

## Wprowadzenie

W praktyce nierzadko spotykamy się ze współwłasnością nieruchomości rolnych. Według wyników Powszechnego Spisu Rolnego z 2010 r.<sup>1</sup> liczba gospodarstw rolnych w Polsce ogółem wynosiła 2 278 tys. Spośród 1 563 tys. gospodarstw rolnych o powierzchni powyżej 1 ha użytków rolnych – 1 559 tys. stanowiły gospodarstwa indywidualne<sup>2</sup>, z czego pewna część pozostaje we współwłasności<sup>3</sup>.

Współwłasność nieruchomości rolnych może mieć różnorodne źródło, np. we wspólności ustawowej małżonków, współwłasności spadkobierców ustawowych, współwłasności powstałej w drodze zasiedzenia przez kilku posiadaczy jednocześnie spełniających warunki ustawy. Współwłasność taka może powstać przez czynność prawną, np. wskutek zawarcia umowy sprzedaży, w ramach której na więcej niż jednego nabywcę przeniesiona zostaje własność albo w przypadku przeniesienia jedynie udziału we współwłasności. Współwłasność może powstać wskutek dziedziczenia przez kilku spadkobierców w określonych częściach. Często źródłem współwłasności bywa orzeczenie sądu wydane w sprawie o zniesienie współwłasności lub dział spadku, na podstawie którego sąd pozostawia rzecz we współwłasności niektórych dotychczasowych współwłaścicieli<sup>4</sup>. Współwłasność, pomyślana jako stan przejściowy, trwa do czasu jej zniesienia lub wygaśnięcia wspólnego prawa własności<sup>5</sup>.

Każdy ze współwłaścicieli ma takie same uprawnienia. Kodeks cywilny wyróżnia uprawnienia współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do jej używania i korzystania z niej w zakresie, który nie wyłącza pozostałych współwłaścicieli od takiego samego używania i korzystania z rzeczy (art. 206 KC).

---

<sup>1</sup> Raport z wyników Powszechnego Spisu Rolnego 2010, Warszawa 2011: [http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbr/gus/PUBL\\_rl\\_psr\\_raport\\_z\\_wynikow\\_PSR\\_2010\\_260711.pdf](http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbr/gus/PUBL_rl_psr_raport_z_wynikow_PSR_2010_260711.pdf).

<sup>2</sup> Przez gospodarstwo indywidualne (gospodarstwo rolne osoby fizycznej) według Raportu Powszechnego Spisu Rolnego 2010 rozumie się gospodarstwo o powierzchni użytków rolnych od 0,1 ha, będące własnością lub znajdujące się w użytkowaniu osoby fizycznej oraz gospodarstwo rolne osoby posiadającej użytki rolne o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha lub nieposiadającej użytków rolnych, która ma co najmniej: 1 sztukę bydła lub (i) 5 sztuk trzody chlewnej albo 1 lochę lub (i) 3 sztuki owiec lub (i) 3 sztuki kóz lub (i) 1 konia lub (i) 30 sztuk drobiu lub (i) 1 strusia lub (i) 5 sztuk samic królików lub (i) 5 sztuk samic pozostałych zwierząt futerkowych lub (i) 3 sztuki pozostałych zwierząt utrzymywanych na rzeź lub (i) 1 pień pszczeli.

<sup>3</sup> Brak danych dotyczących procentowego udziału gospodarstw rolnych pozostających we współwłasności, albowiem GUS nie prowadzi takiej statystyki.

<sup>4</sup> A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2000, s. 12.

<sup>5</sup> P. Kostański, *Zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze umowy*, Kraków 2004, s. 16.

Często zdarza się brak porozumienia co do sposobu korzystania ze składników gospodarstwa rolnego przez wszystkich współwłaścicieli. W takiej sytuacji najłatwiejszym sposobem rozwiązania konfliktu wydaje się zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego. Jednakże do dnia wejścia w życie przepisów noweli z 28.7.1990 r.<sup>6</sup> zmieniającej Kodeks cywilny<sup>7</sup> obowiązywały przepisy Rozporządzenia Rady Ministrów z 28.11.1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych<sup>8</sup>, które wprowadzały istotne ograniczenia w dokonywaniu podziału gospodarstw rolnych. W konsekwencji w orzecznictwie w latach 60-tych XX w. pojawił się pogląd, iż ze względu na interes społeczno-gospodarczy podział gospodarstwa rolnego na odrębne części, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli, czyli podział nieruchomości rolnych *quoad usum*, nie jest dopuszczalny w drodze umowy współwłaścicieli, a tym samym nie może być dokonany przez sąd. Innymi słowy, uznano, że podział gospodarstwa rolnego między współwłaścicielami może nastąpić tylko w drodze zniesienia współwłasności. Nie był natomiast dopuszczalny podział tymczasowy, tj. na czas trwania współwłasności<sup>9</sup>.

W kolejnych latach 80-tych XX w. SN wyraził pogląd, że przedmiotem podziału może być siedlisko wchodzące w skład dwu lub więcej gospodarstw rolnych, przy czym podział taki traktowano jako wyjątek od zasady zakazującej przeprowadzania podziału *quoad usum*<sup>10</sup>.

*De lege lata* nie występuje zakaz podziału gospodarstwa rolnego<sup>11</sup>.

Gdy współwłaściciele nie mogą albo – z jakiś względów – nie chcą, znieść współwłasności gospodarstwa rolnego, formalnie brak przeszkód, aby sposób korzystania ze wspólnych nieruchomości rolnych, określała umowa współwłaścicieli lub treść rozstrzygnięcia sądowego. Zatem, korzystanie z nieruchomości rolnych może odbywać się według wzoru ustawowego lub według indywidualnego rozwiązania umownego; sposób korzystania z rzeczy może również określić sąd na wniosek zainteresowanych współwłaścicieli. Dochodzi do sytuacji, w której gospodarstwo rolne nadal pozostaje we współwłasności, a powstaje jedynie potrzeba uregulowania sposobu korzystania z jego składników, w szczególności nieruchomości rolnej.

Problematyka podziału nieruchomości rolnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego *quoad usum* nie została – jak dotychczas – kompleksowo opracowana w literaturze przedmiotu. Spotykamy opracowania artykułowe<sup>12</sup> oraz

---

<sup>6</sup> Tj. do 30.9.1990 r.

<sup>7</sup> Ustawa o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r. Nr 55, poz. 321).

<sup>8</sup> Tj. Dz.U. z 1983 r. Nr 19, poz. 86.

<sup>9</sup> Uchwała SN z 15.12.1969 r. (III CZP 12/69, OSNC 1970, Nr 3, poz. 39).

<sup>10</sup> T. Malinowski, Glosa do uchwały z 19.7.1983 r. (II CZP 32/83, PiP 1986, Nr 6, poz.140, s. 142).

<sup>11</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z 28.11.1964 r. zostało uchylone z dniem 24.12.1990 r.

<sup>12</sup> M.in.: S. Cichosz, T. Szawłowski, Umowy określające zarząd i sposób korzystania z nieruchomości (artykuł 98 pr. rzecz.), BMS 1957, Nr 4, s. 32 i n.; E. Brzeziński, O dopuszczeniu współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej, NP 1959, Nr 3, s. 328; J. Krajewski, Formy realizacji uprawnień właściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności, Pal. 1968, Nr 3, s. 31; S. Ritterman, Problem legalizacji nieformalnych działów wspólnej nieruchomości rolnej nie pochodzącej ze spadku, PiP 1968, Nr 2, s. 253 i n.; E. Mielcarek, Podział nieruchomości do korzystania, NP 1965,

głosy<sup>13</sup> i to zwłaszcza w latach 50-tych, 60-tych, 70-tych i 80-tych XX w. Nowsze opracowania są nieliczne<sup>14</sup>.

Przyczyny takiego stanu rzeczy są wielorakie.

W latach powojennych rozwój przepisów prawnorolnych związany był z wprowadzeniem reformy rolnej<sup>15</sup>. Przepisy regulujące wprowadzenie reformy rolnej miały charakter administracyjnoprawny, a tytuły wprowadzenia w posiadanie gospodarstw rolnych miały szczególnie charakter. Ukształtowały się odrębne zasady obrotu ziemią rolną Skarbu Państwa obok cywilnoprawnych zasad obrotu. Doktryna tego okresu wypracowała swoiste zasady podziału gospodarstw rolnych wprowadzając ustrojowo uzasadniany zakaz podziałów *quoad usum* nieruchomości rolnych.

Po przemianach ustrojowych w 1989 r. oraz wprowadzeniu liberalizacji zasad obrotu nieruchomościami rolnymi z 1990 r.<sup>16</sup> uchylającymi ograniczenia podziału gospodarstw rolnych brak jest w literaturze znaczących opracowań na temat podziału *quoad usum* nieruchomości rolnych. Zapewne uznano, że z chwilą uchylecia ograniczeń w obrocie, podział ten nie posiada praktycznego znaczenia, stąd brak w literaturze cywilnoprawnej opracowań monograficznych dotyczących problematyki podziału gospodarstwa rolnego do odrębnego korzystania.

Tymczasem współwłasność gospodarstwa rolnego i regulacje dotyczące współkorzystania i współposiadania z jego składników odgrywają istotną rolę w praktyce. Współwłasność, a w konsekwencji także i podział *quoad usum*, pomyślane jako stan prawny o charakterze przejściowym, często nabiera w rolnictwie cech długotrwałości. Niejednokrotnie stan współwłasności trwa przez pewien czas i jest spowodowany wielorakimi przyczynami np. brakiem środków finansowych na dokonanie podziału. Zważmy, że zarówno sądowe, jak i umowne zniesienie współwłasności wymaga zaangażowania finansowego każdego ze współwłaścicieli. Niekiedy względy rodzinne, czy też dawne przyzwyczajenia i przekonanie, że własność gospodarstwa to „sprawa rodzinna” i „nie ma co angażować w to urzędów”, przemawiają za pozostawianiem we współwłasności. Mogą także powstać trudności ze znalezieniem spadkobierców dawnych współwłaścicieli. W sytuacjach braku zgody we wspólnym prowadzeniu gospodarstwa rolnego albo jeżeli z jakichś względów współwłaściciele nie mają woli wyjścia ze współposiadania, konieczne może stać się wydzielenie fi-

---

Nr 11, s. 1235 i n.; B. Barłowski, Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z 6.7.1972 r., Pal. 1980, Nr 11–12, s. 28 i n.

<sup>13</sup> B. Dobrzański, Glosa do uchwały SN – Izby Cywilnej z 4.2.1967r., III CZP 110/66, OSPiKA Nr 5. 1969, s. 109 i n.; T. Malinowski, Glosa do uchwały SN z 19.7.1983 r. II CZP 32/83, PiP 1986, Nr 6, poz. 140, s. 140 i n.; M. Niedośpiał, Glosa do Uchwały Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Administracyjnej z 13.6.1984 r., III CZP 22/84, OSNC 1985, Nr 1, poz. 8.

<sup>14</sup> A. Siwek, Podział *quoad usum* wspólnej nieruchomości rolnej, Studia Iuridica, XX/91.; T. Kryścio, Podział rzeczy wspólnej *quoad usum*. Część 1, Biuletyn Informacyjny Kancelarii Radców Prawnych Merski, październik 2005; T. Kryścio, Podział rzeczy wspólnej *quoad usum*. Część 2, Biuletyn Informacyjny Kancelarii Radców Prawnych Merski, listopad 2005; M. Smolny, Charakterystyka podziału do korzystania (*quoad usum*), Polish Construction Review, Nr 5(74) z 16.5.2007 r.

<sup>15</sup> Przepisy dekretu z 6.9.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (tj. Dz.U. z 1945 r., Nr 3, poz. 13) i dekretu z 6.9.1946 r. o ustroju rolnym i osadnictwie na obszarze Ziemi Odzyskanych i byłego Wolnego Miasta Gdańska (Dz.U. Nr 49, poz. 279 ze zm.).

<sup>16</sup> Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.

zycznych części nieruchomości rolnej lub jej części (siedliska) do korzystania przez poszczególne współwłaścicieli.

Zauważyć można, że instytucja podziału do korzystania wspólnych nieruchomości ukształtowana w stosunkach prawnorolnych znajduje coraz większe zastosowanie dla innych (nierolnych) nieruchomości<sup>17</sup>.

W tych okolicznościach podjęta problematyka nabiera szczególnego znaczenia.

Podjmując temat podziału *quoad usum* nieruchomości rolnej konieczne stało się wprawdzie omówienie przedmiotu podziału. Nieruchomość rolna stanowi składnik gospodarstwa rolnego i dlatego pojęcie nieruchomości rolnej zostało przedstawione na tle pojęcia gospodarstwa rolnego (rozdział I). Podział do korzystania występuje w sytuacji współwłasności. Zatem instytucja podziału *quoad usum* została przedstawiona po omówieniu pojęcia współwłasności i wspólności praw (rozdziały II i IV). Podział do korzystania może dotyczyć także tylko części nieruchomości rolnej – siedliska, w szczególności nieruchomości budynkowej, budynku mieszkalnego, także wchodzącej w skład majątku wspólnego małżonków czy spadku (ostatni rozdział).

Na koniec warto zwrócić uwagę, że problematyka podziału *quoad usum* została przedstawiona nie tylko z perspektywy teoretycznej – poprzez przedstawienie poglądów zaprezentowanych w literaturze, ale i z perspektywy praktycznej – przy szczególnym uwzględnieniu judykatury.

Warszawa, sierpień 2015 r.

Katarzyna Czerwińska-Koral

---

<sup>17</sup> Np. podział nieruchomości wspólnej w przypadku odrębnej własności.