
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

OBOWIĄZEK LOJALNOŚCI W SPÓLKACH 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
OGRODZENIA 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

PODZIAŁ
QUOAD USUM
NIERUCHOMOŚCI
ROLNEJ

KATARZYNA CZERWIŃSKA-KORAL



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2015

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

Spis treści

Wykaz skrótów	XI
Wykaz aktów prawnych	XV
Wykaz literatury	XIX
Wykaz orzecznictwa	XXXIII
Wprowadzenie	XLIII
Rozdział I. Nieruchomość rolna jako składnik gospodarstwa rolnego	1
§ 1. Zagadnienia wprowadzające	1
§ 2. Normatywny model gospodarstwa rolnego w Kodeksie cywilnym ...	8
I. Zagadnienia wstępne	8
II. Gospodarstwo rolne w ujęciu art. 55 ³ KC – zagadnienia 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
Rozdział II. Współwłasność nieruchomości rolnej	61
§ 1. Pojęcie i istota współwłasności	61
I. Uwagi ogólne dotyczące współwłasności	61
II. Istota współwłasności; pojęcie i znaczenie prawne udziału 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 rzeczą wspólną	80
§ 3. Zarząd rzeczą wspólną	82
§ 4. Uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli	88
I. Zagadnienia ogólne	88
II. Uprawnienie współwłaścicieli do współkorzystania 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 oraz przeciwko innemu współwłaścicielowi	101
Rozdział III. Podział <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej	117
§ 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 rolnego	135
§ 5. Istota podziału <i>quoad usum</i> ; cechy charakterystyczne i zasady 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 rolnej	162
§ 9. Szczególne zasady sądowego podziału <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej	168
§ 10. Materialne podstawy prawne podziału <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej	176
§ 11. Postępowanie sądowe w sprawach o podział <i>quoad usum</i> 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
Rozdział IV. Podział do korzystania nieruchomości rolnej będącej	
 przedmiotem wspólnych praw innych niż własność	203
§ 1. Zagadnienia wstępne	203
§ 2. Użytkowanie wieczyste jako podstawa prawna posiadania	
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	
nieruchomości rolnej	219
III. Umowa dzierżawy jako podstawa prawna posiadania	
nieruchomości rolnej	222
1. Umowa dzierżawy w ogólności	222
2. Zasady szczególne w przedmiocie dzierżaw rolnych	226
3. Bezczyńszkowe używanie nieruchomości rolnej	
z art. 708 KC	230
IV. Umowa leasingu jako podstawa prawna posiadania	
nieruchomości rolnej	230
V. Umowa użyczenia jako podstawa prawna posiadania	
nieruchomości rolnej	233
VI. Inne umowy związane z korzystaniem z rzeczy jako podstawy	
prawne posiadania nieruchomości rolnej	235
§ 4. Ograniczone prawa rzeczowe jako podstawa prawna posiadania	
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
Rozdział V. Szczególne podziały <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnych	
 lub ich części	263

§ 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 obowiązań	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 ¹ KRO a ochrona posesoryjna	288
V. Uprawnienie z art. 28 ¹ 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

Spis treści

IX. Zmiana sposobu korzystania	306
X. Kwestie proceduralne	307
XI. Konkluzje	309
§ 5. Współposiadanie i współkorzystanie z nieruchomości rolnej 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 spadkowego; podział <i>quoad usum</i> nieruchomości rolnej wchodzącej w skład spadku	314
§ 6. Współkorzystanie z mieszkania przez małżonka i osoby bliskiej po śmierci spadkodawcy	316
I. Zagadnienia wstępne	316
II. Treść uprawnienia	317
Zakończenie	321
Indeks rzeczowy	329