

Received: 26.02.2023
Accepted: 20.04.2023
Published: 30.06.2023

Roczniki Administracji i Prawa
Annuals of The Administration and Law
2023, XXIII, z. 2: s. 253-272
ISSN: 1644-9126
DOI: 10.5604/01.3001.0053.6963
<https://rocznikiadministracjiiprawa.publisherspanel.com>

Jacek Zrałek*
Nr ORCID: 0000-0003-2813-8557

PRZYCZYNEK DO DYSKUSJI O UMOWIE QUOAD USUM

CONTRIBUTION TO THE DEBATE ON THE QUOAD USUM AGREEMENT

Streszczenie: Celem opracowania jest zaproponowanie ogólnej i ujednoliconej koncepcji optymalnego ujęcia umowy *quoad usum*. Wobec znacznych rozbieżności dotyczących oceny tej umowy – zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie, wykazano także słabości i niespójności propozycji niekompatybilnych z proponowanym modelem. W przedstawionej koncepcji zaproponowano skoordynowane z sobą odpowiedzi na pytania o treść zawartej umowy, jej naturę (obligacyjną bądź rzeczową), charakter (czynność zarządu czy też czynność modyfikująca treść praw udziałowych). Rozstrzygnięcie tych zagadnień pozwoliło odpowiedzieć na pytania dotyczące trwałości kreowanego przez umowę stosunku prawnego, możliwości przeniesienia praw i obowiązków z umowy na nabywcę udziału (w ramach czynności *inter vivos* i w związku ze śmiercią współwłaściciela) oraz możliwości zmiany treści bądź rozwiązania umowy *quoad usum*.

Słowa kluczowe: *quoad usum*, korzystanie z rzeczy wspólnej, współwłasność

Summary: The paper aims to propose a general and unified concept of the most optimal approach to the *quoad usum* agreement. In view of the significant discrepancies regarding the evaluation of the *quoad usum* contract both in the literature and in the jurisprudence, the weaknesses and inconsistencies of proposals incompatible with the suggested model have also been demonstrated. In the concept presented, consistent answers were proposed to the questions of the content of the concluded agreement, its nature (obligatory or in rem) and its characteristics (an act of management or an act modifying the content of the co-owner's rights). The settlement of these issues made it possible to answer questions concerning the

* dr hab.; Uniwersytet Śląski w Katowicach, Wydział Prawa i Administracji. Źródła finansowania: Akademia Humanitas; e-mail: jacek.zralek@us.edu.pl

stability of the legal relationship created by the agreement, the transferability of rights and obligations from the agreement to the acquirer of the share (in inter vivos transactions and in connection with the death of a co-owner) and the possibility of termination or modification of the content of the *quoad usum* agreement.

Keywords: *quoad usum*, usage of common property, co-ownership

WPROWADZENIE

Umowa *quoad usum* nie doczekała się kompleksowego uregulowania ustawowego. Wzmianki na jej temat znaleźć można jedynie w pojedynczych przepisach (art. 221 Kodeksu cywilnego – dalej: k.c., art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece – dalej: ukwh). Odpowiedź na większość pytań dotyczących tej umowy udzielona musi zostać przez doktrynę i orzecznictwo. Choć konstrukcja umowy *quoad usum* znana była już w starożytności, a w prawie polskim jest przedmiotem rozważań od dziesięcioleci, nie udało się do tej pory wypracować kompleksowego i ogólnie akceptowanego modelu tej instytucji. Stworzenie takiego modelu utrudnia wielowymiarowość umowy *quoad usum*. W jej przypadku zderzają się podstawowe zasady prawa umów i prawa rzeczowego, a bez ustawowych wskazówek trudno jest o jednolite stanowisko, który aspekt tej instytucji determinuje jej naturę. Dodatkową trudność stanowi fakt, że w ramach tej umowy realizowane są bardzo różnorodne cele gospodarcze, co utrudnia tworzenie modelu adekwatnego dla wszystkich tych celów. Sprzyja to wydawaniu orzeczeń sądowych biorących pod uwagę raczej indywidualny kontekst sprawy, gdzie rozważania doktrynalne traktowane są instrumentalnie i wtórnie do potrzeby znalezienia akceptowalnego rozstrzygnięcia. Poszczególne wyroki są niemożliwe do skoordynowania z rozważaniami doktrynalnymi sądów w innych sprawach dotyczących umów *quoad usum* przy odmiennych stanach faktycznych. Przykładowo w przypadku podziału *quoad usum* gospodarstwa rolnego na pierwszy plan wysunie się kwestia podziału pożytków i ciężarów między współwłaścicieli. Ten aspekt będzie marginalny (jeśli w ogóle się pojawi) przy umowie *quoad usum* dotyczącej korzystania z wydzielonych miejsc parkingowych i pomieszczeń gospodarczych w ramach nieruchomości wspólnej uregulowanej w ustawie o własności lokali. Spojrzenie na umowę *quoad usum* będzie jeszcze inne w sytuacji, w której pojawi się spór o rozliczenia między spadkobiercami w sytuacji, w której w skład spadku wchodzi udział w nieruchomości objętej umową.

W opracowaniu starano się pominąć składniki indywidualne i skupić na zaproponowaniu jednolitego i spójnego modelu. Dopiero taki model może stanowić punkt odniesienia do decyzji podejmowanych w indywidualnych sprawach. Każdy

z zasygnalizowanych w artykule wątków ma potencjał do tego, aby stać się przedmiotem dalszych odrębnych i pogłębionych studiów. Ich przeprowadzenie w niniejszym opracowaniu nie było możliwe ze względu na jego rozmiar i zamierzony cel, którym jest opracowania ujednoczonej koncepcji optymalnego ujęcia umowy *quoad usum* i ewentualne wykazanie słabości przedstawianych w doktrynie i w orzecznictwie rozwiązań niekompatybilnych z proponowanym modelem.

TREŚĆ UMOWY QUOAD USUM

Zagadnieniem, które rzutuje na rozstrzygnięcie wszystkich innych wątków i wątpliwości związanych z porozumieniem współwłaścicieli o korzystaniu z rzeczy wspólnej, jest treść tego porozumienia. Niewątpliwie trzonem umowy *quoad usum* jest ustalenie zasad korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli. Ten składnik porozumienia identyfikuje go jak umowę *quoad usum* i stanowi jej przedmiotowo istotną część. Najczęściej w jego ramach wprowadza się możliwość wyłącznego korzystania przez każdego ze współwłaścicieli z wydzielonego fragmentu rzeczy wspólnej. Dodatkowo współwłaściciele mogą ustalić, że określone fragmenty rzeczy będą wykorzystywane przez wszystkich bądź niektórych współwłaścicieli (części wspólne dla niektórych bądź wszystkich współwłaścicieli). Nie jest również wykluczone wydzielenie fragmentów lub całej rzeczy do korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli w określonych przedziałach czasowych. Dopuścić należy również ustanowienie odpłatności dla współwłaścicieli, którzy w ramach porozumienia zrezygnują z prawa do korzystania z rzeczy na rzecz pozostałych współwłaścicieli¹.

Nie ulega wątpliwości, że zawierające zasady korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli modyfikuje zasadę wynikającą z art. 206 k.c. Pojawiają się jednak twierdzenia, że umowa *quoad usum* nie prowadzi do ustalenia zasad współkorzystania z rzeczy, lecz rozbija to korzystanie na fragmentaryczne części przynależne poszczególnym współwłaścicielom. Oddzielenie od siebie czynności dokonanych między współwłaścicielami na takie, które regulują sposób współkorzystania z całej rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli, oraz takie, które dzielą to korzystanie na określone umownie fragmenty przynależne poszczególnym współwłaścicielom², nie wydaje się jednak prawidłowe. W każdym przypadku dochodzi bowiem do czynności prawnej określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej, o jakiej wspomina art. 221 k.c. Nie są to więc czynności w swojej naturze odrębne od siebie, co szczególnie widoczne jest w tych przypadkach, w których współwła-

¹ O możliwości wprowadzenia elementu odpłatności za możliwość wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej wspomina Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 7.03.2013 r., I ACA 847/12, LEX nr 1294951.

² A. Damasiewicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12*, LEX/el. 2014, pkt 2 oraz przytoczona tam literatura.

ściciele dochodzą do porozumienia na temat wyłącznego korzystania z wydzielonych fragmentów rzeczy przez poszczególnych współwłaścicieli przy jednoczesnym wspólnym korzystaniu z innych fragmentów. Należy więc przyjąć, że art. 206 k.c. jest przepisem względnie wiążącym, a umowa *quoad usum* modyfikuje zasady korzystania z rzeczy wspólnej określone w tym dyspozytywnym przepisie (tym samym skutki umowy są dalej idące niż tylko uchylenie bezprawności posiadania niezgodnego z dyspozycją art. 206 k.c.³).

Modyfikacja zasad korzystania z rzeczy wspólnej wynikająca z art. 206 k.c. stanowi niewątpliwie konieczny element porozumienia *quoad usum*, ale nie oznacza to, że porozumienie takie nie może obejmować także innych ustaleń i wywoływać dalej posuniętych skutków prawnych. Jeżeli dochodzi do wydzielenia poszczególnych części rzeczy wspólnej do korzystania przez współwłaścicieli, to strony takiego porozumienia najczęściej dążą do tego, aby zarząd nad każdą z owych części sprawował samodzielnie ten z współwłaścicieli, który będzie z niej wyłącznie korzystać. Zasady zarządu ustawowego ograniczone są wówczas do tych składników rzeczy wspólnej, które nie zostały wydzielone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Tą drogą porozumienie *quoad usum* może – oprócz modyfikacji zasad korzystania z rzeczy – doprowadzić równoległe do zmiany ustawowych zasad zarządu rzeczą wspólną⁴. Nie można również wykluczyć tego, że współwłaściciele wyrażą wolę zmodyfikowania ustawowych zasad podziału pożytków z rzeczy wspólnej oraz ponoszenia ciężarów na tę rzecz⁵. W takiej sytuacji współwłaściciele najczęściej dążą do tego, aby każdy z nich pobierał pożytki i ponosił ciężary z ograniczeniem do fragmentu rzeczy, którym samodzielnie dysponuje przy jednoczesnym pozostawieniu zasad ustawowych w zakresie tych części, które nie zostały przyporządkowane poszczególnym współwłaścicielom. Taki składnik umowy *quoad usum* może później stać się podstawą rozliczenia ponoszonych przez współwłaścicieli nakładów na rzecz wspólną w toku postępowania o zniesienie współwłasności.

W orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, że wprowadzenie dodatkowych elementów porozumienia współwłaścicieli dotyczących ustalenia zasad korzystania z rzeczy wspólnej jest dopuszczalne,⁶ co prowadzi do wniosku, że kodeksowe przepisy o zarządzie rzeczą wspólną oraz o podziale ciężarów i pożytków także mają

³ Tak ujmuje tę kwestię Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27.02.2020 r., III CSK 84/19, OSNC 2021/5/33, LEX nr 3165995.

⁴ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 17.03.2017 r., III CSK 137/16, LEX nr 227894.

⁵ Podkreśla to Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27.02.2020 r., III CSK 84/19, OSNC 2021/5/33, LEX nr 3165995.

⁶ Zob. przykładowo uchwała SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych 1980, nr 9, poz. 157; wyrok Sądu Najwyższego z 11.10.2000 r., III CKN 264/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 47; postanowienie Sądu Najwyższego z 17.03.2017 r., III CSK 137/16, LEX nr 2278294.

charakter względnie wiążący i wiąże współwłaścicieli o tyle, o ile nie zostały w ramach zawartego porozumienia zmodyfikowane. Stwierdzenie to nie jest uniwersalne, bowiem pamiętać trzeba, że swoboda modyfikowania relacji między współwłaścicielami jest ograniczona w przypadku współwłasności przymusowej wynikającej z ustawy o własności lokali.

Umowa *quoad usum* stanowi zawsze istotną modyfikację ustawowego modelu współwłasności. Modyfikacja ta obejmować może zarówno zasady współposiadania rzeczy przez współwłaścicieli (art. 206 k.c.), jak również zasady zarządu rzeczą wspólną (w szczególności art. 199 i 201 k.c.) oraz zasady rozdziału pożytków i ciężarów między współwłaścicieli (art. 207 k.c.). Do tak głębokiej ingerencji modyfikującej ustawowe reguły dotyczące współwłasności wymagane jest więc porozumienie wszystkich współwłaścicieli. Trudno sobie wyobrazić, że taka modyfikacja zostałaby dokonana bez niewątpliwej zgody każdego ze współwłaścicieli, chyba że do ustalenia zasad korzystania z rzeczy wspólnej dojdzie w wyniku orzeczenia sądu.

CHARAKTER PRAWNY UMOWY QUOAD USUM

Kolejnym elementem wymagającym rozstrzygnięcia jest pytanie o charakter prawny porozumienia współwłaścicieli dotyczącego zasad korzystania z rzeczy wspólnej. W literaturze oraz w orzecznictwie wyróżnić można trzy odmienne odpowiedzi na temat tego charakteru. Zgodnie z pierwszym poglądem ustalenie zasad korzystania z nieruchomości jest czynnością zarządu rzeczą wspólną, która ma charakter czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu⁷. Zgodnie z drugą koncepcją jest to czynność zarządu rzeczą wspólną, jednak kwalifikowana jako czynność zwykłego zarządu⁸. Z kolei zgodnie z trzecią koncepcją ustalenie zasad podziału rzeczy do posiadania między współwłaścicielami nie jest w ogóle czynnością zarządu rzeczą wspólną, lecz czynnością modyfikującą zasady posiadania rzeczy przewidziane w art. 206 k.c. (specyficzną umową zawieraną w ramach swobody umów, lecz powiązaną ze statusem współwłaściciela osób ją zawierających)⁹.

Pozornie przyjęcie jednego z wymienionych założeń przełożyć się powinno na

⁷ Zob. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z 4.10.2002 r., III CKN 521/01, LEX 57227; postanowienie Sądu Najwyższego z 17.07.1997 r., III CZ 30/97, LEX 50769; postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocław-Fabrycznej we Wrocławiu z 11.04.2018 r., XI Ns 52/16, LEX 3222522.

⁸ Zob. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z 6.03.1997 r., I CZ 7/97, OSNC 1997, nr 8 poz. 111; uchwałę Sądu Najwyższego z 28.09.1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 22; wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 1.06.2017 r., IX Ca 64/17, LEX 2346172.

⁹ Zob. przykładowo uchwała Sądu Najwyższego z 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, z. D, poz. 96; postanowienie Sądu Najwyższego z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, niepubl.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, z. 6, poz. 33; wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22.08.2012 r., III Ca 109/12, LEX 1714463; postanowienie Sądu Rejonowego w Szczycynie z 15.07.2019 r., I Ns 45/19, LEX 2699289. Zob. także: E. Gniewek, *Glosa do postanowienia SN z dnia 21 lipca 2010 r., III CSK 322/09*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 2011, nr 3, poz. 31.

ocenę tego, w jaki sposób dochodzi do skutecznego dokonania, zmiany lub uchyle-
nia skutków prawnych takiej czynności. Sądy, które kwalifikują porozumienie *quoad
usum* jako czynność zarządu rzeczą wspólną, uznają, że do jej zmiany lub uchyle-
nia konieczna jest zgoda większości lub wszystkich współwłaścicieli (wymogi odpo-
wiednio z art. 201 k.c. oraz z art. 199 k.c.) w przypadku współwłasności zwykłej lub
podjęcie odpowiedniej uchwały w przypadku współwłasności regulowanej w ramach
ustawy o własności lokali¹⁰. Jeśli natomiast traktuje się tę czynność jako nienazwaną
umowę modyfikującą zasady korzystania z rzeczy wspólnej, wówczas do jej zawar-
cia, zmiany, rozwiązania stosować należy przepisy dotyczące zawierania umów, które
przede wszystkim wymagają złożenia zgodnych oświadczeń woli przez osoby zawie-
rające umowę (a tym samym wyrażenia zgody na zawarcie i treść umowy).

Zanim rozstrzygnięta zostanie kwestia charakteru prawnego porozumienia
współwłaścicieli dotyczącego zasad korzystania z rzeczy wspólnej, stwierdzić trze-
ba, że przedstawione powyżej rozbieżności w ocenie charakteru tej czynności mają
swoje źródło w błędnych założeniach wstępnych. Sądy przyjmujące, że umowa
quoad usum jest czynnością zarządu rzeczą wspólną, nie odróżniają – często w celu
osiągnięcia społecznie akceptowalnego rezultatu – zgody współwłaścicieli na do-
konanie czynności zarządu rzeczą wspólną od samej czynności prawnej. Dochodzi
wówczas do nieuprawnionego pomieszczenia zgody na dokonanie czynności z samą
czynnością. Zgoda na dokonanie czynności legitymizuje bowiem czynność zarzą-
du, ale sama czynność jest odrębnym zdarzeniem prawnym od wyrażenia zgody.¹¹
Jeśli więc przykładową czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest
zawarcie umowy na wykonanie kompleksowego remontu nieruchomości wspólnej,
to zgoda współwłaścicieli legitymizuje tę czynność, a jej wykonanie może zostać
powierzone przez współwłaścicieli jednemu z nich. Współwłaściciel ten może za-
wrzeć odpowiednią umowę dotyczącą realizacji zamierzonych prac z osobą trzecią.
Zgoda wyrażona przez współwłaścicieli nie jest w tym przykładzie tożsama z samą
czynnością. Oczywiście może się zdarzyć, że w ramach jednego zdarzenia dojdzie
do jednoczesnego wyrażenia zgody na dokonanie czynności i do dokonania tej
czynności. Stan taki pojawi się przykładowo w sytuacji, w której wszyscy współwła-
ściciele zawrą umowę z osobą trzecią. Czynność taka zawiera w sobie jednocześnie
dorozumianą zgodę współwłaścicieli na jej dokonanie. Taki scenariusz nie jest jed-
nak obligatoryjny i często zgoda jest oddzielona od samej czynności. W przypadku
umowy *quoad usum*, kwalifikowanej jako czynność zarządu, ocenę komplikuje fakt,
że nie istnieje osoba trzecia, z którą czynność zostaje dokonana, bowiem jej strona-

¹⁰ Zob. przykładowo wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 1.06.2017 r., IX Ca 64/17, LEX 2346172, w którym sąd stwierdza, że „zmiana porozumienia co do sposobu podziału rzeczy wspólnej do ko-
rzystania, przy wielości współużytkowników, nie może być skutecznie dokonana tylko przez jednego
z nich. Wymaga to porozumienia co najmniej większości ze współwłaścicieli”.

¹¹ Wniosek ten wynika bezpośrednio z brzmienia art. 201 k.c.

mi są współwłaściciele. Pomiędzy potencjalnym wyrażeniem zgody na dokonanie czynności a samą czynnością pojawia się wówczas tożsamość podmiotowa, bowiem w obu zdarzeniach występują współwłaściciele rzeczy. Tożsamość ta nie zastępuje jednak wymogów dotyczących skuteczności każdego z tych zdarzeń. Osobno trzeba więc ustalać, czy doszło do wyrażenia zgody na zawarcie, zmianę bądź rozwiązanie umowy *quoad usum* i osobno, czy umowa została zawarta, zmieniona bądź rozwiązana. Do pierwszego ze zdarzeń zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy dotyczące zarządu rzeczą wspólną (wskazane po określeniu, czy jest to czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczająca ten zakres oraz przy uwzględnieniu tego, czy właściwe są przepisy kodeksowe czy też regulacja ustawy o własności lokali). Do drugiego ze zdarzeń stosować trzeba odpowiednie przepisy o zawarciu, zmianie bądź rozwiązaniu umowy. Przepisy te w takim zakresie, w jakim wyłączona jest ingerencja sądu w kształtowanie umownej relacji między stronami, wymagają dla skuteczności czynności prawnej porozumienia zawartego pomiędzy wszystkimi współwłaścicielami rzeczy. Poza wyjątkami ustawowymi nie jest dopuszczalna sytuacja, w której jeden ze współwłaścicieli zostaje pozbawiony bez własnej zgody uprawnień przyznanych mu na podstawie obowiązujących przepisów ustawowych, lub też uprawnień ze stosunku prawnego, na który wyraził zgodę, a który następnie miałby zostać zmodyfikowany lub rozwiązany na podstawie oświadczeń innych osób. Jeżeli ustawodawca uznawałby za możliwą zmianę treści umowy bez zgody wszystkich jej stron, musiałby przewidzieć wyraźnie określone uprawnienie kształtujące. Tymczasem takiego uprawnienia nie można doszukać się w przepisach o współwłasności.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że niezależnie od tego, czy umowę *quoad usum* kwalifikuje się jako czynność zarządu rzeczą wspólną, czy też jako odrębną czynność modyfikującą jedynie zasady korzystania z rzeczy wspólnej, do jej skutecznego dokonania konieczne jest porozumienie wszystkich współwłaścicieli. Jeżeli uzna się, że jest to czynność zarządu rzeczą wspólną, wówczas zawarcie, zmiana lub rozwiązanie umowy wymaga dodatkowo zgody współwłaścicieli (którą zastąpić może ewentualnie orzeczenie sądowe wydane na żądanie współwłaścicieli). Oznacza to w istocie, że różnica pomiędzy prezentowanymi stanowiskami sprowadza się wyłącznie do tego, czy umowa *quoad usum* będzie skuteczna jako samodzielne zdarzenie, czy też wymaga odrębnego zdarzenia w postaci zgody współwłaścicieli na jej dokonanie. Nie można natomiast znaleźć usprawiedliwienia dla prób zastąpienia wymogów dotyczących zawarcia umowy przez współwłaścicieli możliwie złagodzonymi wymogami podmiotowymi dotyczącymi wyrażenia zgody na dokonanie czynności.

Uwzględniając przedstawioną wcześniej treść umowy *quoad usum* oraz zaprezentowane powyżej skutki prawne kwalifikacji tej umowy, należy w podsumowaniu tej części rozważań odpowiedzieć na pytanie, czy czynność współwłaścicieli zmieniająca zasady korzystania z rzeczy wynikające z art. 206 k.c. oraz dodatkowo mogąca mo-

dyfikować ustawowe zasady zarządu rzeczą wspólną oraz ustawowe zasady podziału pożytków i rozdziału ciężarów jest sama w sobie czynnością zarządu. Na pytanie to należy udzielić odpowiedzi negatywnej. Przemawia za tym szereg argumentów:

1. Trudno uprawnienie do korzystania z rzeczy (i modyfikację ustawowych zasad korzystania z niej) wiązać z czynnościami zarządczymi. Jest to bowiem czynność dotycząca określenia sposobu wykonywania uprawnienia do posiadania rzeczy oraz ewentualnie uprawnienia do pobierania pożytków i obowiązku ponoszenia ciężarów przez współwłaścicieli.

2. Nawet w sytuacji, w której porozumienie takie modyfikuje dodatkowo sposób wykonywania zarządu nad rzeczą wspólną, nie da się takiej czynności traktować jako czynności zarządu. Ustalenie sposobu wykonywania zarządu oraz sposobu rozkładu pożytków i ciężarów pomiędzy współwłaścicieli jest „zewnątrzne” w stosunku do samego zarządu i określa dopiero to, w jaki sposób współwłaściciele będą rzecz posiadać i nią zarządzać¹².

3. Wnioski, jakie płyną z analizy konsekwencji prawnych będących następstwem odmiennego kwalifikowania umowy *quoad usum*, również przemawiają przeciwko traktowaniu jej jako czynności zarządu. Jeśli weźmie się pod uwagę, że wyrażenie zgody przez współwłaścicieli na dokonanie czynności zarządu jest zdarzeniem odrębnym od samej czynności, wówczas kwalifikacja umowy *quoad usum* prowadzi wyłącznie do zbędnego, piętrowego konstruowania tej czynności. Skoro umowa *quoad usum* musi być zawarta za zgodą wszystkich współwłaścicieli (bowiem zmienia zakres uprawnień każdego z nich), przestaje istnieć potrzeba odrębnego wyrażania zgody przez tych współwłaścicieli na dokonanie czynności, której sami będą stronami.

4. W istocie traktowanie umowy *quoad usum* jako czynności zarządu podyktowane jest jedynie potrzebą uzasadnienia legalności zawarcia, zmiany lub rozwiązania tej umowy przez część współwłaścicieli bez zgody pozostałych (w ramach wspólności przymusowej wynikającej z ustawy o własności lokali lub w przypadku ujęcia umowy *quoad usum* jako czynności zwykłego zarządu we współwłasności podlegającej regulacji kodeksowej). Takie ujęcie sposobu zmiany umowy *quoad usum* jest jednak całkowicie nieakceptowalne, otwiera bowiem drogę do pozbawionej podstaw prawnych ingerencji w prawa i obowiązki prywatnoprawne jednostki bez jej zgody¹³.

¹² Zgodzić się należy z K. Szadkowskim, który odróżnia czynności zarządu od czynności określających zarząd (modyfikujących ustawowe zasady zarządu). Zob. K. Szadkowski, [w:] *Kodeks cywilny*, tom I: *Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, komentarz do art. 206, nb. 6.

¹³ Słusznie A. Damasiewicz stwierdza (*Glosa do uchwały SN z dnia 19 marca 2013 r...*), że „czynności zarządcze, jako niewymagające w pewnych sytuacjach jednomyslności, nie mogą korygować zasad określonych w art. 206”. Zasygnalizowany problem bardzo dobrze obrazuje wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9.01.2020 r., V ACa 470/19, LEX nr 2784512, w którym Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w uchwale z 29.06.2009 r., III CSK 325/09 (treść dostępna pod adresem <https://www.saos.org.pl/judgments/92561>), w którym Sąd Najwyższy uznał, że w sytuacji gdy właściciele lokali określili w umowach z dotychczasowym właścicielem sposób korzy-

NATURA STOSUNKU PRAWNEGO WYNIKAJĄCEGO Z UMOWY QUOAD USUM

Następnym problemem wymagającym rozstrzygnięcia jest pytanie o naturę prawną kreowanego przez umowę *quoad usum* stosunku prawnego. W judykaturze nie zostało przesądzone, czy umowa taka jest czynnością prawną wywołującą skutki obligacyjne polegające na tym, że współwłaściciele uzyskują status posiadaczy zależnych wydzielonych im części, czy też czynność ta powoduje skutki rzeczowe polegające na ingerencji w uprawnienia wynikające ze współwłasności. Wydaje się dominować ten pierwszy punkt widzenia¹⁴. Nie można bowiem oprzeć się wrażeniu, że sądy przyjmują argumentację, która pozwala im na dające się zaakceptować rozstrzygnięcie konkretnego sporu indywidualnego, a w mniejszym stopniu wgłębiają się w rozważania doktrynalne. Takie pragmatyczne podejście nie dziwi, bowiem uznanie obligacyjnej bądź rzeczowej natury stosunku prawnego przekłada się na wnioski dotyczące trwałości tego stosunku czy też wpływu (związania) osób trzecich skutkami umowy *quoad usum* bądź zmiany podmiotowej stron stosunku prawnego.

Zanim udzieli się odpowiedzi dotyczącej natury prawnej umowy *quoad usum*, zwrócić trzeba uwagę na kilka bezdyskusyjnych kwestii. Nie powinno budzić wątpliwości, że umowa *quoad usum* wiązać może wyłącznie współwłaściciele rzeczy. Nietrafne wydają się twierdzenia, że do wygaśnięcia tej umowy konieczne jest (choćby dorozumiane) porozumienie o jej rozwiązaniu nawet w przypadku ustania współwłasności¹⁵. Dodatkowo umowa *quoad usum* dla swojej skuteczności musi wiązać wszystkich współwłaścicieli. Nie jest możliwa sytuacja, w której jedna grupa współwłaścicieli byłaby tą umową związana, przy braku związania jej postanowieniami innej grupy współwłaścicieli. Nie da się bowiem wykonywać uprawnienia do wyłącznego korzystania z wydzielonego fragmentu rzeczy przez jednego współwła-

stania z miejsc postojowych, to taki podział *quoad usum* części nieruchomości wspólnej może być w każdej chwili zmieniony uchwałą większości właścicieli lokali, ponieważ z istoty swej ma on charakter tymczasowy. W obu sprawach – zarówno przed Sądem Apelacyjnym, jak i przed Sądem Najwyższym – chodziło o sytuację, w której deweloper wydzielił część miejsc parkingowych do korzystania przez poszczególnych właścicieli lokali, ale pozostawił do własnego wyłącznego korzystania dużą liczbę miejsc parkingowych, nieproporcjonalną do liczby nieruchomości lokalowych bądź usługowych, które pozostały własnością dewelopera. Mieszkańcy w późniejszych uchwałach głosowali za zmianą sposobu podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, tak aby pozbawić dewelopera części miejsc parkingowych, które zapewnił sobie w toku podpisywania umów z nabywcami lokali. Deweloper skarżył podjęte uchwały, a sądy podjęły decyzję korzystną dla mieszkańców, stwierdzając, że zmiana umowy *quoad usum* możliwa jest w drodze uchwały, gdyż umowa była czynnością zarządu nieruchomością wspólną. Stanowisko sądów jest zrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę kontekst sytuacyjny przedstawionych sporów. Nie da się ono jednak obronić, wzięwszy pod uwagę, że wyrażenie zgody na czynność zarządu nie jest tożsame z samą czynnością, a tym bardziej gdy uzna się, że umowa *quoad usum* nie jest czynnością zarządu.

¹⁴ Szeroko stanowisko orzecznictwa omówił Sąd Najwyższy w postanowieniu z 27.02.2020 r., III CSK 84/19, OSNC 2021/5/33, LEX nr 3165995.

¹⁵ Tak: M. Warciński, *Podział rzeczy quoad usum*, „Państwo i Prawo” 9/2011, s. 35 i n.

ściciela w sytuacji, w której którykolwiek z pozostałych współwłaścicieli dysponuje niezmodyfikowanym uprawnieniem do korzystania z całej rzeczy na podstawie art. 206 k.c. Umowa ta ma więc w kontekście podmiotowym charakter zobowiązania realnego: jej stroną mogą być wyłącznie współwłaściciele i jednocześnie wszyscy współwłaściciele. Przy powierzchownym spojrzeniu wydawać się może, że skutki prawne umowy ograniczają się wyłącznie do relacji między współwłaścicielami. Wniosku takiego nie da się jednak obronić przy głębszej analizie. Jak wspomniano w części opracowania dotyczącej skutków prawnych umowy *quoad usum*, nie ograniczają się one wyłącznie do określenia sposobu korzystania z rzeczy, lecz obejmują najczęściej także porozumienie dotyczące zasad rozkładu pożytków i ciężarów między współwłaścicielami oraz modyfikację zasad zarządu rzeczą wspólną. Szczególnie na tej ostatniej płaszczyźnie nie można ujmować skutków umowy *quoad usum* jako wywołujących konsekwencje prawne wyłącznie między współwłaścicielami. Modyfikacja zasad zarządu przekłada się bowiem bezpośrednio na ocenę skuteczności czynności dokonywanych przez współwłaściciela z osobą trzecią (przykładowo w sytuacji, w której współwłaściciel dokonuje z osobą trzecią czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, która dotyczy jednak fragmentu rzeczy wyłącznie posiadanego przez tego współwłaściciela). Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że skutki umowy *quoad usum* nie są wyłącznie obligacyjne i nie ograniczają się wyłącznie do relacji pomiędzy współwłaścicielami.

Wnioski o naturze umowy *quoad usum* są w istocie pochodną wniosków o naturze współwłasności ułamkowej. Jeżeli uzna się, że udział jest prawem współwłaściciela odrębnym od samego prawa własności, to pojawi się pytanie o naturę prawną tego odrębnego od własności prawa. W literaturze przeprowadzono dogłębną analizę tego problemu, słusznie stwierdzając, że udział współwłaściciela, jako prawo *sui generis*, jest skuteczne *erga omnes* i korzysta z ochrony przyznawanej prawom o charakterze bezwzględnym. Cechy te skutkują tym, że udział (wiązka uprawnień współwłaściciela) powinien być traktowany jako prawo podmiotowe o charakterze rzeczowym¹⁶. Dla konkluzji tej nie ma znaczenia fakt, że prawo to nie ma charakteru ograniczonego prawa rzeczowego¹⁷. Z udziałem jako prawem rzeczowym powiązana jest także wiązka praw i obowiązków o charakterze obligacyjnym wykazujących elementy rzeczowe, których byt uzależniony jest od istnienia prawa rzeczowego¹⁸. Umowa *quoad usum* modyfikuje niewątpliwie owe elementy obligacyjne, ale wpływa także na treść tak zidentyfikowanego prawa rzeczowego. Umowa ta ma więc charakter zobowiązania realnego (w kontekście podmiotowym) i istotnie ingeruje w treść prawa udziałowego współwłaściciela nie tylko w ramach samych rela-

¹⁶ A. Wąsiewicz, *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1964, z. 4, s. 121-127.

¹⁷ Ibidem, s. 125-127.

¹⁸ Ibidem, s. 131.

cji pomiędzy stronami umowy (współwłaścicielami), ale także w aspekcie relacji prawnych między współwłaścicielami, a osobami trzecimi. Tym samym wywołuje ona niewątpliwie także skutki rzeczowe. Wniosek ten oznacza, że do porozumienia *quoad usum* znajdują zastosowanie przepisy prawa zobowiązań w takim zakresie, który nie koliduje z rzeczowym charakterem tej czynności.

TRWAŁOŚĆ UMOWY QUOAD USUM

W dalszej kolejności warto zbiorczo omówić grupę zagadnień, które są z sobą powiązane w taki sposób, który uniemożliwia prowadzenie odseparowanych rozważań dotyczących pojedynczo każdego z nich. Zacząć trzeba od pytania o trwałość umowy *quoad usum*. Jeśli uzna się, że powstały w wyniku umowy stosunek prawny między współwłaścicielami ma mieć trwały charakter, wówczas rzutować to będzie na rozstrzygnięcie kolejnych problemów. Taki wniosek sprzyja twierdzeniu o ograniczonej swobodzie zmiany czy rozwiązania tej umowy bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Jednocześnie przekonanie o trwałości skutków umowy *quoad usum* wspiera tezę o związaniu umową następców prawnych współwłaściciela (zarówno w wyniku czynności *inter vivos*, jak i w przypadku następstwa *mortis causa*). Jak bowiem wspomniano, umowa *quoad usum* jest niemożliwa do wykonywania w sytuacji, w której choć jeden ze współwłaścicieli nie jest jej stroną.

Umowa *quoad usum* byłaby całkowicie pozbawiona racjonalnego uzasadnienia, gdyby przyjąć, że nie ma ona trwałego charakteru. Jej celem jest stabilizacja stosunków faktycznych i prawnych między współwłaścicielami¹⁹, a cel ten jest niemożliwy do osiągnięcia, jeśli umowa mogłaby zostać wypowiedziana przez każdego ze współwłaścicieli, bądź rozwiązana bez istotnej przyczyny. Trzeba podkreślić, że owa trwałość dotyczy wyłącznie istniejącej współwłasności i tym samym umowa *quoad usum* nie ingeruje w żaden sposób w możliwość żądania zniesienia współwłasności (i tym samym wygaszenia umowy *quoad usum*) na podstawie art. 210 k.c. Zagwarantowanie ustabilizowania relacji między współwłaścicielami wymaga ograniczenia możliwości swobodnego wypowiedzania umowy przez każdego z nich. Oznacza to, że do umowy tej nie znajduje zastosowania art. 365¹ k.c.²⁰ Stosowanie tego przepisu stałoby w kolizji

¹⁹ Zob. uchwała Sądu Najwyższego z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973/12, poz. 208, czy wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22.08.2012 r., III Ca 109/12, LEX nr 1714463.

²⁰ Odmienne: M. Warciński, *Podział rzeczy...*, s. 47. Przyjęcie tezy, że każdy ze współwłaścicieli może umowę *quoad usum* wypowiedzieć w dowolnej chwili na podstawie art. 365¹ k.c., prowadziłoby przykładowo do wniosku, że każdy ze współwłaścicieli, będących stroną umowy *quoad usum* dotyczącej korzystania z miejsc parkingowych w nieruchomości wspólnej przy odrębnej własności lokali, może tę umowę w każdej chwili skutecznie wypowiedzieć w stosunku do wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Dodatkowo przyjęcie tej tezy uniemożliwiłoby stwierdzenie naruszenia umowy *quoad usum* zawartej *per facta concludentia*. Jeśli bowiem w jakimś momencie zachowanie jednego ze współwłaścicieli kolidowałoby z utrwaloną wcześniej między współwłaścicielami praktyką korzystania z rzeczy, współwłaściciel ten mógłby zawsze stwierdzić, że *per facta concludentia* umowę

zarówno z celem umowy, jak i z wywiedzionym wcześniej jej rzeczowym charakterem. Losy umowy uzależnione są od wspólnej decyzji wszystkich współwłaścicieli. Jeśli nie są oni w stanie osiągnąć porozumienia dotyczącego korzystania z rzeczy wspólnej w przyszłości (czy to poprzez zawarcie umowy *quoad usum*, czy też poprzez zmianę umowy już istniejącej), wówczas otwiera się droga do uregulowania tej kwestii w drodze orzeczenia sądu wydanego w związku z żądaniem współwłaścicieli. Pojawia się jednak pytanie o podstawę prawną żądania skierowanego do sądu. Wchodzi tu w grę trzy rozwiązania, z których tylko jedno jest prawidłowe.

a) jeżeli umowa traktowana jest wyłącznie jako obligacyjna, podstawą do zmiany jej treści lub do jej rozwiązania bez zgody wszystkich współwłaścicieli będą szczególne przepisy prawa zobowiązań (klauzula *rebus sic stantibus* czy przepisy o wyzysku). Ze względu na fundamentalne znaczenie zasady *pacta sunt servanda*, drogi do sądowej ingerencji w treść zawartej przez strony umowy są jednak tak zawężone w prawie umów, że będą często nieadekwatne do potrzeb modyfikowania umowy o korzystanie z rzeczy. Rozwiązanie to należy więc odrzucić, gdyż jest ono nieefektywne i koliduje z przyjętą tezą o rzeczowej naturze umowy *quoad usum*.

b) jeżeli utożsamia się umowę *quoad usum* z czynnością zarządu rzeczą wspólną, to wówczas poszukuje się podstaw do ingerencji sądu w przepisach o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 k.c. lub art. 201 k.c. – w zależności od tego, czy umowa taka miałaby cechy czynności zwykłego zarządu, czy też przekraczałaby zwykły zarząd). Jak już jednak ustalono, jest to droga błędna, w której zgoda na dokonanie czynności nie jest poprawnie odróżniona od samej czynności. Do dokonania lub zmiany treści czynności wciąż bowiem wymagana będzie zgoda wszystkich stron tej czynności, której orzeczenie sądu wydane na podstawie przepisów o zarządzie nie może zastąpić. Rozwiązanie to należy odrzucić jako niepraktyczne i kolidujące z przyjętą tezą, że umowa *quoad usum* nie jest czynnością zarządu rzeczą wspólną.

c) brzmienie art. 221 k.c. przesądza o tym, że modyfikacja ustawowych zasad korzystania z rzeczy wspólnej może nastąpić bądź w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też w ramach orzeczenia sądowego. Są to dwie równoległe drogi, które wzajemnie się uzupełniają²¹. Współwłaściciele w każdej chwili mogą zawrzeć porozumienie o sposobie korzystania z rzeczy. Takie porozumienie wymaga jednak konsensusu ich wszystkich. Jeśli wymóg ten nie jest spełniony (współwłaściciele nie są w stanie dojść do porozumienia), wówczas każdy z nich może zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie kwestii korzystania z rzeczy w sposób odbiegający od przewidzianego w art. 206 k.c. Wydając decyzję w tym zakresie, sąd powinien kierować się interesem wszystkich współwłaścicieli i nie jest związany treścią żądania współwłaściciela domagającego się rozstrzygnięcia.

tę wypowiedział.

²¹ Zob. M. Wałasik, *Zmiana sposobu korzystania z rzeczy wspólnej określonego w prawomocnym orzeczeniu*, „Polski Proces Cywilny” 2014, nr 2, s. 282 i n. oraz przytoczone w przypisach 6 i 7 jednolite stanowisko doktryny i orzecznictwa w tej kwestii.

Nie ma powodów, aby wykluczyć możliwość zwrócenia się przez współwłaścicieli do sądu o rozstrzygnięcie kwestii korzystania z rzeczy w sytuacji, w której wcześniej zasady te były wprawdzie ustalone w porozumieniu między współwłaścicielami, ale treść zawartego porozumienia stała się nieadekwatna do zmienionych okoliczności (np. w związku ze zmianą sytuacji życiowej któregoś ze współwłaścicieli czy też nabyciem udziału przez osobę trzecią, dla której korzystanie z rzeczy wspólnej na dotychczas ustalonych zasadach jest nieracjonalne). Nie można także wykluczyć sytuacji odwrotnej, w której ustanowione przez sąd zasady korzystania z rzeczy zostaną później zmienione w drodze porozumienia wszystkich współwłaścicieli²². Jeśli wszyscy współwłaściciele wyrażą zgodę na zawarcie porozumienia, przestanie istnieć przyczyna, dla której konieczne było wydanie orzeczenia przez sąd (którą był właśnie brak jednomyślnej zgody). Nieracjonalne byłoby twierdzenie, że konieczne jest wówczas ponowne przeprowadzenie postępowania sądowego, w którym sąd potwierdzi ustalenia współwłaścicieli. Prowadziłoby to bowiem do wniosku, że jeżeli ustalenie sposobu korzystania z rzeczy nastąpiło kiedykolwiek w drodze orzeczenia sądowego, to tym samym wyłączona zostaje definitywnie możliwość ustalenia tego sposobu w drodze porozumienia współwłaścicieli (przy jednoczesnym zmodyfikowaniu skutków orzeczenia). Konieczne trzeba zwrócić uwagę na fakt, że ingerencja sądu określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej (przewidziana bezpośrednio w art. 221 k.c.) nie może być utożsamiana z orzeczeniem sądu zezwalającym na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną. O ile bowiem żądanie sądowego określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej leży w kompetencji każdego ze współwłaścicieli bez względu na wielkość jego udziału²³, o tyle żądanie rozstrzygnięcia przez sąd w kwestii dokonania czynności zarządu może wymagać współdziałania kilku współwłaścicieli dysponujących łącznie udziałami wynoszącymi co najmniej połowę (jeśli uzna się, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu). Jeśli z kolei uzna się, że jest to czynność zwykłego zarządu, wówczas do sądu może wystąpić wprawdzie każdy ze współwłaścicieli, ale orzeczenie sądu jest wtedy tożsame z upoważnieniem współwłaściciela do dokonania czynności i nie zastępuje oświadczeń pozostałych współwłaścicieli (teza z brzmienia art. 201 k.c.). Argumentacja powyższa w jeszcze większym stopniu przemawia za tym, że umowa *quoad usum* nie jest czynnością zarządu, gdyż wówczas pojawiałaby się *de facto* droga podwójnego rozstrzygnięcia przez sąd zasadniczo tego samego zagadnienia: najpierw konieczne byłoby orzeczenie sądu rozstrzygające w kwestii czynności zarządu, a następnie rozstrzygnięcie sądu o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej na wniosek choćby jednego ze współwłaścicieli.

²² Tak również: M. Walasik, *Zmiana sposobu korzystania...*, s. 282 i n.

²³ Tak: P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis 2020, komentarz do art. 206 k.c., pkt 16, aczkolwiek teza ta popierana jest tam odrzucaną w niniejszym opracowaniu argumentacją, że wystąpienie do sądu stanowi czynność mieszczącą się w zakresie zwykłego zarządu.

ZAWARCIE UMOWY *QUOAD USUM* I PRZEJŚCIE UMOWY NA NASTĘPCĘ PRAWNEGO WSPÓŁWŁAŚCICIELA

Do zawarcia umowy *quoad usum* stosować należy przepisy o zawieraniu umów ujęte w części ogólnej prawa cywilnego. Umowa jest zawarta wyłącznie wówczas, gdy spełnione zostaną wszystkie wymogi stawiane przez wspomniane przepisy, a w szczególności gdy zostaną złożone zgodne oświadczenia woli przez wszystkie strony umowy (przez wszystkich współwłaścicieli). Przepisy nie przewidują żadnej formy szczególnej dla zawarcia umowy *quoad usum*, wobec czego może ona zostać zawarta w formie dowolnej. W praktyce często dochodzi do sytuacji, w której zawarcie umowy następuje *per facta concludentia*, poprzez zgodny i bezkonfliktowy podział do korzystania dokonany przez współwłaścicieli²⁴.

Na tym tle mogą pojawić się istotne trudności praktyczne przy próbie ustalenia, czy brak wyraźnego sprzeciwu wobec istniejącego stanu faktycznego oznacza akceptację tego stanu przez biernego współwłaściciela. Dotyczy to sytuacji, w której część współwłaścicieli aktywnie korzysta z rzeczy w sposób między nimi niesporny, a część z rzeczy nie korzysta, ale nie sprzeciwia się zgodnemu korzystaniu przez pozostałych. Mogą się także pojawić trudności z ustaleniem dokładnej treści zawartej przez strony umowy. Często bowiem z samego zachowania się stron wynika wola ukształtowania zindywidualizowanych zasad korzystania z rzeczy, ale zachowania współwłaścicieli nie dają bezpośrednich podstaw pozwalających na stwierdzenie, że doszło do jakiegokolwiek porozumienia dotyczącego modyfikacji zasad zarządu czy też modyfikacji zasad rozdziału pożytków bądź ciężarów między współwłaścicieli. Na tym tle dochodzi często do sporów, które aktywują się w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, gdy poszczególni współwłaściciele dochodzą rozliczenia pożytków i ciężarów (w tym nakładów na rzecz) i pojawia się pytanie, czy umowa o ustalenie zasad korzystania z rzeczy nie zmodyfikowała zasad regulujących te rozliczenia. W takich przypadkach należałoby sięgnąć do konstrukcji domniemań faktycznych, która prowadzi do wniosku, że wolą współwłaścicieli dokonujących podziału rzeczy do korzystania jest także uregulowanie zasad zarządu oraz podziału pożytków i ciężarów przynoszonych przez rzecz wspólną²⁵. Trudno jest bowiem bronić twierdzenia o racjonalności umowy dotyczącej korzystania, jeśli postanowieniu temu nie towarzyszyłoby równoległe porozumienie modyfikujące zasady zarządu i zasady rozkładu pożytków

²⁴ Zob. E. Klat-Górska, *Dorozumiany sposób zawarcia umowy o podział nieruchomości quoad usum oraz jego wybrane konsekwencje cywilnoprawne*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebincyka*, red. J. Jezioro i K. Zagrobelny, Wrocław 2019, s. 111-116. Autorka dopuszcza zawieranie umowy *quoad usum* w sposób dorozumiany, aczkolwiek nie podaje argumentów, dla których łączy tę możliwość z klasyfikowaniem umowy *quoad usum* jako czynności zarządu.

²⁵ Zob. na ten temat: L. Moskwa, *Oświadczenia dorozumiane a swoboda czynności prawnych*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1983, z. 1, s. 67 i n., a także przywołany przez L. Moskwę pogląd F. Zolla (*Zobowiązania w zarysie*, Warszawa 1948, s. 19-20).

i ciężarów. Ze względu na spory margines błędu w takich sprawach rozstrzygnięcie o treści zawartej przez współwłaścicieli umowy, wywodzone z zachowania się stron, musi być wynikiem uważnego i dogłębnego zbadania okoliczności sprawy.

Kwestia następstwa prawnego w umowach *quoad usum* wymaga uporządkowania istniejącego bałaganu pojęciowego. W pierwszej kolejności przypomnieć trzeba, że jeśli zaakceptuje się tezę o wyłącznie obligacyjnym charakterze umowy *quoad usum*, wówczas nie ma podstaw do twierdzenia, że do umowy tej nie znajdują zastosowania przepisy prawa zobowiązań dotyczące następstwa prawnego w umowach (art. 509–525 k.c.). Umowa *quoad usum* kreuje nie tylko uprawnienia konkretnych współwłaścicieli do uzgodnionego sposobu korzystania z rzeczy, ale także obowiązki związane z koniecznością akceptowania sposobu korzystania z rzeczy przez innych współwłaścicieli. Oznacza to, że należałoby kumulatywnie stosować wówczas zarówno przepisy o przelewie wierzytelności²⁶, jak i o zmianie dłużnika. Skutkowałoby to nie tylko koniecznością wyrażenia zgody na zmianę podmiotową przez osobę wstępującą do umowy i przez osobę, która ma zostać zastąpiona, ale także przez wszystkich pozostałych współwłaścicieli. Tymczasem w literaturze i w orzecznictwie nie pojawiają się postulaty globalnego zastosowania przepisów o zmianie dłużnika i wierzyciela. Pominięcie tych przepisów możliwe jest wyłącznie wówczas, gdy przyjmie się, że umowa *quoad usum* ma charakter zobowiązania realnego i jest immanentnie związana ze statusem współwłaściciela. Można wówczas przyjąć (z wyjątkami, o których niżej), że nabywca udziału wstępuje w sytuację prawną zbywcy, bowiem prawa i obowiązki z umowy *quoad usum* przypisane są do przechodzącego na nabywcę udziału, a nie do konkretnej osoby.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na kilka elementów, które nie zawsze są werbalizowane przez przyjmujących takie założenia. Podkreślić trzeba, że pozostali współwłaściciele pozbawieni są uprawnienia do sprzeciwu na zmianę podmiotową w ramach umowy, której są stronami, bowiem ewentualne wstąpienie w prawa i obowiązki strony umowy *quoad usum* jest powiązane ze statusem współwłaściciela, a ich transfer następuje wraz z transferem udziału. Stwierdzenie to wymaga rozwinięcia. Po pierwsze, treść umowy *quoad usum* jest kształtowana przy jej zawarciu i nie ma przeszkód, aby współwłaściciele wprowadzili do niej elementy dla nich podmiotowo istotne. W szczególności nie można wykluczyć zawarcia umowy jedynie na określony czas (po którym umowa wygaśnie), wprowadzenia zastrzeżenia, że prawa i obowiązki z umowy nie są dziedziczne (umowa nie przejdzie na spadkobiercę udziału), czy też zastrzeżeń ograniczających zmiany podmiotowe w umowie w ramach czynności *inter vivos* (np. postanowienie, że do wstąpienia do umowy przez nabywcę udziału konieczna jest zgoda pozostałych współwłaścicieli). Nie można także wykluczyć ustanowienia w umowie określonych

²⁶ Zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 18.09.2019 r., IV CSK 286/18, OSNC 2022/9/88, LEX nr 2742575, gdzie Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na próby sięgania do przepisów o przelewie w związku z obligacyjnym ujmowaniem skutków umowy *quoad usum*.

warunków rozwiązujących. Po drugie, pamiętać trzeba, że ocena skuteczności porozumienia współwłaścicieli w stosunku do nabywcy udziału podlegać będzie odpowiednim przepisom prawa rzeczowego. Na pierwszy plan wysuwa się art. 221 k.c., który uzależnia skuteczność porozumienia współwłaścicieli lub orzeczenia sądu w stosunku do nabywcy udziału od wiedzy nabywcy lub możliwości dowiedzenia się przez nabywcę o samej czynności bądź orzeczeniu. Dodatkowo w przypadku nieruchomości mogą dojść do głosu odpowiednie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W szczególności chodzić może o art. 17 w zw. z art. 16 ukwł²⁷, ale nie można wykluczyć ingerencji także innych przepisów. Relacja pomiędzy art. 221 k.c. oraz przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece jest źródłem odwiecznych rozważań doktrynalnych²⁸. Wprawdzie art. 17 ukwł nakierunkowany jest na pierwszeństwo ujawnionych w księdze wieczystej praw osobistych i roszczeń względem praw nabytych później w drodze czynności prawnej, ale w przypadku umowy *quoad usum* znaczenie tego przepisu będzie szersze. Wpisane do księgi wieczystej roszczenia z umowy *quoad usum* i z określenia zasad zarządu są skuteczne wobec praw nabytych w drodze czynności prawnej. Tym samym pojawia się skuteczność tych roszczeń w stosunku do nabywcy udziału. Jeśli roszczenia te wywodzą się z umowy *quoad usum*, to w ten sposób nabywca udziału staje się stroną tej umowy. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece z pewnością mają charakter przepisów szczególnych w stosunku do art. 221 k.c., ale to nie oznacza całkowitego wyłączenia zastosowania art. 221 k.c. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece kreuje bowiem domniemanie wiedzy o danych ujawnionych w księdze (art. 2 ukwł). Tą drogą następuje związanie nabywcy porozumieniem *quoad usum*. Jeśli jednak roszczenia z umowy nie zostały w księdze wieczystej ujawnione, nie oznacza to automatycznie, że nabywca udziału nie będzie nią związany. Przepis art. 221 k.c. może wówczas dojść do głosu i wywołać przewidziane skutki prawne, jeśli wykaże się, że nabywca z innych źródeł niż księga wieczysta o porozumieniu wiedział lub z łatwością mógł się o nim dowiedzieć²⁹.

Nie ma natomiast żadnych przeszkód, aby umowa *quoad usum* wiązała spadkobierców współwłaściciela jako prawo związane z udziałem w rzeczy³⁰. Wydaje się, że do sukcesji uniwersalnej *mortis causa* nie znajdują zastosowania ograniczenia prze-

²⁷ Wzmiankować trzeba, że ujawnienie roszczeń z umowy *quoad usum* w księdze wieczystej wymaga zawarcia tej umowy co najmniej w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 31 ust. 1 ukwł), co wyłącza możliwość ujawniania roszczeń z umów zawartych w formie pisemnej lub dokumentowej, jak również *per facta concludentia*.

²⁸ Zob. G. Wolak, *Umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum)*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2021, z. 2(42), s. 16-19 oraz przytoczona tam wcześniejsza literatura.

²⁹ Pozornie: M. Walasik (*Zmiana sposobu korzystania...*, s. 282-290), który uznaje, że brak wpisu w księdze wieczystej chroni nabywcę udziału, który będzie mógł powoływać się na regulację art. 5 ukwł. W rzeczywistości pogląd ten jest kompatybilny z zaprezentowanym w niniejszym opracowaniu, bowiem rękojmię wyłączy wiedza o tym, że stan rzeczywisty odbiega od stanu ujawnionego, lub możliwość dowiedzenia się z łatwością o owej niezgodności. Są to więc te same przesłanki negatywne, które przesądzą o nieskuteczności porozumienia wobec nabywcy na podstawie art. 221 k.c.

³⁰ Zob. postawienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, LEX nr 57227.

widziane w art. 221 k.c. Brzmienie przepisów wyklucza również stosowanie art. 17 i art. 5 ukwł do nabycia przez dziedziczenie.

Jeśli z jakichkolwiek przyczyn dojdzie do sytuacji, w której nabywca udziału nie będzie związany porozumieniem *quoad usum*, to wygaśnie ono w całości na podstawie art. 475 k.c. Jak o tym wspomniano, współwłaściciele nie mogą realizować praw i obowiązków wynikających z umowy *quoad usum*, gdy choć jeden ze współwłaścicieli nie jest tą umową związany. W stosunku do tego współwłaściciela dojdą do głosu ustawowe przepisy o korzystaniu z rzeczy, o podziale pożytków i nakładów i o zarządzie, co uniemożliwi realizowanie kolidujących z ich treścią postanowień umowy *quoad usum* przez pozostałych współwłaścicieli. Nie wyklucza to zawarcia z nabywcą udziału nowej umowy *quoad usum* na dotychczasowych lub zmienionych zasadach. Jeśli między współwłaścicielami nie będzie możliwe osiągnięcie porozumienia w tej kwestii, każdy z nich będzie mógł zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie o sposobie korzystania. Sąd powinien wziąć w tej sytuacji pod uwagę zarówno treść wygasłej umowy, jak i sytuację nowego współwłaściciela.

W przypadku, w którym nabywca udziału zostanie związany postanowieniami umowy *quoad usum*, nie można wykluczyć, że nabywca ten lub któryś z pozostałych współwłaścicieli będzie domagać się sądowego ukształtowania nowych zasad korzystania z rzeczy w związku ze zmienionymi okolicznościami. Dojdzie do tego wówczas, gdy współwłaściciele nie będą w stanie jednomyślnie, w drodze porozumienia, zmienić lub rozwiązać dotychczasowej umowy *quoad usum*.

PODSUMOWANIE

Przedstawione w opracowaniu rozważania pozwalają na zaproponowanie kompleksowego modelu umowy *quoad usum*, na który składają się następujące tezy:

1. Porozumienie *quoad usum* jest umową, do której w całości znajdują zastosowanie przepisy o zawarciu umowy z części ogólnej kodeksu cywilnego. Zawarcie, zmiana czy rozwiązanie tej umowy przez jej strony są skuteczne wyłącznie wówczas, gdy spełnione zostały przesłanki skutecznego porozumienia się stron przewidziane w art. 66 i n. k.c.

2. Umowa może zostać zawarta i zmieniona w dowolnej formie. Trzeba jednak zawsze ustalić, że istniała zgoda wszystkich współwłaścicieli dotycząca zawarcia i treści umowy.

3. Treścią umowy jest określenie zasad korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Często jednak nie da się ograniczyć porozumienia do tego elementu, jeśli nie uwzględni się woli stron w zakresie zmodyfikowania zasad zarządu rzeczą wspólną (tak, aby każdy ze współwłaścicieli mógł samodzielnie zarządzać tą częścią, która oddana mu została do wyłącznego korzystania) i rozkładu ciężarów i pożytków z rzeczy (tak, aby każdy ze współwłaścicieli był obciążony ciężarami

dotyczącymi części rzeczy oddanej mu do wyłącznego korzystania przy jednoczesnym zagwarantowaniu wyłączności do pobierania pożytków przynoszonych przez wydzieloną część). Umowa może zawierać także dodatkowe składniki (np. warunek lub termin), jeśli taka będzie wola jej stron.

4. Umowa *quoad usum* oddziałuje na treść uprawnień współwłaściciela wynikających z należnego mu udziału w prawie własności. Nie są to wyłącznie uprawnienia obligacyjne, bowiem ingerencja sięga do treści uprawnień udziałowych. Umowa *quoad usum* nie tworzy nowego prawa rzeczowego, ale modeluje prawo rzeczowe, jakim jest prawo udziałowe (w szczególności zmienia relacje między współwłaścicielami). Jej skutki nie są więc wyłącznie obligacyjne, ale także rzeczowe. Umowa kreuje zobowiązanie realne, które jest ściśle związane ze statusem współwłaściciela. Jednocześnie nie jest ona możliwa do wykonywania, jeśli jej stronami nie są wszyscy współwłaściciele. W takiej sytuacji wygasa.

5. Umowa *quoad usum* nie jest czynnością zarządu rzeczą wspólną, lecz czynnością modyfikującą treść prawa udziałowego. Z tego względu nie stosuje się do niej wymogów dotyczących wyrażenia zgody przez współwłaścicieli na dokonanie czynności zarządu. Odrębną kwestią jest konieczność wyrażenia zgody na zawarcie umowy przez każdego ze współwłaścicieli jako strony umowy.

6. Celem zawarcia umowy jest trwałe i stabilne uregulowanie relacji między współwłaścicielami, najczęściej na czas trwania współwłasności. Ze względu na naturę umowy nie stosuje się do niej art. 365¹ k.c. Jednocześnie owa trwałość może zostać ograniczona w ramach postanowień umownych, o ile zgadzają się na to wszyscy współwłaściciele.

7. Alternatywnym do umowy mechanizmem, w ramach którego ukształtowane mogą zostać zasady korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli, jest orzeczenie sądu wydane na żądanie któregośkolwiek ze współwłaścicieli. Współwłaściciel może domagać się rozstrzygnięcia przez sąd, jeśli nie doszło do zawarcia umowy lub postanowienia zawartej umowy nie odpowiadają zmienionym okolicznościom, a współwłaściciele nie są w stanie porozumieć się co do zmiany umowy. Z kolei skutki orzeczenia sądu mogą zostać zmodyfikowane w ramach porozumienia wszystkich współwłaścicieli.

8. Prawa i obowiązki wynikające z umowy *quoad usum* są dziedziczne i przechodzą na spadkobierców udziału.

9. Zbycie praw i obowiązków z umowy *quoad usum* w ramach czynności *inter vivos* jest ściśle skorelowane ze zbyciem udziału i nie może być przedmiotem obrotu oderwanego od udziału. Pytanie o zbycie praw i obowiązków z umowy *quoad usum* sprowadza się więc do ustalenia, czy nabywca udziału staje się stroną umowy *quoad usum*. Poszukując odpowiedzi na to pytanie, nie należy sięgać do przepisów z prawa zobowiązań o przelewie wierzytelności i zmianie dłużnika, lecz do odpowiednich przepisów prawa rzeczowego. Znajdzie tutaj zastosowanie art. 221 k.c. i ewentualnie

(jeśli chodzi o nieruchomości) odpowiednie przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W uproszczeniu stwierdzić można, że nabywca udziału jest związany umową, jeśli o niej wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć.

Bibliografia

Literatura

Damasiewicz A., *Glosa do uchwały SN z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12*, LEX/el. 2014, pkt 2.

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

Klat-Górska E., *Dorozumiany sposób zawarcia umowy o podział nieruchomości quoad usum oraz jego wybrane konsekwencje cywilnoprawne*, [w:] *Wybrane zagadnienia polskiego prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Doktora Józefa Kremisa i Doktora Jerzego Strzebin-czyka*, red. J. Jezioro i K. Zagrobelny, Wrocław 2019.

Księżak P., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis 2020, komentarz do art. 206 k.c.

Moskwa L., *Oświadczenia dorozumiane a swoboda czynności prawnych*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1983, z. 1.

Szadkowski K., [w:] *Kodeks cywilny, tom 1: Komentarz do art. 1-352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2018, komentarz do art. 206, nb. 6.

Wąlasik M., *Zmiana sposobu korzystania z rzeczy wspólnej określonego w prawomocnym orzeczeniu*, „Polski Proces Cywilny” 2014, nr 2.

Warciański M., *Podział rzeczy quoad usum*, „Państwo i Prawo” 9/2011.

Wąsiewicz A., *Charakter prawny współwłasności ułamkowej według kodeksu cywilnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1964, z. 4.

Wolak G., *Umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum)*, „Kwartalnik Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury” 2021, z. 2 (42).

Zoll F., *Zobowiązania w zarysie*, Warszawa 1948.

Orzecznictwo

Uchwała Sądu Najwyższego z 28.09.1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2, poz. 22.

Uchwała Sądu Najwyższego z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973/12, poz. 208

Uchwała SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych 1980, nr 9, poz. 157.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 6.03.1997 r., I CZ 7/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 111.

Postanowienie Sądu Najwyższego z 17.07.1997 r., III CZ 30/97, LEX 50769.

- Wyrok Sądu Najwyższego z 11.10.2000 r., III CKN 264/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 47.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 4.10.2002 r., III CKN 521/01, LEX 57227.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, z. D, poz. 96.
- Uchwała Sądu Najwyższego z 29.06.2009 r., III CSK 325/09 (treść dostępna pod adresem <https://www.saos.org.pl/judgments/92561>).
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, niepubl.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 17.03.2017 r., III CSK 137/16, LEX nr 227894.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 18.09.2019 r., IV CSK 286/18, OSNC 2022/9/88, LEX nr 2742575.
- Postanowienie Sądu Najwyższego z 27.02.2020 r., III CSK 84/19, OSNC 2021/5/33, LEX nr 3165995.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, z. 6, poz. 33.
- Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 7.03.2013 r., I ACa 847/12, LEX nr 1294951.
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9.01.2020 r., V ACa 470/19, LEX nr 2784512.
- Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z 22.08.2012 r., III Ca 109/12, LEX 1714463.
- Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 1.06.2017 r., IX Ca 64/17, LEX 2346172.
- Postanowienie Sądu Rejonowego dla Wrocław-Fabrycznej we Wrocławiu z 11.04.2018 r., XI Ns 52/16, LEX 3222522.
- Postanowienie Sądu Rejonowego w Szczytnie z 15.07.2019 r., I Ns 45/19, LEX 2699289.