

Umowa między współwłaścicielami o podział nieruchomości do wyłącznego korzystania (podział quoad usum) jako źródło stosunku obligacyjnego, niezmiennającego stosunku współwłasności i niewywołującego skutków prawnorzeczowych, nie przyznaje poszczególnym współwłaścicielom prawa do dysponowania na cele budowlane fizycznie wydzieloną i będącą w ich wyłącznym posiadaniu częścią nieruchomości, chyba że zawiera postanowienia, które w sposób wyraźny i precyzyjny przyznają danemu współwłaścicielowi uprawnienie do wykonywania robót budowlanych określonego rodzaju i w określonym zakresie co do wydzielonej części nieruchomości. Wyrok WSA w Olsztynie z 23 lipca 2020 r. sygn. II SA/OI 247/20.

Brak tego rodzaju postanowień w umowie o podział quoad usum skutkuje niemożnością uznania tej umowy za źródło uprawnień współwłaściciela do samodzielnego dysponowania na cele budowlane fizyczną częścią nieruchomości przydzieloną mu do wyłącznego korzystania. Ponieważ zaś dysponowanie nieruchomością na cele budowlane (także w zakresie jej fizycznie wydzielonej części w ramach umowy o podział quoad usum) stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, dlatego stosownie do treści art. 199 k.c. do podjęcia tego rodzaju czynności konieczna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, a w braku tej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać upoważnienia do jej dokonania przez sąd powszechny.

Sąd orzekający w sprawie oparł się na wcześniejszych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego (wyroki z 19 października 2018 r., sygn. akt II OSK 2648/16 oraz z 18 maja 2007 r., II OSK 1869/06 dostępne w CBOSA).

Źródło: [CBOSA](#)