

UMOWA QUOD USUM - DEFINICJA I PODATEK

Podział części wspólnej rzeczy do używania zwany jest w prawie **podziałem quoad usum**. Na podstawie takiej umowy przedmiot współwłasności jest dzielony, a poszczególne części przypadają określonym współwłaścicielom do wyłącznego użytku. **Quod usum** jest umową cywilną pomiędzy współwłaścicielami części wspólnej nieruchomości.

W efekcie podziału każdy ze współwłaścicieli będzie mógł korzystać z wydzielonej części nieruchomości samodzielnie, bez ingerencji i ograniczeń ze strony pozostałych współwłaścicieli. Oczywiście sposób korzystania z wydzielonych części nie może być sprzeczny z przeznaczeniem nieruchomości, nie może obniżać jej wartości lub prowadzić do jej uszkodzenia. Jednak pomimo tych obostrzeń współwłaściciel w swojej części nieruchomości zyskuje znaczną swobodę korzystania.

Umowa quoad usum może wystąpić w każdej sytuacji w której współwłasność nieruchomości będzie trwała dłuższy okres czasu. Przykładem zastosowania konstrukcji umowy o podziale do korzystania są na przykład umowy sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym zawierane przez deweloperów, na podstawie których poszczególni właściciele lokali położonych na parterze budynku uzyskują prawo do wyłącznego korzystania z przylegających do swoich mieszkań ogródków. Innym przykładem zastosowania umowy **quoad usum** jest np. umowa zawarta pomiędzy współwłaścicielami kamienicy, w której nie doszło do wyodrębnienia lokali mieszkalnych, na podstawie której poszczególni współwłaściciele są uprawnieni do korzystania z poszczególnych lokali. Kolejnym przypadkiem w którym może zostać wykorzystana umowa o podziale do korzystania jest określenie sposobu korzystania z przedmiotów wchodzących w skład masy spadkowej przed jej podziałem.

Przykładowe zapisy dot. umowy **quod usum** w akcie notarialnym sprzedaży lokalu:

" Strony niniejszym dokonują podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że kaźdoczesny właściciel lokalu ... będzie korzystał na zasadzie wyłączności z ogródka przydomowego znajdującego się na Nieruchomości Wspólnej, przyległego do jego lokalu, (oznaczonego w załączniku do aktu)" i dalej :

"Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę, aby w ramach podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, uprawnienie do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego korzystania z innych ogródków przydomowych (...) przysługiwało kaźdoczesnemu właścicielowi pozostałych lokali na Nieruchomości Wspólnej zgodnie z zawartymi przez nich umowami z Deweloperem, w aktach notarialnych. dotyczących nabycia lokali. Nabywca zobowiązuje się do przestrzegania określonego niniejszą umową podziału do korzystania (...)"

W aktach może być też np. zapis dotyczący korzystania z części strychów:

"Nabywca, jako właściciel lokalu na parterze, przyjmuje do wiadomości, że pomieszczenie strychu, znajdujące się na lokalem ... stanowi przynależność do lokalu... na piętrze i będzie wykorzystywane wyłącznie przez kaźdoczesnych właścicieli lokalu... na piętrze"

Umowę **quoad usum** można zawrzeć w dowolny sposób, również dorozumiany - czyli nie tylko bez zachowania formy pisemnej, ale i ustnej, w sposób niezwerbalizowany, przez uznanie stanu faktycznego: np. ktoś używa części wspólnego gruntu, nawet ogradza go i traktuje jak własny, a inni współwłaściciele nie protestują i milcząco akceptują taki stan rzeczy. Umowa **quoad usum** została zawarta.

Podział **quoad usum** nie wywiera ż a d n y c h skutków w sferze praw rzeczowych współwłaścicieli (umowa quod usum dotyczy użytkowania części wspólnej, a nie prawa do jej własności) a na jego mocy pomiędzy współwłaścicielami kształtuje się wyłącznie stosunek obligacyjny (zobowiązaniowy). Od chwili dokonania **podziału** do używania na kaźdym ze współwłaścicieli ciąży obowiązek

respektowania praw pozostałych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z przynależnej im części nieruchomości. Obowiązek ten podlega ochronie sądowej i każdy ze współwłaścicieli ma legitymację procesową do ochrony swojego prawa wyłącznego użytkowania

Podpisanie umowy *quoad usum* w stosunkach własnościowych nie wywołuje więc żadnych skutków. Umowa taka nie modyfikuje bowiem prawa własności. Zawarcie umowy *quoad usum*, określa tylko sposób i zakres wykorzystania nieruchomości, stanowi skonkretyzowanie sposobu korzystania z rzeczy.

Umowa *quoad usum* ma też znaczenie w relacjach z urzędami i sądami gdyż jako zgodna z prawem określa sposób korzystania, który organy te muszą przyjąć do wiadomości. Zatem przy jej istnieniu nie powinno być problemów z meldunkiem osób pod numerem lokalu, który przypadł im do korzystania, czy też rozliczeniem dochodu z lokalu przed urzędem skarbowym.

Doniosłość umowy wielokrotnie też podkreślana jest w orzecznictwie, warto więc przytoczyć dla przykładu treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 15.05.1993 (I ACr 400/93), w którym sąd stwierdził między innymi, że jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z rzeczy również w sposób niepodzielny.

We wspólnocie mieszkaniowej współwłaściciel nieruchomości w tym wypadku jest posiadaczem zależnym. Nie ma on prawa dysponować samodzielnie nieruchomością wspólną na cele budowlane, bez zgody wspólnoty mieszkaniowej w formie uchwały.

Podatek od nieruchomości

Art.3 Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych obejmuje również grunt objęty wyłącznym korzystaniem przez jednego ze współwłaścicieli. „Jeżeli wyodrębniono własność lokali, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości od gruntu oraz części budynku stanowiących współwłasność ciąży na właścicielach lokali w zakresie odpowiadającym częściom ułamkowym wynikającym ze stosunku powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej całego budynku.

Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych w art.3 ust.1 pkt.2 określa, że podatnikiem podatku od nieruchomości mogą być również posiadacze samoistni nieruchomości, jednak nie ma podstaw prawnych, żeby podatek od nieruchomości w części, dotyczącej gruntów pod ogródkami płaciły wyłącznie osoby, które nie są ani wyłącznymi właścicielami, ani posiadaczami samoistnymi (art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych). Podatek od nieruchomości płacą więc wszyscy właściciele lokali, również ci, którzy nie korzystają np. z ogródków przydomowych, w proporcji do posiadanych udziałów.

Zgodnie z art.6 ust.6 to podatnik (podatku od nieruchomości) obowiązany jest złożyć właściwemu organowi informację o nieruchomościach, w której przelicza udział na m², gdyż stawki w ustawie (i uchwałach gmin) podawane są w wartości za m² powierzchni (przypadającej w udziale).