

UMOWA QUOAD USUM

określająca sposób korzystania z nieruchomości

Zawarta w w dniu roku pomiędzy :

- 1)
- 2)
- 3)

§ 1. Strony oświadczają, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w, składającej się z działki nr o powierzchnimkw, zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy w równych udziałach po każdy z nich.

§ 2. Strony określają zgodny sposób korzystania z opisanej wyżej nieruchomości polegający na tym iż:

- 1) otrzymuje do wyłącznego korzystania lokal nr 1 znajdujący się na parterze przedmiotowego budynku
- 2)
- 3)

Strony uzgodniły ponadto, że:

- z klatki schodowej, strychu i piwnicy oraz parkingu za budynkiem każdy ze współwłaścicieli będzie korzystać w taki sposób, który da się pogodzić z korzystaniem z nich przez pozostałych współwłaścicieli

- wszystkie remonty, naprawy i inne koszty związane z poszczególnymi lokalami ponoszą osoby je zajmujące na własny rachunek i z tego tytułu zrzekają się roszczeń wobec pozostałych współwłaścicieli o zwrot poczynionych nakładów, a w pozostałej części nieruchomości koszty napraw i remontów ponoszą strony w proporcji do wysokości posiadanych udziałów.

§ 3. Strony oświadczają, że zgodnie z art.210 kodeksu cywilnego na okres lat wyłączają możliwość zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie zastrzegają sobie możliwość przedłużenia tego okresu poprzez pisemne oświadczenie złożone w ostatnim roku upływu zastrzeżonego terminu.

§ 4. Strony ponadto powierzają, synowi/córce i, zam. w ul. wykonanie zarządu i administracji wyżej wymienioną nieruchomością oraz reprezentowanie ich wobec organów, instytucji i osób trzecich jako właścicieli tej nieruchomości oraz podejmowanie wszelkich niezbędnych kroków w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym - w tej części umowa ta jest pełnomocnictwem.

Komentarz

Zniesienie współwłasności nieruchomości jest sprawa dość kosztowna ponieważ wszystkie opłaty liczone są procentowo od wartości całej nieruchomości. Ponadto w przypadku sądowego zniesienia współwłasności cała procedura może też rozwlec się w czasie. Dla współwłaścicieli, których nie stać na uiszczenie opłat związanych ze zniesieniem współwłasności oraz w przypadku przedłużającego się postępowania sądowego istnieje możliwość przynajmniej częściowego i czasowego uregulowania stanu prawnego.

Mianowicie współwłaściciele mogą sami w drodze umowy, nazywanej quoad usum, określić sposób korzystania z nieruchomości. Umowa taka najczęściej polegać będzie na dokonaniu podziału nieruchomości na części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli.

Umowa taka nie wymaga żadnej szczególnej formy, czyli nie musi być sporządzona przed notariuszem i jest wiążąca dla następców prawnych współwłaścicieli. Tak więc nowy nabywca udziału we współwłasności musi podporządkować się istniejącym postanowieniom umowy i określonym w nich sposobowi korzystania z nieruchomości. Należy jednak pamiętać, że umowa ta nie powoduje zniesienia współwłasności jako takiej gdyż zgodnie z orzeczeniem NSA skuteczne zniesienie współwłasności nieruchomości wymaga umowy notarialnej lub orzeczenia sądowego (wyrok NSA z 19 marca 2002 r., sygn. akt IV SA 1132/00). Tak więc poszczególnym współwłaścicielom przysługuje dalej tylko udział w nieruchomości. Zmiana takiego umownego sposobu korzystania może nastąpić bądź w wyniku zmiany umowy z woli stron bądź w wyniku orzeczenia sądowego. Współwłaściciele mogą również w umowie określić sposób zarządu nieruchomością oraz nawet wyłączyć możliwość zniesienia współwłasności na czas nie dłuższy niż lat. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest dalsze przedłużenie terminu o kolejne lat, a przedłużenia te można ponawiać (art. 210 k.c.).