

---

MONOGRAFIE PRAWNICZE

---

PODZIAŁ  
*QUOAD USUM*  
NIERUCHOMOŚCI  
ROLNEJ

KATARZYNA CZERWIŃSKA-KORAL



Wydawnictwo C.H.Beck

---

MONOGRAFIE PRAWNICZE

---

KATARZYNA CZERWIŃSKA-KORAL • PODZIAŁ QUOAD USUM  
NIERUCHOMOŚCI ROLNEJ

Polecamy nasze najnowsze publikacje z tej serii:

*Krzysztof Mularski*

**PRAWO INTERTEMPORALNE Z PERSPEKTYWY NAUKI  
PRAWA CYWILNEGO. WYKŁADNIA PRZEPISÓW  
INTERTEMPORALNYCH**

*Dominika Opalska*

**OBOWIAZEK LOJALNOŚCI W SPÓŁKACH KAPITAŁOWYCH**

*Wojciech Piątek*

**POWAGA RZECZY OSĄDZONEJ WYROKU SĄDU  
ADMINISTRACYJNEGO**

*Ewelina Cała-Wacinkiewicz, Kinga Flaga-Gieruszyńska,  
Daniel Wacinkiewicz (red.)*

**WSPÓŁCZESNE INSTYTUCJE PRAWA. OBYWATEL – PAŃSTWO  
– SPOŁECZNOŚĆ MIĘDZYNARODOWA**

*Katarzyna Górka*

**JAWNOŚĆ POSIEDZEŃ SEJMU I SENATU ORAZ JEJ  
OGRANICZENIA W KONSTYTUCJI RP**

*Magdalena Wilejczyk*

**ZAGADNIENIA ETYCZNE CZĘŚCI OGÓLNEJ PRAWA  
CYWILNEGO**

*Marek Szydło*

**PRAWNA KONCEPCJA ZAMÓWIENIA PUBLICZNEGO**

*Miłosz Kaczyński*

**PEŁNOMOCNIK Z URZĘDU W SĄDOWYM POSTĘPOWANIU  
CYWILNYM**



**Legalis**  
System Informacji Prawnej

[www.ksiegarnia.beck.pl](http://www.ksiegarnia.beck.pl)

[Kup książkę](#)

---

PODZIAŁ  
*QUOAD USUM*  
NIERUCHOMOŚCI  
ROLNEJ

---

KATARZYNA CZERWIŃSKA-KORAL



WYDAWNICTWO C.H.BECK  
WARSZAWA 2015

[Kup książkę](#)

*Wydawca:* Natalia Adamczyk



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2015**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.  
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

*Skład i łamanie:* Tim-Print, Warszawa  
*Druk i oprawa:* Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-7328-7



ISBN e-book 978-83-255-7329-4

[Kup książkę](#)

# Spis treści

|                                                                                                 |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Wykaz skrótów .....</b>                                                                      | <b>XI</b>     |
| <b>Wykaz aktów prawnych .....</b>                                                               | <b>XV</b>     |
| <b>Wykaz literatury .....</b>                                                                   | <b>XIX</b>    |
| <b>Wykaz orzecznictwa .....</b>                                                                 | <b>XXXIII</b> |
| <b>Wprowadzenie .....</b>                                                                       | <b>XLIII</b>  |
| <b>Rozdział I. Nieruchomość rolna jako składnik gospodarstwa rolnego .....</b>                  | <b>1</b>      |
| § 1. Zagadnienia wprowadzające .....                                                            | 1             |
| § 2. Normatywny model gospodarstwa rolnego w Kodeksie cywilnym ...                              | 8             |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                    | 8             |
| II. Gospodarstwo rolne w ujęciu art. 55 <sup>3</sup> KC – zagadnienia<br>szczegółowe .....      | 11            |
| § 3. Siedlisko jako integralna część gospodarstwa rolnego .....                                 | 40            |
| § 4. Charakter prawny gospodarstwa rolnego .....                                                | 50            |
| § 5. Model gospodarstwa rodzinnego w polskim systemie prawnym .....                             | 56            |
| <b>Rozdział II. Współwłasność nieruchomości rolnej .....</b>                                    | <b>61</b>     |
| § 1. Pojęcie i istota współwłasności .....                                                      | 61            |
| I. Uwagi ogólne dotyczące współwłasności .....                                                  | 61            |
| II. Istota współwłasności; pojęcie i znaczenie prawne udziału<br>we współwłasności .....        | 63            |
| III. Przedmiot współwłasności .....                                                             | 65            |
| IV. Rodzaje współwłasności .....                                                                | 71            |
| V. Powstanie współwłasności .....                                                               | 76            |
| 1. Źródła współwłasności w ogólności .....                                                      | 76            |
| 2. Źródła współwłasności nieruchomości rolnej .....                                             | 78            |
| § 2. Rozporządzanie udziałem we współwłasności; rozporządzanie<br>rzeczą wspólną .....          | 80            |
| § 3. Zarząd rzeczą wspólną .....                                                                | 82            |
| § 4. Uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli .....                                             | 88            |
| I. Zagadnienia ogólne .....                                                                     | 88            |
| II. Uprawnienie współwłaścicieli do współkorzystania<br>i współposiadania rzeczy wspólnej ..... | 91            |
| 1. Zagadnienia ogólne; ustawowa regulacja .....                                                 | 91            |

|                                                                                                                                |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 2. Regulacja umowna .....                                                                                                      | 96         |
| 3. Regulacja sądowa .....                                                                                                      | 98         |
| § 5. Roszczenia przysługujące współwłaścicielom .....                                                                          | 99         |
| I. Zagadnienia ogólne .....                                                                                                    | 99         |
| II. Roszczenia współwłaściciela przeciwko osobie trzeciej<br>oraz przeciwko innemu współwłaścicielowi .....                    | 101        |
| <b>Rozdział III. Podział <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej .....</b>                                                      | <b>117</b> |
| § 1. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                           | 117        |
| § 2. Podział nieruchomości .....                                                                                               | 118        |
| I. Rodzaje podziału nieruchomości .....                                                                                        | 118        |
| II. Tryby podziału nieruchomości .....                                                                                         | 122        |
| § 3. Podział administracyjny nieruchomości wspólnej .....                                                                      | 124        |
| I. Zasady ogólne .....                                                                                                         | 124        |
| II. Podział nieruchomości rolnej .....                                                                                         | 127        |
| § 4. Sądowe zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej .....                                                                    | 129        |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                   | 129        |
| II. Zasady sądowego zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej ....                                                             | 132        |
| III. Zasady sądowego zniesienia współwłasności gospodarstwa<br>rolnego .....                                                   | 135        |
| § 5. Istota podziału <i>quoad usum</i> ; cechy charakterystyczne i zasady<br>podziału <i>quoad usum</i> oraz jego skutki ..... | 140        |
| I. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                             | 140        |
| II. Pojęcie podziału <i>quoad usum</i> .....                                                                                   | 142        |
| III. Cechy charakterystyczne podziału <i>quoad usum</i> .....                                                                  | 143        |
| IV. Cechy umownego podziału <i>quoad usum</i> .....                                                                            | 145        |
| V. Treść porozumienia współwłaścicieli .....                                                                                   | 148        |
| VI. Zakaz dokonania podziału <i>quoad usum</i> .....                                                                           | 151        |
| VII. Skutki podziału <i>quoad usum</i> .....                                                                                   | 152        |
| § 6. Istota i ogólne zasady sądowego podziału <i>quoad usum</i> .....                                                          | 154        |
| § 7. Nieruchomość rolna jako przedmiot podziału <i>quoad usum</i> .....                                                        | 159        |
| § 8. Granice dopuszczalności podziału <i>quoad usum</i> nieruchomości<br>rolnej .....                                          | 162        |
| § 9. Szczególne zasady sądowego podziału <i>quoad usum</i> nieruchomości<br>rolnej .....                                       | 168        |
| § 10. Materialne podstawy prawne podziału <i>quoad usum</i> nieruchomości<br>rolnej .....                                      | 176        |
| § 11. Postępowanie sądowe w sprawach o podział <i>quoad usum</i><br>nieruchomości rolnej .....                                 | 187        |
| I. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                             | 187        |

|                                                                                                                                  |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| II. Krytyka dominującej linii orzecznictwa .....                                                                                 | 188        |
| III. Tryb postępowania – podsumowanie .....                                                                                      | 194        |
| IV. Rola biegłego w sprawie o podział <i>quoad usum</i> .....                                                                    | 197        |
| <b>Rozdział IV. Podział do korzystania nieruchomości rolnej będącej<br/>przedmiotem wspólnych praw innych niż własność .....</b> | <b>203</b> |
| § 1. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                   | 203        |
| § 2. Użytkowanie wieczyste jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                         | 204        |
| I. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                               | 204        |
| II. Treść prawa użytkowania wieczystego .....                                                                                    | 207        |
| III. Współużytkowanie wieczyste .....                                                                                            | 211        |
| § 3. Wspólność praw wynikających ze stosunków zobowiązaniowych ....                                                              | 215        |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                     | 215        |
| II. Umowa najmu jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                                    | 219        |
| III. Umowa dzierżawy jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                               | 222        |
| 1. Umowa dzierżawy w ogólności .....                                                                                             | 222        |
| 2. Zasady szczególne w przedmiocie dzierżaw rolnych .....                                                                        | 226        |
| 3. Bezczyńszowe używanie nieruchomości rolnej<br>z art. 708 KC .....                                                             | 230        |
| IV. Umowa leasingu jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                                 | 230        |
| V. Umowa użyczenia jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                                 | 233        |
| VI. Inne umowy związane z korzystaniem z rzeczy jako podstawy<br>prawne posiadania nieruchomości rolnej .....                    | 235        |
| § 4. Ograniczone prawa rzeczowe jako podstawa prawna posiadania<br>nieruchomości rolnej .....                                    | 237        |
| I. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                               | 237        |
| II. Prawo użytkowania nieruchomości rolnej (art. 252 KC) .....                                                                   | 238        |
| III. Służebności na nieruchomościach rolnych .....                                                                               | 241        |
| 1. Służebności jako ograniczone prawo rzeczowe.....                                                                              | 241        |
| 2. Służebności gruntowe .....                                                                                                    | 243        |
| 3. Służebność przesyłu .....                                                                                                     | 246        |
| 4. Służebności osobiste .....                                                                                                    | 247        |
| 5. Konkluzje.....                                                                                                                | 251        |
| <b>Rozdział V. Szczególne podziały <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnych<br/>lub ich części .....</b>                          | <b>263</b> |

|                                                                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| § 1. Podział <i>quoad usum</i> nieruchomości wspólnej w przypadku odrębnej własności lokali .....                                                    | 263 |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                                         | 263 |
| II. Współkorzystanie z nieruchomości wspólnej .....                                                                                                  | 266 |
| III. Nieruchomość wspólna .....                                                                                                                      | 267 |
| IV. Stosunek umowy o podział <i>quoad usum</i> do czynności zarządu rzeczą wspólną .....                                                             | 270 |
| V. Umowa o podział <i>quoad usum</i> .....                                                                                                           | 274 |
| 1. Zagadnienia wstępne; czas zawierania umowy .....                                                                                                  | 274 |
| 2. Treść umowy .....                                                                                                                                 | 276 |
| 3. Podmioty zawierające umowę .....                                                                                                                  | 277 |
| 4. Skutki zawarcia umowy .....                                                                                                                       | 279 |
| 5. Jednostronna rezygnacja z obowiązania .....                                                                                                       | 279 |
| § 2. Podział <i>quoad usum</i> mieszkania wchodzącego w skład gospodarstwa rolnego .....                                                             | 281 |
| I. Prawo do korzystania z mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny – zagadnienia wstępne .....                                                 | 281 |
| II. Treść i charakter prawny uprawnienia do korzystania z mieszkania w celu zaspokajania potrzeb rodziny .....                                       | 283 |
| III. Treść i charakter prawny uprawnienia do korzystania z przedmiotów stanowiących wyposażenie mieszkania w celu zaspokajania potrzeb rodziny ..... | 288 |
| IV. Uprawnienie z art. 28 <sup>1</sup> KRO a ochrona posesoryjna .....                                                                               | 288 |
| V. Uprawnienie z art. 28 <sup>1</sup> KRO – podsumowanie .....                                                                                       | 290 |
| § 3. Współposiadanie i korzystanie z rzeczy wchodzących w skład majątku wspólnego .....                                                              | 291 |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                                         | 291 |
| II. Zasady współposiadania i współkorzystania z rzeczy wchodzących w skład majątku wspólnego małżonków .....                                         | 292 |
| § 4. Rozstrzygnięcie o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania w wyroku rozwodowym i w orzeczeniu orzekającym separację .....                   | 294 |
| I. Zagadnienia wprowadzające .....                                                                                                                   | 294 |
| II. Orzekanie o sposobie korzystania ze wspólnego mieszkania przy orzekaniu separacji .....                                                          | 296 |
| III. Obligatoryjność orzekania o sposobie korzystania .....                                                                                          | 296 |
| IV. Tymczasowy charakter orzeczenia .....                                                                                                            | 299 |
| V. Przedmiot orzeczenia .....                                                                                                                        | 300 |
| VI. Treść orzeczenia .....                                                                                                                           | 301 |
| VII. Podstawa prawna orzeczenia o sposobie korzystania .....                                                                                         | 305 |
| VIII. Postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia .....                                                                                                | 306 |

|                                                                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| IX. Zmiana sposobu korzystania .....                                                                                                                           | 306 |
| X. Kwestie proceduralne .....                                                                                                                                  | 307 |
| XI. Konkluzje .....                                                                                                                                            | 309 |
| § 5. Współposiadanie i współkorzystanie z nieruchomości rolnej<br>wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego należącego do spadku ....                            | 311 |
| I. Majątek spadkowy .....                                                                                                                                      | 311 |
| II. Gospodarstwo rolne jako składnik majątku spadkowego .....                                                                                                  | 312 |
| III. Współposiadanie i współkorzystanie ze składników majątku<br>spadkowego; podział <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej<br>wchodzącej w skład spadku ..... | 314 |
| § 6. Współkorzystanie z mieszkania przez małżonka i osoby bliskiej<br>po śmierci spadkodawcy .....                                                             | 316 |
| I. Zagadnienia wstępne .....                                                                                                                                   | 316 |
| II. Treść uprawnienia .....                                                                                                                                    | 317 |
| <b>Zakończenie</b> .....                                                                                                                                       | 321 |
| <b>Indeks rzeczowy</b> .....                                                                                                                                   | 329 |