

Sygn. akt III CZP 18/22

POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa A.B.

przeciwko M. S.

o nakazanie dopuszczenia do korzystania z rzeczy wspólnej i zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 stycznia 2022 r.,

na skutek zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w O.

postanowieniem z dnia 9 grudnia 2020 r., sygn. akt II Ca (...),

"Czy umowa quoad usum ma charakter umowy obligacyjnej, a jeśli tak, to czy na podstawie przepisu art. 365[1] k.c. może być wypowiedziana w każdym czasie, czy też tylko z ważnych powodów, czy też ma charakter prawnorzeczowy albo rozporządzający i jej zmiana może nastąpić tylko i wyłącznie nową umową stron bądź orzeczeniem Sądu?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Powódka A. B. w pozwie skierowanym przeciwko M. S. domagała się nakazania pozwanemu, aby dopuścił ją do współkorzystania ze wspólnej części bliżej opisanej nieruchomości w postaci pomieszczeń strychowych zlokalizowanych na drugim piętrze budynku, nakazania osobom trzecim opuszczenia tych pomieszczeń oraz nakazania pozwanemu nieczynienia w przyszłości przeszkód w

możliwości współkorzystania przez powódkę z tych pomieszczeń. Wniosła także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 1741,81 zł. z odsetkami ustawowymi z tytułu zwrotu przypadających na pozwanego, proporcjonalnie do przysługującego mu udziału w nieruchomości, części wydatków na zakup i montaż nowych drzwi wejściowych do wspólnego budynku. Następnie rozszerzyła powództwo, domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 1980 zł. z tytułu przysługującego jej udziału w pożytkach osiągniętych przez pozwanego wskutek wyłącznego korzystania przez niego ze wspólnej części strychu przez wynajmowanie znajdujących się tam pomieszczeń osobom trzecim.

Wyrokiem z dnia 6 sierpnia 2020 r. Sąd Rejonowy w P. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1741,81 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 1 grudnia 2019 r, oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że strony są właścicielami wyodrębnionych w budynku lokali mieszkalnych oraz współwłaścicielami nieruchomości – powódka w udziale wynoszącym 36%, zaś pozwany w udziale wynoszącym 64%. Poprzednicy prawni obu stron – E. i K. S. oraz K. i J. L. zawarli w dniu 5 stycznia 2007 r. pisemną umowę, w której uzgodnili, że rodzice pozwanego - małżonkowie S. mają prawo do samodzielnego użytkowania strychu, będącego częścią wspólną budynku, jako lokalu mieszkalnego oraz samodzielnego użytkowania części klatki schodowej od początku schodów na piętro aż do góry (k.55 akt). Rodzice pozwanej - małżonkowie L. otrzymali zaś do samodzielnego użytkowania, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, podwórko stanowiące wspólną część nieruchomości (k.54 akt). Sąd pierwszej instancji uznał, że strony postępowania są związane zawartą przez ich rodziców opisaną wyżej umową o podział wspólnej nieruchomości do korzystania (*quoad usum*), z której wynika uzgodniony oraz utrwalony przez lata, realizowany na długo przed zawarciem przedmiotowej umowy, sposób korzystania z opisanych wyżej części nieruchomości wspólnej przez jednych ze współwłaścicieli z wyłączeniem drugich. W ocenie Sądu pierwszej instancji, powódka nie dokonała wypowiedzenia tej umowy i nie wniosła o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, koncentrując się na żądaniu uiszczenia na jej rzecz, odpowiadającej jej udziałowi, części pożytków pobieranych na podstawie umowy najmu pomieszczeń mieszkalnych, powstałych na strychu w

wyniku nakładów rodziców pozwanego E. i K. S.. Pozwana przyznała jednocześnie, że samodzielnie użytkuje podwórko; w tych okolicznościach Sąd Rejonowy oddalił żądanie dopuszczenia powódki do korzystania ze strychu w zakresie objętym umową poprzedników prawnych stron, oparte, w ocenie tego Sądu, na twierdzeniu powódki o bezprawnym zajęciu przez pozwanego części wspólnej nieruchomości oraz bezprawnym korzystaniu przez pozwanego z pomieszczeń strychowych. Wyrok zaskarżyły obie strony. Przy rozpoznaniu apelacji Sąd Okręgowy w O. powziął poważne wątpliwości prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art.390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Institucja zagadnień prawnych, prowadząca do związania sądów powszechnych w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji). W orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz nauce wskazuje się na konieczność ścisłej wykładni przesłanek stosowania art. 390 §1 k.p.c.; ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym, przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne musi mieć charakter abstrakcyjny, dotyczyć wykładni przepisów prawa oraz mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, którą rozpoznaje sąd, przedstawiający zagadnienie prawne (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 17 grudnia 1991 r., III CZP 129/91, niepubl.; z dnia 11 lutego 1999 r., III ZP 39/98, OSNAP 2000 r., Nr 7, poz. 284 oraz z dnia 15 października 2002 r., III CZP 66/02, niepubl.). Powzięte przez sąd drugiej instancji wątpliwości prawne muszą mieć charakter poważny, a ich samodzielne rozstrzygnięcie przez sąd pytający niemożliwe lub utrudnione przy uwzględnieniu dotychczasowego dorobku orzecznictwa i nauki prawa. oraz przyjętych reguł wykładni norm prawnych. Konieczne jest także wykazanie istnienia bezpośredniego związku między przedstawionym zagadnieniem prawnym a rozstrzygnięciem sprawy przez sąd odwoławczy. Jeżeli taka zależność nie ma miejsca albo jej wystąpienie nie jest pewne w świetle dokonanych ustaleń faktycznych, lub przedstawione zagadnienie nabierze decydującego znaczenia tylko w razie przyjęcia jednego z kilku możliwych stanowisk prawnych, co do których sąd

pytający się nie ustosunkował, podjęcie uchwały przez Sąd Najwyższy nie jest dopuszczalne.

Rozpoznawane zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy oparte jest na odmiennym - od przyjętego przez Sąd Rejonowy - założeniu, że umowa o podział *quoad usum* przedmiotowej nieruchomości, która niewątpliwie została zawarta w formie pisemnej przez poprzedników prawnych stron i była przez nich realizowana, została jednostronnie wypowiedziana przez powódkę A. B.; rozstrzygnięcie pytania prawnego ma umożliwić ocenę, czy to wypowiedzenie jest dopuszczalne i skuteczne. Tymczasem w świetle materiału sprawy wątpliwa jest trafność tego założenia. Z materiału sprawy wynika, że lokale mieszkalne w przedmiotowym dwurodzinnym budynku mieszkalnym zostały wyodrębnione w 1980 r. na rzecz rodziców aktualnych współwłaścicieli, (powódki na parterze, a pozwanego na piętrze budynku), którzy po wielu latach darowali im lokale z udziałami w nieruchomości wspólnej, odpowiednio powódce w 2018 r. i pozwanemu w 2019 r. Rodzice stron zgodnie ustalili sposób korzystania z nieruchomości, co znalazło wyraz w pisemnej umowie o podział nieruchomości *quoad usum* z dnia 5 stycznia w 2007 r. Po jej zawarciu, poprzednicy prawni pozwanego poczynili nakłady na przyznaną im do korzystania części strychową, adaptując ją na cele mieszkalne. Poprzednicy prawni obu stron respektowali przez lata zawarte porozumienie co do podziału *quoad usum*, podobnie jak same strony – do momentu powstania między nimi konfliktów, między innymi o pożytki pobierane z najmu osobom trzecim lokalu na strychu. Umowa o podział do korzystania była znana stronom, a zatem odniosła wobec nich skutki prawne (art.221 k.c.). Strony, mając świadomość uregulowania sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości w sposób wynikający z pisemnych umów zawartych w 2007 r przez ich rodziców i sankcjonujących relacje w tym zakresie istniejące od dekad, podejmowały wobec siebie różne działania od momentu otrzymania udziałów. Składały sobie, także przez pełnomocników prawnych, różne propozycje – w tym co do zniesienia współwłasności, a po skonfliktowaniu się, o zapłatę, o dopuszczenie do posiadania -powódka części wspólnej strychu, pozwany - piwnic i podwórka. Takie zachowania nie muszą jednak oznaczać intencji zlikwidowania skutków cywilnoprawnych zawartej umowy o podział *quoad usum*, lecz stanowić jedynie formę presji na drugą

stronę. W sytuacji, w której umowa o podział *quoad usum* została zawarta w formie pisemnej, a żadna ze stron nie złożyła drugiej pisemnego wypowiedzenia umowy ze wskazaniem przyczyny, przyjęcie przez sąd, że do wypowiedzenia doszło, stwarza ryzyko dla współwłaścicieli, że jedno z nich dowie się o wypowiedzeniu obowiązującej od wielu lat i doniosłej w skutkach umowy o podział do użytkowania dopiero z orzeczenia sądu, w dodatku w praktyce z mocą wsteczną. Współwłaściciel nie będzie miał możliwości odpowiednio wcześniej zareagować i zabezpieczyć swoich interesów m. inn. przez złożenie wniosku o dokonanie ewentualnego podziału *quoad usum* przez sąd. Z uzasadnienia pozwu nie wynika zamiar wypowiedzenia umowy; można przyjąć, że żądanie pozwu opiera się na założeniu, iż pobieranie czynszu przez pozwanego, a ściślej przez jego rodziców, od osób trzecich, nie było objęte umową i dlatego, przy dalszym istnieniu umowy, powódce należy się część tych pożytków. W niniejszej sprawie nie dostrzega zatem Sąd Najwyższy bezpośredniego związku między pytaniem Sądu Okręgowego, a treścią i motywami wyroku Sądu Rejonowego oraz zarzutami apelacji powódki. Jednak nawet przy przyjęciu odmiennej oceny, objęta zagadnieniem prawnym kwestia nie jest kwestią nową czy dotychczas nieobecną w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w związku z czym jest możliwe jej samodzielne rozstrzygnięcie przez sąd (por. wyrok z dnia 7 października 2008 r., III CSK 112/08, niepubl, wyrok z dnia 10 lutego 2012 r., II CSK 325/11, niepubl., wyrok z dnia 5 listopada 2008 r., I CSK 204/08, niepubl., postanowienie z dnia 10 maja 2012 r., IV CSK 369/11, niepubl).

Przyjęte na gruncie kodeksu cywilnego pojęcie współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli, w tym bezpośrednio i wspólne z pozostałymi współwłaścicielami posiadanie i korzystanie z całej rzeczy, bezpośrednio i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części rzeczy wspólnej (podział *quoad usum*), ewentualnie pośrednie posiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez pobieranie pożytków cywilnych. Z art. 206 k.c. wynika, że został w nim unormowany tylko pierwszy z wymienionych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli, stąd współwłaściciele w drodze umowy mogą przewidziane w nim bezpośrednio i wspólne korzystanie z całej rzeczy zmienić na bezpośrednio korzystanie z wydzielonych im części rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia

27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37). Art. 206 k.c. ma charakter względnie obowiązujący, stąd wszyscy współwłaściciele mogą zgodnie ustalić inny sposób posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w drodze umowy:, w szczególności mogą oni rozdzielić posiadanie i korzystanie w czasie, rozdzielić korzystanie wedle pożytków, podzielić rzecz do korzystania *quoad usum* lub też powierzyć rzecz do wyłącznego posiadania jednemu ze współwłaścicieli z równoczesnym obowiązkiem wydania pożytków na rzecz pozostałych współwłaścicieli stosownie do wielkości przysługujących im udziałów. Umowa taka wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne w relacjach między jej stronami, nie zmieniając stosunków własnościowych i ustalając w sposób względnie trwały sposób korzystania ze wspólnej rzeczy. Podziału rzeczy wspólnej do korzystania może dokonać także sąd (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 96). Przewidziany w umowie lub w orzeczeniu sądu sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, ponieważ może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia wszystkich współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73, OSN 1974, nr 11, poz. 183). W orzecznictwie wskazano, że zmiana umowy o podział *quoad usum* - z uwagi na jej cel i istotę w postaci stabilizacji stosunków faktycznych i prawnych zachodzących między współwłaścicielami - może nastąpić w razie nowych okoliczności, wskazujących na ważne powody do odmiennego uregulowania dotychczasowego sposobu korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy ze względu na interes społeczno-gospodarczy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973, nr 12, poz. 208).

W praktyce obrotu konstrukcja umownego podziału wspólnej nieruchomości do korzystania ma miejsce pomiędzy współwłaścicielami wielorodzinnych domów mieszkalnych (kamienic), w których nie doszło do wyodrębnienia lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, a także przy zawieraniu umów

sprzedaży nieruchomości z deweloperami na rynku pierwotnym, na podstawie których właściciele poszczególnych lokali uzyskują prawo do wyłącznego korzystania z przylegających ogródków lub połączonych balkonów. Umowa stosowana jest również przy nabywaniu miejsc postojowych w garażach podziemnych, traktowanych jako jeden lokal niemieszkalny. Współwłaściciele nabywają udział we współwłasności lokalu garażowego, a następnie uzyskują prawo do korzystania z określonego, oznaczonego numerem miejsca postojowego, z wyłączeniem innych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 września, IC CSK 286/18, nie publ.). Sądowy podział *quoad usum* natomiast stosowany jest w sytuacji różnego rodzaju konfliktów między współwłaścicielami, dotyczących spraw związanych ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy wspólnej, w sytuacji, w której zniesienie współwłasności z różnych przyczyn nie jest możliwe, a umowne dokonanie podziału nieruchomości jest utrudnione ze względu na sprzeczne interesy współwłaścicieli. Wówczas to sąd określa sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej uwzględniając interes każdego ze współwłaścicieli i może dokonać zmian umowy w przypadku zmiany okoliczności.

Przedstawione rozważania wskazują zatem na nieprzystawanie konstrukcji zawartej w art.365¹ k.c. do omawianego zagadnienia. Zgodnie z tym przepisem, zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Norma ta jest konsekwencją założenia, że żaden stosunek obligacyjny nie może kreować zobowiązań na stałe wiążących strony; dotyczy to w szczególności niedopuszczalności stałego związania stron umowami takimi jak umowa najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia, rachunku bankowego, spółki, wszelkich umów o stałej współpracy; art.365¹ k.c. stanowi, że wygasają one w drodze wypowiedzenia, jeśli strony nie osiągną konsensusu co do ich ustania w drodze porozumienia stron. Przepis ten jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i ogranicza w tym zakresie autonomię woli stron oraz zasadę swobody umów przewidzianą w art. 353¹ k.c. Postanowienia umowy sprzeczne z art. 365¹ k.c. są nieważne na podstawie art. 58 k.c. Strony nie mogą zatem w umowie

bezterminowej o charakterze ciągłym wyłączyć dopuszczalności jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 391/12, OSNC 2014, nr 2, poz.22). Przyjęcie, że każdy ze współwłaścicieli może w dowolnym czasie, z dowolnych przyczyn, dokonać wypowiedzenia umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania, pozostaje w sprzeczności z istotą i celem tej umowy, kształtującej uprawnienia jej stron w sposób odbiegający od modelu ustawowego wskazanego w art.206 k.c. Jak to już wyżej wskazano, zmiana treści lub rozwiązanie umowy o podział *quoad usum* może nastąpić w wyniku zgodnego porozumienia wszystkich współwłaścicieli lub w drodze orzeczenia sądowego, co gwarantuje wszystkim współwłaścicielom poszanowanie ich praw i interesów.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Najwyższy odmówił podjęcia uchwały.