

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 października 2013 r. , w sprawie Dz.Kw.3435/13 , po rozpoznaniu skargi na postanowienie referendarza sądowego , Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. oraz M. R. (1), M. R. (2) i V. M. o ujawnienie w dziale III księgi wieczystej (...) podziału do korzystania z nieruchomości tą księgą objętej i ustalił , iż uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie .

Sąd Rejonowy ustalił , że księga wieczysta (...) prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...) - działka nr (...), K. nr 64A i 64B – działka nr (...) oraz K. nr 64B – działka nr (...), o łącznej pow.1,1381 ha. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym siedmiokondygnacyjnym, o pow. użytkowej 6.367,11 m<sup>2</sup> ze 114 samodzielnymi lokalami, z którego wyodrębniono 84 lokale mieszkalne oraz budynkiem niemieszkalnym. W dziale II jako właściciel wpisana jest Gmina Ł., a jako użytkownik wieczysty i właściciel budynku stanowiącego odrębną nieruchomość ujawniona jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w udziale do (...) części oraz w pozostałym udziale właściciele wyodrębnionych 84 lokali mieszkalnych.

W dniu 23 stycznia 2013 r. M. R. (1), M. R. (2) i V. M. zawarli ze spółką (...) umowę ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 64,65 m<sup>2</sup>, położonego w budynku nr (...), w Ł. przy ul (...). Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części. Na nieruchomość wspólną składają się części budynków przy ul (...) – budynek (...) (według ewidencji gruntów nr 285 ) oraz przy ul (...) – budynek „3” (według ewidencji gruntów nr 558 ) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...), objętych księgą wieczystą (...). Suma powierzchni wszystkich lokali w budynkach zlokalizowanych na terenie nieruchomości wspólnej wynosi 12.472,40 m<sup>2</sup>. Budynek mieszkalny nr „3” składa się z sześciu kondygnacji ponad poziomem O i jednej kondygnacji pod poziomem O, w której zlokalizowane są między innymi miejsca postojowe. W § 1 ust. 6 umowy nabywca oświadczył, że wyraża zgodę na wskazanie przez sprzedającą uprawnionych do wyłącznego i nieograniczonego w czasie korzystania z miejsc postojowych dla samochodów, miejsc postojowych dla jednośladów oraz pomieszczeń gospodarczych, wnęk, schowków i komórek lokatorskich na terenie nieruchomości wspólnej; wyrażają także zgodę na wyłączne i nieograniczone w czasie korzystanie z miejsc postojowych dla samochodów, miejsc postojowych dla jednośladów oraz pomieszczeń gospodarczych, wnęk, schowków i komórek lokatorskich na terenie nieruchomości wspólnej przez tych nabywców lokali mieszkalnych, którzy wskazani zostali przez sprzedającą jako uprawnieni w tym zakresie oraz zobowiązują się do nieutrudniania, jak również nienaruszania korzystania z miejsc postojowych oraz pomieszczeń gospodarczych, wnęk i schowków przez uprawnionych. W § 5 umowy nazwanym – Z. podziału do korzystania, sprzedająca Spółka oświadczyła, że przysługuje jej prawo wskazania według jej uznania uprawnionych do korzystania z wydzielonych miejsc parkingowych dla samochodów, miejsc postojowych dla jednośladów oraz pomieszczeń gospodarczych, wnęk, schowków i komórek lokatorskich na terenie nieruchomości wspólnej. W ust. 2 § 5 umowy sprzedająca Spółka wskazała nabywcę jako uprawnionego do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr 43 zlokalizowanego na poziomie „0” budynku nr (...).

Umową z dnia 23 stycznia 2013 r. ustanowiono odrębną własność kolejnego lokalu mieszkalnego w nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...).

Oddalając wniosek , Sąd I instancji wskazał , że kognicja Sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym została wyznaczona w art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c., zgodnie z treścią którego Sąd ten, przy rozpoznawaniu wniosku o wpis bada jedynie treść wniosku, treść i formę dołączonych do niego dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Wykładnia tego przepisu nakazuje zatem Sądowi zbadanie dokumentów stanowiących podstawę uzasadnionego wpisu, co w przedmiotowej sprawie przekłada się na badanie oświadczeń stron umowy ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu i odpowiedź na pytanie, czy doszło do skutecznego zawarcia umowy ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości

wspólnej. Księga wieczysta (...) prowadzona jest dla zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym ze 114 samodzielnymi lokalami, z którego wyodrębniono 84 lokale mieszkalne oraz budynkiem niemieszkalnym. W dniu sporządzania aktu notarialnego istniała już wspólnota mieszkaniowa, bowiem został już wyodrębniony lokal mieszkalny i powstała nieruchomość wspólna, jako przedmiot współwłasności. Zawarcie pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego powodowało ukształtowanie nowych stosunków własnościowych w zakresie substancji nieruchomości wspólnej, jakim jest grunt oraz części wspólne budynku. Przedmiotem współwłasności przymusowej stały się również, jak w przedmiotowej sprawie, miejsca postojowe dla samochodów, miejsca postojowe dla jednośladów, pomieszczenia gospodarcze, wnęki, schowki i komórki lokatorskie, znajdujące się w obrębie nieruchomości wspólnej. Pierwsi nabywcy lokalu wraz z developerem pragnęli ustalić umowny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Rejonowego jednak nie doszło w ogóle do zawarcia takiej umowy pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości wspólnej, to jest pomiędzy właścicielami pierwszego ustanowionego lokalu a Spółką (...). W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu zawarte są postanowienia dotyczące podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym klauzula, która wskazuje, że nabywcom lokali będzie przysługiwać określone miejsca postojowe i takiego władczego wskazania dokonuje Spółka (...) w stosunku do nabywcy w tej sprawie oraz blankietowa klauzula do wskazania przez Spółkę (...) komu z przyszłych nabywców lokali będzie przysługiwać kolejne miejsca postojowe i inne miejsca. Zdaniem Sądu I instancji nie doszło jednak do zawarcia umowy o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a zawarcie wskazanych klauzul nie prowadzi do powstania umowy o podział quoad usum pomiędzy nabywcą, Spółką developerską i przyszłymi nabywcami. Zgodnie z przepisem 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. Współwłaściciele mogą w umowie określić, inaczej niż to wynika z powołanego przepisu, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Najczęściej zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Umowa taka ma charakter obligacyjny – współwłaściciel dysponuje roszczeniem o wyłączenie korzystania z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada obowiązek pozostałych współwłaścicieli zaniechania korzystania z tej części rzeczy wspólnej. Sąd Rejonowy podkreślił, że zawarcie umowy quoad usum reguluje jedynie wewnętrzne stosunki między współwłaścicielami, którzy ją zawarli. Podział taki polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Nie budzi wątpliwości Sądu Rejonowego, iż umowę o podział rzecz wspólnej do korzystania (umowa quoad usum) skutecznie zawrzeć mogą jedynie wszyscy współwłaściciele. W tej sprawie zawarcie umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania ma miejsce w toku sprzedaży przez developera poszczególnych lokali mieszkalnych. Do zawarcia umowy quoad usum dochodziłoby zatem poprzez zawarcie takiej umowy z pierwszym nabywcą lokalu oraz poprzez odpowiednie oświadczenia w kolejnych aktach notarialnych osób nabywających kolejne lokale mieszkalne. Strony pierwszej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu winny zawrzeć postanowienia co do sposobu podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej obecnych, jak i przyszłych współwłaścicieli substancji nieruchomości wspólnej. W umowie zatem winny występować postanowienia i oświadczenia odnoszące się do konkretnego miejsca postojowego oraz jednoczesna zgoda na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez pozostałych nabywców. Do zawarcia, w tym przypadku, umowy ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej musiałoby dochodzić w sposób ofertowy, każda klauzula musi być jednocześnie ofertą, z którego miejsca postojowego i innych miejsc korzystać będzie kolejny nabywca oraz przyjęcie oferty. Umowy zawierane z kolejnym właścicielem a Spółką (...) dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej winny być, zdaniem Sądu I instancji zawarte również z udziałem współwłaścicieli poprzednio nabywających lokale. Spółka nie posiada pełnomocnictwa do zawierania kolejnych umów o podział rzeczy wspólnej. Udzielenia przez nabywców lokali ogólnej zgody na wskazanie przez Spółkę uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych i innych pomieszczeń oraz zgody na wyłączenie korzystania przez te osoby nie należy traktować jako udzielonego pełnomocnictwa Spółce do zawierania w ich imieniu kolejnych umów quoad usum. Spółka nie mając udzielonego jej pełnomocnictwa działa jedynie w imieniu własnym, jako współwłaściciel niewydzielonych części nieruchomości.

Sąd I instancji podniósł, że jego zdaniem nie doszło do skutecznego zawarcia umowy ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej zarówno przy pierwszym akcie notarialnym, jak i w tej sprawie. W

przedmiotowej umowie ustalone jest jedynie szerokie uprawnienie dla Spółki (...) do samodzielnego, jednostronnego działania, w zakresie dowolnego wskazywania kolejnym nabywcom lokali kolejnych miejsc postojowych i innych miejsc. Brak jest natomiast w umowie oświadczeń stron umowy, co do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a zawarte w niej klauzule nie tworzą więzi zobowiązaniowej między właścicielami nieruchomości. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w umowie występuje w roli właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej, ale nie posiada upoważnienia do działania w imieniu i na rzecz pozostałych właścicieli nieruchomości. Jak wskazał Sąd Rejonowy, prawo korzystania z nieruchomości wspólnej jest uprawnieniem wynikającym z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności i wzniesionych na niej budynków. Umowa ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, nie prowadzi do powstania ograniczonego prawa rzeczowego związanego z własnością lokalu i rozporządzania choćby miejscem postojowym, a jest prawem które pozwala w sposób bezkonfliktowy korzystać przez wszystkich, czy też niektórych ze współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej, w ustalony przez nich sposób. Zawarcie umowy quoad usum reguluje jedynie wewnętrzne stosunki między współwłaścicielami, którzy ją zawarli. Współwłaściciel nieruchomości wspólnej dysponuje roszczeniem o wyłączone korzystanie z wydzielonej części rzeczy, któremu odpowiada świadczenie pozostałych współwłaścicieli, polegające na zaniechaniu korzystania z niej i znoszeniu wyłącznego korzystania z tej części przez uprawnionego współwłaściciela. Dokonanie podziału quoad usum oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania z rzeczy wspólnej między jej właścicielami, którym nie przysługuje z tego tytułu żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części. Prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, zlokalizowanego na nieruchomości wspólnej, przysługuje stronie umowy o podział quoad usum - to jest współwłaścicielowi tejże nieruchomości wspólnej (którym - w konkretnym stanie faktycznym, jak w tej sprawie – może być właściciel wyodrębnionego lokalu). Umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania zawarta jedynie przez część współwłaścicieli, jest nieważna, nie może zatem stanowić podstawy żądanego wpisu. Natomiast wnioskodawcy nie przedłożyli umowy pochodzącej od współwłaścicieli nieruchomości wspólnej określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni – (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. . Zarzuciła skarżonemu postanowieniu :

1. naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj:

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku wbrew treści wniosku o ujawnienie podziału do korzystania, zawartego w § 9 aktu notarialnego,

- art. 626<sup>9</sup> k.p.c. oraz 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku wskutek nieuzasadnionego uznania przez Sąd, że brak jest podstaw do dokonania wpisu, bowiem nie doszło zdaniem Sądu do zawarcia umowy quoad usum,

- art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez nieuprawnione materialnoprawne badanie przez Sąd skuteczności umowy o quoad usum, a zatem nieuprawnione uznanie Sądu Rejonowego, że:

-postanowienia stron dotyczące umocowania do wskazywania przez skarżącą Spółkę uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych mają charakter blankietowy,

-strony pierwszej umowy ustanowienia własności lokalu winny zawrzeć postanowienia, co do sposobu podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej obecnych, jak i przyszłych współwłaścicieli substancji nieruchomości wspólnej, a niniejsza umowa powinna być zawarta z udziałem poprzedniego nabywcy lokalu,

-oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym nie mają charakteru oferty,

-brak jest upoważnienia do działania (...) sp. z o.o. w imieniu pozostałych współwłaścicieli,

2. naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację postanowień umowy quoad usum i błędne uznanie, że brak jest oświadczeń w umowie dwóch stron, co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum,

- art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację, postanowień umowy quoad usum jako „blankietowych” i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum,

- art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że podział musi dotyczyć całej nieruchomości, a zatem w umowie winny występować postanowienia i oświadczenia odnoszące się do konkretnego miejsca postojowego oraz jednoczesna zgoda na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez pozostałych nabywców,

- art. 66 k.c. § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i uznanie, że oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym nie mają charakteru oferty, i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum,

- art. 201 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania powinni zawrzeć wszyscy współwłaściciele tej nieruchomości, podczas gdy decyzja współwłaścicieli o podziale rzeczy quoad usum jest czynnością zwykłego zarządu,

- art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 96 k.c. i 98 k.c. poprzez niezastosowanie i uznanie, że oświadczenia Kupujących wyrażające zgodę na przyjęty sposób korzystania oraz upoważniające (...) sp. z o.o. do wskazywania konkretnych miejsc postojowych nie mają charakteru umocowania do reprezentowania.

Skarżąca podniosła, że zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żadanego w nim wpisu. Badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiam formalnym. Badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Wbrew literalnemu brzmieniu przywołanego przepisu Sąd prowadzący księgę wieczystą winien objąć swym badaniem także ogólne przesłanki rozstrzygnięcia: swoją właściwość miejscową, wymagania formalne wniosku, zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych wnioskodawcy, prawidłowość jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika i legitymację do złożenia wniosku stosując dyrektywę celowościową zawartą w art. 65 § 2 kodeksu cywilnego. Ale, co podkreśla skarżąca – jej zdaniem w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest dopuszczalne badanie materialnoprawnej skuteczności umowy quoda usum, czego dokonał Sąd dochodząc przy tym do nieprawidłowej oceny, że nie doszło do zawarcia umowy quoda usum. Skoro Sąd stwierdził, że brak jest zgodnych oświadczeń stron i nie jest możliwe, żeby jeden ze współwłaścicieli przydzielał za zgodą pozostałych określone pozostałe części nieruchomości przyszłym nabywcom nieruchomości to prawidłowa ocena w tym przedmiocie wymagałaby poczynienia stosownych ustaleń faktycznych, poprzedzonych odpowiednim postępowaniem dowodowym, odnoszących się do warunków panujących na konkretnej nieruchomości wspólnej, czego sąd wieczystoksięgowy, mogący w myśl art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. orzekać jedynie w oparciu o treść wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz księgi wieczystej, nie jest w stanie wykonać. Umowa quoad usum w przypadku nieruchomości wspólnej zdefiniowanej w art. 3 ust 2 ustawy o własności lokali zawsze dotyczy części nieruchomości, gdyż pozostają takie jej części które nie mogą stać się przedmiotem umowy quoad usum jak fundamenty, mury, dachy, kominy, instalacje oraz inne elementy służące do użytku ogółu właścicieli lokali, niebędące samodzielными lokalami. Ponadto w przypadku tzw. miejsc parkingowych mogłoby się zdarzyć, że np. tylko kilka miejsc parkingowych jest użytkowanych przez konkretnych właścicieli, zaś pozostała część nieruchomości jest użytkowana przez wszystkich lub odwrotnie dla ogółu właścicieli przeznacza się zaledwie kilka ogólnodostępnych miejsc ( w np. dla gości, inwalidów). Tego Sąd rozpoznający sprawę nie wie, stąd zupełnie nieuzasadnione jest stanowisko Sądu, iż umowa do korzystania musi dotyczyć wszystkich miejsc parkingowych oraz że w umowie winny występować postanowienia i oświadczenia wszystkich nabywców również przyszłych, dotyczące wszystkich miejsc

parkingowych. Podniosła, że umowę zawierają tylko współwłaściciele a nie przyszli właściciele. Po wtóre umowa taka w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest możliwa do zawarcia, gdyż do dnia wyodrębnienia ostatniego lokalu w budynku deweloper nie zna wszystkich przyszłych nabywców (owszem część z nich ma zawarte umowy przedwstępne bądź deweloperskie, ale część lokali nie jest nawet zarezerwowana). Przy czym umknął, zdaniem skarżącej uwadze Sądu fakt, że przy każdym kolejnym nabyciu udziału w nieruchomości, przy okazji którego dochodzi do wskazania przez (...) sp. z o.o. konkretnego miejsca postojowego bądź komórki, dochodzi w istocie do zmiany umowy do korzystania, na co Kupujący wyrazili zgodę. Sformułowanie użyte przez Sąd zostało odczytane przez skarżącą spółkę jako ewidentnie wadliwe. Zawarcie takiej umowy, jak sugeruje Sąd w pierwszej umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu w budynku nie jest możliwe, gdyż umowę zawierają właściciele nieruchomości a nie przyszli właściciele. Możliwe byłoby zawarcie jedynie umowy przedwstępnej quoad usum i ewentualnie wpis roszczenia do uzyskania niniejszego prawa.

Skarżąca Spółka podniosła dalej, że w treści aktu notarialnego w § 1 ust. 6 Kupujący wyrazili zgodę zarówno na wskazywanie przez Sprzedającą Spółkę uprawnionych do wyłącznego i nieograniczonego w czasie korzystania z miejsc parkingowych dla samochodów, miejsc postojowych dla jednośladów, pomieszczeń gospodarczych, wnęk, schowków i komórek lokatorskich na terenie nieruchomości wspólnej, jak również na „... wyłączone i nieograniczone w czasie korzystanie z miejsc postojowych” przez uprawnionych w tym zakresie nabywców lokali mieszkalnych. Po wtóre strony umowy określiły, za zgodą wszystkich właścicieli, że część, nieruchomości wspólnej, będzie przysługiwać do wyłącznego korzystania dla wnioskodawcy (miejsce parkingowe). Umowa quoad usum nie musi dotyczyć całej nieruchomości, a zatem w umowie znalazły się postanowienia i oświadczenia odnoszące się do konkretnego miejsca postojowego oraz jednoczesna zgoda na zmianę tej umowy przez przyznawanie w kolejnych umowach praw do korzystania z pozostałych miejsc przez przyszłych nabywców. Do umowy quoad usum, jak do każdej innej umowy mają zastosowanie ogólne zasady tłumaczenia treści umowy (art.65 k.c.). Skarżąca przywołała tu postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r.(IICSK 459/12), w którym uznano, że inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quoad usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. Zatem współwłaściciele mogą w umowie podzielić nieruchomość do korzystania (użytkowania). Polega to na tym, że współwłaściciele otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Ponadto w każdym czasie podział ów może zostać zmieniony, na co zgodę wyrazili wnioskodawcy, licząc się z tym przy zawarciu umowy kupna nieruchomości należącej do (...) sp. z o.o. Dokonany umownie, jak w stanie faktycznym sprawy, podział quoad usum oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującej współwłaścicielowi z mocy art. 206 k.c. i przez analogię uprawnionych z tytułu użytkowania wieczystego w ułamkowej części. W wyniku jego dokonania współwłaściciele pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej (również pozostającej w użytkowaniu wieczystym w częściach ułamkowych) uzyskują posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. Dokonanie takiego podziału oznacza wewnętrzne “zorganizowanie” sposobu korzystania z rzeczy, przy zachowaniu wspólności mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych. W przypadku niniejszej nieruchomości polega na tym, że poszczególne miejsca parkingowe dla samochodów, miejsca postojowe dla jednośladów, pomieszczenia gospodarcze, komórki itp. nie są przeznaczone do używania przez wszystkich tylko przyznaje je się konkretnemu współwłaścicielowi.

Podniosła dalej skarżąca, że przepis art. 206 k.c. jest przepisem względnie obowiązującym i współwłaściciele w drodze umowy mogą zmienić korzystanie z całej rzeczy na bezpośrednie korzystanie z wydzielonych części. Podział quoad usum nie musi polegać na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości, gdyż porozumienie może dotyczyć nawet przydzielenia jednemu z nich prawa do korzystania. Umowa również może dotyczyć części nieruchomości, stąd zupełnie nieuzasadnione jest stanowisko Sądu, iż umowa do korzystania musi dotyczyć wszystkich miejsc parkingowych. Błędnie, zdaniem skarżącej Sąd I instancji przyjął, że w umowie winny występować postanowienia i oświadczenia odnoszące się do konkretnego miejsca postojowego oraz jednoczesna zgoda na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez pozostałych nabywców, gdyż przedmiotowy podział do korzystania obejmuje tylko część nieruchomości. Sąd Rejonowy uznał, że wyrażenie zgody

przez Kupujących na określony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej oraz przekazanie uprawnienia do wskazywania w przyszłości, któremu ze współwłaścicieli będzie przysługiwać konkretne miejsce parkingowe i zarazem wskazanie numeru miejsca dla nabywcy nie jest oświadczeniem w umowie dwóch stron, co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Rejonowego są to postanowienia, które nie tworzą więzi obligatoryjnej. A, jak podnosi skarżąca tego typu oświadczenie, stanowiące zgodę wyrażoną *expressis verbis*, nie jest niczym innym, jak niezbędnym elementem umowy podziału do korzystania. Zgoda taka jest konstytutywnym elementem każdej umowy, stanowi warunek *sine qua non* umowy - i zawarta jest w treści przedmiotowego aktu notarialnego. Z kolei par. 5 aktu notarialnego statuuje Z. podziału do korzystania, przyjęty i zaakceptowany — a zatem uzgodniony - przez obie Strony umowy. Brzmienie tych oświadczeń nie pozostawia wątpliwości, że wolą Stron jest podział nieruchomości do korzystania na warunkach ustalonych w par. 1 ust. 6 oraz w par. 5 aktu notarialnego. Oczywiście jest zatem dla skarżącej, że doszło do porozumienia między Stronami w zakresie podziału do korzystania i tym samym zawarcia takiej umowy wraz z przyporządkowaniem określonego miejsca parkingowego konkretnej osobie, co w żadnym razie nie stanowi „blankietowej zgody”. Przywołała tu skarżąca wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r. (IV CK 17/03) gdzie stwierdzono, że dopuszczalne jest zawarcie w sposób dorozumiany umową, mocą której 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 dostateczny. Zatem, zdaniem skarżącej co do zasady, zgoda współwłaściciela (lub osób wyrażających zgodę w jego imieniu) może być wyrażona ustnie albo nawet poprzez takie ich zachowanie, które w sposób niebudzący wątpliwości wskazuje na wolę podziału nieruchomości do korzystania. Jest to tzw. zgoda konkludentna, wyrażana poprzez takie zachowanie, które wskazuje jednoznacznie na wolę poddania się proponowanym przez umowę czynnościom prawnym. Jeśli nawet przyjąć zapatrywania Sądu Rejonowego za słuszne, co do braku oświadczeń dwóch stron w akcie, to należy stwierdzić, że owe oświadczenia stron mają niewątpliwie charakter konkludentny a nie „blankietowy”, gdyż korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych miejsc parkingowych, znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Nie zgadza się skarżąca Spółka ze stanowiskiem Sądu I instancji, że oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym, dotyczące umocowania (...) sp. z o.o. przez nabywców oraz każdego kolejnego nabywcę udziału w nieruchomości wspólnej do wskazywania i przyznawania kolejnym nabywcom nieruchomości konkretnych miejsc parkingowych i komórek lokatorskich nie mają charakteru oferty. Tu przywołała skarżąca uchwałę Sądu Najwyższego mającą charakter zasady prawnej z dnia 28 września 1990r (III CZP 33/90), gdzie Sąd Najwyższy wskazał, że każde oświadczenie woli zawierające wszystkie cechy oferty w rozumieniu art. 66 § 1 k.c. należy uznać za ofertę, bez względu na to, czy określenie "oferta" zostanie użyte, czy nie i czy jest skierowane do konkretnej osoby, czy do nieokreślonego kręgu osób. Treść przedmiotowych oświadczeń stron zawiera wszystkie cechy oferty oraz wszystkie cechy jej przyjęcia w rozumieniu art. 66 § 1 k.c., gdyż jest skierowana do drugiej strony i zawiera stanowczą propozycję i akceptację zawarcia umowy obejmującą minimalną jej treść. Oświadczenia stron precyzują nieruchomość, która jest przedmiotem umowy oraz sposób korzystania. Taki sposób formułowania tej zgody jest dopuszczalny, ponieważ nie można interpretować zawartej umowy, jako przyzwolenie na inny dowolny sposób korzystania z nieruchomości należącej do współwłaścicieli. Umowa o podział do korzystania może być zawarta w dowolnej formie prawnej, ponieważ przepisy obowiązujące nie przewidują w tym zakresie żadnych rygorów. Niezależnie od tego zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Z tych względów skarżąca dochodzi do wniosku, że z powstałego na podstawie tej umowy stosunku prawnego wynikał sposób podziału nieruchomości do korzystania. Co do stanowiska Sądu Rejonowego w zakresie braku umocowania skarżącej Spółki zauważa ona, że: “Wyrażenie zgody na wskazywanie” - to nic innego jak umocowanie, uprawnienie do dokonywania czynności prawnej w imieniu Kupujących i z bezpośrednim skutkiem prawnym dla nich. Powołała się tu skarżąca na stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w wyroku z dnia 13 lutego 1997 r., w sprawie I Acr 18/97 (Apel.-W-wa 1997, nr 3, poz. 29), że przy wykładni czynności prawnej polegającej na udzieleniu pełnomocnictwa należy stosować

dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 § 1 k.c., co oznacza, że przesądzającego znaczenia nie można przypisywać semantycznemu brzmieniu oświadczenia .

Wskazuje dalej , skarżąca Spółka , powołując się na orzecznictwo Sądów oraz doktrynę , że podział nieruchomości do korzystania mieści się w zakresie zwykłego zarządzania rzeczą wspólną . W zastanej sytuacji prawnej skarżąca Spółka stanowi większość współwłaścicieli, jako że ma udział wynoszący więcej niż połowę. Zatem nie ulega wątpliwości, na co wskazuje jednoznacznie wniosek zawarty w § 9 aktu notarialnego, że wolą stron było po pierwsze wpisanie prawa do korzystania dla nabywcy oraz uznanie, że w chwili zawarcia umowy (...) sp. z o.o. „korzysta” (ma prawo dysponowania) z pozostałych miejsc parkingowych i komórek i w kolejnych umowach nabycia udziału w nieruchomości wspólnej będzie dochodzić do zmiany tej umowy w ten sposób, że (...) sp. z o.o. będzie określać i przydzielać, konkretne miejsca parkingowe bądź komórkę lokatorską kolejnemu nabywcy. Podnosi skarżąca , że miejsca parkingowe, stanowiące jedynie wydzielony liniami obszar do parkowania, zgodnie z polskim porządkiem prawnym, mogą być przyznawane jedynie w formie umowy do korzystania [quoad usum], w której właściciele ustalają sposób korzystania z nieruchomości. W tym kontekście należy zwrócić uwagę na art. 32 i art. 64 Konstytucji RP, które ustanawiają zasadę równości wobec prawa i równej ochrony dóbr majątkowych. Skarżąca upatruje naruszenie tych przepisów przez to, że w analogicznych sytuacjach nabywcy lokali uzyskują wpis do księgi wieczystej jako określenie sposobu do korzystania z nieruchomości wspólnej, natomiast wnioskodawcom w sprawie niniejszej Sąd I instancji odmówił takiego wpisania. Równość traktowania odnosi się także do sfery stosowania obowiązujących regulacji prawnych przez organy państwa. Organy te powinny prawidłowo dokonywać wykładni obowiązujących przepisów prawa.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez dokonanie żądanego wpisu , a ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi R. dla Ł. w Ł. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za obie instancje . Wniosła nadto , powołując się na przepis art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. o dopuszczenie na okoliczność , że w analogicznych sytuacjach nabywcy lokali mieszkalnych i nabywcy udziału w nieruchomości uzyskują wpis do księgi wieczystej jako określenie sposobu do korzystania z nieruchomości dowodu z :

- orzeczenia Sadu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych ( (...)), dotyczącego wpisu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i jako podstawy wpisu - aktu notarialnego Rep. A nr (...)2013r.,
- orzeczenia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W., XIII Wydział Ksiąg Wieczystych ( (...)), dotyczącego wpisu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i jako podstawy wpisu aktu notarialnego Rep. A nr (...)2012r.,
- orzeczenia Sądu Rejonowego w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, ( (...)) dotyczącego wpisu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i jako podstawy wpisu - aktu notarialnego Rep. A nr. 2012/2013r.,
- orzeczenia Sadu Rejonowego dla Warszawy-M. w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych ( (...)), dotyczącego wpisu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i jako podstawy wpisu - aktu notarialnego Rep. A nr 235/2013r.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja jest bezzasadna . W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutu naruszenia prawa formalnego - art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. poprzez nieuprawnione materialnoprawne badanie przez Sąd skuteczności umowy o quoad usum. Jak stanowi przepis art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. rozpoznając wniosek o wpis, Sąd bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej. Rację ma skarżąca podnosząc , że w rozumieniu cytowanego przepisu badanie treści wniosku polega na sprawdzeniu, czy wniosek został złożony przez osobę legitymowaną do jego wniesienia i czy przytoczone we wniosku okoliczności mogą być podstawą dokonania żądanego w nim wpisu; badanie formy polega na sprawdzeniu, czy wniosek odpowiada wymaganiom formalnym; badanie treści księgi wieczystej odnosi się do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i do ustalenia, czy prawo, którego wniosek dotyczy, wywodzi się z prawa poprzednika. Za zasadną należy przyjąć tezę , że do kognicji sądu wieczystoksięgowego należy także badanie ogólnych przesłanek rozstrzygnięcia: właściwości miejscowej, wymagań formalnych wniosku, zdolności

prawnej i zdolności do czynności prawnych wnioskodawcy, prawidłowości jego zastępstwa przez przedstawiciela ustawowego lub pełnomocnika i legitymacji do złożenia wniosku . Jednakże , wyrażony w apelacji pogląd , że w postępowaniu wieczystoksięgowym nie jest dopuszczalne badanie materialnoprawnej skuteczności umowy quoad usum stanowiącej podstawę wpisu jest nie do przyjęcia . Kwestia zakresu kognicji sądu wieczystoksięgowego wielokrotnie stanowiła przedmiot zainteresowania Sądu Najwyższego . I tak , w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 2013 r. , w sprawie II CSK 570/12 ( system informacji prawnej Legalis nr 743901 ) Sąd Najwyższy wskazał , że artykuł 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu w postępowaniu wieczystoksięgowym do realizacji wyłącznie funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. W postanowieniu z dnia 25 kwietnia 2013 r. , w sprawie V CSK 226/12 ( system informacji prawnej Legalis nr 741818 ) Sąd Najwyższy uznał , że kognicja sądu wieczystoksięgowego obejmująca ocenę, czy ważna była umowa (ugoda sądowa) przenosząca prawo własności nie obejmuje oceny prawidłowości postępowania sądowego w sprawie, w której ugoda sądowa została zawarta, co oznacza dopuszczalność badania samej ważności umowy . Postanowieniu z dnia 16 lipca 2009 r. , w sprawie I CSK 497/08 ( system informacji prawnej Legalis nr 274039 ) Sąd Najwyższy uznał , że zakres kognicji sądu wieczystoksięgowego w sprawie o wpis wyznacza art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. Oznacza to w szczególności, że ocenę ważności czynności prawnej mającej stanowić podstawę wpisu sąd dokonuje na podstawie wniosku o wpis, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treści księgi wieczystej. W postanowieniu z dnia 27 listopada 2007 r. , w sprawie IV CSK 225/07 ( system informacji prawnej Legalis nr 156323) Sąd Najwyższy podniósł , że w postępowaniu wieczystoksięgowym kognicja sądu wieczystoksięgowego nie jest ograniczona wyłącznie do kontroli literalnej treści wniosku i załączonych do niego dokumentów. Gdy dokumentem stanowiącym podstawę wpisu w księdze wieczystej jest akt notarialny, sąd w postępowaniu wieczystoksięgowym zgodnie z art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. bada zarówno formę (art. 91 i n. Prawo o notariacie), jak i treść tego dokumentu, na którą składają się przede wszystkim oświadczenia stron dokonujących czynności prawnej, które mogą mieć charakter oświadczeń woli, jak i oświadczeń wiedzy. Badanie treści dokumentu odnosi się więc bezpośrednio do badania oświadczeń składanych przez strony czynności prawnej, a w konsekwencji dotyczy samej czynności prawnej udokumentowanej aktem notarialnym. Badanie to dotyczy przede wszystkim skutków prawnych czynności prawnej. Sąd, który stwierdzi nieważność czynności prawnej, np. ze względu na jej sprzeczność z prawem, nie będzie mógł dokonać wpisu do księgi wieczystej.

Przytoczone wyżej poglądy Sądu Najwyższego wyznaczają jego linię orzecznictwa , która jest jednolita . Sąd wieczystoksięgowy to Sąd , a nie organ rejestrujący . Oczywiście , że rolą Sądu wieczystoksięgowego jest rejestrowanie , a więc prowadzenie ksiąg wieczystych stanowiących swoisty rodzaj rejestru jednakże nie tylko do roli rejestracyjnej zadania sądu wieczystoksięgowego sprowadzają się . Sąd wieczystoksięgowy w ramach badania treści wniosku oraz treści dołączonych do wniosku dokumentów ma obowiązek badać ważność czynności prawnej wnioskiem i dokumentem objętej , a stanowiącej podstawę żadanego wpisu . Przy takim rozumieniu roli sądu wieczystoksięgowego – nie może być mowy o naruszeniu przepisu art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c.

Za chybiony uznać też trzeba zarzut naruszenia przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. poprzez oddalenie wniosku wbrew treści wniosku o ujawnienie podziału do korzystania zawartego w § 9 aktu notarialnego . Jak stanowi przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. Sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. Skoro więc Sąd Rejonowy uznał , że brak jest podstaw do dokonania żadanego wpisu – słusznie przepis art. 626<sup>9</sup> k.p.c. zastosował . Taka sama ocena dotyczy zarzutu naruszenia przepisu art. 626<sup>9</sup> w zw z art. 233 § 1 i art. 13 § 2 k.p.c.

Nie można też uznać za zasadne zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację postanowień umowy quoad usum i błędne uznanie, że brak jest oświadczeń w umowie dwóch stron, co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum, art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację, postanowień umowy quoad usum jako „blankietowych” i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum, art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie , że podział musi dotyczyć całej nieruchomości, a zatem w umowie winny występować postanowienia i oświadczenia odnoszące się do konkretnego miejsca postojowego oraz jednoczesna zgoda na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez



pozostałych nabywców, art. 66 k.c. § 1 k.c. poprzez niezastosowanie i uznanie, że oświadczenia stron zawarte w akcie notarialnym nie mają charakteru oferty, i w konsekwencji błędne uznanie, że nie doszło do zawarcia umowy quoad usum, art. 201 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że umowę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania powinni zawrzeć wszyscy współwłaściciele tej nieruchomości, podczas gdy decyzja współwłaścicieli o podziale rzeczy quoad usum jest czynnością zwykłego zarządu, art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 96 k.c. i 98 k.c. poprzez niezastosowanie i uznanie, że oświadczenia kupujących wyrażające zgodę na przyjęty sposób korzystania oraz upoważniające (...) sp. z o.o. do wskazywania konkretnych miejsc postojowych nie mają charakteru umocowania do reprezentowania.

Sąd Okręgowy w pełni podziela tu poglądy wyrażone przez Sąd I instancji. Na uwagę zasługują też poglądy doktryny w tych kwestiach wyrażane. J. W. (1) w artykule „Sprzedaż miejsc parkingowych w umowach zawieranych z deweloperami” (R. 2011 nr 4) podniósł, że formą pozwalającą na uregulowanie kwestii korzystania z miejsc parkingowych stanowiących współwłasność jest umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania, czyli umowa o podział quoad usum. Przekazanie nabywcom lokali miejsc postojowych oraz garaży na współwłasność może mieć miejsce na dwa sposoby. Pierwsze rozwiązanie zakłada, że miejsca postojowe oraz ewentualnie boksy garażowe stanowią część nieruchomości wspólnej, drugie rozwiązanie zakłada wydzielenie w budynku nieruchomości lokalowej (zazwyczaj garażu podziemnego), w której znajdują się miejsca postojowe - nieruchomość ta stanowi lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a poszczególnym właścicielom sprzedawany jest udział we współwłasności lokalu. Miejsce postojowe jest tu objęte współwłasnością (przymusową lub „zwykłą” i ustalenie sposobu korzystania z miejsca postojowego może nastąpić wyłącznie na podstawie umowy między współwłaścicielami. Co do zasady, jak wskazuje autor w doktrynie przyjmuje się, że podział rzeczy wspólnej do korzystania jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd rzeczą wspólną. Zgodnie zaś z przepisem z art. 199 k.c. czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli - zapis, ten odnosi się do sytuacji, gdy wspólne miejsca parkingowe stanowią odrębną nieruchomość (lokalową lub gruntową). W przypadku natomiast gdy miejsca parkingowe wchodzi w skład nieruchomości wspólnej (współwłasność przymusowa), dla ważności czynności prawnej wymagane jest uprzednie podjęcie uchwały przez właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie czynności (art. 24 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) Przepis art. 24 ustawy o własności lokali statuujący konieczność uprzedniego podjęcia przez właścicieli lokali uchwały nie stoi na przeszkodzie zawarciu umowy przez wszystkich właścicieli lokali ze sobą, bez uprzedniego podjęcia uchwały. Autor przyjmuje dalej, że zawarcie umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania może mieć miejsce po sprzedaży wszystkich lokali, natomiast pewnym wyzwaniem może być skonstruowanie w kolejnych aktach notarialnych skutecznego mechanizmu zapewniającego zawarcie umowy quoad usum w toku sprzedaży kolejnych lokali. Mechanizm taki zakładać powinien umieszczenie w każdej z umów sprzedaży odpowiedniej klauzuli, zawierającej oświadczenie odnoszące się do konkretnego miejsca parkingowego oraz jednoczesną zgodę na ustalony sposób korzystania z pozostałych miejsc przez pozostałych nabywców - wszystkie złożone w ten sposób oświadczenia tworzyć powinny umowę quoad usum. Ponieważ do zawarcia umowy dochodziłoby w trybie ofertowym, każda klauzula musiałaby być jednocześnie ofertą (która zawierałaby deklarację, z którego miejsca parkingowego korzystać będzie nabywca) oraz przyjęciem pozostałych ofert, zarówno tych złożonych przed zawarciem umowy z nabywcą, jak i tych przyszłych. Niekiedy w praktyce można spotkać klauzule wskazujące, że nabywcy lokalu będzie przysługiwało miejsce postojowe o określonym oznaczeniu. Zawarcie takiej klauzuli nie prowadzi do zawarcia umowy o podział quoad usum pomiędzy nabywcą deweloperem i przyszłymi nabywcami. Zdaniem autora, jedynie umowa zawarta przez pierwszego nabywcę z deweloperem będzie stanowić umowę o podział rzeczy do korzystania gdyż będzie zawarta przez wszystkich współwłaścicieli. Każda kolejna umowa zawierana z deweloperem dotycząca sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej powinna być zawarta również z udziałem współwłaścicieli poprzednio nabywających lokale - w przeciwnym wypadku wspomniana klauzula może być skuteczna wyłącznie w stosunkach „nabywca - deweloper”. Klauzula taka nie tworzy więzi zobowiązaniowej pomiędzy współwłaścicielami. Poprzedni nabywca nie wie, z którego miejsca korzystać będą kolejni nabywcy. Także klauzule wskazujące, że „nabywca wyraża zgodę na korzystanie z miejsca parkingowego w sposób określony w umowach z pozostałymi nabywcami”, również nie tworzą umowy quoad usum, a pozostają nadal skuteczne jedynie między stronami umowy. Rozwiązaniem pozwalającym na zawarcie umowy o podział quoad usum w kilku osobnych umowach w formie aktu notarialnego jest udzielenie pełnomocnictwa deweloperowi do zawierania kolejnych umów w imieniu każdego kolejnego nabywcy. Zawierając każdą kolejną

umowę sprzedaży z nabywcą zawierającą klauzulę dotyczącą określenia korzystania z miejsc parkingowych, deweloper działałby w imieniu własnym (jako właściciel pozostałych do sprzedaży lokali) oraz w imieniu właścicieli lokali, którzy wcześniej dokonali nabycia udziału we współwłasności lokalu garażowego, a którzy wcześniej udzielili mu pełnomocnictwa. W tej sprawie takiego pełnomocnictwa nie ma .

Sąd Okręgowy w pełni podziela poglądy wyrażone przez J. W. . W tym miejscu kluczowym zagadnieniem zdaje się być charakter prawny czynności prawnej w postaci umowy o podział rzeczy wspólnej do użytkowania i odpowiedź na pytanie czy jest to czynność mieszcząca się w ramach zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też ramy tego zarządu przekraczająca . Kodeks cywilny nie zawiera regulacji, które dokonywałyby rozgraniczenia poszczególnych czynności prawnych jako podejmowanych w ramach zarządu zwykłego lub zarząd ten przekraczających albo przynajmniej wskazywałyby kryteria pozwalające zaliczyć daną czynność do jednej z tych grup. Na ogół przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Do takich czynności zalicza się zbycie rzeczy wspólnej, jej obciążenie, zmianę przeznaczenia itp. Oceny, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też wykracza poza te granice, należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Sąd Okręgowy podziela tu stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 4 października 2002 r. , w sprawie III CKN 521/01 ( system informacji prawnej Lex nr 57227 ). Sąd Najwyższy na gruncie tej sprawy wskazał , że nie zostało w niej ustalone, na jakiej podstawie spadkodawczyni, kupując udział we współwłasności nieruchomości od jednego ze współwłaścicieli, weszła w wyłączne posiadanie wydzielonego fizycznie lokalu mieszkalnego i stała się jego wyłącznym użytkownikiem. Ustalenie tej okoliczności ma decydujące znaczenie dla stwierdzenia, czy uprawnienie to, łączące się także z posiadaniem wydzielonego fizycznie lokalu, jest podlegającym dziedziczeniu prawem wynikającym z umowy podziału nieruchomości quoad usum, czy też jest to jedynie, nie podlegający dziedziczeniu, sposób wykonywania przez spadkodawczynię uprawnień określonych w art. 206 k.c., nie mający oparcia w stosownej umowie współwłaścicieli. ***Z uwagi na to, że z reguły podział nieruchomości quoad usum jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, umowa taka wymaga porozumienia wszystkich współwłaścicieli, w przeciwnym wypadku jest nieważna. Dlatego jej istnienia nie można domniemywać.***

W apelacji skarżąca złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu ze wskazanych tam orzeczeń innych Sądów , którymi Sądy te podzieliły poglądy skarżącej. Taki wniosek dowodowy jest niedopuszczalny . Jak bowiem stanowi przepis art. 227 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. A więc fakty , a nie wykładnia prawa .

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 w zw z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację .