



**Anna Sylwestrzak**

*Uniwersytet Gdański*

## **ODDAWANIE NIERUCHOMOŚCI DO UŻYWANIA LUB POBIERANIA POŻYTKÓW JAKO CZYNNOŚĆ ZARZĄDU MAJĄTKIEM WSPÓLNYM MAŁŻONKÓW**

Udostępnianie przez małżonków osobom trzecim korzystania z nieruchomości należącej do majątku wspólnego podlega unormowaniu art. 37 § 1 p. 1 k.r.o., w myśl którego zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Wobec czynności prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania pożytków, podobnie zresztą jak względem pozostałych czynności wymienionych w art. 37 k.r.o., brak w ustawie wyraźnej kwalifikacji do kategorii czynności zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Nie ulega jednak wątpliwości, że do tej kategorii należy, ponieważ dotyczy przedmiotu majątkowego będącego w chwili dokonywania czynności składnikiem majątku wspólnego małżonków (art. 36 § 2 zd. 2 k.r.o.).

Celem nowelizacji k.r.o. z 2004 r.<sup>1</sup>, wprowadzającej wyczerpujący katalog czynności wymagających zgody współmałżonka, było m.in. usunięcie wątpliwości, jakie powstawały na gruncie dawnego stanu prawnego podczas prób kwalifikacji czynności prawnych jako mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu bądź przekraczających ten zakres, od czego dawny art. 36 § 2 k.r.o. uzależniał wymóg zgody współmałżonka<sup>2</sup>. W odniesieniu do umów o korzystanie z nieruchomości cel ten został osiągnięty o tyle, że nie ma obecnie potrzeby dokonywania oceny właściwości tych czynności przy zastosowaniu nieostrego kryterium, ponieważ zawsze wymagają one zgody drugiego małżonka. Aktualnie wątpliwości powstają natomiast na gruncie wykładni przytoczonego unormowania, co będzie przedmiotem dalszych wywodów.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691).

<sup>2</sup> Zob. np. M. Nazar, *Problemy nowelizacji prawa rodzinnego*, „Rejent” 2005, nr 9, s. 96.

Problematyczny okazuje się zakres przedmiotowy analizowanej regulacji, bowiem ujawniła się w doktrynie rozbieżność co do znaczenia pojęcia nieruchomości w rozumieniu tego przepisu. Dominuje stanowisko opierające się na wykładni językowej, według którego przepis odnosi się do każdego rodzaju nieruchomości<sup>3</sup>, a ściślej – do prawa własności nieruchomości, w tym do udziału we współwłasności nieruchomości<sup>4</sup>, a nawet do ekspektatywy odrębnej własności lokalu<sup>5</sup>. Natomiast przeciwny pogląd zawęży pojęcie nieruchomości do gruntów, czego uzasadnienia upatruje się w treści art. 37 § 1 pkt. 2 k.r.o., który odnosi się do czynności mających za przedmiot prawa rzeczowe do budynku lub lokalu<sup>6</sup>. Dzięki takiemu zawężeniu udaje się bowiem uzyskać rozłączne zakresy obu unormowań: art. 37 § 1 pkt. 2 k.r.o. miałyby wówczas wyłączne zastosowanie do prawa własności wyodrębnionych lokali oraz do budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, które nie podlegałyby wobec tego unormowaniu art. 37 § 1 pkt. 1 k.r.o.

Rozważając to zagadnienie, należy mieć na uwadze odmienne sformułowania opisujące kategorie czynności wymagające zgody współmałżonka, zawarte w obu porównywanych regulacjach. Mianowicie, tylko w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. mowa jest o czynności prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków, natomiast art. 37 § 1 pkt. 2 k.r.o. nie wymienia takiej kategorii czynności. Jednocześnie obie regulacje posługują się budzącym kontrowersje w doktrynie pojęciem „obciążenia”, jako kategorii czynności objętej zakresem ich normowania. Jeżeli obciążenie, zgodnie ze stanowiskiem większościowym, byłoby rozumiane w znaczeniu wąskim, obejmującym wyłącznie ustanawianie praw rzeczowych (za czym przemawia wyodrębnienie w treści art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. czynności prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków<sup>7</sup>), automatycznemu zawężeniu ulegnie zakres czynności wymagających zgody małżonka, objętych unormowaniem art. 37 § 1 p. 2 k.r.o. Ustanawianie praw względnych, których przedmiotem byłaby własność budynku lub lokalu, podlegałoby wówczas ogólnej regule samodzielności podejmowania czynności zarządu przez każdego z małżonków (art. 36 § 2 p. 1 k.r.o.). W doktrynie zauważono jednak, że wąskie rozumienie obciążenia na gruncie tej ostatniej regulacji rodzi niepożądane konsekwencje, polegające na

<sup>3</sup> K. Gołębiowski, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, Warszawa, 2012, s. 416; A. Lutkiewicz-Rucińska, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa, 2013, s. 221; M. Sychowicz, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa, 2011, s. 247; P. Wójcik, *Zarząd majątkiem wspólnym małżonków*, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 1, s. 30.

<sup>4</sup> T. Mróz, *Zgoda małżonka na dokonanie czynności prawnej w ustroju majątkowej wspólności ustawowej*, Warszawa, 2011, s. 131; M. Nazar, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 11: *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, red. T. Smoczyński, Warszawa, 2014, s. 358.

<sup>5</sup> M. Nazar [w:] *System prawa...*, s. 359.

<sup>6</sup> E. Kremer, *Obrót nieruchomościami z udziałem małżonków*, *Studia Iuridica Agraria*, t. 9, red. S. Prutis, Białystok, 2011, s. 161 i 163.

<sup>7</sup> Ponieważ w razie przyjęcia szerokiego znaczenia pojęcia obciążenia, sformułowanie to byłoby zbędnym *superfluum*.

zróżnicowanym reżimie dysponowania przez małżonków mieszkaniami. Jeżeli bowiem mieszkanie podlega unormowaniu art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. (stanowi bowiem np. niewyodrębnioną część gruntu), wówczas jego oddanie osobie trzeciej do korzystania na podstawie umowy obligacyjnej wymaga zgody małżonka, natomiast mieszkanie podlegające unormowaniu art. 37 § 1 p. 2 k.r.o. mogłoby stać się przedmiotem swobodnych dyspozycji o skutkach obligacyjnych dokonywanych przez jednego tylko małżonka<sup>8</sup>.

Ograniczając w tym miejscu rozważania do kwestii zakresu pojęcia nieruchomości w rozumieniu art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. i pozostawiając poza ramami wywodów kwestię innych niż własność praw do mieszkania, trzeba przyznać, że względy funkcjonalne przemawiają za jednolitym reżimem kontroli czynności prowadzących do udostępnienia osobom trzecim mieszkania należącego do majątku wspólnego małżonków, niezależnie od tego, czy mieszkanie to ma status części składowej gruntu i podlega obrotowi jako grunt, czy też jest wyodrębnionym lokalem, bądź częścią wyodrębnionego od gruntu budynku. Znaczenie społeczno-gospodarcze mieszkania, jako składnika majątku zdolnego do zapewnienia miejsca pobytu osób, ewentualnie umożliwiającego liczne zastosowania użytkowe, jest bowiem we wszystkich tych przypadkach porównywalne. Doniosła rola mieszkania w ramach majątku wspólnego małżonków wynika więc w dużej mierze ze szczególnej użyteczności tego składnika. Przemawia to na rzecz zapewnienia obojgu małżonkom kontroli nad choćby częściowym i czasowym wyłączeniem tej użyteczności. Wyłączenie takie następuje z pewnością w efekcie oddania osobie trzeciej mieszkania do korzystania. Stąd wydaje się, że celowym działaniem byłoby zastosowanie art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. do każdego rodzaju nieruchomości. Wymóg uzyskania zgody małżonka na udostępnienie mieszkania osobie trzeciej powinien bowiem obowiązywać niezależnie od ukształtowania stosunków własnościowych małżonków względem tego mieszkania. W konsekwencji należy stwierdzić, że udostępnianie innym osobom każdego rodzaju nieruchomości do korzystania wymaga zawsze zgody drugiego małżonka, bez względu na to, czy następuje to w drodze ustanowienia na rzecz osoby trzeciej ograniczonego prawa rzeczowego, czy w drodze ustanowienia prawa o charakterze zobowiązaniowym. W tym ostatnim przypadku można mieć jedynie wątpliwość, czy mamy wówczas do czynienia z obciążeniem nieruchomości, jednak jej rozstrzygnięcie nie ma praktycznego przełożenia dla skutków wynikających z omawianej regulacji, gdyż tak czy inaczej do dokonania czynności będzie konieczna zgoda małżonka.

W literaturze prezentowany jest pogląd rozszerzający zakres analizowanego unormowania na posiadanie nieruchomości<sup>9</sup>. Aby zweryfikować jego trafność,

<sup>8</sup> W związku z tym zgłoszono postulat szerokiej wykładni pojęcia obciążenia, tak M. Nazar, [w:] *System prawa...*, s. 359.

<sup>9</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. J. Wierciński, Warszawa, 2014, s. 374–375.

trzeba nieco szerzej spojrzeć na skutki czynności, mocą których dochodzi do udostępniania przez małżonków wspólnych nieruchomości innym osobom do korzystania. Warto zatem rozszerzyć analizę także na inne niż posiadanie rodzaje władztwa nad rzeczą. Sformułowanie zawarte w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. *in fine* jest pod tym względem neutralne, stanowi bowiem o oddawaniu nieruchomości, nie precyzując, o jaki rodzaj władztwa chodzi. Zauważmy, że elementem wszelkich czynności, o których mowa w tej części przepisu, jest oddanie władztwa nad nieruchomością osobie trzeciej, jako że używanie lub pobieranie pożytków z nieruchomości nie byłoby możliwe bez uzyskania przez uprawnionego władztwa nad nią. Należy przy tym założyć, że dla rozstrzygnięcia tego zagadnienia nie będzie miało znaczenia umiejscowienie tego elementu w strukturze czynności prawnej (przeniesienie władztwa jako przedmiot zobowiązania w ramach czynności konsensualnej, czy przeniesienie władztwa jako element konstytuujący czynność prawną realną), ponieważ tego rodzaju względy strukturalne nie wydają się czynnikiem skłaniającym ustawodawcę do ukształtowania katalogu czynności z art. 37 k.r.o.

Czynnikiem tym (choć nie jedynym) jest natomiast, najogólniej rzecz ujmując, doniosłość ekonomiczno-użytkowa określonych przedmiotów w ramach majątku wspólnego. Wyzybywając się władztwa nad nieruchomością, małżonkowie tracą możliwość korzystania z niej i to właśnie, biorąc pod uwagę szczególną użyteczność korzystania z nieruchomości, *prima facie*, jawi się jako powód objęcia kontrolą drugiego małżonka czynności prowadzących do takiej właśnie utraty. Miejmy na uwadze jednak to, że gdyby przy wykładni art. 37 § 1 p. 1 *in fine* k.r.o. kierować się wyłącznie funkcją użytkową nieruchomości, można byłoby uznać, że unormowaniu temu powinny podlegać wszelkie przypadki utraty bezpośredniego władztwa nad nieruchomością. Wniosek taki nie byłby jednak trafiony. Zważmy, że analiza art. 37 wskazuje na to, że należące do majątku wspólnego prawa względne do nieruchomości (np. prawo najmu lokalu) nie podlegają unormowaniu art. 37 k.r.o. Pojęcia nieruchomości nie można bowiem utożsamiać z prawem względnym do niej. Jest tak dlatego, że ustawodawca niejednokrotnie posługuje się pojęciem przedmiotu prawa własności na oznaczenie samego prawa własności<sup>10</sup>, a z kontekstu, w którym występuje pojęcie nieruchomości w analizowanym przepisie wynika, że mamy tu do czynienia z jednym z takich przypadków.

Dodatkowo, pojęcie nieruchomości wymienione zostało przed użytkowaniem wieczystym, co sugeruje, mając na względzie systematykę księgi II k.c., że chodzi tu wyłącznie o własność nieruchomości. Rozumowanie to znajduje oparcie także w treści art. 37 § 1 p. 2 k.r.o., gdzie mowa jest tylko o prawach rzeczowych. Wprawdzie ostatni segment art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. wymienia już tylko nieruchomości, bez wzmianki o użytkowaniu wieczystym, jednak nie wydaje się, by

<sup>10</sup> Np. art. 140 k.c., gdzie mowa jest o rozporządzaniu rzeczą, które przecież w istocie jest rozporządzeniem prawem własności rzeczy.

miało to oznaczać rozciągnięcie tej regulacji na prawa względne małżonków do nieruchomości. Należałoby raczej konsekwentnie przyjąć, że art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. dotyczy dwóch najszerzych praw rzeczowych: własności i użytkowania wieczystego, następny punkt odnosi się z kolei do innych praw rzeczowych. Przepisy te zostały ułożone według zamysłu kierowanego gradacją o charakterze normatywnym i nie zachodzą wystarczające przesłanki ku temu, by od tej gradacji odejść.

Wracając do wyjściowego zagadnienia rodzajów władztwa podlegających kontroli ze strony drugiego małżonka, trzeba stwierdzić, że nie wszystkie rodzaje władztwa nieruchomością są tą kontrolą objęte. Wyjęto spod niej m.in. posiadanie prawne mające charakter zależny, jeżeli jest oparte na tytule zobowiązaniowym. Wyłączenie to nastąpiło, pomimo że doniosłość użytkowa takiego władztwa może być porównywalna do doniosłości użytkowej prawa własności. Widzimy więc, że właściwości funkcjonalne poszczególnych przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego nie są jedynym czynnikiem przesądzającym decyzję ustawodawcy o objęciu danego składnika kontrolą współmałżonka. Czynnikiem mającym tu znaczenie okazuje się bowiem również ranga prawa podmiotowego, przekładająca się na abstrakcyjne założenie, iż prawo rzeczowe do nieruchomości, jako prawo trwalsze i szersze od praw obligacyjnych, ma większe znaczenie dla majątku wspólnego, a zarazem większą wartość i dlatego powinno podlegać kontroli ze strony współmałżonka. Doniosłość użytkowa posiadania nieruchomości, nieopartego na tytule prawnym, nie wystarcza więc do objęcia takiego posiadania zakresem art. 37 k.r.o. Dlaczego kontroli takiej miałyby podlegać posiadanie bezprawne, skoro nie podlega jej znaczny obszar posiadania prawnego? Ewentualny argument odwołujący się do przesłanek zasiedzenia, które dzięki takiemu posiadaniu mogłyby się w przyszłości ziścić, nie byłby chyba trafiony. Oddanie osobie trzeciej nieruchomości do korzystania nie pozbawia przecież małżonków posiadania samoistnego (art. 337 k.c.), a zatem samo w sobie nie wyklucza zasiedzenia nieruchomości na ich rzecz. Przeciwnie, mogłoby nawet wzmocnić sytuację prawną małżonków, ułatwiając im dowód, że ich posiadanie ma charakter samoistny, skoro oddali osobie trzeciej nieruchomość do korzystania, zachowując się tak, jakby byli jej właścicielami. Należy wobec tego sformułować wniosek, że udostępnianie osobom trzecim posiadania nieruchomości podlega ogólnej regule samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym (art. 36 § 2 k.r.o.). Stwierdzenie to może stać się podstawą do dalszych wniosków w przedmiocie przysługującego małżonkom względem cudzej nieruchomości dzierżenia i *precarium*, którymi dyspozycje konsekwentnie powinny mieć charakter samodzielny. Przedmiotem dalszych rozważań będzie więc tylko udostępnianie przez małżonków osobom trzecim nieruchomości, do których przysługuje małżonkom tytuł własności.

W następnej kolejności trzeba przyrzeć się skutkowi czynności, o których mowa w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. *in fine*, polegającemu na nabyciu przez osoby trzecie uprawnienia do używania lub pobierania pożytków z nieruchomości. Nie budzi wątpliwości to, że nabycie, o którym mowa, może nastąpić na mocy umowy ob-

ligacyjnej, obejmującej jeden z tych skutków bądź jednocześnie oba. Wskazuje na to użycie spójnika „lub” oddzielającego wymienione warianty<sup>11</sup>. Przykładem może być umowa najmu, dzierżawy, użyczenia bądź umowa nienazwana, która przewiduje jeden lub oba te skutki.

Problematiczne jest natomiast zagadnienie oddawania nieruchomości w dzierżenie i *precarium*. Niewątpliwie władztwo sprawowane przez dzierżyciela zmienia sytuację małżonków w sferze korzystania z nieruchomości, ponieważ osoba będąca „ogniwem pośredniczącym” w sprawowaniu władztwa może zaburzać dostęp drugiego małżonka do rzeczy, zważywszy na to, że dzierżycielowi służą instrumenty ochrony własnej posiadania (art. 343 § 3 k.c.). Możliwość prawnej weryfikacji czynności prowadzących do ustanowienia dzierżenia mogłaby dać małżonkowi podstawę do zwalczania bezprawnie władającego dzierżyciela w drodze ochrony petytoryjnej. Z kolei przeciwko objęciu dzierżenia treścią analizowanego unormowania przemawia fakt, iż dzierżyciel nie włada rzeczą we własnym interesie, lecz „za kogo innego” (art. 338 k.c.) – czyli „za małżonków”, a zatem interes, którego realizacji podlega władztwo, pozostaje niezmieniony. Po drugie, jeśli spojrzymy na dzierżenie jako na pewien stan faktyczny, który na podobieństwo posiadania rodzi przewidziane dla niego skutki prawne, stwierdzimy, że do powstania tychże skutków istnienie i rodzaj tytułu, na mocy którego doszło do ustanowienia dzierżenia, ma znaczenie drugorzędne. Pierwszorzędny jest bowiem układ stosunków faktycznych polegający na władztwie jednej osoby sprawowanym za kogo innego. Tymczasem zgoda małżonka może odnosić się wyłącznie do czynności prawnych, wpływając na ich ważność; nie usuwa ona natomiast skutków powiązanych z określonym układem stosunków faktycznych. Ewentualne przyznanie małżonkowi prawa kontroli czynności prawnych prowadzących do ustanowienia dzierżenia pozwoliłoby więc jedynie podważyć podstawę prawną dzierżenia, natomiast nie usunęłoby skutków wynikłych z zaistniałych faktów. Stąd można by wnosić, że instrument obligatoryjnej zgody nie jest w tym wypadku właściwym narzędziem ochrony interesów małżonka. Z kolei, gdy chodzi o prekarzystę, któremu przecież nie służą żadne środki ochrony władztwa, nasuwa się wniosek, że małżonek nawet bez przyznania mu prawa kontroli w art. 37 k.r.o., może uzyskać wystarczającą ochronę swego władztwa na mocy przysługującego mu prawa własności i statusu posiadacza samoistnego. Poza tym, skoro nawet ustanawianie posiadania zależnego opartego na tytule obligacyjnym nie podlega małżeńskiej kontroli (a przecież w zestawieniu z dzierżeniem i *precarium*, jest ono władztwem bardziej zaawansowanym, tzn. dalej idącym pod względem realizowanych interesów, ochrony i z reguły także trwałości, a zatem pociąga za sobą większe zagrożenie interesów współmałżonka), to tym bardziej oddawanie nieruchomości dzierżycielowi bądź prekarzyście nie powinno wymagać zgody małżonka.

<sup>11</sup> A. Lutkiewicz-Rucińska [w:] *Kodeks rodzinny...*, s. 224.

W następnej kolejności trzeba rozważyć, czy zgoda małżonka jest potrzebna tylko w razie udostępniania osobie trzeciej całej nieruchomości do korzystania, czy również w przypadku gdy osoba taka nabywa władztwo tylko części nieruchomości. Z ustawowego sformułowania „oddanie nieruchomości” można by wywodzić zastosowanie tego przepisu tylko do przekazania całej nieruchomości innej osobie. Natomiast za rozszerzającą wykładnią tego zwrotu przemawiają względy celowościowe, które jednakowo uzasadniają objęcie kontrolą małżonka udostępnianie nieruchomości osobie trzeciej władztwa nad całym przedmiotem, jak i nad jego częścią. Przeciwnie stanowisko mogłoby otworzyć furtkę do obchodzenia omawianego unormowania, ponieważ do uniknięcia konieczności uzyskania zgody współmałżonka wystarczyłoby oddanie nieruchomości do korzystania „w częściach”: na podstawie kilku czynności prawnych, kilku osobom, z których każda uzyskałaby władztwo nad częścią nieruchomości. Wypada więc uznać, że zgoda małżonka jest potrzebna niezależnie od tego, czy osoba trzecia przejmuje całość bezpośredniego władztwa nad nieruchomością, czy tylko nad jej częścią, jak również od tego, czy małżonkowie zachowują dla siebie częściowe korzystanie z nieruchomości<sup>12</sup>.

Wątpliwości mogą powstać także co do konieczności uzyskiwania zgody małżonka na kolejne udostępnienie nieruchomości innej osobie, czy to w postaci zawarcia następnej umowy o korzystanie z tym samym czy z nowym kontrahentem, a także odnośnie do przedłużenia dotychczasowej umowy o korzystanie z nieruchomości. Można bowiem interpretować oddanie nieruchomości wąsko, jako utratę po stronie małżonków bezpośredniego władztwa nad nieruchomością lub jej częścią, albo szeroko, włączając także przedłużenie stanu, w którym małżonkowie nie mogą tego władztwa odzyskać. Trafniejsze wydaje się to drugie ujęcie, ponieważ utrwalenie stanu niemożności korzystania z nieruchomości może być dla małżonka czynnikiem równie niekorzystnym, co pierwsze – wyzbycie się bezpośredniego władztwa nad nieruchomością. W toku wykładni omawianego unormowania trzeba zatem położyć nacisk na skutek czynności polegający na używaniu lub pobieraniu pożytków z nieruchomości przez osobę trzecią.

Oddanie nieruchomości, w znaczeniu użytym w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o., to nie tylko wydanie nieruchomości z rąk małżonków do rąk osoby trzeciej. Będzie nim również udostępnienie nieruchomości osobie trzeciej, polegające na stworzeniu dla niej podstawy prawnej do korzystania z nieruchomości, nawet jeśli wydanie przedmiotu umowy nastąpiło za pośrednictwem innej osoby (np. poprzedniego posiadacza zależnego nieruchomości), albo jeżeli nabywca uprawnień znajdował się już wcześniej w posiadaniu bądź dzierżeniu tej nieruchomości. Z kolei, odnośnie przedłużenia umowy, nie można zakładać, że zgoda małżonka na pierwotną umowę terminową obejmuje dopuszczalność swobodnego jej przedłużania przez drugiego małżonka. Gdyby tak było, małżonek mógłby łatwo obejść

<sup>12</sup> Zob. też A. Sylwestrzak, [w:] *Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, Warszawa, 2016, s. 350.

brak zgody współmałżonka na długoterminowe udostępnianie nieruchomości osobie trzeciej, uzyskując łatwiejszą do wyjednania zgodę na umowę krótkoterminową, która otwierałaby mu drogę do dalszych nieograniczonych jej przedłużeń. Dlatego też każda czynność udostępniająca korzystanie z nieruchomości osobie trzeciej, czy to po raz pierwszy, czy kolejny, a także niezależnie od długości terminu tego udostępnienia, wymaga zgody małżonka.

Obligatoryjnej zgody wymaga także umowa o zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego (art. 248 k.c.), obciążającego wspólną nieruchomość małżonków, jeżeli zmiana ta rozszerza obciążenie w zakresie uprawnień do używania lub pobierania pożytków z nieruchomości<sup>13</sup>. To samo odnosi się do umownych zmian treści umów obligacyjnych, rozszerzających uprawnienia do korzystania z nieruchomości. W przypadku udostępnienia nieruchomości osobie trzeciej w szerszym niż dotąd zakresie mamy bowiem przecież do czynienia z czynnością opisaną w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o., czyli z oddaniem (rozumianym jako udostępnienie) nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Okoliczność, że kontrahentowi przysługiwało już wcześniej przynajmniej jedno z tych uprawnień w węższym zakresie, nie wyklucza takiej kwalifikacji.

Nie budzi wątpliwości, że występujące w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. pojęcie pożytków nawiązuje do zawartej w Kodeksie cywilnym definicji pożytków rzeczy (art. 53); z kolei używanie, z braku ustawowej definicji, powinno być rozumiane zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tego pojęcia, czyli jako posługiwanie się rzeczą, obejmujące zachowania inne niż pobieranie pożytków<sup>14</sup>. Natomiast zastanawiające jest to, czy umowa zezwalająca osobie trzeciej na pobranie z nieruchomości dochodów innych niż pożytki (np. odłączanie części składowych bez zachowania zasad prawidłowej gospodarki) podlega temu unormowaniu. Z pomocą przychodzi wniosek *a minori ad maius*, który przemawia za objęciem kontrolą małżeńską czynności, które powodują dalej idącą ingerencję w substancję nieruchomości, niż ma to miejsce w razie pobierania pożytków. Zagrożenie interesu współmałżonka może tu być większe, stąd pożądane byłoby uzależnienie ważności takich umów od jego zgody.

Kolejne zagadnienie powstające na gruncie analizowanej regulacji dotyczy natężenia uprawnień do używania oraz pobierania pożytków. Nie jest bowiem jasne, czy wymóg zgody małżonka obejmuje także te czynności, które prowadzą do jednorazowego tylko skorzystania z nieruchomości przez osobę trzecią w drodze jednorazowego użycia bądź jednorazowego pobrania pożytków. Pomijam przy tym *precarium*, do którego, jak wyżej wyjaśniono, zgoda małżonka nie jest

<sup>13</sup> O kwalifikacji umowy o zmianę treści ograniczonego prawa rzeczowego jako czynności zarządu majątkiem małżonków zob. M. Deneka, *Umowna zmiana treści ograniczonych praw rzeczowych obciążających nieruchomość należącą do majątku wspólnego małżonków*, „Acta Iuris Stetinensis” 2014, nr 6 (821), s. 185–200.

<sup>14</sup> O pojęciu używania i korzystania z rzeczy zob. szerzej A. Sylwestrzak, *Użytkowanie. Konstrukcja prawna*, Warszawa, 2013, s. 172.



potrzebna. Przy rozstrzygnięciu tego zagadnienia należy zwrócić uwagę na sformułowanie art. 37 § 1 p. 1 k.r.o., w którym mowa jest o „używaniu” nieruchomości, a nie o jej użyciu, a następnie o „pobieraniu” pożytków, a nie o ich pobraniu. Wykładania językowa mogłaby sugerować zatem, że przepis ten dotyczy wyłącznie utrzymujących się przez pewien czas bądź powtarzających się zachowań osoby trzeciej, natomiast nie obejmuje on czynności prawnych uprawniających do jednorazowego aktu skorzystania z rzeczy. Wydaje się jednak, że wbrew tej językowej intuicji, właściwy kierunek wykładni nie powinien przywiązywać wagi do jednorazowości bądź powtarzalności zachowań wynikających z uprawnienia do korzystania z rzeczy, lecz raczej wiązać skutki prawne z ciągłym charakterem prawnym stosunków, na mocy których osoba trzecia uzyskuje władztwo nad nieruchomością. Stosunki prawne ciągłe, uprawniające do używania bądź pobierania pożytków z nieruchomości (takie jak najem, dzierżawa bądź użyczenie) wymagają bowiem ze swej istoty choćby minimalnego trwania w czasie, i choćby nawet użycie rzeczy w odbiorze otoczenia jawiło się jako zachowanie jednorazowe, to w istocie będzie jednak używaniem nieruchomości przez pewien określony krótki czas. I w tym właśnie znaczeniu posługuje się k.r.o. pojęciami używania i pobierania pożytków z nieruchomości. Z kolei jednorazowe pobranie pożytków, jeżeli byłoby nieodpłatne, mogłoby, przy uwzględnieniu okoliczności danego przypadku, zostać zakwalifikowane jako darowizna z majątku wspólnego, a wtedy podstawą prawną do oceny konieczności uzyskania zgody drugiego małżonka na jej dokonanie byłby art. 37 § 1 p. 4 k.r.o.

W konkluzji przeprowadzonej analizy skryształizowały się następujące istotniejsze wnioski:

- 1) Art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. *in fine* znajduje zastosowanie do własności każdego rodzaju nieruchomości. Nie znajduje on natomiast zastosowania do będącego składnikiem majątku wspólnego posiadania bezprawnego, a także do oddawania nieruchomości w dzierżenie i *precarium*.
- 2) „Oddanie” nieruchomości do używania lub pobierania pożytków należy rozumieć jako udostępnienie nieruchomości w celu korzystania. Zgoda małżonka jest konieczna zarówno wtedy, gdy korzystanie przez osobę trzecią obejmuje całą nieruchomość, jak i gdy dotyczy tylko części nieruchomości.
- 3) Obligatoryjna zgoda małżonka jest potrzebna do przedłużenia umów, o których mowa w art. 37 § 1 p. 1 k.r.o. *in fine*, a także do zmiany treści uprawnień osoby trzeciej, prowadzącej do rozszerzenia uprawnienia do używania nieruchomości lub pobierania z niej pożytków.
- 4) Zgody małżonka wymaga nawet udostępnienie nieruchomości do jednorazowego skorzystania, jeżeli następuje na podstawie stosunku prawnego o charakterze ciągłym.

**Anna Sylwestrzak**

**TRANSFERRING THE REAL PROPERTY FOR USE  
OR RECEIVE BENEFITS AS AN ACTION OF THE MANAGEMENT  
OF COMMON PROPERTY OF SPOUSES**

Transferring a real property belonging to a common property of spouses by one spouse to third parties for using or receiving benefits is an act of managing the spouses' common property that requires the consent of the other spouse (art. 37 § 1 p. 1 of the Family and Guardianship Code). This provision applies to the ownership of any real property but it does not refer to the unlawful possession that is a part of spouses' common property. It also does not apply to transferring the real property to another person for tenancy or *precarium*.

Transferring the real property to a third party, within the meaning of the analyzed regulation, should be understood as providing not only the whole property but also its part. What is more, the obligatory consent of the second spouse is also required to extend the contract with a third party, as well as to change its content by extending the third party's rights to use the property or receive benefits. The consent of the spouse is also required in case of transferring the property for a single use, if it is based on the legal relationship of a continuous nature.