

*Kamil Jędrej*

## **Umowny podział *quoad usum* nieruchomości wspólnej w rozumieniu ustawy o własności lokali**

### **1. Nieruchomość wspólna szczególną formą współwłasności**

Nieruchomość wspólna w myśl ustawy o własności lokali z 1994 r.<sup>1</sup> to specyficzna forma współwłasności, powstająca z momentem wyodrębnienia pierwszego lokalu w obrębie danej nieruchomości budynkowej. Jest ona prawem związanym z prawem odrębnej własności lokalu, przysługuje właścicielowi w określonym ułamku, a zniesienia jej współwłasności nie można żądać, dopóki istnieje odrębna własność lokali (wyjątkiem jest możliwość dokonania podziału nieruchomości gruntowej wchodzącej w skład nieruchomości wspólnej, na zasadach określonych treścią art. 5 u.w.l.)<sup>2</sup>. Obejmuje dwa filary konstrukcyjne: prawo własności gruntu (lub prawo użytkowania wieczystego) oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku przez właścicieli poszczególnych lokali (korytarze piwniczne, klatki schodowe, elementy elewacji, instalacje wodne<sup>3</sup>, gazowe itp.).

---

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) – dalej: u.w.l.

<sup>2</sup> Art. 3 pkt 1 u.w.l.

<sup>3</sup> Warto na marginesie wskazać uchwałę SN, wskazującą brak uprawnienia właściciela lokalu do odłączenia go od centralnej instalacji grzewczej, co powodowałoby zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej, do którego wymagane są szczególnego rodzaju czynności, uchwała SN z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 (OSNCP 1998, nr 1, poz. 4).

Z udziałem w nieruchomości wspólnej, podobnie jak z udziałem w prawie własności każdej innej nieruchomości, związane są uprawnienia przysługujące właścicielowi: prawo do współposiadania, korzystania, pobierania pożytków, zarządu rzeczą, ochrony oraz swobodnego rozporządzania udziałem<sup>4</sup>. Związany jest z nim także sposób wykonywania uprawnień w stosunku do całego przedmiotu współwłasności, jak i w relacji do pozostałych współwłaścicieli, w związku z czym można wyciągnąć wniosek, iż udział to *sui generis* prawa każdego ze współwłaścicieli<sup>5</sup>. Takie postrzeganie udziału we współwłasności związane jest z próbą jego klasyfikacji jako prawa podmiotowego, z jednoczesnym związaniem z nim elementów prawa rzeczowego. I tak wartym wskazania jest pogląd A. Wąsiewicza, który stwierdza, że „każdemu ze współwłaścicieli przysługuje samoistne, rzeczowe prawo *sui generis*, na które składa się cały szereg uprawnień o charakterze absolutnym. Z tym prawem współwłaściciela związany jest kompleks obowiązków (stosunków) obligacyjnych, które wykazują elementy rzeczowe i których byt zależny jest od istnienia prawa współwłaściciela. A. Wąsiewicz nazywa te obligacje zobowiązaniami realnymi i wywodzi obowiązki współwłaścicieli do pozytywnych świadczeń”.

Mimo że udział w nieruchomości wspólnej jest udziałem we współwłasności, należy wskazać różnice, jakie zachodzą pomiędzy współwłasnością w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, a tą szczególną współwłasnością ujętą w ustawie o własności lokali.

Pierwszą i chyba najważniejszą różnicą jest fakt, iż udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu i w związku z tym ograniczono możliwość rozporządzania nim<sup>6</sup>. Brak takiej możliwości wynika ze specyfiki konstrukcyjnej nieruchomości wspólnej i związany jest z modelem dualistycznym odrębnej własności lokalu<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Wyjątkiem jest brak możliwości zbycia udziału w nieruchomości wspólnej bez lokalu.

<sup>5</sup> Podobnie A. Wąsiewicz, *Powstanie, istota i znaczenie współwłasności ulamkowej*, Poznań 1965, s. 76-205.

<sup>6</sup> Na pierwszym miejscu różnicę tą wskazuje również E. Bończak-Kucharczyk (E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 350 i nast.).

<sup>7</sup> O modelach odrębnej własności lokali, szerzej: R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2010, s. 4-6.

Powiązanie tych dwóch praw powoduje, że każde z nich otrzymuje względem drugiego status *res (ius) extra commercium*, w związku z czym właściciele odrębnych nieruchomości mają zapewniony stały dostęp do swoich lokali.

Użycie przez ustawodawcę definicji negatywnej nieruchomości wspólnej może stwarzać problem z określeniem elementów wchodzących w jej skład. Wynikiem zaliczenia do niej gruntu oraz części budynku i urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli lokali jest fakt, że nie będzie możliwe objęcie nią lokali jeszcze niewyodrębnionych, a posiadających status samodzielnych<sup>8</sup>. Nieruchomość wspólna musi zawierać konkretnie ustalone elementy, przy czym nie mogą one zostać określone w dowolny sposób, co występuje przy klasycznie rozumianej nieruchomości.

Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej nie może być dowolnie obrana, a sposób jej regulacji określają przepisy ustawy o własności lokali (art. 3 ust. 3-7). Zasadą jest przyjmowanie wysokości udziału jako stosunku powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do powierzchni wszystkich lokali wraz z takimi pomieszczeniami (podobnie rzecz ma się w przypadku nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami, zaś częścią wspólną będą poza gruntem również części pozostałych budynków posadowionych na danej nieruchomości, obejmujące wszystko to, co nie jest lokalem lub pomieszczeniem do niego przynależnym). Uprawnienie do obliczenia wielkości udziału w nieruchomości wspólnej zostało scedowane na współwłaścicieli w sytuacji, gdy na podstawie jednej czynności prawnej ustanowiono odrębną własność wszystkich lokali. Wspomnieć warto jeszcze, że w przypadku nieprawidłowego obliczenia

---

<sup>8</sup> Pogląd ten znajduje również odzwierciedlenie w orzecznictwie – zob. uchwała SN z 9 grudnia 1999 r., III CZP 32/99 (OSNC 2000, nr 6, poz. 104), gdzie wskazano, iż: „Do lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 ze zm.) zalicza się wszystkie lokale mogące, w myśl art. 2 ust. 1 tej ustawy, stanowić odrębne nieruchomości. Dotyczy to również lokali będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, przysługujących członkom na zasadach lokatorskiego lub własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu”, podobnie również SN w wyroku z 21 lutego 2002 r., IV CKN 731/00 (OSNC 2003, nr 2, poz. 21) oraz w wyroku z 21 października 2003 r., I CK 156/02 (OSNC 2004, nr 11, poz. 185).

udziału w nieruchomości wspólnej nieważnością dotknięta jest tylko ta część umowy, która dotyczy przedmiotowego zagadnienia<sup>9</sup>. Nieruchomość wspólna służy konkretnemu celowi – ma za zadanie ułatwiać korzystanie z lokali ich właścicielom. O ile z udziałem w nieruchomości w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego można w zasadzie postępować w sposób dowolny (uwzględniając ograniczenia wynikające z przepisów), o tyle z nieruchomości wspólnej należy korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem, a więc w sposób polegający na powiązaniu korzystania z niej z korzystaniem z lokalu, a zmieniając go, trzeba spełnić szczególne wymogi ujęte w ustawie o własności lokali.

Współwłasność nieruchomości wspólnej może być tylko i wyłącznie współwłasnością ułamkową. O ile zasadą przy współwłasności kodeksowej jest domniemanie równości udziałów, o tyle jest to praktycznie niemożliwe w odniesieniu do współwłasności nieruchomości wspólnej. Różne są również reguły zarządu nieruchomością wspólną (zależne od ilości wyodrębnionych lokali), i rzeczą wspólną w rozumieniu ogólnym. Zagadnienie pobierania pożytków może być pojmowane odmiennie od kodeksowego, związanego z wysokością udziałów i zostać uregulowane umową określającą podział do korzystania *quoad usum*<sup>10</sup>.

## **2. Umowa o podział *quoad usum***

### **2.1 Zagadnienia ogólne**

Stosownie do dyspozycji treści art. 12 ust. 1 u.w.l.: „Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem”. Współkorzystaniem będzie taki sposób wykonywania uprawnień właścicielskich, który ma na celu głównie umożliwienie prawidłowego korzystania (czynnego) z lokalu – wykorzystanie klatek schodowych w celu dojścia do lokalu, a także korytarzy piwnicznych, mających za zadanie umożliwienie dostępu do pomieszczeń przynależ-

---

<sup>9</sup> Podobnie SN w postanowieniu z 14 marca 2002 r., IV CK 896/00 (OSNC 2003, nr 6, poz. 81).

<sup>10</sup> Odnosząc się do tłumaczenia prawa rzymskiego, a w tym wypadku prawa do używania, jak zauważa E. Mielcarek, celowym będzie nazywać podział *quoad usum* podziałem do korzystania, a nie do używania. Więcej E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, Nowe Prawo 1965, nr 11, s. 1237-1238.

nych. Czym innym będzie więc korzystanie w sposób bierny z elementów nieruchomości wspólnej, jakimi są dachy lub elewacje. Takie wykonywanie uprawnień współwłaściciela doznaje ograniczeń i będzie warunkowane ich funkcją<sup>11</sup>, ponieważ nie można korzystać z nieruchomości wspólnej tylko i wyłącznie dla swoich potrzeb z pominięciem pozostałych. Kwestią sporną wydaje się to, czy korzystanie może następować w granicach posiadanego udziału (jeżeli tak, to w jaki sposób określić ten zakres), czy też nie jest nim ograniczone. W tej sprawie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 czerwca 2007 r., stwierdzając, iż „określenie zasad korzystania przez właściciela lokalu z części wspólnych budynku w zakresie przekraczającym jego udział w nieruchomości wspólnej może nastąpić w drodze umowy zawartej przez niego ze wspólnotą mieszkaniową”<sup>12</sup>. Prawidłowe będzie przyjęcie, że brak jest ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości wspólnej określonych udziałem w niej, natomiast mogą wystąpić one w sytuacji, gdy korzystanie będzie sprzeczne z jej przeznaczeniem. Tytułem przykładu można podać korzystanie z części, która wskazuje na przeznaczenie wypoczynkowe (na przykład tarasy zieleni znajdujące się na dachach budynków) bądź magazynowe (np. wózkarnie, suszarnie).

Możliwość zawarcia umowy *quoad usum* nie została wskazana bezpośrednio w przepisach ustawy o własności lokali. Wywodzi się ją natomiast z treści art. 1 ust. 2 tej ustawy, który do spraw w niej nieuregulowanych nakazuje odwołanie do przepisów kodeksu cywilnego (art. 206). Umowa o podział do korzystania musi dotyczyć rzeczy podzielnych, możliwych do wyodrębnienia fizycznie. Możliwości podziału fizycznego nie należy mylić z podziałem prawnym (pojęciem szerszym), który nie jest możliwy, dopóki trwa odrębna własność lokali. W literaturze istnieje spór co do tego, czy można wydzieloną część nieruchomości wspólnej przekazać do korzystania tylko niektórym właścicielom lokali, pomijając przy tym pozostałych<sup>13</sup>. Wart wskazania jest pogląd E. Drozda, który twierdzi, że

---

<sup>11</sup> Podobny podział wskazuje G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność lokali. Komentarz*, wyd. 7, Warszawa 2008, s. 133-132.

<sup>12</sup> Uchwała SN z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07 (niepubl.).

<sup>13</sup> Za brakiem takiej możliwości opowiada się G. Bieniek, [w:] G. Bieniek, Z. Marmaj, *Własność...*, s. 133.

niewykluczone jest takie faktyczne dokonanie (podziału do korzystania), a w wypadku wielości budynków można przyjąć domniemanie faktyczne, że części wspólne w danym budynku służyć mają wyłącznie właścicielom lokali znajdujących się w danym budynku<sup>14</sup>. Prawidłowym stanowiskiem jest przyjęcie możliwości dokonywania podziału *quoad usum* z uwzględnieniem korzystania tylko przez niektórych współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej, jednak z pewnymi ograniczeniami dotyczącymi części objętej podziałem. I tak możliwe będzie jego dokonanie co do tej części, która nie jest związana z wykonywaniem dostępu do konkretnego lokalu. Zgodnie z tym dzielić do korzystania będzie można takie części, jak: hale garażowe (o ile nie posiadają statusu lokalu samodzielnego, co na chwilę obecną jest możliwe<sup>15</sup>, zaś w takim przypadku praktyką jest sprzedaż udziału w niej), tereny położone wokół budynku (jeżeli nie są zlokalizowane chociażby na drodze prowadzącej do klatki schodowej), strychy itp. Sam podział zaś ma charakter czasowy, gdyż w sytuacji gdy, będąc stałym i niezmiennym, byłby w rzeczywistości ukrytym zniesieniem współwłasności.

## 2.2 Forma

Zagadnienia związane z formą umowy *quoad usum* nie są sporne i wskazuje się tu, że wystarczająca jest forma pisemna<sup>16</sup>. W związku z tym, iż umowa o podziale do korzystania nieruchomości wspólnej nie dotyczy zobowiązania, a tym bardziej rozporządzenia prawem własności nieruchomości, nie ma obowiązku nadania jej formy aktu notarialnego.

Rozważyć można, czy formą „pewniejszą” nie byłaby forma aktu notarialnego. Mimo iż notariusz nie jest stroną czynności będącej przedmiotem aktu notarialnego, to może w takich sytuacjach służyć głosem doradczym.

---

<sup>14</sup> E. D r o z d, *Prawa i obowiązki właścicieli lokali*, Rejent 1995, nr 3, s. 13.

<sup>15</sup> Zob. m.in. orzeczenie TK z 29 listopada 1997 r., W 6/96 (OTK 1997, nr 1, poz. 14), gdzie jednoznacznie wypowiedziano się za możliwością wyodrębnienia garażu jako samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu.

<sup>16</sup> Tak również: E. B o Ń c z a k - K u c h a r c z y k, *Własność...*, s. 341. Notariusz R. Strzelczyk w trakcie rozważań idzie o krok dalej i stwierdza, że każda forma będzie tu prawidłową (nawet *per facta concludentia*) – R. S t r z e l c z y k, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 41; tak również A. C i s e k, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. 4, Warszawa 2011, s. 353.

W większości przypadków umowy o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej będą zawierane przy pierwszym wyodrębnieniu lokalu w danym budynku. Ma to miejsce w szczególności, gdy właścicielem gruntu zabudowanego budynkiem jest deweloper, który po jego wybudowaniu następnie zbywa odrębną własność lokali, w związku z czym umowa taka wraz z załącznikami może zostać złożona w księdze wieczystej wraz z ujawnieniem podziału *quoad usum* w jej dziale III. Zasadność ujawnienia można wywnioskować z treści art. 221 k.c., zgodnie z którym podział wiąże kolejnych nabywców lokali (tym samym nabywców udziału w nieruchomości wspólnej objętej podziałem), o ile tylko o nim wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć. Jak trafnie wskazuje R. Strzelczyk, ujawnienie to ma na celu nie poinformowanie osób uprawnionych do korzystania na jego podstawie, a poinformowanie właśnie osób trzecich – potencjalnych nabywców lokali<sup>17</sup>. Błędną praktyką będzie zawarcie podziału *quoad usum* w umowie wyodrębnienia pierwszego lokalu z danej nieruchomości, gdyż lokal taki nie powstaje z momentem zawarcia umowy, a dopiero z momentem dokonania wpisu w księdze wieczystej (konstytutywny charakter wpisu), tym samym brak jest osób uprawnionych do dokonania takiego podziału, a sama współwłasność nieruchomości wspólnej jeszcze nie powstała. Prawidłowym rozwiązaniem jest złożenie do sądu wniosku o wyodrębnienie pierwszego lokalu, a dopiero po dokonaniu tej czynności technicznej oraz po pojawieniu się wzmianki w księdze wieczystej nieruchomości gruntowej, zawarcie umowy o podział do korzystania. Wskazać należy, że nie jest tu wymagany okres wyczekiwania na faktyczne założenie księgi wieczystej dla lokalu, co można wywnioskować z treści orzecznictwa Sądu Najwyższego<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Zob. R. Strzelczyk, [w:] R. Strzelczyk, A. Turlej, *Własność...*, s. 249.

<sup>18</sup> Pierwszym warty wskazanania jest postanowienie SN z 26 czerwca 2001 r., I CA 1/01, (OSNC 2000, nr 2, poz. 26), gdzie sąd wskazał, że zbycie ekspektatywy odrębnej własności lokalu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej nabywcy, jako właściciela, tym samym wykazując, iż mimo konstytutywności wpisu przy powstawaniu prawa odrębnej własności, zbycie ogółu praw związanych z czynnością ustanowienia odrębnej własności lokalu może być przedmiotem obrotu, w szczególności, gdy zostaje ona zawarta pod warunkiem wpisania w księdze wieczystej prawa odrębnej własności lokalu (umowa ta nie przenosiła własności nieruchomości, tym samym nie obejmował jej zakaz wynikający z treści art. 157 § 1 k.c., natomiast sam wpis w księdze wieczystej może zostać uzależniony

### 2.3 Treść umowy

Treść umowy zawieranej pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej jest co do zasady dowolna, nie może tylko naruszać przepisów prawa, a tym samym uprawnień pozostałych współwłaścicieli i osób trzecich. Wydaje się, że poza postanowieniami pobocznymi (typu koszty utrzymania, zarząd itp.) zależna będzie od rodzaju nieruchomości wspólnej bądź jej części, której ma dotyczyć.

Podział nieruchomości wspólnej, jak wynika z praktyki notarialnej<sup>19</sup> najczęściej dotyczy zarówno miejsc postojowych w halach garażowych, jak i na placach przeznaczonych na ten cel, a znajdujących się poza budynkiem, rzadziej natomiast gruntów przylegających do budynków i innych elementów nieruchomości wspólnej. Jeżeli podział ma dotyczyć miejsc postojowych, należy już na etapie ich projektowania mieć na uwadze wymóg odpowiedniego ich zlokalizowania i wymiarów, aby odpowiadały wymogom szczegółowych przepisów prawa<sup>20</sup>. Treść umowy powinna

---

od dokonania innego wpisu na podstawie złożonego wcześniej lub jednocześnie wniosku). Drugim postanowieniem jest to z 12 czerwca 2008 r., III CSK 54/08 (LEX nr 424393), gdzie sąd stwierdził, iż: „Choć z przepisów regulujących postępowanie wieczystoksięgowe nie wynika wprost ustawowy obowiązek rozpoznawania przez sąd kolizyjnych wniosków o wpis według kolejności ich wpływu, jednak taką zasadę rozpoznawania wniosków można wywieść z art. 626<sup>6</sup> § 1 i art. 626<sup>7</sup> § 1 k.p.c. oraz z art. 8 u.k.w.h., a także z wyrażonej w art. 3 Konstytucji zasady równości wobec prawa. Naruszenie zasady rozpoznawania wniosków w kolejności wpływu może prowadzić do pozbawienia jakiegokolwiek znaczenia prawnego wniosku, który wpłynął wcześniej i nie został załatwiony przed wnioskiem złożonym później, co nie może pozostawać bez wpływu na wykładnię wskazanych wyżej przepisów”.

<sup>19</sup> W związku z dużą ilością zawieranych umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu w okresach pomiędzy latami 2007 a 2009 problem podziałów nieruchomości do korzystania stawał się nad wyraz aktualny. Często sytuacją był fakt, iż hale garażowe nie otrzymywały zaświadczeń o samodzielności, zaś problem miejsc postojowych musiał zostać rozwiązany. W takich sytuacjach jedynym możliwym wyjściem było zawarcie umowy o podziale *quoad usum*. Dla potencjalnych nabywców atrakcyjność nabywanych lokali była związana również z możliwością posiadania (w szczególności co do mieszkań położonych na parterach budynków) części ogrodu, natomiast aby zapewnić możliwość wyłącznego korzystania z niej (po uiszczeniu dodatkowej opłaty za ten przywilej), podobnie jak w sytuacji hal garażowych bez zaświadczeń o samodzielności, jedynym wyjściem było zawarcie umowy będącej przedmiotem niniejszego opracowania.

<sup>20</sup> Kwestia miejsc postojowych dla samochodów osobowych została uregulowana w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków



w sposób wyraźny i jednoznaczny (czemu mogą służyć załączniki graficzne) określać elementy nieruchomości wspólnej wydzielone fizycznie i przekazane do wyłącznego korzystania właścicielowi konkretnego lokalu<sup>21</sup>.

Uwzględniając dotychczasowe rozważania, elementami umowy o podział *quoad usum* powinny być:

- wykazanie, iż danym osobom przysługuje odrębna własność konkretnych lokali,
- określenie, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, czyli jaka część jest przedmiotem podziału,
- oświadczenie stron umowy o dokonaniu podziału do korzystania *quoad usum* z wyszczególnieniem części nieruchomości wspólnej, z której korzystać będzie właściciel konkretnego lokalu,
- wskazanie zasad pobierania i podziału pożytków z części objętych podziałem oraz zasad ponoszenia kosztów zarządu, jak i innych<sup>22</sup>.

#### **2.4 Podmioty zawierające umowę**

Kwestia związana z uprawnieniem podmiotowym do zawarcia umowy *quoad usum* może nasuwać pewne wątpliwości. W analizowanym zagadnieniu sporne jest to, czy umowę taką zawierają wszyscy właściciele lokali, czy też do dokonania tej czynności wystarczy jedynie większość.

Wskazany problem związany jest z postrzeganiem podziału do korzystania jako czynności dotyczącej zarządu nieruchomością. W związku z możliwością zaliczenia podziału *quoad usum* do czynności związanych z zarządem (o czym poniżej) trzeba przyjąć, iż zawierając taką umowę, jako podstawę wskazywać należy art. 206 k.c., jednak uwzględnienia wymagają również możliwości, jakie daje treść art. 199 k.c. w przypadku braku porozumienia pomiędzy współwłaścicielami. Do zawarcia umowy co do zasady potrzebni są wszyscy właściciele lokali z danej nierucho-

---

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. z 2002 r., nr 75, poz. 690 ze zm. (rozdział 3).

<sup>21</sup> Podobnie E. Bończak-Kucharczyk, *Własność...*, s. 346.

<sup>22</sup> Wskazaną kwestię podobnie podejmuje E. Bończak-Kucharczyk, *Własność...*, s. 358. Mimo że element ten nie jest niezbędny, warto przy zawieraniu owych umów o nim pomyśleć, co może ograniczyć spory dotyczące tej kwestii mogące powstać w przyszłości.

mości, jednak zagadnienia związane z nieruchomością wspólną, a w szczególności z jej zarządem, stają się w wielu przypadkach przedmiotem sporu, co dotyczy w szczególności nieruchomości budynkowych, z których wyodrębniono znaczną liczbę lokali. W związku z powyższym treść art. 199 k.c. daje możliwość właścicielom posiadającym więcej niż połowę udziałów wystąpienia z żądaniem rozstrzygnięcia sporu przez sąd w postępowaniu nieprocesowym co do kwestii zarządu<sup>23</sup>. Wyłączając taką możliwość, pozbawilibyśmy współwłaścicieli nieruchomości wspólnej swobody decydowania o przedmiocie współwłasności, powodując tym samym konflikt z normami prawa cywilnego, zapewniającymi właścicielowi prawnie chronioną wolność korzystania z rzeczy. Powyższe stwierdzenie wynika z tego, że charakterystyczną cechą praw bezwzględnych jest treść obowiązków nałożona na ogół uczestników obrotu prawnego, która zabrania między innymi ingerencji w sposób wykorzystywania rzeczy. Niemniej jednak na tym etapie rozważań należałoby wskazać pogląd R. Strzelczyka, który twierdzi, iż ostrożność procesowa nakazuje, aby umowa o podziale do korzystania była zawierana przez wszystkich współwłaścicieli<sup>24</sup>.

Innym zagadnieniem związanym z podmiotami umowy *quod usum* jest fakt powiązania nieruchomości wspólnej ze wspólnotami mieszkaniowymi, w związku z czym odpowiedzieć należy na pytanie, czy umowa ta może być stosowana tylko i wyłącznie do małych wspólnot mieszkaniowych (gdzie w przypadku zarządu właściwymi są przepisy kodeksu cywilnego), czy też można ją również stosować do sytuacji, gdy liczba wyodrębnionych lokali jest większa niż siedem. Prawdopodobny jest pogląd, zgodnie z którym umowa ta może dotyczyć wszystkich wspólnot. Ustawa o własności lokali nie wspomina nic o możliwości zawarcia umowy, nie zalicza ich do czynności zarządu nieruchomością wspólną, a tym bardziej nie wskazuje, czy umowy dotyczące nieruchomości wspólnej byłyby czynnościami z zakresu zwykłego zarządu, czy też czynnościami go przekraczającymi. R. Diczek trafnie wskazuje, że podział do korzystania części wspólnych budynku będzie w stosunku do wspólnot mieszkani-

---

<sup>23</sup> Podobnie T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, *Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2009, s. 93.

<sup>24</sup> R. Strzelczyk, *Prawo nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 39.

wych czynnością przekraczającą zwykły zarząd, gdyż „wpływa bowiem istotnie na wykonywanie przez właścicieli ich prawa do korzystania ze wspólnej nieruchomości; tym samym w znaczącym stopniu określa standard (treść) praw do lokali”<sup>25</sup>. W treści art. 22 u.w.l. wskazano czynności przekraczające zwykły zarząd, umieszczając w katalogu tym dwie, mogące mieć szczególne znaczenie w związku z badanym tematem. Pierwszą z nich jest zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Umowa o podziale *quoad usum* nie będzie zmieniała przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, a jedynie określała uprawnienie konkretnego właściciela lokalu do korzystania z jej części. Ze zmianą przeznaczenia mielibyśmy do czynienia na przykład w sytuacji, gdyby tereny rekreacyjne położone na nieruchomości wspólnej (takie jak na przykład place zabaw dla dzieci, boiska sportowe) chciano zmienić na ogródki przydomowe lub tym podobne. Jako drugą czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu ustawy o własności lokali wskazano również dokonanie podziału nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji wydaje się prawidłowe przyjęcie, że ustawodawca na myśli miał ten podział, o którym mowa w treści art. 5 u.w.l., czyli podział nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, której powierzchnia jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, na której wybudowano budynek. Wskazanie powyższych przykładów nie będzie jednak powodowało braku możliwości zaliczenia takie podziału do czynności przekraczających zwykły zarząd, gdyż katalog wskazany w cytowanym artykule nie jest zamknięty, zaś kwalifikacja ta będzie oparta w takim wypadku o przepisy kodeksu cywilnego.

Na tym etapie rozważań wspomnieć warto o możliwości zawarcia umowy o podziale do korzystania w budynkach spółdzielni mieszkaniowych, z których wyodrębniane są lokale. Zakres działalności spółdzielni mieszkaniowych został wymieniony w treści art. 1 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>26</sup>, gdzie nie wskazano możliwości zawarcia przedmiotowej umowy. W związku z tym, iż przyjęto, że podział *quoad usum* jest czynnością dotyczącą zarządu, należy

---

<sup>25</sup> R. D z i c z e k, *Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, wyd. 6, Warszawa 2012, s. 197-198.

<sup>26</sup> Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 ze zm.).

wskazać prawo spółdzielni mieszkaniowych do zarządu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków do zawarcia takiej umowy.

Ostatnim już wartym omówienia problemem dotyczącym podmiotów umowy o podziale do korzystania jest ujmowanie w treści aktów ustanawiających odrębną własność lokalu pełnomocnictw do zawierania takich umów bądź też ich zmiany. Mimo możliwości zawarcia pełnomocnictwa do tego typu czynności wskazać trzeba, że rozwiązanie obejmujące udzielenie pełnomocnictwa nieodwołalnego i niegasnącego z chwilą śmierci mocodawcy do ustanowienia praw do korzystania z określonej części nieruchomości (nieodpłatnego) zostało uznane przez Sąd Okręgowy w Warszawie – Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za klauzulę niedozwoloną<sup>27</sup>.

### 3. Umowa *quoad usum* a zarząd nieruchomością wspólną

Problem zaliczenia podziału *quoad usum* do czynności zarządu nieruchomością wspólną jest przedmiotem sporu w doktrynie. Za niezaliczeniem do nich podziału *quoad usum* opowiada się między innymi E. Drozd, twierdząc, że niemożliwe jest pogodzenie treści art. 206 k.c. dającego uprawnienie zarówno do posiadania, jak i korzystania z całej rzeczy, skutecznego co do pozostałych współwłaścicieli z treścią art. 199 i 201 k.c., zgodnie z którymi większość mogłaby pozbawić konkretnego w tym wypadku właściciela lokalu takiego uprawnienia<sup>28</sup>. W orzecznictwie sądów kwestia zaliczania podziału *quoad usum* do czynności zarządu jawi się dość przejrzyście, czego przejawem jest orzecznictwo Sądu Najwyższego, z którego treści wynika fakt zaliczenia go do tych czynności. W uchwale z dnia 29 listopada 2007 r. SN wskazał, iż podziału *quoad usum* dokonuje się w toku postępowania nieprocesowego, zaś jego podstawą są art. 199 i 201 zdanie drugie k.c.<sup>29</sup> W uzasadnieniu uchwały zauważono,

---

<sup>27</sup> Wyrok SO w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z 17 października 2006 r., XVII AmC 122/05. Tabele z wyrokami dotyczącymi klauzul niedozwolonych są do pobrania na stronie [www.uokik.gov.pl](http://www.uokik.gov.pl)

<sup>28</sup> E. D r o z d, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, red. E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 76-77.

<sup>29</sup> Uchwała SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07 (LEX nr 319929).

że „[...] spór ten powinien być rozstrzygnięty w postępowaniu nieprocesowym przy okazji rozstrzygnięcia sprawy nieprocesowej jako przesłanka jej rozpoznania [...]”. W innym postanowieniu SN wskazał, że „żądanie dokonania przez Sąd podziału *quoad usum* rzeczy wspólnej jest w istocie domaganiem się rozstrzygnięcia przez Sąd (wobec braku zgody współwłaścicieli) o czynności z zakresu zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności zgodnie z art. 201 k.c., przeto nie może nasuwać wątpliwości wniosek, że sprawa taka jest sprawą dotyczącą zarządu związanego ze współwłasnością, o której mowa w art. 519<sup>1</sup> § 2 pkt 1 k.p.c.”<sup>30</sup> Wart wskazania jest jeszcze pogląd S. Rudnickiego, który twierdzi, że w takim postępowaniu zbędne będzie przygotowywanie jakichkolwiek dokumentów geodezyjnych, zaś ważne będzie ustalenie zarysu nieruchomości wydzielanej do korzystania w taki sposób, aby można ją było określić fizycznie w terenie<sup>31</sup>.

W orzecznictwie nie wskazuje się dokładnie, jakiego rodzaju zarządem jest zawarcie takiej umowy. W postanowieniu z dnia 6 marca 1997 r., Sąd Najwyższy stwierdził, że „podział rzeczy *quoad usum* jest z reguły czynnością zwykłego zarządu i w konsekwencji podstawą rozstrzygnięcia przez sąd żądania współwłaściciela jest art. 201 k.c.”<sup>32</sup> Trudno jednak zgodzić z takim sposobem pojmowania podziału.

Analizując zagadnienie zarządu, należy wyjść od wyjaśnienia, czym w rzeczywistości on jest. Niezmiernie przydatne będzie tu stanowisko Sądu Najwyższego, który w uzasadnieniu do jednej ze swoich uchwał wskazał, że „zarząd obejmuje całokształt dotyczących majątku wspólnego czynności prawnych oraz działań faktycznych”<sup>33</sup>. W uzasadnieniu do innej uchwały „zarząd” zdefiniowano jako „całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy”<sup>34</sup>. O ile wyjaśnienie, czym

---

<sup>30</sup> Postanowienie SN – Izby Cywilnej z 17 lipca 1997 r., III CZ 30/97 (LEX nr 50769).

<sup>31</sup> Zob. S. Rudnicki, [w:] G. Bierniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 5, Warszawa 2009, s. 1063.

<sup>32</sup> Postanowienie SN – Izby Cywilnej z 6 marca 1997 r., I CZ 7/97 (OSNC 1997, nr 8, poz. 11).

<sup>33</sup> Zob. uchwała SN z 10 kwietnia 1991 r., III CZP 76/90 (OSNC 1991, nr 10-12, poz. 117). Mimo iż uchwała ta dotyczy czynności zarządu majątkiem małżonków, objętym wspólnością ustawową, jej treść jest jak najbardziej aktualna w stosunku do współwłasności.

<sup>34</sup> Uchwała SN z dnia 25 marca 1994 r., III CZP 182/93 (OSNC 1994, nr 7, poz. 146).

jest zarząd, nie sprawia większych problemów, o tyle wskazanie granic pomiędzy zarządem zwykłym a czynnościami go przekraczającymi może stanowić problem. Brak wyraźnego zdefiniowania w kodeksie owych czynności powoduje, iż szukając odpowiedzi na wskazane zagadnienie, należy sięgnąć do stanowisk doktryny i orzecznictwa sądów. W cytowanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy zaleca, aby do czynności zwykłego zarządu zaliczać te związane z bieżącą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym, wskazując przy okazji na zbytnią ograniczoność tego rozumowania. Jako powód rozszerzenia zbioru czynności, które można zaliczyć do zwykłego zarządu (takich jak zbywanie ruchomości niemających szczególnego przeznaczenia, a nawet nabywanie nieruchomości lub ograniczonych praw rzeczowych, w sytuacji gdy nie powoduje to zbytniego uszczuplenia majątku) podaje się zmiany, jakie następują w obrocie gospodarczym. Trudno i tu zgodzić się z prezentowanym poglądem. Biorąc pod uwagę chociażby ceny nieruchomości, nie sposób jest stwierdzić, że nabycie takowej nie spowoduje zbytniego uszczuplenia majątku. Natomiast co do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zaliczyć do nich należy wszystkie te, które nie są czynnościami zwykłego zarządu. W doktrynie zaleca się, aby rozróżnienie owych czynności przeprowadzać przy uwzględnieniu konkretnych okoliczności<sup>35</sup>.

Zakładając, że zawarcie umowy należałoby do czynności zwykłego zarządu, czyli podejmowanych przez większość współwłaścicieli, pozbawilibyśmy należytej ochrony pozostałych właścicieli lokali. Różnica pomiędzy treścią art. 199 a 201 k.c. polega na tym, iż zgodnie z pierwszym z nich do podjęcia czynności wymagana jest zgoda wszystkich. Przy takim wymogu nie sposób wykluczyć z praktyki sytuacji, w których zgody tej zabraknie, na przykład w sytuacji skłócenia. Zaliczając zawarcie umowy *quoad usum* do czynności przekraczających zwykły zarząd, nie pozbawia się współwłaścicieli należytej ochrony ich prawa, dając jednocześnie możliwość rozwiązania sporu (w przypadku braku zgody wszystkich) przez sąd, jednak na wniosek więcej niż połowy. W treści art. 201

---

<sup>35</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1-449*<sup>10</sup>, t. I, red. K. Pietrzykowski, wyd. 6, s. 642; J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, wyd. 3, Warszawa 2009, s. 129.

k.c. wskazuje się natomiast wyraźnie na zgodę większości, a dopiero gdy jej brak, każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu. Gdyby umowę o podział do korzystania potraktować jako czynność zwykłego zarządu, brak byłoby odpowiedniej ochrony praw reszty do współposiadania i korzystania z rzeczy. Sytuacja taka mogłaby zaistnieć chociażby, gdy mniejszość współwłaścicieli (na przykład deweloper i jeden z nabywców lokali) posiadałaby łącznie większy udział w nieruchomości wspólnej. W takim wypadku do zawarcia rzeczonyj umowy wystarczyłoby tylko porozumienie pomiędzy tymi dwoma podmiotami, zaś nawet sprzeciw mniejszości nie spowodowałby jej nieważności. Biorąc pod uwagę przytoczone powyżej argumenty, należy podział *quoad usum* traktować bezwzględnie jako czynność przekraczającą zwykły zarząd.

Skutkiem przyjęcia w doktrynie treści art. 199 k.c. lub 201 k.c. jako podstawy podziału *quoad usum* jest zaliczenie go do czynności zarządu nieruchomością wspólną. Jest to błędny sposób określenia podstawy dającej uprawnienie do dokonania tej czynności. W każdym wypadku podstawą do zawarcia umowy o podziale do korzystania będzie treść art. 206 k.c., zaś w przypadku braku zgody wszystkich przepisem szczegółowym co do tego będzie treść art. 199 k.c. (treść art. 201 k.c. wyłączono z tej podstawy, stosownie do powyższych rozważań). Wymóg bezwzględnego zawarcia umowy przez wszystkich współwłaścicieli powodowałby, że możliwość zawarcia umowy dotyczącej korzystania z nieruchomości wspólnej byłaby zupełnie wyłączona. Zgadza się, że z zasady powinni zawierać ją wszyscy właściciele lokali<sup>36</sup>, jednak nie można wykluczyć, iż wśród nich znajdzie się osoba, która z natury nie będzie miała ochoty na współdziałanie przy ustalaniu korzystania z nieruchomości wspólnej, tym samym blokując taką możliwość innym. Natomiast w sytuacji braku współdziałania w zarządzie istnieje możliwość powstania odpowiedzialności osoby dopuszczającej się zaniechań w stosunku do pozostałych współwłaścicieli, czego wyrazem jest również pogląd E. Gniewka<sup>37</sup>.

Wartym wskazania jest również fakt, że sąd, orzekając na podstawie art. 199 k.c., powinien zbadać, jakiej części nieruchomości wspólnej ma

---

<sup>36</sup> Tak również R. Strzelczyk, *Prawo...*, s. 39.

<sup>37</sup> E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 454.

dotyczyć podział, na który nie wszyscy współwłaściciele wyrazili zgodę. Szczególne znaczenie ma to w sytuacji, gdy planuje się oddać na wyłączne korzystanie część nieruchomości wspólnej, która jest niezbędna do prawidłowego korzystania z lokalu innego właściciela. W momencie zaistnienia takiej sytuacji orzeczenie powinno wskazywać na niemożność dokonania takiego podziału.

#### **4. Skuteczność umowy o podział *quoad usum* w stosunku do kolejnych nabywców lokali**

Problematyka związana z obowiązywaniem ustalonego podziału do korzystania nieruchomości wspólnej co do kolejnych nabywców lokali znajdujących się w obrębie danej nieruchomości budynkowej jest nadzwyczaj aktualna, gdyż i tutaj pojawiają się spory dotyczące tego, jak rozumieć przedmiotowe zagadnienie. W szczególności obejmuje ona sytuację współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, co do której określono podział do korzystania przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu z danej nieruchomości, a którzy są kolejnymi nabywcami lokali w jej obrębie.

Zgodnie z treścią art. 221 k.c. czynności dotyczące korzystania z rzeczy wspólnej są skuteczne w stosunku do kolejnych nabywców udziałów pod warunkiem, że nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Wspomnieć trzeba po raz kolejny o potrzebie ujawnienia podziału *quoad usum* w księdze wieczystej, aby zapewnić osobom trzecim możliwość powzięcia informacji o takim fakcie.

Umowa o podziale do korzystania jest skuteczna w stosunku do kolejnych nabywców lokali, jeżeli została zawarta przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej bądź też orzekł o niej sąd na podstawie treści art. 199 k.c. Co więcej, E. Bończak-Kucharczyk wskazuje, iż skuteczność ta zależna jest od uczestnictwa wszystkich współwłaścicieli (i tylko wtedy możliwość wyłącznego korzystania z nieruchomości wspólnej przez konkretną osobę będzie obowiązująca), pomijając jednocześnie sądową drogę<sup>38</sup>. Wyłączenie drugiej części tego stwierdzenia byłoby jednak niekonsekwencją i spowodowałoby zaprzeczenie założenia, że podział *quoad usum* należy do czynności przekraczających zwykły zarząd (ale nie zarząd

---

<sup>38</sup> E. Bończak-Kucharczyk, *Własność...*, s. 355.



w rozumieniu ustawy o własności lokali, a zarząd w rozumieniu ogólnym – kodeksowym). W związku z tym, że autorka opisując sytuację odnosi do faktu zawarcia umowy pomiędzy deweloperem a pierwszym nabywcą lokalu w danej nieruchomości, można przyjąć, iż w takiej sytuacji będzie niezbędne uczestnictwo wszystkich współwłaścicieli, gdyż nie jest możliwe zawarcie takiej umowy z samym sobą, będąc jednocześnie jedynym właścicielem całej nieruchomości. Trafne natomiast jest stwierdzenie, że niewiążące będą postanowienia umów dewelopera z kolejnymi nabywcami lokali, dotyczące korzystania z konkretnych części nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy nie było o nich mowy wcześniej.

Problematyczna może się okazać sytuacja, w której wcześniej zawarty podział *quoad usum* uniemożliwia korzystanie przez nabywcę z lokalu będącego jego własnością. Rozwiązaniem w takim wypadku będzie zwrócenie się do sądu w celu orzeczenia o dopuszczeniu do korzystania z nieruchomości wspólnej. Brakuje jednak jednolitego stanowiska, które wskazywałoby podstawę do wystąpienia z takim roszczeniem. O ile w doktrynie wybór jest prosty i wskazuje się na treść art. 206 k.c. jako podstawę do wniesienia takiego żądania<sup>39</sup>, o tyle w swoich orzeczeniach Sąd Najwyższy poszedł o krok dalej i rozdzielił wybór podstawy, uzależniając go od rodzaju rzeczy będącej przedmiotem podziału *quoad usum*. I tak w uchwale z dnia 13 marca 2008 r.<sup>40</sup> stwierdzono, iż w przypadku nieruchomości wspólnej, do korzystania z której niezbędne jest współdziałanie wszystkich współwłaścicieli (a jest tak w przypadku nieruchomości wspólnej), podstawą do wniesienia o takie orzeczenie będzie art. 199 zdanie drugie k.c. i art. 201 zdanie drugie k.c. W innej natomiast uchwale<sup>41</sup> sąd wskazał jako podstawę treść art. 222 § 1 w zw. z treścią art. 206 k.c. (dopuszczenie do współposiadania – *vindicatio partis*). Tryb, w jakim zapada stosowne orzeczenie, jest trybem nieprocesowym, co również znajduje potwierdzenie w tej uchwale.

Podsumowując, należy wskazać, że każdy kolejny nabywca, który wiedział o zaistniałym podziale (czy to poprzez zapoznanie się z treścią

---

<sup>39</sup> Podobnie B. J e l o n e k - J a r c o, *Glosa do uchwały z dnia 10 maja 2006 roku (III CZP 9/06)*, Przegląd Sądowy 2007, nr 7-8, s. 170 i 173; E. G n i e w e k, [w:] *System...*, s. 462 i nast.

<sup>40</sup> Uchwała SN z 13 marca 2008 r., III CZP 3/2008 (OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

<sup>41</sup> Uchwała SN z 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07 (LEX nr 319929).

księgi wieczystej, w której ujawniono podział, czy też poprzez powzięcie informacji w inny sposób), będzie nim związany. Nabywca taki będzie mógł korzystać z nieruchomości wspólnej (lub z jej części) tylko w zakresie określonym zawartą umową (o ile zgodna jest z prawem i spełnia wymogi omawiane w niniejszym opracowaniu), nie będzie on uprawniony do korzystania z tych części, które przypadły innym właścicielom lokali (jeśli nie spowoduje to utrudnienia w dostępie do jego lokalu), zaś fakt istnienia i umowny sposób korzystania będzie musiał znosić.

### Podsumowanie

Celem niniejszego opracowania była próba rozwiązania problemów zarówno teoretycznych, jak i praktycznych, dotyczących korzystania z nieruchomości wspólnej, w szczególności na podstawie zawartej umowy. Jak wskazano, podział *quoad usum* to czynność dotycząca zarządu, w której podjęciu powinni uczestniczyć co do zasady wszyscy współwłaściciele.

W związku z coraz częstszym pozostawianiem przez deweloperów w gestii nabywców lokali mieszkalnych kwestii dotyczących wykorzystania nieruchomości wspólnej, temat ten wydaje się aktualny. Wątpliwości pojawiające się w trakcie zawierania umów świadczą o tym, że takie opracowania (w szczególności poruszające zagadnienia praktyczne) są potrzebne. Duża aktywność w sferze mieszkaniowej na płaszczyźnie deweloper – nabywca lokalu powoduje, iż należy opowiedzieć się za charakterem rzeczowym tych umów, czego urzeczywistnieniem jest między innymi możliwość ujawnienia ich w księdze wieczystej. Rzeczowy charakter przejawia się także realnym korzystaniem na wyłączność z części nieruchomości konkretnie określonej i posiadającej wartość ekonomiczną. Stałe związanie udziału w nieruchomości wspólnej z prawem własności lokalu jest kolejnym powodem, dla którego warto poruszać kwestie podziałów do korzystania, zaś swoboda decydowania o sposobie korzystania z części wspólnej stanowi bezpośredni dowód uprawnień rzeczowych w stosunku do nieruchomości.

Mimo braku szczegółowej regulacji kwestii dotyczącej podziału *quoad usum* w przepisach prawa przyjąć trzeba, iż zagadnienia z nim związane są stosunkowo klarowne. O ile w orzecznictwie sądów niewiele się o nim wspomina, o tyle w doktrynie na chwilą obecną zagadnienie to jest elementem

wielu komentarzy. Przedstawione w toku rozważań stanowiska przedstawicieli doktryny (niejednokrotnie skrajnie odmienne) świadczą o zażyłości omawianego zagadnienia. W związku z tym należy zachęcać do uzupełniania dyskursów teoretycznych kwestiami praktycznymi – pojawiającymi się w praktyce notarialnej i to właśnie tam należy szukać odpowiedzi na nurtujące pytania.

Wydaje się też, że celowe w związku z powyższymi twierdzeniami byłoby uzupełnienie regulacji ustawowej (art. 206 k.c.) dotyczącej zagadnienia będącego przedmiotem niniejszych rozważań o zagadnienia związane chociażby z określeniem, jakiego rodzaju zarządem jest zawarcie podziału *quoad usum*, wskazaniem, co może być jego przedmiotem lub też jakie elementy konieczne powinna zawierać dotycząca go umowa. Rozwiązanie takie spowodowałoby bardziej szczegółowe wyjaśnienie kwestii spornych przedstawionych w niniejszym opracowaniu, tym samym dając podstawę prowadzenia dalszych rozważań teoretycznych.

### **Abstract**

The present study is dedicated to the contractual division to use (*quoad usum*) of a co-owned real property within the meaning of the provisions of the Act on Premises ownership. The study includes analysis of issues concerning the form of a *quoad usum* agreement, its contents as well as entities entitled to conclude such an agreement. A description of relations between a *quoad usum* agreement and management has also been provided as well as consequences of such an agreement for the subsequent premises buyers and necessary elements for such consequences to occur. The analysis in the publication has been supported by views prevailing in the legal doctrine, judicial decisions as well as legal practice.

*Kamil Jędrej – absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Gdańskiego, pracownik kancelarii notarialnej w Gdańsku.*