzw. triady uprawnień właściciela, wśród których wyodrębnione jest posiadanie (*ius possidendi*). Uregulowane w art. 206 k.c. uprawnienie do współposiadania i korzystania wspólnie z innymi współwłaścicielami z całej nieruchomości ma charakter modelowy²⁰ i jednocześnie bezwzględny w tym sensie, że jest ono skuteczne w odniesieniu do wszystkich podmiotów, także pozostałych współwłaścicieli²¹. Uprawnienie to przysługuje zatem współwłaścicielowi, chociażby nawet stronił od ponoszenia ciężarów i nakładów na rzecz. Artykuł 206 k.c., odwołując się do obiektywnego kryterium pogodzenia posiadania współwłaściciela z posiadaniem pozostałych współwłaścicieli, abstrahuje od wielkości udziałów w prawie współwłasności. Nie oznacza to jednak, że w razie sporu między współwłaścicielami co do zakresu korzystania z rzeczy wspólnej kwestia wielkości udziałów jest prawnie obojętna; przeciwnie, stanowi istotne kryterium w umownym lub sądowym ukształtowaniu sposobu korzystania z nieruchomości. Wielkość udziału jest więc elementem oceny, w jakim zakresie posiadanie przez współwłaściciela daje się pogodzić ze współposiadaniem nieruchomości wspólnej przez pozostałych współwłaścicieli²². Poza tym sposób wykonywania współposiadania nieruchomości może być odzwierciedleniem – w sferze wykonywania współwłasności – udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej²³.

W doktrynie wyjaśniono, że „[...] w zakresie korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej ustawodawca, kształtując reżim prawny współwłasności, korzystał z formuły przepisów względnie obowiązujących, dopuszczając szerokim frontem zasadę swobody umów”²⁴. Tego rodzaju regulację względnie obowiązującą zawarł ustawodawca między innymi w art. 206 k.c.

Skoro art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, to współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, zwłaszcza jeśli z uwagi na wielkość jej powierzchni, rodzaj lub właściwości nieruchomości wspólnej, ewentualnie inne szczególne okoliczności, nie jest możliwe bezkolizyjne, sensowne i zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej korzystanie z niej

²⁰ Zob. np. K. Górską, *Komentarz do art. 206 k.c., teza nr 1*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 8, Warszawa 2017, Legalis/el.

²¹ Zob. np. wyroki SN: z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, LEX nr 52366, oraz z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, LEX nr 77082.

²² Zob. uchwałę SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2007, nr 3, poz. 37.

²³ Zob. E. Gniewek, *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2011, nr 3, poz. 31.

²⁴ Tak: *ibidem*.

przez wszystkich współwłaścicieli w sposób wskazany w art. 206 k.c.²⁵ Ten sposób wykonywania wspólnego prawa jest szczególnie dogodny, gdy przedmiotem współwłasności jest nieruchomości, której właściwości i przeznaczenie nie pozwalają na wspólne lub rozdzielne władanie nią przez wszystkich współwłaścicieli.

W orzecznictwie przyjęto pogląd, że z uwagi na to, że z reguły podział nieruchomości *quoad usum* jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, umowa taka wymaga porozumienia wszystkich współwłaścicieli – w przeciwnym wypadku jest nieważna²⁶. Dlatego jej istnienia nie można domniemywać. Należy jednak do części tej tezy odnieść się krytycznie, ponieważ do umowy współwłaścicieli ustalającej sposób korzystania z nieruchomości (a także innego rodzaju rzeczy) nie mają zastosowania przepisy art. 199 ani art. 201 k.c.²⁷ Norma ujęta w art. 206 k.c. jest regulacją samodzielną i nie odnosi się do zarządu rzeczą wspólną, ponieważ stanowi podstawę – odrębnej od czynności zarządu nieruchomością wspólną²⁸ – grupy uprawnień i obowiązków współwłaścicieli.

Podkreślenia wymaga, że samo stwierdzenie, iż z przedmiotu współwłasności korzysta np. jeden współwłaściciel z wyłączeniem pozostałych, nie oznacza jeszcze, że działa on z przekroczeniem uprawnień z art. 206 k.c.²⁹ Nie ma bowiem przeszkód, aby współwłaściciele w taki właśnie sposób ukształtowali wykonywanie współuprawnienia w odniesieniu do korzystania ze wspólnej rzeczy³⁰. Dopóki bowiem współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy (w tym z nieruchomości) zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c.

Zmiana formy korzystania z bezpośredniej, a zarazem wspólnej, którą wprost wskazano w przepisach ustawy, na formę pośrednią, lecz rozdzielną (podział *quoad usum*) stanowi dyspozycję współwłaściciela odnośnie do swego uprawnienia i dlatego żaden ze współwłaścicieli wbrew woli innego współwłaściciela nie może go tego uprawnienia pozbawić³¹. Innymi słowy, jeżeli jeden ze współwłaścicieli (lub niektórzy z nich)

²⁵ Zob. postanowienie SN z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 64/16, LEX nr 2281228.

²⁶ Zob. postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, LEX nr 57227.

²⁷ Zob. E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Kraków 2001, s. 400–402 i K. Górska, *komentarz do art. 206 k.c.*

²⁸ Szerzej o instytucji zarządu w ramach współwłasności – zob. G. Rudnicki, *Zarząd nieruchomością wspólną. Zagadnienia wybrane de lege lata, de lege ferenda*, [w:] T. Erciński, P. Grzegorzczak, K. Weitz (red.), *Sine ira et studio. Księga jubileuszowa dedykowana sędziemu Jackowi Gudowskiemu*, Warszawa 2016, s. 1077–1091.

²⁹ Zob. uchwałę SN z 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, LEX nr 1365841, oraz np. wyrok SA w Katowicach z dnia 28 kwietnia 2016 r., I ACa 1197/15, LEX nr 2061828.

³⁰ Zob. szerzej – np. E. Skowrońska-Bocian [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny, t. I, Komentarz do artykułów 1–449¹*, Warszawa 2005, s. 591–592.

³¹ Szerzej zob. przegląd stanowisk doktryny i judykatury dotyczących natury prawnej podziału *quoad usum* zaprezentowany przez G. Karaszewskiego, *Podział quoad usum jako czynność zarządu*, [w:] M. Bal-

naruszy uprawnienia drugiego (lub większej liczby współwłaścicieli) do współposiadania i korzystania z nieruchomości (lub całkowicie go/ich tych uprawnień pozbawi), to naruszy art. 206 k.c., czyli będzie działać bezprawnie i w związku z tym może ponieść wynikające z tego naruszenia konsekwencje³².

Istotę podziału nieruchomości *quoad usum* można sprowadzić do dwóch podstawowych jego postaci, mianowicie:

- 1) albo każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do korzystania fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej i może nią władać i z niej korzystać (w tym w szczególności pobierać z niej pożytki zarówno naturalne, jak i cywilne) z wyłączeniem pozostałych,
- 2) albo jeden ze współwłaścicieli (bądź tylko niektórzy spośród nich) otrzymuje (otrzymują) do korzystania całą nieruchomość wspólną i może (mogą) nią władać i z niej korzystać (w tym w szczególności pobierać z niej pożytki zarówno naturalne, jak i cywilne) z wyłączeniem pozostałych.

W sytuacji gdy jeden ze współwłaścicieli (bądź tylko niektórzy spośród nich) otrzymuje (otrzymują) do korzystania całą nieruchomość wspólną, konieczne jest dokonanie oceny, czy w drodze umowy współwłaściciele powierzyli współwłaścicielowi zarząd nieruchomością wspólną albo czy w drodze porozumienia współwłaściciele dokonali takiego podziału nieruchomości do korzystania (*quoad usum*). Kryterium, za pomocą którego możliwe będzie dokonanie takiej oceny, może okazać się kryterium zamierzonego celu umowy. Współwłaściciele zawierają bowiem umowę o podziale *quoad usum* najczęściej w celu wewnętrznego zorganizowania sposobu posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej³³. Podział nieruchomości *quoad usum* nie jest uwarunkowany ani podziałem geodezyjnym nieruchomości, ani dopuszczalnością jej fizycznego podziału w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Wskutek tego rodzaju porozumienia nie dochodzi do jakiegokolwiek ingerencji w oznaczenie istniejących działek gruntu.

Należy akceptować stanowisko, że umowny podział nieruchomości do korzystania (*quoad usum*) dokonywany przez współwłaścicieli zaliczyć należy do umów nienazwanych, które kształtowane są przez wolę stron tej umowy³⁴. To porozumienie może zostać przez współwłaścicieli zmienione w każdym czasie, a w razie sporu między nimi każdy z nich może wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie³⁵. Umowa o podział nieruchomości *qu-*

wicka-Szczyrba (red.), *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, Warszawa 2016, s. 39–43.

³² Zob. uchwały SN: z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2007, nr 3, poz. 37, oraz z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2009, nr 4, poz. 53.

³³ Zob. wyrok SA w Warszawie z dnia 4 grudnia 2013 r., I ACa 1523/12, Legalis.

³⁴ Zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 13 czerwca 2014 r., I ACa 514/14, Legalis.

³⁵ Zob. uchwałę SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy” 2008, nr 4, poz. 96.

o ad usum ma bowiem charakter obligacyjny, jednak jej skutkiem nie jest powstanie ani stosunku najmu, ani dzierżawy, lecz swoistego stosunku prawnego, w ramach którego współwłaściciele uzyskują status posiadaczy zależnych wydzielonych im części nieruchomości³⁶. Przykładowo, współwłaściciel może współkorzystać z osobą trzecią³⁷ z przydzielonej mu części nieruchomości, a także może zawierać w odniesieniu do swojej wydzielonej części umowy obligacyjne z osobami trzecimi³⁸.

Wobec tego podział *quoad usum* nie może być utożsamiany ani z rozporządzeniem udziałem we współwłasności, ani ze zniesieniem współwłasności nieruchomości³⁹. Trzeba przy tym wyjaśnić, że umowa o podział nieruchomości do korzystania nie wyłącza uprawnienia współwłaściciela do żądania zniesienia współwłasności.

Należy również podkreślić, że tego rodzaju podział nie kreuje żadnych praw rzeczowych i nie pociąga za sobą następstw prawnorzeczowych, a więc nie zmienia struktury stosunku współwłasności. Umowa o podziale *quoad usum* nie jest podstawą nabycia ani prawa własności, ani nawet posiadania samoistnego wydzielonej części rzeczy wspólnej⁴⁰. Podział do korzystania nie może zatem prowadzić do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia (zob. art. 172 k.c.)⁴¹. Części nieruchomości powstałe w wyniku podziału *quoad usum* nie są odrębnym przedmiotem prawa własności.

Sposób wykonywania przez spadkodawcę uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie jest prawem majątkowym i nie podlega dziedziczeniu⁴². Jednakże prawa i obowiązki wynikające z umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli są prawami majątkowymi niezwiązanymi ściśle z osobą współwłaściciela, lecz z udziałem w rzeczy⁴³. Roszczenia z nich wynikające mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁴⁴), a w braku ujawnienia odnoszą skutek także wobec nabywcy, o ile o nich wiedział (art. 221 k.c.). Uprawnienia takie nie wygasają z chwilą śmierci współwłaściciela, lecz przechodzą na jego spadkobierców⁴⁵ (zob. art. 221 k.c.). Zatem wynikające z umowy podziału nieruchomości *quoad usum* uprawnienia oraz stan po-

³⁶ Zob. uchwałę SN z dnia 20 stycznia 1956 r., III CO 38/55, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego” 1956, nr 3, poz. 88.

³⁷ Np. z jeszcze jednym ze współwłaścicieli lub z osobą spoza grona współwłaścicieli.

³⁸ Zob. uchwały SN: z dnia 13 lutego 1981 r., III CZP 72/80, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1981, nr 11, poz. 207, oraz z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1980, nr 9, poz. 157.

³⁹ Zob. np. M. Warciński, *Podział rzeczy quoad usum*, „Państwo i Prawo” 2011, nr 9, s. 35–49 oraz powołaną tam literaturę oraz E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, wyd. 12, Warszawa 2018, s. 177.

⁴⁰ Zob. E. Gniewek, *Glosa do postanowienia...*

⁴¹ Zob. np. postanowienie SN z dnia 11 października 2002 r., I CKN 1009/00, Lex nr 533892.

⁴² Zob. np. postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, LEX nr 57227.

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ T.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1916, z późn. zm.

⁴⁵ *Ibidem*.

siadania wyodrębnionych fizycznie części nieruchomości mogą być przedmiotem dziedziczenia, przy czym zmiana takiej umowy wymagałaby porozumienia wszystkich współwłaścicieli.

3. Dorozumiany podział nieruchomości *quoad usum*

Sposób korzystania z nieruchomości wspólnej może zostać określony przez współwłaścicieli w drodze umowy o podział *quoad usum* zawartej w sposób konkludentny, co oznacza niepisane porozumienie stron, akceptowane od dłuższego czasu⁴⁶ przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z tej nieruchomości. Oświadczenie woli, wyrażające zgodę na sposób korzystania lub na podział do korzystania z rzeczy wspólnej, może być składane przez poszczególnych współwłaścicieli w różnym czasie i umowa taka nie wymaga żadnej formy szczególnej. Nie jest to umowa zobowiązująca do określonych świadczeń przez poszczególnych współwłaścicieli względem siebie, chociaż pośrednio wynikają z niej dla nich pewne obowiązki, np. obowiązek znoszenia (*pati*), że z określonej części nieruchomości korzystać będzie wyłącznie inny współwłaściciel⁴⁷. Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań, lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie wykonywania współuprawnienia w odniesieniu do korzystania ze wspólnej rzeczy. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej nieruchomości zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c.⁴⁸

Wyrazem takiego konkludentnego porozumienia może być np. akceptacja istniejącego stanu władania nieruchomością tylko przez jednego ze współwłaścicieli przez wiele lat i niewysuwanie żądań wydania nieruchomości lub jej części oraz dopuszczenia do posiadania lub wynagrodzenia za wyłączne korzystanie z nieruchomości. Jeżeli zaś „nieposiadający” współwłaściciel podejmował np. jedynie czynności zmierzające do

⁴⁶ Zob. np. postanowienie SN z dnia 26 kwietnia 2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837.

⁴⁷ Co prawda w wyroku z dnia 29 grudnia 1967 r., III CRN 306/67, SN wyraził pogląd, że uzgodnienie przez współwłaścicieli, że każdy z nich będzie pobierał czynsz od innego lokalu, a nawet od części składowych poszczególnych lokali, nie oznacza podziału domu *quoad usum*, lecz jedynie określenie sposobu podziału między współwłaścicieli dochodu ze wspólnej nieruchomości, to jednak w wypadku gdy np. czynsz najmu jest pobierany z poszczególnych lokali przez poszczególnych współwłaścicieli, można przyjąć, że współwłaściciele dokonali podziału *quoad usum* – zob. np. wyrok SA w Krakowie z dnia 13 czerwca 2014 r., I ACa 514/14, niepubl. W szczególności należy zwrócić uwagę na fakt, że inaczej może zostać ukształtowany podział *quoad usum* budynku przeznaczonego na cele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a inaczej w budynku, w którym poszczególne lokale przeznaczone są pod wynajem na cele działalności gospodarczej. W takiej sytuacji (kiedy pomieszczenia w nieruchomości przeznaczone są pod wynajem) racjonalnym wydaje się podział *quoad usum*.

⁴⁸ Zob. uchwałę SN z dnia 12 marca 2013 r., III CZP 88/12, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2013, nr 9, poz. 103.

sprzedaży nieruchomości, to nie dowodzi to, że nie godził się na taki podział *quoad usum*, ale dążył jedynie do zgodnego zniesienia współwłasności nieruchomości.

Trzeba jednak być ostrożnym przy ocenie, czy umowa o podział nieruchomości wspólnej *quoad usum* została zawarta przez współwłaścicieli w sposób dorozumiany. Umowa taka wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli⁴⁹. W orzecznictwie wymaganie zgody wszystkich współwłaścicieli wywodzi się z traktowania takiej umowy jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c.⁵⁰ Dorozumiane zawarcie umowy można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. Wreszcie uznanie, że zaszły okoliczności wskazujące na to, że umowa o podział nieruchomości wspólnej *quoad usum* doszła do skutku w sposób dorozumiany, nie oznacza, że wskutek pojawienia się kolejnych okoliczności umowa ta nie może być uchylona⁵¹.

Podział nieruchomości wspólnej *quoad usum* nie jest definitywny, ponieważ w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosowej zmianie:

- 1) bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź
- 2) wskutek wypowiedzenia przez jednego ze współwłaścicieli (nawet wówczas, gdy kwestii wypowiedzenia jej współwłaściciele w ogóle nie uregulowali), bądź też
- 3) na podstawie orzeczenia sądowego wydanego w trybie art. 201 zdanie drugie k.c.⁵²

W braku odmiennych postanowień taka umowa co do zasady wiąże współwłaścicieli do czasu zniesienia współwłasności⁵³.

Niewykonywanie władztwa w zakresie posiadania przez innych współwłaścicieli nie uprawnia do wniosku, że współwłaściciel posiadający przejmując nieruchomość w samoistne posiadanie w zakresie ich uprawnień⁵⁴. W judykaturze przyjęto stanowisko, że zmanifestowanie w stosunku do innego współwłaściciela zmiany charakteru posiadania wynikającego z umownego podziału nieruchomości do korzystania na posiadanie właścicielskie powinno przejawiać się poprzez dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przy braku skutecznej reakcji prawnej współwłaściciela. Jeżeli współwłaściciel nie podejmuje działań o charakterze czynności przekraczających zwykły zarząd

⁴⁹ Zob. uchwałę SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy” 2008, nr D, poz. 96.

⁵⁰ Zob. postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, LEX nr 57227.

⁵¹ Tak: SN w postanowieniu z dnia 10 listopada 2016 r., IV CSK 46/16, LEX nr 2169498.

⁵² Zob. uchwałę SN z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych” 1973, nr 12, poz. 208.

⁵³ Zob. orzeczenie SN z dnia 12 czerwca 1950 r., C 98/50, „Państwo i Prawo” 1951, nr 10, s. 629 oraz postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, LEX nr 2449292.

⁵⁴ Tak: SN w postanowieniu z dnia 24 maja 2017 r., III CSK 144/16, LEX nr 2312012.

w odniesieniu do przypadłej mu w wyniku umownego podziału do korzystania części nieruchomości, to nie można go uznać za posiadacza samoistnego w tym zakresie⁵⁵.

4. Podział *quoad usum* w wypadku zarządzania nieruchomością przez wspólnotę mieszkaniową

Właścicielowi nieruchomości lokalowej przysługuje odrębna własność, ale powiązana ze współwłasnością nieruchomości wspólnej; właściciel lokalu korzysta z autonomii właściwej prawu własności, ale ograniczonej pozostawaniem we wspólnocie mieszkaniowej⁵⁶. Korzystanie z wyodrębnionego w sensie prawnym lokalu wymaga korzystania z nieruchomości wspólnej⁵⁷. W przeciwieństwie do współwłasności nieruchomości (jako rodzaju rzeczy) uregulowanej w Kodeksie cywilnym, mającej z natury charakter tymczasowy, współwłasność nieruchomości wspólnej – określona w art. 3 ust. 1–2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali⁵⁸ – jest czynnikiem trwałym, związanym z odrębną własnością lokali. Z art. 3 ust. 1 w zw. z art. 5 u.w.l. wynika, że współwłasnością przymusową objęty jest grunt niezbędny do korzystania z budynku, a nadto wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale. W budynku wielomieszkaniowym tzw. współwłasnością przymusową objęte będą zatem takie jego części, jak klatki schodowe czy windy. Powszechnie przyjmuje się także, że współwłasnością objęte są ściany zewnętrzne, dachy oraz fundamenty. Współwłasnością tą objęte są urządzenia służące do ogrze-

⁵⁵ Zob. postanowienie SN z dnia 24 maja 2017 r., III CSK 144/16, *op. cit.* Ciężar udowodnienia przez jednego ze współwłaścicieli, że zmienił zakres posiadania samoistnego, spoczywa na nim wraz z niekorzystnymi skutkami, jakie wiążą się z niewykazaniem w sprawie o zasiedzenie tego przymiotu. W tego rodzaju sprawach wykluczone jest ustawowe domniemanie samoistności posiadania. Uznano, że surowe wymaganie dla współwłaściciela zmieniającego zakres posiadania samoistnego uzasadnione jest bezpieczeństwem stosunków prawnych i ochroną własności, która narażona byłaby na uszczerbek, gdyby współwłaściciel uprawniony do współposiadania całości mógł łatwo doprowadzić do utraty praw pozostałych współwłaścicieli, powołując się na zmianę swojej woli, a więc elementu subiektywnego – zob. np. postanowienia SN z dnia 5 listopada 2014 r., III CSK 280/13, niepubl., z dnia 30 stycznia 2015 r., III CSK 179/14, niepubl., oraz z dnia 12 lutego 2015 r., IV CSK 251/14, niepubl.).

⁵⁶ Zob. M. Nazar, *Glosa do uchwały SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1998, nr 5, poz. 90, i powołaną tam literaturę.

⁵⁷ *Ibidem*. Jak wywiódł Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00 („Orzecznictwo Trybunału Konstytucyjnego – Zbiór Urzędowy” 2002, nr 2/A, poz. 12): „Bez owego prawa związanego niemożliwe byłoby bowiem korzystanie z prawa własności lokalu, a w pewnych przypadkach byłoby ono co najmniej utrudnione.” Trybunał podkreślił też, że „w skład współwłasności nieruchomości wspólnej mogą wchodzić także i takie grunty i urządzenia, które charakteryzują się mniejszym stopniem nieodzowności dla korzystania z lokali mieszkalnych i całego budynku – za to podnoszą walory użytkowe i wartość mieszkań [...]”.

⁵⁸ T.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 716; dalej jako: u.w.l.

wania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jeżeli budynek wyposażony jest w jednolity system ogrzewania⁵⁹. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli musi zostać dokonane z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów u.w.l., które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów k.c. określających sytuację prawną współwłaścicieli.

W braku możliwości zniesienia współwłasności co do elementów koniecznych (art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l.) prymat trzeba przyznać interesowi wspólnemu, a nie interesowi poszczególnych właścicieli⁶⁰.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. jednym z zasadniczych uprawnień każdego właściciela lokalu jest prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Norma ta dotyczy zasadniczo wszystkich elementów nieruchomości wspólnej, podobnie jak regulacja zawarta w art. 206 k.c., która znajduje zastosowanie do współwłasności objętej regulacją ustawy o własności lokali z mocy art. 1 ust. 2 u.w.l. Wobec tego umowa *quoad usum* może być zawarta na podstawie art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. także przez współwłaścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Przyjęto bowiem, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, co uzasadnia możliwość zawarcia umowy inaczej określającej uprawnienia właścicieli lokali do korzystania z części wspólnej, a zatem zawarcie umowy o *quoad usum*⁶¹. Podkreślić należy, że umowne ustanowienie podziału do korzystania wymaga jednomyślności wszystkich właścicieli lokali.

Zarazem dostrzec trzeba, że umowa o podziale rzeczy *quoad usum* może być też zawarta w sposób dorozumiany. Konieczne jest jednak, aby sposób korzystania był utrwalony w czasie i nie budził sporów między współwłaścicielami. Podział taki uzasadnia odstępstwo od zasad udziału w pożytkach i przychodach, jak również od zasad podziału wydatków i ciężarów określonych w art. 12 ust. 2 u.w.l.⁶²

Wywodzi się także, że w przypadku braku zgody współwłaścicieli na zawarcie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania możliwe jest zgłoszenie żądania ustanowienia takiego podziału przez sąd w postępowaniu nieprocesowym⁶³.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem judykatury, że podział *quoad usum* powinien mieć na celu ułatwienie (w zasadzie w jednakowym stopniu) korzystania z odrębnych lokali przez ich właścicieli, a podstawowym kryterium powinno być zawsze zwiększe-

⁵⁹ Zob. uchwały SN: z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1998, nr 1, poz. 4, oraz z dnia 19 maja 2006 r., III CZP 28/06, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2007, nr 3, poz. 40.

⁶⁰ Zob. wyrok SN z dnia 3 lipca 2015 r., IV CSK 640/14, Legalis.

⁶¹ Zob. wyrok SN z dnia 16 września 2015, III CSK 446/14, LEX nr 1816593. Zob. także przykłady podane przez J. Grełę, *Dopuszczenie właściciela wyodrębnionego lokalu do współposiadania*, „Kwartalnik Sądowy Apelacji Gdańskiej” 2014, nr 1, s. 27–28.

⁶² Zob. postanowienie SN z dnia 19 października 2012 r., V CSK 526/11, niepubl.

⁶³ Zob. np. uchwałę SN z dnia 29 listopada 2007, III CZP 94/07, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna. Zbiór Dodatkowy” 2008, nr 4, poz. 96.

nie użyteczności odrębnych lokali przez wykorzystanie wygód i ułatwień, które umożliwi (w zasadzie jednakowe wszystkim) używanie tego, co pozostaje we współwłasności⁶⁴. Poza tym w razie przeznaczenia gruntu przylegającego do budynku na prowadzenie ogródków przydomowych niemożliwe jest zgodne, wspólne współposiadanie i korzystanie ze wszystkich ogródków przez wszystkich współwłaścicieli. Trzeba tu więc wykorzystywać instrument podziału *quoad usum*⁶⁵. Przy podziale nieruchomości do korzystania z reguły niedopuszczalne jest zobowiązanie współwłaścicieli do przeprowadzenia robót mających na celu adaptację, przeróbki techniczne lub przebudowę pomieszczeń wspólnych, pociągających za sobą większe wydatki pieniężne i stwarzających podział o cechach trwałych⁶⁶.

W literaturze przedmiotu sformułowano kilka zasadniczych cech, jakim powinna odpowiadać zawierana przez właścicieli lokali umowa o podział nieruchomości wspólnej *quoad usum*. Wywodzi się, że powinna ona zmierzać z jednej strony do usuwania konfliktów na tle współkorzystania z części wspólnej, a z drugiej do zwiększenia użyteczności lokali przez korzystanie z wygód i ułatwień, jakie daje nieruchomość wspólna, ale nie może przy tym ograniczać innych współwłaścicieli w korzystaniu przez nich z lokali i pozbawiać tych wspólnych ułatwień, które zwiększają użyteczność tych lokali⁶⁷. Zaznacza się bowiem, że skoro co do zasady nieruchomość wspólna służy wszystkim współwłaścicielom, to ewentualny podział do korzystania musi pozostawać w zgodzie z ich interesem wynikającym z eksploatacji ich lokali⁶⁸. Cele umowy o podział *quoad usum* powinny oscylować wokół zwiększenia użyteczności części wspólnych, z których nie korzystają wszyscy współwłaściciele, i przyczyniać się do ich zagospodarowania⁶⁹. Tego rodzaju podział nieruchomości wspólnej do korzystania nie może więc służyć umożliwieniu właścicielom korzystającym z części wspólnych przysposobienia tych części wspólnych do innych celów (w tym przede wszystkim trwałej zmiany ich

⁶⁴ Zob. np. postanowienie SN z dnia 5 stycznia 1981 r., III CRN 263/80, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1981, nr 6, poz. 118.

⁶⁵ Tak: E. Gniewek, *Glosa do postanowienia*...

⁶⁶ Tak: SN w postanowieniu z dnia 5 stycznia 1981 r., III CRN 263/80, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 1981, nr 6, poz. 118.

⁶⁷ Zob. J. Greła, *Podział quoad usum na tle ustawy o własności lokali*, „Przegląd Sądowy” 2014, nr 2, s. 81–93 i cytowaną tam judykaturę oraz piśmiennictwo.

⁶⁸ *Ibidem*. W celu uregulowania zasad korzystania np. z miejsc postojowych dopuszczalne jest dokonanie, wskazywanego przez SN i dopuszczanego w literaturze, podziału *quoad usum* (zob. postanowienie SN z dnia 5 stycznia 1981 r., III CRN 263/80, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych” 1981, nr 6, poz. 118, a także R. Dzik, *Postępowanie cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 163–164, oraz R. Strzelczyk, *Glosa do postanowienia SN z 19 maja 2004 r.*, I CK 696/03, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2005, nr 5, s. 256). Jedyne na marginesie należy zaznaczyć, że uprawnienia wynikające z takiego podziału mogą uzyskać rozszerzoną skuteczność, gwarantującą daleko idącą ochronę prawną, poprzez wpis w dziale III księgi wieczystej nieruchomości (zob. art. 16 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece).

⁶⁹ Tak: SA w Szczecinie w wyroku z dnia 12 grudnia 2017 r., I ACa 589/17, *Legalis*.

przeznaczenia i powiększenia własnych lokali kosztem nieruchomości wspólnej). Taki cel uchwały niewątpliwie narusza interes współwłaścicieli, którzy prawa do korzystania (a finalnie, w przypadku zrealizowania dalszych celów uchwały – także prawa współwłasności w odniesieniu do części wspólnych wydzielonych w uchwale do wyłącznego korzystania). Podział *quoad usum* nie powinien więc służyć dokonaniu *ex post* akceptacji działań faktycznych poszczególnych właścicieli zmieniających przeznaczenie części wspólnych.

Obok przyjmowanego poglądu o umowie jako źródle podziału rzeczy wspólnej do korzystania w judykaturze wskazano, że możliwa jest zmiana umownie ustalonego podziału poprzez uchwałę wspólnoty⁷⁰. W piśmiennictwie formułuje się również tezę o dopuszczalności kształtowania podziału *quoad usum* w drodze uchwały wspólnoty⁷¹. Dość należy, że w judykaturze dopuszcza się ponadto możliwość regulacji zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości, także na podstawie umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową⁷².

Nie może ulegać wątpliwości, że podział do wyłącznego korzystania nie może obejmować tych części nieruchomości wspólnej, które są niezbędne do korzystania ze wszystkich lokali w budynku, do których zaliczyć należy w szczególności dźwigi osobowe (windy), schody umożliwiające poruszanie się między piętrami, czy wspólne części korytarzy⁷³. Jako objęte współwłasnością przymusową konieczną nie mogą stanowić przedmiotu korzystania jedynie przez wybranych właścicieli⁷⁴.

5. Zasadnicze konsekwencje podziału nieruchomości *quoad usum*

Po pierwsze, podział *quoad usum* uchyla ustawowy model współposiadania i współkorzystania z nieruchomości wspólnej. W wyniku tego rodzaju podziału do korzystania współwłaściciele, pozostając współposiadaczami samoistnymi nieruchomości wspólnej, uzyskują posiadanie zależne wydzielonych w przestrzeni części tej nieruchomości.

Po drugie, jeżeli podzielono nieruchomość do korzystania, to taka okoliczność ma wpływ jedynie na sposób wykonywania uprawnień przez poszczególnych współwłaści-

⁷⁰ Zob. np. wyrok SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, LEX nr 602266.

⁷¹ Zob. J. Greła, *Podział quoad usum na tle ustawy o własności...*

⁷² Zob. uchwałę SN z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna” 2008, nr 7–8, poz. 81.

⁷³ Tak: J. Zębala, *Komentarz do art. 12 ustawy o własności lokali*, [w:] K. Osajda (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2018; Legalis/el.; zob. także omówione tam poglądy odmienne i powołaną literaturę.

⁷⁴ Tak: J. Zębala, *op. cit.*

cieli. Nie zmienia natomiast faktu, że nadal zachowują oni prawo do całej nieruchomości, ponieważ wspólne prawo trwa tak długo, jak długo trwa prawnorzeczowa więź współwłasności.

Po trzecie, utrwalony sposób podziału nieruchomości zabudowanej do korzystania wynikający z zawartego pomiędzy współwłaścicielami porozumienia stanowi istotne kryterium, według którego dokonywany jest jej podział z ustanowieniem odrębnej własności lokali, o ile nie jest sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego (art. 623 k.p.c., w zw. z art. 211 k.c.)⁷⁵.

Po czwarte, należy wskazać, że umowa określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej bezpośrednio rzutuje na wartość udziału we współwłasności nieruchomości⁷⁶.

Po piąte, jeżeli współwłaściciele nieruchomości (np. na której znajduje się budynek wielolokalowy) dokonali jej podziału do korzystania (*quoad usum* według art. 206 k.c.) w ten sposób, że każdy z nich otrzymałby do wyłącznego korzystania określone części budynku, to zawarcie przez każdego ze współwłaścicieli np. umowy użyczenia czy najmu obejmującej wydzieloną mu część nie stanowiłoby czynności zarządu wspólną nieruchomością. Do czynności tej nie byłaby więc potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli (stosownie do art. 199 k.c.) ani nawet zgoda większości współwłaścicieli (na podstawie art. 201 k.c.)⁷⁷.

Po szóste, podział *quoad usum* uchyla ustawowy model dotyczący sposobów rozliczeń wydatków i nakładów na nieruchomość wspólną. W braku wyraźnych postanowień umowy przyjąć należy, że skoro podział *quoad usum* prowadzi do uzyskania przez współwłaścicieli wydzielonych części rzeczy do wyłącznego korzystania (używania i pobierania pożytków), to współwłaściciel jest jednocześnie obowiązany do samodzielnego ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z częścią rzeczy, która została mu przyznana do wyłącznego korzystania⁷⁸. Taki skutek umowy *quoad usum* należy wyprowadzić z art. 56 k.c., zgodnie z którym czynność prawna wywiera nie tylko skutki wyrażone w jej treści, lecz także wynikające z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów⁷⁹. W sytuacji gdy nakład był poczyniony przez jednego współwłaściciela tylko na te części nieruchomości wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności

⁷⁵ Zob. postanowienie SN z dnia 5 lutego 2010 r., III CK 195/09, niepubl.

⁷⁶ Zob. np. wyrok NSA z dnia 5 lutego 2015 r., II FSK 148/13, LEX nr 1658466.

⁷⁷ Zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 czerwca 1994 r., II CRN 53/94, LEX nr 82294; zob. także np. wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 kwietnia 2016 r., I ACa 1098/15, LEX nr 2032389.

⁷⁸ Zob. postanowienia SN: z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, Legalis, oraz z dnia 19 maja 2016 r., III CSK 282/15, Legalis.

⁷⁹ *Ibidem*.

bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak określona została wysokość dopłat wyrównujących te nakłady⁸⁰.

Z chwilą wyjścia ze stanu współwłasności, w związku z ostatecznym ustaniem podziału *quoad usum*, możliwe staje się ustalenie wpływu nakładów czynionych przez współwłaścicieli w czasie trwania umownego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, bez względu na czas ich dokonania, na wartość nieruchomości, a tym samym na jej cenę, i związanej z tym wysokości ewentualnego przysporzenia po stronie pozostałych współwłaścicieli⁸¹.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że współwłaściciel, który dokonał koniecznych nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu ich wartości od pozostałych współwłaścicieli, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą te nakłady zostały dokonane i którzy nie otrzymają ich w wyniku podziału fizycznego w postępowaniu o zniesienie współwłasności⁸². Należy jednak równocześnie poczynić zastrzeżenie, że z racji charakteru cywilnoprawnej więzi współwłasności nieruchomości zabudowanej wszelkie nakłady, czy to w postaci budynku, czy też jego części, stają się częścią składową nieruchomości. W związku z tym współwłaściciel, który dokonał nakładów, stał się ich współwłaścicielem jedynie w udziale odpowiadającym jego udziałowi w nieruchomości, zaś w pozostałym zakresie w odniesieniu do tych nakładów przysługuje mu roszczenie, które w sprawie o zniesienie współwłasności może przybrać postać niepieniężną, gdy współwłaściciel domaga się przyznania wyodrębnionej prawnie części nieruchomości (np. nieruchomości lokalowej) obejmującej te nakłady, względnie postać pieniężną, gdy rzecz lub jej wyodrębniona część wraz z tymi nakładami przypadną innemu współwłaścicielowi⁸³. Jeżeli współwłaścicielowi przysługuje takie roszczenie, to w wypadku zbycia udziału we współwłasności w drodze umowy może on dokonać przelewu przysługującego mu roszczenia z tytułu poczynionych nakładów.

Roszczenia z tytułu nakładów mają charakter majątkowy, co oznacza, że ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Zgodnie z art. 220 k.c. nie ulega przedawnieniu roszczenie o zniesienie współwłasności, które nie obejmuje i nie jest tożsame z roszczeniami majątkowymi z tytułu nakładów dokonanych przez współwłaściciela na przedmiot współwłasności. Są to bowiem, w myśl norm regulujących przedawnienie, roszczenia

⁸⁰ Zob. postanowienie SN z dnia 17 marca 2017 r., III CSK 137/16, Legalis.

⁸¹ Zob. wyrok SN z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, LEX nr 2284190.

⁸² Zob. uchwała SN z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, „Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych” 1980, nr 9, poz. 157, oraz np. wyrok SN z dnia 11 października 2000 r., III CKN 264/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 47.

⁸³ Zob. postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, Legalis.

odrębne w stosunku do samego roszczenia o zniesienie współwłasności⁸⁴. Niewątpliwie z chwilą dokonania przez współwłaściciela nakładów na rzecz wspólną powstaje roszczenie o ich zwrot, jednak aby doszło do jego przedawnienia, musi ono najpierw stać się wymagalne (art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c.). Roszczenie o rozliczenie nakładów stałoby się wymagalne dopiero na skutek umownej zmiany dotychczasowego porozumienia dotyczącego podziału do korzystania, wskutek wypowiedzenia porozumienia lub też w trybie orzeczenia sądowego (art. 201 zdanie drugie k.c.), w wyniku których współwłaściciel utraciłby uprawnienia do wyłącznego korzystania ze swoich nakładów⁸⁵. Wówczas miałyby zastosowanie wyrażona w art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. zasada określająca początek biegu terminu przedawnienia.

⁸⁴ Zob. postanowienie SN z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 163/17, Legalis.

⁸⁵ Zob. *ibidem*.

