

Umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*)

GRZEGORZ WOLAK*

STRESZCZENIE

Artykuł dotyczy problematyki umowy *quoad usum* zawieranej przez współwłaścicieli w celu określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Na zawieranie takich umów pozwala art. 206 k.c. mający charakter normy *iuris dispositivi*. Poruszono w nim m.in. problem charakteru prawnego takiej umowy oraz dopuszczalności jej wypowiedzenia w oparciu o art. 365¹ k.c. Autor stoi na stanowisku, że choć umowie tej bliżej do czynności prawnej zobowiązującej, niż rozporządzającej, to jednak nie ma do niej zastosowania art. 365¹ k.c.

Słowa kluczowe: współwłasność, umowa *quoad usum*, podział rzeczy wspólnej do korzystania, zobowiązanie ciągle

1. WPROWADZENIE

W artykule omówiona zostanie ogólnie problematyka umowy *quoad usum*, na mocy której współwłaściciele mogą dokonać podziału rzeczy wspólnej na części do wyłącznego używania (korzystania) przez poszczególnych współwłaścicieli i tym samym zgodnie ustalić zasady korzystania z rzeczy wspólnej. Chodzi m.in. o problem, czy ma ona charakter umowy obligacyjnej, a jeśli tak, to czy na podstawie przepisu art. 365¹ k.c. może być wypowiedziana w każdym czasie przez współwłaściciela, czy tylko z ważnych powodów, czy też może ma charakter prawnorzeczowy albo rozporządzający i jej zmiana może nastąpić tylko i wyłącznie nową umową stron bądź orzeczeniem sądu. Kwestia ta od dawna

* Dr hab. Grzegorz Wolak, sędzia Sądu Okręgowego w Tarnobrzegu, wiceprezes Sądu Rejonowego w Stalowej Woli, ORCID: 0000-0003-3636-8440.

jest niejednolicie postrzegana zarówno w literaturze, jak i w orzecznictwie. Bezpośrednim powodem napisania artykułu było zagadnienie prawne, jakie Sąd Okręgowy w Opolu przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w trybie art. 390 § 1 k.p.c.¹.

W dawniejszym orzecznictwie Sądu Najwyższego wypowiedziano pogląd, że umowa o podział nieruchomości do użytkowania wiąże współwłaścicieli bądź przez okres w niej oznaczony, bądź – w razie braku takiego oznaczenia – do czasu zniesienia współwłasności². W piśmiennictwie już od lat 70. XX w. reprezentowane jest jednak stanowisko, że w żadnym razie nie można przyjąć, aby umowa taka wiązała współwłaścicieli aż do czasu zniesienia współwłasności, gdy współwłaściciele nie uregulowali w ogóle tej kwestii. Dlatego może ona być wypowiedziana, z tym zastrzeżeniem, że wolno ją wypowiedzieć tylko z ważnych powodów³. Tak uznano też w uchwale Sądu Najwyższego z 12.04.1973 r., III CZP 15/73⁴.

2. ART. 206 K.C. A UMOWA QUOAD USUM

W myśl art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z mocy tego przepisu każdy z nich jest zatem uprawniony do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Oczywiście te dwa uprawnienia nie wyczerpują treści współwłasności (zob. np. art. 198 k.c.). Niekiedy wspólne korzystanie z rzeczy jest niemożliwe, np. ze względu na jej właściwości lub przeznaczenie, bądź niedogodne dla współwłaścicieli. Jak wiadomo, współwłasność generuje konflikty pomiędzy współwłaścicielami na tle zarządu i korzystania z rzeczy będącej jej przedmiotem. Podział rzeczy *quoad usum* pozwala ich uniknąć bądź znacznie ograniczyć ich natężenie.

Przepis art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny (*ius dispositivum*). Dlatego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej⁵.

¹ Zob. sprawa zawisła przed Sądem Najwyższym, III CZP 111/20.

² Zob. orzeczenia SN z: 9.05.1951 r., C 1164/51, OSN 1953, nr 2, poz. 39; z 5.08.1958 r., 3 CR 769/58, OSN 1959, nr 4, poz. 115 i z 12.06.1959 r., C 98/50, „Państwo i Prawo” 1951, nr 10, s. 629.

³ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. I*, Z. Resich (red.), Warszawa 1972, s. 528-529, J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, J. Winiarz (red.), Warszawa 1980, s. 164. Aktualnie tak K. Krziskowska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, M. Habdas. M. Fras (red.), Warszawa 2018, s. 314.

⁴ OSNC 1973, nr 12, poz. 208.

⁵ Oprócz podziału *quoad usum* może to być podział rzeczy do korzystania pod względem czasowym lub według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznanie rzeczy do bezpośredniego korzystania jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem oddawania pozostałym odpowiedniej części pożytków w naturze lub pieniądzu (zob. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 135).

W szczególności mogą dokonać podziału rzeczy wspólnej do używania, tj. wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Jest to tzw. podział *quoad usum*. Wydzielone części nie muszą przy tym ściśle odpowiadać wielkości udziałów współwłaścicieli. Oczywiście podział taki z natury swej może odnosić się tylko do rzeczy podzielnych⁶. Nie może być inaczej, skoro chodzi tu o rozłączne korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej⁷. W nauce zauważa się przy tym, iż podział *quoad usum* klóci się z istotą współwłasności, która pozwala na niepodzielne korzystanie z całej rzeczy przez każdego ze współwłaścicieli. Wydzielenie części rzeczy do wyłącznego korzystania jawi się dlatego jako sprzeczne z ideą niepodzielnego korzystania z rzeczy przez każdego z nich⁸. Zatem umowa *quoad usum* może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej, niż wynika to z treści art. 206 k.c., i postanowienia takiej umowy są wiążące, o ile nie naruszają porządku prawnego⁹. Dopuszczalność dokonania takiego podziału (w umowie zawartej przez wszystkich współwłaścicieli, jak też w orzeczeniu sądu¹⁰) od dawna nie budzi

⁶ Zob. np. E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 177. Spotkać się więc można w praktyce z podziałem *quoad usum* nieruchomości rolnych, z podziałem wspólnego budynku (jeżeli nie dokonano wyodrębnienia lokali), z podziałem działki siedliskowej, z podziałem (w granicach możliwości) nieruchomości wspólnej (funkcjonującej w razie wyodrębnienia lokali w budynku) – zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 456. Zob. też J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 525–527; Z.K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 418.

⁷ Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 456.

⁸ Zob. np. E. Drozd, *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej* [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego, ofiarowane R. Szytkowi*, E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), Kluczbork 2007, s. 78; J. Winiarz, [w:] *Kodeks...*, s. 163; A. Siwek, *Podział quoad usum wspólnej nieruchomości rolnej*, „*Studia Iuridica*” 1991, t. XX, s. 25; M. Warciński, *Podział rzeczy quoad usum*, „*Państwo i Prawo*” 2011, nr 9, s. 35.

⁹ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, nr 6, poz. 33.

¹⁰ Jeśli współwłaściciele nie mogą dojść do porozumienia w kwestii korzystania ze wspólnej rzeczy albo jeśli samowolnie odsuwają jednego bądź niektórych z nich od współposiadania, sposób korzystania z rzeczy wspólnej może określić także sąd w postępowaniu nieprocesowym na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 611–616 k.p.c.). Orzeczenie sądu może zawierać – zależnie do okoliczności – taką treść, jaką mogliby nadać umowie o korzystaniu z rzeczy wspólnej sami współwłaściciele. Tym samym sąd może w nim podzielić wspólną rzecz *quoad usum* (zob. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 135). Nie można przy tym podzielić poglądu, że podział rzeczy wspólnej do używania jest formą dopuszczenia do współposiadania i korzystania, o której mowa w art. 206 k.c., i właśnie ten przepis jest podstawą do wystąpienia przez współwłaściciela z żądaniem podziału *quoad usum*, a trybem jego dochodzenia jest proces (tak też np. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 524, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 134, P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis 2020, komentarz do art. 206 k.c., pkt 16; odmiennie T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 264, E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego, t. III. Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2020, s. 455).

wątpliwości ani w nauce¹¹, ani w piśmiennictwie¹². Z uwagi na przedmiot artykułu w dalszej części mowa będzie jedynie o umownym podziale rzeczy wspólnej do korzystania. W praktyce umowy takie odnoszą się do nieruchomości, w tym zarówno zabudowanych, jak i rolnych. Podział *quoad usum* ma zastosowanie nie tylko do współwłasności, lecz także do współposiadania bezprawnego oraz wspólności innych praw majątkowych, pozwalających na korzystanie z rzeczy¹³. W obecnym stanie prawnym

¹¹ Tak S. Cichosz, T. Szawłowski, *Umowy określające zarząd i sposób korzystania z nieruchomości*, „Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości” 1957, nr 4 s. 32 i n.; E. Mielcarek, *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów Kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1965, nr 11, s. 1235 i n.; J. Krajewski, *Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności*, „Palestra” 1968, nr 3, s. 32 i n.; T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 264 i n.; A. Siwek, *Podział...*, s. 25 i n.; E. Drozd, *Podział...*, s. 75 i n.; Z.K. Nowakowski [w:] *System prawa cywilnego, t. II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, pod red. J. Ignatowicza, Ossolineum 1977, s. 418–419; E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 456–457; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001, s. 248 i n.; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. I*, Z. Resich (red.), Warszawa 1972, s. 525 i n.; J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 134–135; J. Winiarz, [w:] *Kodeks...*, s. 163; A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2011, s. 351–353; M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n., T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, A. Kidyba (red.), Warszawa 2012, komentarz do art. 206 k.c., pkt 4; J. Ciszewski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, J. Ciszewski (red.), Warszawa 2014, komentarz do art. 206 k.c.; K. Szadkowski, [w:] M. Gutowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352*, M. Gutowski (red.), Warszawa 2018, komentarz do art. 206 k.c.; M. Rzewuska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, M. Załucki (red.), Warszawa 2020, s. 481; A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne – część ogólna. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 206. Krzyskowska, [w:] *Kodeks...*, s. 313.

¹² Tak np. orzeczenia SN z: 25.06.1948 r., C I 55/48, „Zbiór Orzeczeń” 1949, nr 1 poz. 18 i 19.10.1951 r., C 1164/51, OSNK 1953, nr 2 poz. 39; uchwała SN z 20.01.1956 r., III CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3 poz. 88; orzeczenia SN: z 18.04.1957 r., I CR 142/57, OSNCK 1959, nr 1 poz. 7; z 23.01.1958 r., II CR 804/57, OSNCK 1959, poz. 81; z 28.01.1958 r., III CR 1282/57, OSNCK 1959, nr 2 poz. 50; z 5.08.1958 r., III CR 769/58, OSNCK 1959, nr 4, poz. 115; z 28.02.1959 r., I CO 24/58, OSNCK 1960, nr 4 poz. 98; uchwała pełnego składu SN z 28.09.1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2 poz. 22; uchwała SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973, nr 12, poz. 208; uchwała SN z 28.05.1973 r., III CZP 25/73, OSNC 1974, nr 3, poz. 40; postanowienie SN z 12.09.1973 r., III CRN 188/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 183; uchwała SN z 12.10.1973 r., III CZP 56/73, OSNC 1974, nr 7–8, poz. 125; uchwała SN z 13.02.1981 r., III CZP 72/80, OSNC 1981, nr 11, poz. 207; postanowienie SN z 6.03.1997 r., I CZ 7/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 111; wyrok SN z 27.04.2001 r., III CKN 21/99, Lex nr 52366, postanowienie SN z 4.10.2002 r., III CKN 521/01, Lex nr 57227 oraz orzeczenia przywołane w dalszej części artykułu.

¹³ Zob. uchwała SN z 16.06.1967 r., III CZP 45/67, OSNC 1968, nr poz. 3; postanowienie SN z 28.02.1973 r., III CRN 424/72, OSNCP 1974, nr 1, poz. 14, z glosami: L. Steckiego, „Państwo i Prawo” 1975, nr 2, s. 161 i n. oraz T. Misiuk, „Nowe Prawo” 1974, nr 5, s. 681 i n. (uznano w nim, że rozwiedzeni małżonkowie mieszkający w mieszkaniu, które stanowi przedmiot spółdzielczego prawa do lokalu, wchodzącego w skład wspólności majątkowej, mogą przy odpowiednim zastosowaniu art. 206 domagać się podziału *quoad usum* lokalu mieszkalnego) oraz postanowienie SN z 28.09.1977 r., III CRN 209/77, Lex nr 8001 (z tezą: „Współuprawnieni do zarządu rzeczą wspólną na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. – o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. w 1969 r. Nr 22, poz. 139, ze zm.), mogą w zakresie zarządu porozumieć się co do rozdzielnego korzystania z rzeczy wspólnej, tj. co do wyłącznego korzystania (podział *quoad usum*). W razie zaś braku zgody współuprawnionych, niedojścia do porozumienia, i zażądania rozstrzygnięcia przez sąd, rozstrzygnięcie to zastępuje brakującą zgodę pozostałych współuprawnionych, zapada więc w granicach postulowanego porozumienia współuprawnionych”), M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.

nie ma ustawowych ograniczeń w zakresie możliwości dokonywania podziału do korzystania (użytkowania, używania) działek leśnych oraz nieruchomości rolnych.

Treść i cel umowy *quoad usum* nie mogą, tak jak w przypadku każdej czynności prawnej, sprzeczować się ustawie ani zasadom współżycia społecznego; nie może też ona prowadzić do obejścia ustawy (art. 58 k.c.). Jak zauważa przykładowo E. Gniewek, treść zawieranej umowy zależy od inwencji stron. Współwłaściciele korzystają bowiem ze swobody umów¹⁴. Umowa o podział może być zawarta na czas oznaczony albo nieoznaczony. Brak umowy zawartej przez wszystkich współwłaścicieli oznacza stosowanie zwykłych reguł reżimu ustawowego (art. 206 k.c.), o ile zasady korzystania z rzeczy wspólnej nie zostaną ustalone w orzeczeniu sądowym¹⁵. Ma rację M. Warciński, stwierdzając, że podział *quoad usum*, niezależnie od tego, czy został ustanowiony na czas oznaczony, czy nieoznaczony oraz niezależnie od jego źródła, może być zniesiony w każdej chwili wskutek zawartej przez współwłaścicieli umowy rozwiązującej umowę o ten podział¹⁶ (tzw. *actus contrarius*). Możliwie jest także zawarcie w umowie o podział *quoad usum* warunku. Należy uznać, że wraz z ustaniem współwłasności umowa taka staje się bezprzedmiotowa (wygasa, traci byt prawny), bo nie ma już wspólnego prawa, z którym związane jest uprawnienie do posiadania rzeczy¹⁷. W tym kontekście nie aprobuję zapatrywania M. Warcińskiego, który nie zgadza się ze stanowiskiem, że umowa o podział *quoad usum* wygasa wskutek zniesienia współwłasności. W jego ocenie „taka teza jest generalna i dlatego zbyt daleko idąca. Zniesienie współwłasności może być skutkiem zawarcia umowy między współwłaścicielami. Doświadczenie przemawia za tym, że wtedy współwłaściciele zawierają, choćby w sposób dorozumiany, również umowę o rozwiązanie umowy o podział *quoad usum*, i to ona jest przyczyną ustania podziału *quoad usum*. Wniosek taki nie może być jednak wyciągany automatycznie, lecz w wyniku zastosowania wszelkich reguł wykładni oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom”¹⁸.

Na podstawie umowy *quoad usum* każdy ze współwłaścicieli zobowiązuje się wobec pozostałych, że nie będzie naruszać wydzielonych stref ich wyłącznego

¹⁴ Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, s.452.

¹⁵ Korzystanie z rzeczy wspólnej, podobnie jak w przypadku zarządu, może być: 1) ustawowe (jeśli w wypadku braku odmiennej umowy lub orzeczenia sądowego współwłaściciele korzystają z rzeczy, na zasadach określonych w przepisach kodeksu cywilnego); 2) umowne (jeśli sposób korzystania z rzeczy wspólnej określili sami współwłaściciele w umowie); 3) sądowe (jeśli sposób korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli określił sąd) – zob. np. T.A. Filipiak, [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006, s. 208.

¹⁶ Zob. M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.

¹⁷ Zob. S. Cichosz, T. Szawłowski, *Umowy...*, s. 33; J. Krajewski, *Formy...*, s. 39; P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 13.

¹⁸ M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.

władztwa. Odpowiedniość świadczeń współwłaścicieli przemawia za kwalifikacją tej umowy jako umowy wzajemnej¹⁹. Świadczenie z takiej umowy ma w zasadzie charakter świadczenia ciągłego²⁰, polegającego na zaniechaniu (*non facere*). Niewykluczone jest umówienie się także o świadczenia pozytywne (*facere*), w szczególności związane z utrzymywaniem urządzeń granicznych znajdujących się między wydzielonymi częściami rzeczy. Świadczenie w postaci zaniechania jest jednak z natury świadczeniem głównym, bez którego nie sposób pomyśleć o umowie o podział do wyłącznego korzystania. Uprawnionym jawi się dlatego przyjęcie, że naturę umowy o podział *quoad usum* determinuje świadczenie ciągle zaniechania²¹. Jak zauważa M. Warciński, niesie to ze sobą określone konsekwencje jurystyczne, w szczególności dotyczące początku biegu terminu przedawnienia roszczenia o zaniechanie (art. 120 § 2 k.c.) lub sposobów i skutków wygaśnięcia zobowiązania z takiej umowy²².

Prawidłowe jest stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z 29.12.1967 r., III CRN 306/67²³, że uzgodnienie przez współwłaścicieli, że każdy z nich będzie pobierał czynsz od innego lokalu, a nawet od części składowych poszczególnych lokali, nie oznacza podziału domu *quoad usum*, a jedynie określenie sposobu podziału między współwłaścicieli dochodu ze wspólnej nieruchomości.

Podział rzeczy do korzystania należy uznać za czynność przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną, gdyż trudno przyjąć, że o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli miałyby decydować wola większości z nich, chociażby wbrew woli jednego ze współwłaścicieli²⁴. W razie braku zgody pomiędzy współwłaścicielami, ci, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 k.c. żądać ustanowienia podziału

¹⁹ Zob. E. Mielcarek, *Podział...*, s. 1239, M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.

²⁰ Zob. *ibidem*.

²¹ Zob. M. Warciński, *Podział...*, s. 35 i n.

²² Zob. *ibidem*.

²³ OSNCP 1968, nr 12, poz. 215.

²⁴ Tak np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 129; S. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 251, T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 4; J. Ciszewski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 2; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 6, M. Rzewuska, [w:] *Kodeks...*, s. 481; A. Bieliński, M. Pannert, *Prawo cywilne – część ogólna. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018, s. 206; K. Dadańska, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2017, s. 158, H. Witczak, A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009, s. 96-97, postanowienie SN z 4.10.2002 r., III CKN 521/01, Lex nr 57227.

quoad usum przez sąd²⁵. Z kolei w uchwale z 28.09.1963 r., III CO 33/62²⁶, i postanowieniu z 6.03.1997 r., I CZ 7/97²⁷, Sąd Najwyższy uznał, że podział rzeczy wspólnej do korzystania stanowi skonkretyzowanie sposobu korzystania z rzeczy i jest czynnością zwykłego zarządu²⁸. Współwłaściciele mogą dokonać takiego podziału w drodze zawarcia stosownej umowy. W wypadku braku zgody współwłaściciele podziału takiego miałyby dokonać, zgodnie z art. 201 k.c., sąd. Ten ostatni pogląd uznać trzeba za wadliwy.

Dla części piśmiennictwa podział rzeczy wspólnej do korzystania nie stanowi czynności zarządu w rozumieniu art. 199 i art. 201 k.c.²⁹. Podział *quoad usum* jest dla nich formą korzystania z rzeczy, a nie aktem zarządu rzeczą, dlatego umowa o taki podział jest czynnością określającą sposób korzystania z rzeczy. Ponieważ jednak wpływa ona na zakres uprawnień każdego współwłaściciela wynikających z art. 206 k.c., może być zawarta zgodnie tylko przez wszystkich współwłaścicieli. Tym samym, by uzasadnić jednomyślność współwłaścicieli w tej kwestii, nie trzeba sięgać do art. 199 k.c., stanowiącego o zgodzie wszystkich współwłaścicieli na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu³⁰. Pogląd ten, oparty na przeciwstawieniu w art. 221 k.c. czynności określających zarząd i czynności określających korzystanie z rzeczy wspólnej, został uznany przez K. Szadkowskiego za nietrafny³¹. W jego ocenie czym innym są czynności zarządu, a czym innym czynności określające zarząd, a zatem modyfikujące ustawowe zasady zarządu.

3. FORMA UMOWY QUOAD USUM

Umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania (*quoad usum*) nie wymaga formy szczególnej. Może być zawarta nawet w sposób dorozumiany przez utrwalone

²⁵ Zdaniem P. Księżaka, gdy wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, z wnioskiem do sądu o podział *quoad usum* może wystąpić, tak jak z wnioskiem dotyczącym czynności zwykłego zarządu, każdy ze współwłaścicieli (art. 201 zd. 2 k.c.). Natomiast w innych przypadkach wniosek do sądu o podział *quoad usum* powinien być złożony, tak jak wniosek dotyczący czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przez współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199 zd. 2 k.c.) – zob. *idem*, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 16.

²⁶ OSNC 1964, nr 2, poz. 22.

²⁷ OSNC 1997, nr 8, poz. 111.

²⁸ Tak też Z.K. Nowakowski, [w:] *System...*, s. 418, J. Winiarz, [w:] *Kodeks...*, s. 163, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 23.09.2016 r., I ACa 91/16, Lex nr 2137018.

²⁹ Tak np. E. Drozd, *Podział...*, s. 78-79; M. Warciński, *Podział...*, s. 40, K. Krziskowska, [w:] *Kodeks...*, s. 313, K. Górka, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2017, komentarz do art. 206 k.c., nb 3.

³⁰ Tak np. E. Drozd, *Podział...*, s.78; M. Warciński, *Podział...*, s. 40.

³¹ Zob. K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 6.

między współwłaścicielami korzystanie z rzeczy³². Zastosowanie ma tu zasada swobody formy oświadczeń woli (czynności prawnych) wynikająca z art. 60 k.c. Dla celów dowodowych postuluje się jej zawarcie na piśmie³³. Nie chodzi tu jednak o formę *ad probationem* zastrzeżoną ustawą. W przypadku gdy przedmiotem współwłasności jest nieruchomości, do umowy tej nie ma zwłaszcza zastosowania art. 158 k.c., gdyż nie zawiera ona zobowiązania do rozporządzenia ani rozporządzenia prawem własności nieruchomości. Umowa taka nie jest też zniesieniem współwłasności (*opinio communis*). Ewentualny obowiązek jej zawarcia w formie szczególnej może wynikać z woli wszystkich współwłaścicieli (tzw. *pactum de forma* – art. 76 k.c.). W wyroku z 10.02.2004 r., IV CK 17/03³⁴, Sąd Najwyższy uznał, że dopuszczalne jest zawarcie w sposób dorozumiany umową, której mocą dokonano częściowego podziału rzeczy wspólnej do korzystania. Dopuszczalność takiej umowy nie budzi wątpliwości, a z uwagi na to, że rodzi ona jedynie skutki obligacyjne, nie zmieniając stosunków własnościowych, jej zawarcie nie wymaga zachowania określonej formy. Brak także przyczyn, dla których umowa taka nie mogłaby zostać zawarta w sposób dorozumiany, gdyż zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może – co do zasady – zostać wyrażona przez każde zachowanie się, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny³⁵.

Dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy można przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. Zmiana okoliczności może jednak prowadzić do wniosku, że umowa taka została (również w sposób dorozumiany) zmieniona lub uchylona³⁶.

Jeżeli jednak roszczenia wynikające z umowy o podział *quoad usum* nieruchomości miałyby zostać ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), konieczne stanie się zawarcie jej co najmniej³⁷

³² Zob. np. K. Górka, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 2, K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 6; P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red.), Legalis 2020, komentarz do art. 206 k.c., pkt 10; K. Krziskowska, [w:] *Kodeks...*, s. 314.

³³ Zob. np. E. Gniewek, [w:] *System...*, s.452.

³⁴ Lex nr 274609.

³⁵ Zob. też wyrok SN z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498

³⁶ Zob. postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498.

³⁷ Może to zatem być także forma aktu notarialnego jako najbardziej kwalifikowana forma pisemna. Niewystarczająca byłaby natomiast niżej kwalifikowana forma pisemna, jaką jest pismo z datą pewną (art. 81 k.c.), a tym bardziej zwykła forma pisemna (art.78 k.c.) czy forma dokumentowa (art. 772 k.c.). Zob. też wyrok SN z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498

w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

4. SKUTKI ZAWARCIA UMOWY *QUOAD USUM*

Jak zauważa się w nauce i judykaturze, umowa o podział *quoad usum* wywołuje daleko idące skutki w zakresie sprawowania zarządu rzeczą wspólną. W takiej sytuacji każdy ze współwłaścicieli dokonuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną dotyczących oddanej mu na wyłączność części rzeczy. Reguła powyższa odnosi się również do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jeżeli ich skutki ograniczają się do wydzielonej danemu współwłaścicielowi części i w żaden sposób nie wpływają na całą rzecz (np. wynajęcie lokalu oddanego jednemu ze współwłaścicieli do wyłącznego korzystania)³⁸.

W wyroku z 10.02.2004 r., IV CK 17/03³⁹, Sąd Najwyższy uznał, że każdy ze współwłaścicieli może podejmować samodzielnie pewne czynności w stosunku do tych części rzeczy wspólnej, z których samodzielnie korzysta. W przypadku lokalu oznacza to, że dopuszczalne jest zawarcie przez korzystającego z niego współwłaściciela umowy użyczenia z osobą trzecią. Jednak skutki tej umowy ograniczają się wyłącznie do jej stron; nie odnoszą żadnego skutku w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. W razie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości przez współwłaściciela użyczającego lokal nabywca nie wchodzi w stosunek użyczenia, gdyż w odniesieniu do umowy użyczenia brak jest normy analogicznej do zawartej w art. 678 k.c.⁴⁰.

Skutkiem podziału *quoad usum* może być też to, że ciężary i wydatki związane z częścią rzeczy, z której korzysta dany współwłaściciel, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, obciążają tylko tego współwłaściciela i tylko jemu przypadają pożytki związane z tą częścią⁴¹. Jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny (*quoad usum*), istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny⁴². Przykładowo, jeżeli na pod-

³⁸ Zob. np. E. Drozd, *Podział...*, s. 79; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 578; E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 456; K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 7.

³⁹ Lex nr 274609.

⁴⁰ Zob. też wyrok SN z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498.

⁴¹ Zob. uchwała SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157; wyrok SN z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498; wyrok SN z 18.08.2017 r., IV CSK 628/16, Lex nr 2360536.

⁴² Zob. np. P. Księżak, [w:] *Kodeks...* komentarz do art. 206 k.c., pkt 13; K. Krziskowska, [w:] *Kodeks...*, s. 314; wyrok SA w Gdańsku z 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, nr 6, poz. 33.

stawie umowy lub orzeczenia sądu określono sposób korzystania z terenu objętego użytkowaniem wieczystym przez przydzielenie każdemu ze współużytkowników wieczystych do używania ściśle określonej działki gruntu, użytkownik, który dokonał nakładu na przydzielonej mu działce, ma prawo do wyłącznego pobierania korzyści, jakie nakład ten przynosi⁴³. Z tego samego powodu współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału *quoad usum* nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane⁴⁴. Jeżeli jednak nakłady współwłaściciela (przy podziale *quoad usum*) zwiększają wartość całej rzeczy (przynoszą korzyść wszystkim współwłaścicielom) to współwłaściciel taki będzie mógł żądać rozliczenia tych nakładów w postępowaniu o zniesienie współwłasności⁴⁵.

Jak było to już wzmiankowane, panuje zgoda zarówno w nauce, jak i judykaturze co do tego, że podział *quoad usum* nie prowadzi do zniesienia współwłasności. Pomimo takiego podziału każdy ze współwłaścicieli może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności, chyba że z umową taką łączy się porozumienie, o którym mowa w art. 210 zd. 2 i 3 k.c. Uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż 5 lat. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jednak przedłużenie na dalsze 5 lat; przedłużenie można ponowić.

Umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, ponieważ w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też – w wypadku braku zgody – w drodze orzeczenia sądowego (zniesienie współwłasności). Dokonany przez sąd podział do korzystania może ulec zmianie, jeżeli nastąpiła zmiana okoliczności⁴⁶. O żądaniu dokonania zmiany takiego podziału sąd orzeka (w obu przypadkach) w postępowaniu nieprocesowym⁴⁷. W uchwale Sądu Najwyższego z 12.04.1973 r., III CZP 15/73⁴⁸, przyjęto nawet, że jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej

⁴³ Zob. uchwała SN z 13.02.1981 r., III CZP 72/80, OSNCP 1981, nr 11, poz. 207 z glosą J. Ignatowicza, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1982, nr 11, poz. 185.

⁴⁴ Zob. uchwała SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157; postanowienia SN z 17.03.2017 r., III CSK 137/16, Lex nr 2278294 i z 17.01.2018 r., IV CSK 163/17, Lex nr 2449292.

⁴⁵ Zob. wyrok SN z 18.08.2017 r., IV CSK 628/16, Lex nr 2360536.

⁴⁶ Zob. uchwała SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208; postanowienie SN z 12.09.1973 r., III CRN 188/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 183.

⁴⁷ Zob. uchwała SN z 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, Nr D, poz. 96.

⁴⁸ OSNCP 1973, nr 12, poz. 208.

współwłasnością uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności. W ocenie Sądu Najwyższego, możliwości zmiany takiej decyzji, która zapada w postępowaniu nieprocesowym, nie sprzeciwia się treść art. 523 k.p.c. Stosownie do tego przepisu prawomocne postanowienie orzekające co do istoty sprawy nie może być zmienione ani uchylone wówczas, gdy przepis szczególny nie stanowi inaczej. Dopuszczalność zaś zmiany orzeczeń wydanych w trybie zarządu związanego ze współwłasnością i użytkowaniem wynika z przepisów art. 611-616 k.p.c.⁴⁹.

Podział *quoad usum* wywołuje także skutki w zakresie posiadania. Jak bowiem stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 20.01.1956 r., III CO 38/55⁵⁰, a co zaaprobował w nauce np. J. Ignatowicz⁵¹, współwłaściciele pozostają wprawdzie nadal współposiadaczami samoistnymi całej rzeczy, ale zaraz stają się posiadaczami zależnymi, każdy co do wydzielonej mu części. Posiadanie rzeczy w zakresie ustalonym przez podział *quoad usum* oparte jest na innym prawie niż własność, dlatego jest rodzajem posiadania zależnego⁵². Jedyne posiadanie samoistne może zaś prowadzić do zasiedzenia własności. Skutek w postaci zasiedzenia mógłby jednak nastąpić po podziale dokonany w wyniku nieformalnego zniesienia współwłasności⁵³ (działu spadku). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wywiódł, że: „zawarta pomiędzy współwłaścicielami umowa o podział wspólnej nieruchomości jedynie do użytkowania nie wyłącza sama przez się prawa stron do żądania każdego czasu

⁴⁹ Chociaż przepisy rozdziału 3 (art. 611-616 k.p.c.) regulują tylko postępowanie w sprawach związanych z ustanowieniem zarządu rzeczą wspólną (art. 203 k.c.) lub przedmiotem użytkowania (art. 269 k.c.), to jednak zarówno z tytułu tego rozdziału, jak i brzmienia art. 616 k.p.c., wynika znacznie szerszy zakres spraw rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym, który obejmuje sprawy określone w art. 199, 201, 202 k.c. (zob. J. Pietrzykowski, K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz do art. 425-729*, A. Marciniak (red.), Warszawa 2020, komentarz do art. 611 k.p.c., nb 2). Należą tu sprawy o tzw. podział *quoad usum* (podział do użytkowania) oraz sprawy o zmianę takiego podziału, jeśli został on już wcześniej dokonany (zob. uchwała SN z 28.09.1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22, uchwała SN z 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96, P. Cioch, J. Studzińska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom I B. Komentarz. Art. 425-729*, A. Góra-Błaszczkowska (red.), Warszawa 2020, komentarz do art. 611 k.p.c., nb 1).

⁵⁰ OSNCK 1956, nr 3, poz. 88 (z tezą: „Okoliczność, że pewna nieruchomość była w okresie wymaganym do zasiedzenia przedmiotem współwłasności kilku współwłaścicieli w częściach idealnych, nie stoi na przeszkodzie zasiedzeniu przez jednego lub niektórych z nich wspólnie fizycznej części tej nieruchomości. Stwierdzenie zatem nabycia własności przez zasiedzenie jest również i w tym przypadku dopuszczalne”).

⁵¹ OSNCP 1956, nr 3, poz. 88, J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s.527.

⁵² J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 527; J. Krajewski, *Formy...*, s. 39, E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2020, s. 456-457, M. Warciński, *Podział...*, s. 49.

⁵³ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 527.

zniesienia współwłasności. Jeżeli zgodnie z tą umową każdy współwłaściciel użytkuje wyłącznie przyznaną mu część fizyczną do użytkowania, to choćby ten stan rzeczy trwał przez okres wystarczający do zasiedzenia, nabycie przez dotychczasowego współwłaściciela użytkowanej przez niego części na wyłączną własność w drodze zasiedzenia nie byłoby możliwe, o ile nie nastąpiła żadna zmiana w dotychczasowym tytule użytkowania. Do nabycia bowiem własności przez zasiedzenie potrzebne jest w myśl przepisów prawa rzeczowego (art. 50 pr. rzecz.⁵⁴), jak i przepisów Kodeksu Napoleona (art. 2229), które by mogły mieć w sprawie zastosowanie, przede wszystkim posiadanie rzeczy, tj. władanie nią jak właściciel. Współwłaściciel użytkujący część przedmiotu współwłasności, choć wyłącznie, nie jest z mocy umowy o podział do użytkowania posiadaczem (w powyższym rozumieniu) użytkowanej części. Jest on nadal współposiadaczem całości rzeczy oraz posiadaczem prawa użytkowania określonej części fizycznej. Należy jednak mieć na uwadze to, że po zawarciu przez współwłaścicieli umowy o podział nieruchomości do użytkowania mogą nastąpić tego rodzaju zdarzenia, w wyniku których współwłaściciel części objętej do użytkowania stanie się jej posiadaczem o kwalifikacjach uprawniających do nabycia własności tej części przez zasiedzenie. Takiej zmiany nie wyklucza uprzednia umowa o podział użytkowania (np. współwłaściciele mogą później nieformalną, ale w dobrej wierze zawartą umową znieść współwłasność).⁵⁵

W postanowieniu z 11.10.2002 r., I CKN 1009/00⁵⁵, Sąd Najwyższy przyjął, że umowa *quoad usum* nie może także prowadzić do zasiedzenia wydzielonych części. Wskazano w nim, że surowe wymagania w zakresie udowodnienia samoistnego charakteru posiadania należy uznać za usprawiedliwione, ponieważ czynnik subiektywny (*animus*) jest trudny do sprawdzenia, a nie byłaby zgodna z celem art. 172 k.c. wykładnia, w wyniku której podział *quoad usum* po upływie określonego czasu niejako automatycznie prowadziłby do podziału nieruchomości. Temu celowi służy postępowanie o zniesienie współwłasności, w którym sąd lub strony korzystające z pomocy notariusza mogą racjonalnie ukształtować obszar i konfigurację nieruchomości zgodnie z gospodarczym i społecznym przeznaczeniem prawa własności.

5. ART. 221 K.C. A ART. 17 USTAWY O KSIĘGACH WIECZYSTYCH I HIPOTECE

W myśl art. 221 k.c. czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności

⁵⁴ Chodzi o dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe. Art. 50 był odpowiednikiem art. 172 k.c.

⁵⁵ Lex nr 75269

odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

W kwestii relacji pomiędzy art. 221 k.c. a art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, stanowiącym, że przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia, w nauce przeważa trafny pogląd, iż norma z art. 221 k.c., jako ogólniejsza (*lex generalis*), ma znajdować zastosowanie w sytuacjach nieobjętych zakresem normy z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁵⁶. Nie znajdzie ona zastosowania wtedy, kiedy dla nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, a ponadto w księdze tej ujawniono roszczenie wynikające z umowy między współwłaścicielami, do nabycia zaś udziału doszło w drodze czynności prawnej. Wówczas roszczenia z umów pomiędzy współwłaścicielami mają być skuteczne względem nabywcy udziału z mocy art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jeżeli natomiast księga wieczysta dla danej nieruchomości jest prowadzona, jednak nie ujawniono w niej roszczeń współwłaścicieli z umowy *quoad usum*, to zastosowanie znaleźć może norma z art. 221 k.c. Zauważa się jednocześnie, że w przypadkach objętych działaniem rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych (chodzi tu o przypadki odpłatnego nabycia udziału) roszczenia z umów pomiędzy współwłaścicielami i tak wygasną na skutek działania tej rękoi⁵⁷.

Odmiennego zdania jest K. Szadkowski. Uważa on, że wykładnię powyższą można podważyć, jeśli przyjmie się, iż sens art. 221 k.c. nie polega na rozszerzeniu skuteczności umów obligacyjnych, lecz na uchyleniu skutków dokonanych już rozporządzeń. Przy takim założeniu reguła wyrażona w art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie znajdzie w ogóle zastosowania do rozważanych tu przypadków. Skutek ujawnienia roszczeń, o których mowa w art. 16 ust. 2 pkt 3 i 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, ograniczy się natomiast do kwestii dowodowych. Wykazanie określonych w art. 221 k.c. przesłanek skuteczności rozporządzeń udziałem wobec jego późniejszego nabywcy stanie się bowiem o tyle łatwiejsze, iż nie będzie on mógł zasłaniać się nieznajomością wpisów w księgach

⁵⁶ Tak S. Rudnicki, [w:] *Komentarz...*, s. 300; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., nb 3; T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., pkt 3; P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., nb 4; K. Górka, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., nb 5; J. Ciszewski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., pkt 2.

⁵⁷ Zob. S. Rudnicki, [w:] *Komentarz...*, s. 300; K. Górka, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 221 k.c., nb 5.

wieczystych (art. 2 zd. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Częściowa zbieżność zakresów zastosowania zachodzi natomiast pomiędzy unormowaniami wynikającymi z art. 221 k.c. i z art. 9 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Z uwagi na obowiązującą na gruncie rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych definicję złej wiary (art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), zbieżną z przesłankami, o których mowa w art. 221 k.c., skutek w postaci uchylecia dokonanych rozporządzeń udziałem mógłby nastąpić w tych samych sytuacjach na obu rozważanych tu podstawach, wyjąwszy przypadki nieodpłatnego zbycia udziału (art. 6 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Szadkowski przyjmuje w konsekwencji, że tylko w przypadkach zbieżności zakresów zastosowania obu rozważanych unormowań będzie można – na zasadzie *lex specialis derogat legi generali* – zastosować normę z art. 9 w zw. z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece zamiast normy z art. 221 k.c.⁵⁸.

Podzielając zapatrywanie, iż sens art. 221 k.c. polega na rozszerzeniu skuteczności umów obligacyjnych, a nie na uchyleniu skutków dokonanych już rozporządzeń, to ostatnie stanowisko uznać należy za chybione. Warto tu jeszcze przywołać stanowisko M. Walasika, który jest zdania, że na podstawie art. 221 k.c. oraz art. 16 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 5, art. 9 i art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece uregulowanie stosunków pomiędzy współwłaścicielami w takiej postaci nie odniesie skutku (nie uzyska skuteczności) względem nabywcy udziału – a więc w istocie wygaśnie jego moc obowiązująca – jeżeli nabywca nie wiedział o orzeczeniu wydanym w tym przedmiocie lub z łatwością nie mógł się o nim dowiedzieć albo gdy dokonując odpłatnej czynności prawnej, działał w dobrej wierze i kierował się zaufaniem do stanu prawnego widniejącego w księdze wieczystej, w której nie zostały ujawnione prawa i obowiązki współwłaścicieli z tego tytułu⁵⁹.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 4.10.2002 r., III CKN 521/01⁶⁰, trafnie wywiedziono, że „sam sposób wykonywania przez spadkodawcę uprawnień określonych w art. 206 k.c. nie jest prawem majątkowym i nie podlega dziedziczeniu. Jednakże prawa i obowiązki wynikające z umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli są prawami majątkowymi niezwiązanymi ściśle z osobą współwłaściciela, lecz z udziałem w rzeczy. Roszczenia z nich wynikające mogą być ujawnione w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁶¹), a w braku ujawnienia,

⁵⁸ Zob. K. Szadkowski [w:] *Komentarz...*, komentarz do art. 221 k.c., nb 6.

⁵⁹ M. Walasik, *Zmiana sposobu korzystania z rzeczy wspólnej określonego w prawomocnym orzeczeniu*, „Polski Proces Cywilny” 2014, nr 2, s. 282–290.

⁶⁰ Lex nr 57227.

⁶¹ Dz. U. z 2019 r. poz. 2204, ze zm.; dalej: ustawa o księgach wieczystych i hipotece.

odnoszą skutek także wobec nabywcy, o ile o nich wiedział (art. 221 k.c.). Uznać zatem należy, że prawa takie nie gasną z chwilą śmierci współwłaściciela, lecz przechodzą na jego spadkobierców”.

6. CHARAKTER PRAWNY UMOWY QUOAD USUM

Oceniając charakter umowy *quoad usum* określanej dawniej jako umowa o podział nieruchomości do użytkowania, obecnie zaś już poprawniej jako umowa o podział nieruchomości do korzystania (używania), J. Ignatowicz⁶² stwierdzał przed laty, że sam termin używany do określenia tej instytucji jest nieściśły, gdyż na skutek takiej umowy współwłaściciele nie nabywają do wydzielonych im części nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego, zwanego przez ustawę użytkowaniem (art. 252 k.c.). Co więcej, prawo jakie w tej drodze powstaje i polega na uprawnieniu do wyłącznego korzystania z wydzielonej działki, nie ma w ogóle charakteru rzeczowego. Prawo to nie stanowi również jednego z praw obligacyjnych przewidzianych w kodeksie, jak to bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 23.01.1958 r., 2 CR 804/57⁶³, przez pozostawienie współwłaścicielowi do użytku określonych części nieruchomości nie powstaje ani stosunek najmu, ani stosunek dzierżawy, lecz swoisty stosunek oparty na współwłasności, nawet w tym wypadku, gdy część wydzielona współwłaścicielowi do użytku przekracza jego udział jako współwłaściciela.

Charakter prawny tej umowy budzi najwięcej wątpliwości. Zasadniczo wyróżnić można w tym względzie trzy stanowiska.

6.1. UMOWA QUOAD USUM JAKO UMOWA OBLIGACYJNA

Dla zdecydowanej większości przedstawicieli nauki umowa *quoad usum* wywołuje skutki jedynie w sferze obligacyjnej, nie zmienia stosunków własnościowych. Umowa o taki podział jest zatem czynnością zobowiązującą⁶⁴. Przeciwno poglądowi, że jest ona czynnością prawną rozporządzającą, M. Warciński wysuwa kilka argumentów:

⁶² Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 526-527.

⁶³ OSN 1959, poz. 81.

⁶⁴ Tak np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 140; Z.K. Nowakowski, [w:] *System Prawa Cywilnego, t. II, Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, J. Ignatowicz (red.), Wrocław 1977, s. 404; M. Warciński, *Podział...*, s. 38; T.A. Filipiak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 4; J. Ciszewski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 2; K. Górską, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 2; K. Krziskowska, [w:] *Kodeks...*, s. 314; E. Skowrońska-Bocian, J. Wierciński, [w:] *Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1-44910*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2020, komentarz do art. 206 k.c., nb 6.

Po pierwsze, czynności prawne rozporządzające, w szczególności dotyczące praw rzeczowych, nie są objęte zasadą swobody umów, lecz zasadą *numerus clausus*. Dopuszczalne są tylko takie czynności rozporządzające, na jakie prawodawca jednoznacznie pozwala. Umowa określająca sposób korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli jako czynność prawna rozporządzająca, zmieniająca treść uprawnień wynikających z art. 206 k.c., powinna mieć zatem wyraźną podstawę normatywną. Co prawda art. 221 k.c. stanowi o takiej umowie, lecz nie przesądza jej natury jako czynności rozporządzającej; jego *ratio legis* ogranicza się jedynie do rozszerzenia skuteczności tej umowy wobec nabywcy udziału. Przepis ten przemawia wręcz za zobowiązującym charakterem umowy *quoad usum*. Gdyby była to czynność prawna rozporządzająca, zmieniająca treść uprawnień wchodzących w skład udziałów we własności, art. 221 k.c. w części dotyczącej umowy o określenie sposobu korzystania byłby zbędny. Nabywca udziału wstępowałby bowiem w określoną sytuację prawnorzeczową z mocy skuteczności własności *erga omnes*. Tymczasem, jeśli uznać, że umowa o podział do korzystania jest zobowiązująca, byt art. 221 k.c. jest w pełni zasadny. Konieczna była zatem ingerencja prawodawcy, który sprawił, że zobowiązanie wynikające z umowy o podział do korzystania jest zobowiązaniem o rozszerzonej skuteczności (zobowiązanie realne).

Po drugie, wskutek podziału *quoad usum* powstają między współwłaścicielami obowiązki znoszenia (*pati*) oraz zaniechania (*non facere*). Owe obowiązki to wynikające ze zobowiązań powinności (długi) określonego świadczenia, którym odpowiadają skorelowane z nimi uprawnienia (roszczenia). Wyraźnie sugeruje to zobowiązujący charakter umowy *quoad usum*.

Po trzecie, nieobowiązujący już art. 98 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe⁶⁵ stanowił, że roszczenia współwłaścicieli nieruchomości, które wynikały z umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości, mogły być ujawnione w księdze wieczystej. Przepis ten, zawierając pojęcie roszczenia, nawiązywał do czynności prawnej zobowiązującej. Obecnie podział *quoad usum* także może być wpisany do działu III księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Przepis ten również stanowi o roszczeniu wynikającym z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości.

W ocenie M. Warcińskiego argumenty te przemawiają za stanowiskiem, w myśl którego umowa o podział *quoad usum* ma charakter zobowiązujący. W związku z tym, że nie została ona uregulowana w ustawie, kwalifikuje ją jako umowę nie nazwaną.

⁶⁵ Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319.

Dla części nauki opowiedzenie się za poglądem o obligacyjnym charakterze umowy *quoad usum* wiąże się z określonymi konsekwencjami praktycznymi⁶⁶. Po pierwsze, w razie zawarcia umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania na czas nieoznaczony podlega ona wypowiedzeniu na podstawie art. 365¹ k.c.⁶⁷. Po drugie, zniesienie współwłasności nie pociąga za sobą *ex lege* skutku w postaci wygaśnięcia umowy o podział *quoad usum*⁶⁸. Zobowiązania z tej umowy mogą zatem wiązać współwłaścicieli nawet po ustaniu stosunku współwłasności. W rezultacie ten ze współwłaścicieli, któremu przyznano rzecz na własność, nie respektując uprawnień pozostałych współwłaścicieli wynikających z wiążącej ich nadal umowy o podział *quoad usum*, naraża się na odpowiedzialność odszkodowawczą. Nawet w sytuacjach, gdy źródłem podziału *quoad usum* na czas nieoznaczony byłoby orzeczenie sądu, jego skutki mogłyby zostać natychmiast unicestwione w drodze wypowiedzenia przez któregośkolwiek ze współwłaścicieli⁶⁹. Orzeczenie to kształtowałoby wszak obligacyjny stosunek prawny o charakterze ciągłym, co i w tym przypadku uzasadniałoby zastosowanie art. 365¹ k.c.

Ze słuszną krytyką tego ostatniego stanowiska wystąpił w nauce M. Walasik⁷⁰. Stwierdza on, że zobowiązanie, które powstaje w związku z uregulowaniem sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, należy kwalifikować jako mające charakter ciągły, ponieważ wzajemne prawa i obowiązki współwłaścicieli powinny być w jego ramach wykonywane stale, przez cały czas trwania stosunku prawnego. Nie inaczej jest w sytuacji, gdy zobowiązanie to powstało na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu. Nie świadczy to jednak, aby do stosunku prawnego ukształtowanego w ten sposób mógł w pełnym zakresie znajdować zastosowanie art. 365¹ k.c. Pomiędzy takim stosunkiem prawnym a zobowiązaniem, którego źródłem jest czynność prawna współwłaścicieli, zachodzą bowiem istotne różnice. Zdaniem M. Walasika określenie przez sąd sposobu korzystania z rzeczy wspólnej następuje co do zasady w sytuacji, gdy współwłaściciele nie są w stanie sami osiągnąć w tej kwestii porozumienia, a utrzymujące się w tym zakresie stosunki są z jakichś przyczyn niekorzystne dla któregoś ze współwłaścicieli, co często ma związek z całkowitym pozbawieniem go faktycznego władztwa nad rzeczą. Możliwość zwrócenia się przez takiego współwłaściciela na drogę sądową w celu uregulowania tych stosunków w sposób przymusowy stanowi wówczas jedyny środek ochrony jego praw.

⁶⁶ Tak K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 8 (który nie podziela poglądu o obligacyjnym charakterze tej umowy).

⁶⁷ Tak M. Warciński, *Podział...*, s. 38 i 46.

⁶⁸ Zob. M. Warciński, *Podział...*, s. 47.

⁶⁹ Zob. *ibidem*.

⁷⁰ Zob. M. Walasik, *Zmiana...*, s. 282-290.

Efektywność tego środka byłaby całkowicie iluzoryczna, jeżeli po rozstrzygnięciu sprawy przez sąd każdemu ze współwłaścicieli przysługiwałoby niczym nieograniczone uprawnienie do wypowiedzenia zobowiązania, które zostało ukształtowane w prawomocnym orzeczeniu i ze swej istoty ma oddziaływać na przyszłość (bezterminowo). Stabilność tego rodzaju zobowiązań ciągłych powinna wobec tego podlegać innej ochronie, niż zostało to określone w art. 365¹ k.c. Pośrednio tezę tę potwierdzają przepisy, w których przewidziano, że niektóre stosunki zobowiązaniowe o charakterze ciągłym, w tym także stwierdzone w prawomocnym orzeczeniu sądu, nie mogą być w pełni swobodnie modyfikowane przez strony, w szczególności w drodze jednostronnych oświadczeń woli (por. np. art. 907 § 2 k.c. i art. 138 k.r.o.).

M. Warciński dostrzega wątpliwość związaną ze stosowaniem art. 365¹ k.c. do umowy *quoad usum*, która polega na tym, że wskutek czynności tylko jednego ze współwłaścicieli podział *quoad usum* ustaje wobec wszystkich. Zauważa, że umowa o podział *quoad usum* w pewnym sensie przypomina umowę spółki cywilnej, a w jej przypadku wypowiedzenie umowy przez jednego ze współników nie musi powodować ustania stosunku spółki. Poza tym zniesienie podziału *quoad usum* może być sprzeczne z interesem graniczących ze sobą pozostałych współwłaścicieli. W ocenie Warcińskiego, obydwie argumenty nie wytrzymują jednak krytyki. Umowa o podział *quoad usum* może przypominać umowę spółki cywilnej, lecz nią nie jest; różnice między nimi są na tyle znaczące, że wszelkie analogie są wysoce dyskusyjne. Z kolei naruszenie interesu pozostałych współwłaścicieli niezadowolonych ze zniesienia stosunku z umowy o podział *quoad usum* jest wpisane w ryzyko zawierania takiej umowy. Bez zgody wszystkich współwłaścicieli nie może dojść do jej zawarcia, tym samym bez takiej zgody nie może trwać *ad infinitum*, jeżeli nie określono terminu końcowego. Warciński konstatuje ostatecznie, iż „pozostaje zatem stwierdzić, że umowę o podział *quoad usum* może wypowiedzieć choćby jeden współwłaściciel, a zobowiązanie z niej wygaśnie z zachowaniem terminu zwyczajowego lub niezwłocznie po wypowiedzeniu. Wskutek wypowiedzenia zobowiązanie z umowy o podział wygaśnie, jak z reguły każde zobowiązanie o świadczenie ciągle – *ex nunc*”.

Jak stwierdza Edward Gniewek, nie można wątpić, że dokonywany podział *quoad usum* oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” stosunku współwłasności, dokonywane w sposób dopuszczalny, przez takie właśnie określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 w zw. z art. 195 k.c. Dotyczy to zarówno umownego, jak i sądowego podziału *quoad usum*. Natomiast, nawet przy najbardziej liberalnej wykładni, zdaniem E. Gniewka trudno pogodzić się z tezą, jakoby

zawarta w tym zakresie umowa współwłaścicieli stanowiła rodzaj „rozporządzenia” skutecznego *ex natura* także wobec osób trzecich. Zwraca on jedynie uwagę, że według przepisów wieczystoksięgowych wolno ujawniać w księgach wieczystych „roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych” (art. 16 ust. 2 pkt 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Tą drogą następuje rozszerzenie skuteczności zawartej umowy. Gniewek wywodzi też, że według odrębnej normy „czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej (...) odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć” (art. 221 zd. 1 k.c.). Znajduje więc rację bytu teoria o „realnej obligacji” następującej na skutek zawartej umowy; nie ma zaś podstaw prawnych, by posuwać się dalej i dopatrywać się tutaj skutków w postaci nabycia jakiegokolwiek prawa rzeczowego względem „wydzielonej części” rzeczy wspólnej. Natomiast w zakresie posiadania, w wyniku dokonanego podziału poszczególni współwłaściciele uzyskują „własne” posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. Równocześnie zaś wszyscy współwłaściciele pozostają posiadaczami (współposiadaczami) samoistnymi całej rzeczy wspólnej⁷¹.

6.2. UMOWA QUOAD USUM JAKO UMOWA ROZPORZĄDZAJĄCA (RZECZOWA)

Dla mniejszej części przedstawicieli nauki prawa, umowa *quoad usum* stanowi czynność prawną rozporządzającą. Zdaniem E. Drozda nie jest ona czynnością obligacyjną, lecz czynnością z zakresu prawa rzeczowego. Jej istotą nie jest wzajemne zaciąganie zobowiązań, lecz odmienne od ustawowego ukształtowanie współuprawnienia w odniesieniu do korzystania z rzeczy⁷². Również P. Księżak⁷³ uważa, że umowa o podział rzeczy *quoad usum* ma charakter umowy prawnorzeczowej, tj. modyfikującej uprawnienia wynikające z art. 206 k.c., a przez to wpływającej na treść prawa każdego ze współwłaścicieli. Z uwagi na fakt, że nie jest to umowa obligacyjna, nie stosuje się do niej art. 365¹ k.c. Umowa ta wiąże współwłaścicieli tak długo, jak trwa współwłasność, chyba że w drodze nowej umowy uzgodnili nowe zasady korzystania z rzeczy albo sąd – na żądanie któregośkolwiek ze współwłaścicieli – określił te zasady.

Co do reżimu prawnego umowy o podział rzeczy *quoad usum*, także K. Szadkowski opowiada się – wbrew dominującemu nurtowi – za jej kwalifikacją jako czynności prawnej rozporządzającej. Rozporządzenie polega w tym przypadku na zmianie wynikającej z ustawy treści sytuacji prawnej współwłaściciela, czyli

⁷¹ Zob. E. Gniewek, [w:] *System...*, s. 456-457.

⁷² Zob. E. Drozd, *Podział...*, s. 78-79.

⁷³ Zob. P. Księżak, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., pkt 13.

– w skrócie – na zmianie treści przysługującego mu udziału. Argumenty podnoszone przeciwko takiej jej kwalifikacji nie wytrzymują, w ocenie K. Szadkowskiego, krytyki. Po pierwsze, wbrew sugestiom niektórych przedstawicieli doktryny, kwalifikacja taka nie stoi w sprzeczności z zasadą *numerus clausus* czynności rozporządzających⁷⁴. Katalog tych czynności został wyznaczony w art. 57 § 1 k.c. Z kolei w art. 198 k.c. przesądzono, że współwłaścicielowi przysługuje kompetencja nie tylko do zbywania (przenoszenia) swojego udziału, lecz także rozporządzania udziałem na inne sposoby. W wypadku braku unormowań szczególnych, wyłączających lub modyfikujących kompetencje współwłaściciela w zakresie obciążania, zmiany lub znoszenia udziału, należy przyjąć, że może on dokonywać czynności prawnych prowadzących do wyżej wymienionych skutków. Co jednak ważniejsze, dopuszczalność zawierania umów określających sposób korzystania z rzeczy wspólnej wynika wprost z art. 221 k.c. Trudno zatem mówić o wykroczeniu w tym przypadku poza zamknięty katalog czynności prawnych i konstruowaniu czynności nieznaney systemowi prawnemu. Po drugie, treść art. 221 k.c. wcale nie przesądza o zobowiązaniowym charakterze umowy o podział rzeczy *quoad usum*. Co prawda, postać słowna tego przepisu wykazuje podobieństwo do regulacji rozszerzających skuteczność praw obligacyjnych w stosunku do osób trzecich⁷⁵, ale może on jednak być interpretowany tak jak przepisy chroniące nabywcę działającego w dobrej wierze (zob. np. art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zakresie, w jakim pozwala na nabycie prawa bez obciążeń nieujawnionych w księdze wieczystej), które uchylają skutki dokonanych już rozporządzeń. Przyznaje on, iż szata słowna rozważanego przepisu zawiera pewną sugestię co do założonej przez ustawodawcę kwalifikacji prawnej umowy o podział *quoad usum*. Przepis miałby identyczną zawartość normatywną gdyby głosił, że umowa nie odnosi skutku wobec nabywcy, jeżeli o niej nie wiedział lub z łatwością nie mógł się dowiedzieć. Sugestia co do kwalifikacji umowy byłaby jednak zupełnie przeciwna. K. Szadkowski zauważa wreszcie, że doktryna zgodnie kwalifikuje jako obligacyjne wszystkie umowy, o których mowa w art. 221 k.c., a regulacji tej – w związku z jej postacią słowną – przypisuje sens w postaci rozszerzenia skuteczności tychże umów⁷⁶. O tym, że pogląd o obligacyjnym charakterze umowy *quoad usum* jest błędny, najlepiej – zdaniem autora – przekonuje przykład umowy wyłączającej roszczenie o zniesienie współwłasności. Gdyby polegała ona wyłącznie na zobowiązaniu się do niepodjęmowania czynności zmierzających do zniesienia współwłasności, wniosek o zniesienie pochodzący od zobowiązanego w ten sposób współwłaściciela

⁷⁴ Odmiennie M. Warciński, *Podział...*, s. 37.

⁷⁵ Zob. np. art. 678 k.c.

⁷⁶ Zob. K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 10.

sąd musiałby uwzględnić. Naruszenie zobowiązania spowodowałoby natomiast tylko odpowiedzialność odszkodowawczą. Skutek umowy wyłączającej rozważane roszczenie jest jednak inny i polega na jego czasowym unicestwieniu. W związku z powyższym K. Szadkowski opowiada się za kwalifikacją umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania jako czynności rozporządzającej, która wiąże strony dopóki nie zostanie rozwiązana przez strony lub sąd działający na podstawie art. 199 zd. 2 k.c.⁷⁷.

6.3. STANOWISKO „POŚREDNIE”

W ocenie J. Ignatowicza nie sposób w pełni podzielić zapatrywania wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że umowa *quoad usum* wiąże współwłaścicieli bądź przez okres w niej oznaczony, bądź – w razie braku takiego orzeczenia – do czasu zniesienia współwłasności. Zastrzeżenia autora budzi bowiem pogląd, że współwłaściciel może w drodze umowy raz na zawsze zrezygnować z uprawnienia do współposiadania jakie mu przysługuje z mocy ustawy i jakie należy do istoty tego prawa. W żadnym zaś razie nie można przyjąć, aby taka umowa wiązała współwłaścicieli aż do zniesienia współwłasności w wypadku, gdy w ogóle kwestii tej nie uregulowali w umowie. Dlatego umowa taka może być wypowiedziana. Jednakże mając tu zastosowanie ogólną zasadę dopuszczalności wypowiedzenia zobowiązań bezterminowych o charakterze ciągłym – ze względu na istotę takich umów, a zwłaszcza ich doniosłość, bo wpływające na stabilizację życia znaczenie dla samych zainteresowanych, należy ograniczyć przez przyjęcie, że wolno jest je wypowiadać tylko z ważnych powodów. Jeśli chodzi o termin takiego wypowiedzenia, można ewentualnie w drodze analogii stosować przepisy o dzierżawie albo przyjąć inny, odpowiedni termin. Za taką wykładnią, w jego ocenie, przemawiają także względy społeczno-gospodarcze. J. Ignatowicz ilustruje to następującym przykładem: dwóch współwłaścicieli posiadających równe udziały podzieliło się korzystaniem z domu mieszkalnego w ten sposób, że jeden z nich, będący samotnym, otrzymał lokal dwuizbowy, a drugi, obarczony 6-osobową rodziną – lokal czteroizbowy. Po latach sytuacja się odwróciła, pierwszy założył rodzinę, dzieci zaś drugiego się wyprowadziły. Dlaczego więc uniemożliwiać zamianę lokali tylko dlatego, że drugi współwłaściciel powołuje się na zawartą przed laty umowę. Zniesienie współwłasności nie byłoby wyjściem dobrym, gdyż co najmniej jeden ze współwłaścicieli musiałby opuścić swój lokal⁷⁸.

⁷⁷ Zob. *ibidem*.

⁷⁸ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 528-529.

Za możliwością wypowiedzenia umowy *quoad usum* w razie istotnej zmiany okoliczności opowiedziała się K. Dadańska⁷⁹.

W uchwale z 12.04.1973 r., III CZP 15/73⁸⁰, Sąd Najwyższy za słuszny uznał pogląd reprezentowany w piśmiennictwie prawniczym, że umowa, na podstawie której współwłaściciele określili sposób korzystania z rzeczy, może być w razie zmiany okoliczności wypowiedziana, jeżeli kwestii wypowiedzenia jej współwłaściciele w ogóle nie uregulowali. Pogląd, że umowa taka wiąże strony do czasu zniesienia współwłasności, prowadziłby do pozbawienia współwłaścicieli uprawnień przysługujących im z tytułu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, w jakim daje się je pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to zaś wynika z wyraźnego przepisu ustawy i należy do istoty prawa współwłasności. Zmiana takiej umowy o charakterze ciągłym – z uwagi na istotę umów mających przede wszystkim na celu stabilizację stosunków faktycznych i prawnych zachodzących między zainteresowanymi – mogłaby jednak nastąpić tylko w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy. W określonych, nowo powstałych okolicznościach może się okazać rzeczą ze wszech miar celową odmiennie uregulowanie korzystania z rzeczy wspólnej właśnie z uwagi na interes społeczno-gospodarczy. Zniesienie zaś w każdym takim wypadku współwłasności może prowadzić do ujemnych niekiedy wyników zarówno dla osób zainteresowanych, jak i dla interesu społeczno-gospodarczego.

W postanowieniu z dnia 27 lutego 2020 r. III CSK 84/19⁸¹, Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Podział *quoad usum* – w razie braku odmiennego uzgodnienia współwłaścicieli albo orzeczenia sądu (art. 201 zdanie drugie k.c.) – wiąże do czasu zniesienia współwłasności. Rzecz wspólna może być podzielona do wyłącznego korzystania także częściowo, a w pozostałej części współposiadana w inny sposób (art. 206 k.c.)”. Uznał, iż za poglądem, że podział *quoad usum* co do zasady – w braku odmiennego uzgodnienia, choćby *ex post*, albo ingerencji sądu – wiąże do czasu zniesienia współwłasności, przemawiają istotne argumenty, a przede wszystkim to, że celem takiej umowy jest zazwyczaj stabilizacja stosunków faktycznych i prawnych zachodzących między współwłaścicielami (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73). W przypadkach zawarcia umowy w sposób konkludentny, a więc bez oznaczenia czasu jej trwania, cel ten byłby podważony, gdyby każdy współwłaściciel mógł swobodnie umowę wypowiedzieć.

⁷⁹ Zob. K. Dadańska, *Prawo...*, s. 158.

⁸⁰ OSNC 1973, nr 12, poz. 208.

⁸¹ OSNC 2021, nr 5, poz. 33.

W ocenie Sądu Najwyższego, wbrew wyrażanym poglądom nie można też uznać, że stanowisko takie prowadziłby do trwałego pozbawienia współwłaścicieli ich uprawnień prawnorzeczowych. W ten sposób pomija się, że współwłasność w częściach ułamkowych ma charakter przejściowy, a każdy współwłaściciel może – z zastrzeżeniem art. 210 § 1 zdanie drugie i trzecie k.c. – żądać zniesienia współwłasności i w ten sposób doprowadzić do zakończenia podziału *quoad usum*. Ponadto każdy współwłaściciel może żądać zniesienia albo zmiany tego podziału przez sąd na zasadzie określonej w art. 201 zdanie drugie k.c. Możliwości te czynią zadość potrzebie ochrony interesów współwłaściciela, zwłaszcza że w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na zniesienie albo zmianę podziału *quoad usum*, jego jednostronne wypowiedzenie byłoby w zasadzie bezużyteczne. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę na to, że jeżeli wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, a zgody na to nie ma, co jest sytuacją typową, wygaśnięcie podziału *quoad usum* prowadzi do sytuacji, z której wyjść można jedynie w wyniku wszczęcia postępowania sądowego zmierzającego do nowego podziału *quoad usum* albo do zniesienia współwłasności. Zerwanie więzi *quoad usum* mogłoby prowadzić ponadto do konieczności skomplikowanych rozliczeń między współwłaścicielami, w których każdy z nich – niezależnie od wielkości przysługującego mu udziału – musiałby wycofać się ze sfery swego wyłącznego władztwa, gdyż każda taka wyłączność jest sprzeczna z modelem określonym w art. 206 k.c. Opowiedział się dlatego za poglądem, że podział *quoad usum* – w braku odmiennego uzgodnienia – wiąże do czasu zniesienia współwłasności. W zasadniczy sposób różni się zatem od czasowej rezygnacji z wykonywania swego prawa na rzecz innego współwłaściciela, zapewniającej mu jedynie nietrwałe władztwo prekaryjne albo do niego zbliżone.

7. STANOWISKO WŁASNE CO DO CHARAKTERU UMOWY QUOAD USUM I DOPUSZCZALNOŚCI JEJ WYPOWIEDZENIA NA PODSTAWIE ART. 365¹ K.C.

Umowa *quoad usum* nie poddaje się łatwemu zakwalifikowaniu do umów zobowiązujących bądź rozporządzających. Wydaje się, że znacznie bliżej jest jej w naturze prawnej do umowy obligacyjnej niż do umowy rozporządzającej. Czynności prawne zobowiązujące polegają przecież na zobowiązaniu się jednej strony (dłużnika) do świadczenia, tzn. określonego działania, na rzecz drugiej strony (wierzyciela)⁸². Jak była już o tym mowa, obowiązek takiego świadczenia i to o charakterze ciągłym wynika z umowy *quoad usum*. Stosunki wynikające z takiej umowy zawartej

⁸² Zob. np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2018, s. 236.

między współwłaścicielami mają charakter względny, są skuteczne tylko między nimi (*inter partes*). Przemawia za tym m.in. norma z art. 221 k.c., przewidująca rozszerzoną skuteczność umowy obligacyjnej. Nie podzielam poglądu K. Szadkowskiego, że art. 221 k.c. miałby być interpretowany tak jak przepisy chroniące nabywcę działającego w dobrej wierze, uchylające skutki dokonanych już rozporządzeń (np. art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Jak celnie ujął to E. Gniewek, umowa o podział rzeczy do korzystania jest wewnętrznym „zorganizowaniem” (a więc w relacji między współwłaścicielami) stosunku współwłasności. Nie wywołuje ona skutków rozporządzających, nie znosi przecież stosunku współwłasności, nie zmienia wysokości udziałów współwłaścicieli we wspólnym prawie. Wskutek jej zawarcia nie dochodzi do nabycia przez któregośkolwiek ze współwłaścicieli rzeczowego prawa do wyodrębnionej części przedmiotu współwłasności. W przypadku zawarcia umowy *quoad usum* współwłaściciel ani nie zbywa (nie przenosi) swojego udziału, ani nie rozporządza nim na inny sposób. Przepis art. 198 k.c. nie ma tu zastosowania. Tymczasem czynności rozporządzające polegają na przeniesieniu, obciążeniu, ograniczeniu lub zniesieniu prawa podmiotowego zbywalnego⁸³. Również orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej zmienia obowiązujący dotychczas współwłaściciel sposób z niej korzystania, ale kształtuje tym samym treść stosunku prawnego między współwłaścicielami. Umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania nie może prowadzić do zasiedzenia wydzielonych części. Posiadanie zależne, a takie realizuje współwłaściciel władający wyodrębnioną częścią wspólnej nieruchomości, nie prowadzi w prawie polskim do zasiedzenia własności. Pomimo podziału rzeczy do korzystania wszyscy współwłaściciele pozostają dalej posiadaczami (współposiadaczami) samoistnymi całej rzeczy wspólnej.

Brak wreszcie w przepisach kodeksu cywilnego podstawy dla przyjęcia, iż umowa *quoad usum* jest czynnością prawną rozporządzającą i że współwłaściciele mogą ukształtować taką umowę jako rozporządzającą. Tymczasem, jak zasadnie wywodzi M. Warciński, czynności prawne rozporządzające, w szczególności dotyczące praw rzeczowych, nie są objęte zasadą swobody umów, lecz zasadą *numerus clausus* (ta ostatnia odnosi się także do czynności prawnych jednostronnych, abstrakcyjnych oraz *mortis causa*). Swoboda umów dotyczy, co do zasady, umów obligacyjnych. W piśmiennictwie nie brak głosów, że zasada swobody umów nie obejmuje w prawie polskim stosunków prawnorzeczowych, spadkowych oraz rodzinnych⁸⁴.

⁸³ Zob. *ibidem*.

⁸⁴ Zob. np. Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2012, s. 128.

Prima facie wydawać by się mogło, że umowa *quoad usum*, o ile nie została zawarta na czas określony, może jako obligacyjna zostać wypowiedziana w każdej chwili na mocy art. 365¹ k.c. Możliwość taką należy jednak odrzucić. Podzielałam w tym zakresie przedstawione wyżej stanowisko M. Walasika. Jestem przy tym zdania, że niedopuszczalność stosowania art. 365¹ k.c. do umowy *quoad usum* zachodzi niezależnie od tego czy źródłem podziału rzeczy do korzystania jest umowa wszystkich współwłaścicieli, czy też orzeczenie sądu. Przemawia za tym fakt, iż prawo współwłaściciela do samodzielnego korzystania z konkretnej części rzeczy, uzyskane wskutek podziału *quoad usum*, nie jest wprawdzie prawem rzeczowym, ale nie jest też typowym prawem obligacyjnym; „jest to prawo swoiste, będące elementem trwałego obligacyjnego stosunku prawnego, powiązanego genetycznie i funkcjonalnie ze stosunkiem współwłasności”⁸⁵. Twierdzi się nawet niekiedy, że umowa *quoad usum* wykazuje większe podobieństwo do umowy zmieniającej treść ograniczonego prawa rzeczowego niż do umowy zawiązującej stosunek obligacyjny w kształcie odmiennym od wynikającego z zastosowania norm względnie wiążących⁸⁶. Umowa taka byłaby „marnym” instrumentem prawnym do ukształtowania sytuacji współwłaścicieli, jeśli idzie o korzystanie przez nich z przedmiotu współwłasności, jeżeli po jej zawarciu (wydaniu orzeczenia przez sąd) każdemu ze współwłaścicieli przysługiwałoby niczym nieograniczone uprawnienie do wypowiedzenia zobowiązania, które zostało ukształtowane na mocy *consensusu* (w prawomocnym orzeczeniu o podziale rzeczy do korzystania) i ze swej istoty niejako ma oddziaływać na przyszłość (bezterminowo). Umowa *quoad usum* bardzo często wiąże się z istotną ingerencją we wspólną nieruchomość. Możliwość jej wypowiedzenia w każdym czasie mogłaby spowodować skutki trudne akceptowalne ze względów społeczno-gospodarczych, nadto byłaby niekiedy nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego. Zapatrywanie odrzucające możliwość stosowania art. 365¹ k.c. do umowy *quoad usum* w dużo większym stopniu uwzględnia charakter takiej umowy jako dotyczącej często stanów przewidzianych na wiele lat i zabezpiecza interesy współwłaścicieli ponoszących nierzadko znaczne nakłady sił i środków na zagospodarowanie nieruchomości wspólnej. Stabilność zobowiązań ciągłych wynikających z umowy *quoad usum* nie pozwala na stosowanie do niej art. 365¹ k.c. Przeszkodą w przyjęciu takiego wniosku nie jest to, że w przepisach księgi II kodeksu cywilnego o współwłasności ustawodawca nie wyraził *expressis verbis* – tak jak w przypadku niektórych stosunków zobowiązaniowych o charakterze ciągłym, w tym także stwierdzonych w prawomocnym orzeczeniu sądu

⁸⁵ Tak J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks...*, s. 527 i 579; M. Nazar, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1998, nr 5, poz. 90.

⁸⁶ Tak K. Szadkowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 206 k.c., nb 9.

(np. art. 907 § 2 k.c. i art. 138 k.r.o.) – że stosunki wynikające z umowy *quoad usum* nie mogą być w pełni swobodnie modyfikowane przez współwłaścicieli w drodze jednostronnych oświadczeń woli.

Przyjęcie takiego poglądu nie wymaga przy tym opowiedzenia się za rzeczowym (rozporządzającym) charakterem umowy o podział *quoad usum*. Nie przekonuje mnie stwierdzenie M. Warcińskiego, że skoro bez zgody wszystkich współwłaścicieli nie może dojść do zawarcia umowy *quoad usum*, to tym samym, jeżeli nie określono terminu końcowego bez zgody wszystkich, nie może ona trwać *ad infinitum*. Skoro wszyscy współwłaściciele wyrazili zgodę na zawarcie umowy o podział rzeczy i to na czas nieokreślony, to nie może być tak, że którykolwiek z nich później (niekiedy bez żadnego racjonalnego powodu), jednostronnie uchylając się od tego konsensusu, przez wypowiedzenie zniweczy (storpeduje) byt takiej umowy (*pacta sunt servanda*). Przyjąć też trzeba, że postanowienia obligacyjnej umowy *quoad usum* przez ujawnienie w księdze wieczystej uzyskują rozszerzoną skuteczność wobec osób trzecich. Z mocy art. 221 k.c. umowa taka nosi ponadto znamiona obligacji realnej.

Oczywiście jeśli na rozwiązanie umowy o podział rzeczy do korzystania nie zgadzają się wszyscy współwłaściciele, sąd – na żądanie współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199 zd. 2 k.c.) – może określić nowe zasady korzystania z rzeczy wspólnej.

De lege lata brak natomiast podstaw do ograniczenia możliwości wypowiedzenia umowy *quoad usum* do sytuacji, w której zachodzą ku temu ważne powody, czy też w razie istotnej zmiany okoliczności, a co w każdej chwili pozwałoby chronić współwłaścicieli przed swobodą unicestwienia takiej umowy. Taki pogląd rozpatrywać można by w kategoriach postulatu *de lege ferenda*. Jeśli jednak trzeba byłoby opowiedzieć się za dopuszczalnością wypowiedzenia umowy *quoad usum*, to rozwiązane takie byłoby bardziej uzasadnione, i to z wielu względów, niż dopuszczenie możliwości wypowiedzenia w każdej chwili, niezależnie od motywów takiej decyzji. Pozwałoby wszak ono na sądową kontrolę, czy takie ważne powody (czy też istotna zmiana okoliczności) w rzeczywistości występowały i czy tym samym dokonane wypowiedzenie było skuteczne.

Rekapitułując, po zawarciu umowy *quoad usum* wiąże ona współwłaścicieli tak długo, jak trwa współwłasność, chyba że w drodze nowej umowy uzgodnili nowe zasady korzystania z rzeczy (bądź uchylili wcześniejszą umowę o podział rzeczy do korzystania chcąc powrotu do ustawowych zasad korzystania z rzeczy wspólnej) albo sąd – na żądanie uprawnionych współwłaścicieli – określił takie nowe zasady (bądź uchylił wcześniejszą umowę o podział rzeczy). Związanie współwłaścicieli taką umową wyraża się w tym, że współwłaściciel jest na jej mocy zobowiązany względem pozostałych oraz osób ich prawa reprezentujących

do niedochodzenia swych praw wynikających z tytułu współwłasności⁸⁷. Takie sądowe określenie na nowo tych zasad wymagałoby złożenia wniosku do sądu w celu wszczęcia postępowania nieprocesowego o zmianę tego typu umowy, w wyniku czego sąd – po rozważeniu interesów wszystkich współwłaścicieli i ustaleniu, czy nastąpiła zmiana okoliczności faktycznych – podejmowałby decyzję o ewentualnej modyfikacji takiej umowy. Oczywiście umowa taka przestawałaby wiązać współwłaścicieli, gdyby doszło do zniesienia współwłasności (umownego, sądowego).

8. KONKLUZJA

Choć możliwość zawarcia przez współwłaścicieli umowy *quoad usum* akceptowana jest powszechnie w nauce i judykaturze, i to od dawna, wiele zagadnień odnoszących się do niej budzi wątpliwości. Jednym z nich jest problem dopuszczalności wypowiedzenia takiej umowy na podstawie art. 365¹ k.c. *Prima facie* mogłoby się wydawać, że jest to możliwe, skoro większość nauki uznaje ją za umowę obligacyjną. Należy się jednak opowiedzieć przeciwko takiemu rozwiązaniu. Specyfika i stabilność zobowiązań ciągłych wynikających z umowy *quoad usum* nie pozwalają bowiem na stosowanie do niej art. 365¹ k.c. Taka możliwość tym bardziej nie wchodzi w rachubę, jeśli przyjąć, jak chce część piśmiennictwa, że umowa taka jest umową rozporządzającą (rzeczową).

BIBLIOGRAFIA

Literatura

- Bieliński A., Pannert M., *Prawo cywilne – część ogólna. Prawo rzeczowe*, Warszawa 2018.
- Cichosz S., Szawłowski T., *Umowy określające zarząd i sposób korzystania z nieruchomości*, „Biuletyn Ministerstwa Sprawiedliwości” 1957, nr 4.
- Cioch P., Studzińska J., [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom IB. Komentarz do art. 425-729*, A. Góra-Błaszczkowska (red.), Warszawa 2020.
- Cisek A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2011.
- Ciszewski J., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, J. Ciszewski (red.), Warszawa 2014.
- Dadańska K., *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2017.
- Drozd E., *Podział do korzystania nieruchomości wspólnej*, [w:] *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego, ofiarowane Panu Rejentowi Romualdowi Szytkowi*, E. Drozd, A. Oleszko, M. Pazdan (red.), Kluczbork 2007.
- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio-actio negatoria)*, Warszawa 1969.
- Filipiak T.A., [w:] T.A. Filipiak, J. Mojak, M. Nazar, E. Niezbecka, *Zarys prawa cywilnego*, Lublin 2006.

⁸⁷ Tak też SN w orzeczeniu z 12.06.1950 r., C 98/50, „Państwo i Prawo” 1951, nr 10, s. 629; J. Winiarz, [w:] *Kodeks...*, s. 164.

- Filipiak T.A., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, A. Kidyba (red.), Warszawa 2012.
- Gniewek E. [w:] *System prawa prywatnego, t. III. Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2020.
- Górska K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2017.
- Ignatowicz J. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, t. I*, Z. Resich (red.), Warszawa 1972.
- Ignatowicz J., K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006.
- Krajewski J., *Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności*, „Palestra” 1968, nr 3.
- Krzyskowska K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352)*, M. Habdas, M. Fras (red.), Warszawa 2018.
- Mielcarek E., *Podział nieruchomości do korzystania w świetle przepisów Kodeksu cywilnego*, „Nowe Prawo” 1965, nr 11.
- Nazar M., *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97*, „Orzecznictwo Sądów Polskich” 1998, nr 5.
- Nowakowski Z.K., [w:] *System prawa cywilnego, t. II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, J. Ignatowicz (red.), Wrocław 1977.
- Pietrzykowski J., K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Tom III. Komentarz do art. 425-729*, A. Marciniak (red.), Warszawa 2020.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2012.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2018.
- Rudnicki S., *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2001.
- Rzewuska M., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, M. Załucki (red.), Warszawa 2020.
- Siwek A., *Podział quoad usum wspólnej nieruchomości rolnej*, „Studia Iuridica” 1991, t. XX.
- Szadkowski K., [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-352*, M. Gutowski (red.), Warszawa 2018.
- Walasik 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” 2011, z. 9.
- Winiarz J., [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, J. Winiarz (red.), Warszawa 1980.
- Witczak H., A. Kawałko, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2009.

Akty normatywne

- Dekret z dnia 11 października 1946 – Prawo rzeczowe (Dz. U. z 1946 r. Nr 57, poz. 319).
- Ustawa z dnia 14 lipca 1961 r. – o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 139, ze zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740, ze zm.).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1575, ze zm.).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 r. poz. 2204).

Orzecznictwo

- Orzeczenie SN z 25.06.1948 r., C I 55/48, „Zbiór Orzeczeń” 1949, nr 1 poz. 18.
- Orzeczenie SN z 9.05.1951 r., C 1164/51, OSN 1953, nr 2, poz. 39.
- Orzeczenie SN z 19.10.1951 r., C 1164/51, OSNK 1953, nr 2 poz. 39.
- Orzeczenie SN z 18.04.1957 r., I CR 142/57, OSNCK 1959, nr 1 poz. 7.
- Orzeczenie SN z 23.01.1958 r., II CR 804/57, OSNCK 1959, poz. 81.
- Orzeczenie SN z 28.01.1958 r., III CR 1282/57, OSNCK 1959, nr 2 poz. 50.
- Orzeczenie SN z 5.08.1958 r., III CR 769/58, OSNCK 1959, nr 4, poz. 115.

Umowny podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum)

Orzeczenie SN z 28.02.1959 r., I CO 24/58, OSNCK 1960, nr 4 poz. 98.
Orzeczenie SN z 12.06.1959 r., C 98/50, „Państwo i Prawo” 1951, nr 10.
Uchwała SN z 20.01.1956 r., III CO 38/55, OSNCK 1956, nr 3 poz. 88.
Uchwała pełnego składu SN z 28.09.1963 r., III CO 33/62, OSNC 1964, nr 2 poz. 22.
Uchwała SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973, nr 12, poz. 208.
Uchwała SN z 28.05.1973 r., III CZP 25/73, OSNC 1974, nr 3, poz. 40.
Uchwała SN z 12.10.1973 r., III CZP 56/73, OSNC 1974, nr 7-8, poz. 125.
Uchwała SN z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157.
Uchwała SN z 13.02.1981 r., III CZP 72/80, OSNC 1981, nr 11, poz. 207.
Uchwała SN z 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, Nr D, poz. 96.
Wyrok SN z 29.12.1967 r., III CRN 306/67, OSNCP 1968, nr 12, poz. 215.
Wyrok SN z 27.04.2001 r., III CKN 21/99, Lex nr 52366.
Wyrok SN z 10.02.2004 r., IV CK 17/03, Lex nr 274609.
Wyrok SN z 16.09.2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593.
Wyrok SN z 18.08.2017 r., IV CSK 628/16, Lex nr 2360536.
Postanowienie SN z 12.09.1973 r., III CRN 188/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 183.
Postanowienie SN z 28.09.1977 r., III CRN 209/77, Lex nr 8001.
Postanowienie SN z 6.03.1997 r., I CZ 7/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 111.
Postanowienie SN z 4.10.2002 r., III CKN 521/01, Lex nr 57227.
Postanowienie SN z 11.10.2002 r., I CKN 1009/00, Lex nr 75269.
Postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, Lex nr 2169498.
Postanowienie SN z 17.03.2017 r., III CSK 137/16, Lex nr 2278294.
Postanowienie SN z 17.01.2018 r., IV CSK 163/17, Lex nr 2449292.
Postanowienie SN z 27.02.2020 r. III CSK 84/19, OSNC 2021, nr 5, poz. 33.
Wyrok SA w Gdańsku z 15.06.1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, nr 6, poz. 33.
Wyrok SA w Katowicach z 23.09.2016 r., I ACa 91/16, Lex nr 2137018.

Contractual division of the thing co-owned for the purposes of use *(quoad usum)*

SUMMARY

The article deals with the issue of *quoad usum* agreement concluded by co-owners in order to determine the manner of use of common property. Article 206 of the Civil Code allows the conclusion of such agreements, which has the character of a norm *iuris dispositivi*. The author discusses, among others, the problem of legal character of such agreement and admissibility of its termination based on Article 365(1) of the Civil Code. The author considers that although the agreement is closer to an obliging legal act than to a dispositive one, the article 365(1) of the Civil Code does not apply to it.

Key words: co-ownership, *quoad usum* agreement, division of the thing co-owned for the purposes of use, continuing obligation.

