

Katarzyna Sznajder

Zasięg jurysdykcji wyłącznej sądu miejsca położenia nieruchomości w konwencji lugańskiej (art. 16 ust. 1)

I. Uwagi wstępne

Obowiązująca w naszym kraju od 1 lutego 2000 r. konwencja lugańska z 1988 r. o jurysdykcji krajowej i wykonywaniu orzeczeń w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. z 2000 r. Nr 10, poz. 132)¹ zawiera, między

¹ Na temat konwencji lugańskiej i brukselskiej patrz także A. Mączyński, *Jednolite europejskie normy jurysdykcji krajowej i skuteczność orzeczeń zagranicznych*, [w:] *Księga pamiątkowa. I Kongres Notariuszy RP*, Poznań-Kluczbork 1993, s. 135; N. Półtorak, *Uznanie i wykonalność orzeczeń zagranicznych według konwencji brukselskiej i lugańskiej*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 4, s. 657; C. Smorszczyński, *Jurysdykcja krajowa w sprawach cywilnych i handlowych według konwencji brukselskiej i lugańskiej*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 4, s. 627; K. Flaga-Gieruszyńska, *Jurysdykcja krajowa i uznanie orzeczeń zagranicznych – Polska i standardy europejskie*, Kraków 1999; M. Paźdan, *Znaczenie konwencji lugańskiej dla polskiego sądownictwa i notariatu*, [w:] *II Kongres Notariuszy RP. Referaty i opracowania*, Poznań-Kluczbork 1999; J. Ciszewski, *Przystąpienie Polski do konwencji lugańskiej i do europejskiej konwencji o doręczaniu pism sądowych i pozasądowych*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 4, s. 815; H. Duintjer Tebbens, *Konwencja brukselska i konwencja lugańska w świetle orzecznictwa Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 4, s. 775; S. Hackspiel, *Podstawy jurysdykcji*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 4, s. 705; F.R.P. Pereira, *Ogólna charakterystyka konwencji brukselskiej z dnia 27 września 1968 r. i konwencji lugańskiej z dnia 16 września 1988 r.*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 4, s. 685; M. Pertegas Sender, *Zawisłość sprawy oraz sprawy związane*, tamże, s. 737; C. Quingley, *Zakres zastosowania kon-*

innymi, normy regulujące jurysdykcję wyłączną sądów państwa położenia nieruchomości, której dotyczy postępowanie (art. 16 ust. 1 konwencji)². Dalsze rozważania będą poświęcone wyjaśnieniu zasięgu tej jurysdykcji.

Artykuł 16 ust. 1 przewiduje, że niezależnie od miejsca zamieszkania jurysdykcję wyłączną mają:

a) w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach oraz najem lub dzierżawa nieruchomości – sądy umawiającego się państwa, w którym nieruchomość jest położona;

b) w sprawach dotyczących najmu lub dzierżawy nieruchomości zawartych na czasowy użytek prywatny, nie przekraczający sześciu kolejnych miesięcy – również sądy umawiającego się państwa, w którym pozwany ma miejsce zamieszkania, jeżeli najemca lub dzierżawca jest osobą fizyczną, a żadna ze stron nie ma miejsca zamieszkania w umawiającym się państwie, w którym nieruchomość jest położona.

Przepis ten reguluje tzw. jurysdykcję bezpośrednią³. Oznacza to, że na jego podstawie określa się właściwość sądów już na etapie postępowania rozpoznawczego, w przeciwieństwie do fazy wykonania orzeczenia, która może nastąpić w każdym państwie konwencyjnym. Jednak to właśnie od zachowania przez sąd przewidzianych w konwencji reguł jurysdykcji zależy możliwość wykonania orzeczenia na obszarze obowiązywania konwencji. Naruszenie art. 16 pociąga za sobą sankcję braku uznania (art. 28) i w konsekwencji – wykonania orzeczenia (art. 34). Orzeczenie wydane w innym państwie, niż wskazane przez łącznik normy jurysdykcyjnej z art.

wencji brukselskiej i konwencji lugańskiej, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1999, z. 4, s. 699; R.Ch. Verschuur, *Uznanie i wykonanie orzeczeń zagranicznych*, tamże, s. 761; G. Zeiler, *Środki tymczasowe i zabezpieczające*, tamże, s. 749. Co do wejścia w życie konwencji por. R. Wagner, *Zum Inkrafttreten des Lugano Übereinkommens für die Republik Polen*, *Wirtschaft und Recht in Osteuropa*, 2/2000, s. 47.

² Konwencja z Lugano jest regulacją z założenia równoległą do ratyfikowanej przez państwa ówczesnych Wspólnot Europejskich w 1968 r. konwencji brukselskiej. Obie umowy międzynarodowe mają bardzo zbliżony tekst, jednak wśród nielicznych różnic wyraźne jest odmienne unormowanie art. 16 ust. 1 konwencji lugańskiej w zakresie wariantu jurysdykcji dotyczącego krótkotrwałego najmu lub dzierżawy nieruchomości (zob. uwagi dot. art. 16 ust. 1 pkt b).

³ H. Linke, *Internationales Zivilprozessrecht*, Köln-Berlin-Bonn-München 1990, s. 38.

16 ust. 1, nie będzie uznawane i wykonane. Sąd jest zobowiązany badać swą jurysdykcję krajową z urzędu (art. 19 konwencji)⁴.

Należy zaznaczyć, że art. 16 ust. 1 konwencji lugańskiej reguluje jurysdykcję krajową, a więc rozstrzyga o właściwości sądownictwa określonego państwa⁵. Natomiast miejscową właściwość sądów na terytorium państwa konwencyjnego wskazanego przez normę jurysdykcyjną określa już wewnętrzne prawo postępowania cywilnego⁶.

Dla określenia zasięgu konwencyjnej jurysdykcji wyłącznej konieczne jest podjęcie zabiegów kwalifikacyjnych poszczególnych pojęć użytych w art. 16 ust. 1 lit. a). W przypadku omawianej umowy międzynarodowej powszechnie zaleca się metodę tzw. autonomiczną⁷, co oznacza, że przepisy konwencyjne mają być wykładane „same z siebie”, przy uwzględnieniu celów regulacji. Kwalifikacja według *legis fori* prowadziłyby bowiem do niemożliwych do zaakceptowania rozbieżności w stosowaniu konwencji w różnych krajach. Zabiegi podejmowane w ramach kwalifikacji pozwalają na wyodrębnienie w systemach krajowych odpowiednich instytucji cywilnoprawnych, które będą objęte wyłącznością orzekania sądów danego państwa.

Przepis art. 16 ust. 1 nie powinien być interpretowany rozszerzająco⁸. Należy bowiem zaznaczyć, że jurysdykcja wyłączna wyznaczona przez normy z art. 16 nie może być uchylona w drodze prorogacji (art. 17 kon-

⁴ Patrz także: J. K r o p h o l l e r, *Europäisches Zivilprozessrecht*, München 1997, s. 189; M. U l m e r, *Neue Tendenzen bei der Auslegung des Art.16.1...*, IPRax 1995, s. 73; R. G e i m e r, R. S c h ü t z e, *Europäisches Zivilverfahrensrecht*, München 1997, s. 251. Jeżeli kwestia jurysdykcji wyłącznej zależy od uznania rzeczy za ruchomą lub za nieruchomość, czy też chodzi o najem lub dzierżawę, to nie wystarcza samo zapewnienie powoda przed sądem, nawet wtedy, gdy pozwany tego nie kwestionuje.

⁵ J. K r o p h o l l e r, *op. cit.*, s. 188; patrz również I. S c h w a n d e r, *Gerichtszuständigkeiten im Lugano – Übereinkommen*, [w:] *Das Lugano – Übereinkommen. Europäisches Übereinkommen über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, geschlossen in Lugano am 16. September 1988*”, St. Gallen 1990, s. 67.

⁶ Np. art. 38 k.p.c., § 24 niem. k.p.c. Patrz także R. G e i m e r, *op. cit.*, s. 248 i 249. To rozróżnienie powoduje także odmienności w ustalaniu przesłanek jurysdykcji krajowej i właściwości miejscowej, które nie muszą być uregulowane w identyczny sposób.

⁷ Patrz m.in. H. L i n k e, *op. cit.*, s. 46.

⁸ Tak m.in. M. U l m e r, *op. cit.*

wencji) ani dobrowolnego wdania się pozwanego w spór (art. 18) przed niewłaściwym sądem. Bezwzględnie wiążący dla uczestników postępowania charakter jurysdykcji wyłącznej uzasadnia zatem postulat zwężającej wykładni art. 16 ust. 1.

Krokiem wyprzedzającym dalsze zabiegi zmierzające do wyjaśnienia jurysdykcji wyłącznej z art. 16 ust. 1 musi być ustalenie celów oraz funkcji tego przepisu⁹. Poważną rolę w określaniu tychże odegrało orzecznictwo Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości¹⁰. Często w orzeczeniach ETS, dla uzasadnienia rozciągnięcia zakresu jurysdykcji wyłącznej na poszczególne sytuacje, powoływane są racje „odpowiedniego wymiaru sprawiedliwości”¹¹. Trybunał i sądy krajowe rozpatrzyły już wiele kwestii, które pojawiły się w toku stosowania art. 16 ust. 1 lit. a) w sytuacjach tzw. „granicznych”, co do których pojawiły się sporne poglądy. Toteż podczas omawiania kolejnych zagadnień będą odnosić się do odpowiednich orzeczeń.

II. Sprawy o prawa rzeczowe na nieruchomościach

Jurysdykcja wyłączna sądu państwa położenia rzeczy przewidziana jest przede wszystkim w sprawach dotyczących własności nieruchomości.

Kwestia ustalenia istnienia, zakresu praw rzeczowych na nieruchomości, a także wypływających z nich roszczeń musi stanowić główny przedmiot postępowania. Tylko wtedy znajduje zastosowanie norma z art. 16 ust. 1 lit. a), dotycząca praw rzeczowych na nieruchomościach. Nie wystarcza natomiast to, że powództwo lub wniosek jedynie pośrednio dotyka prawa

⁹ Sprawa *Sanders v. van der Putte*, ECR 1977, 2383. Zaznacza się tam rolę celów norm konwencyjnych, które determinują rozległość zakresu zastosowania regulowanej przez te normy, donoszącej w skutkach, jurysdykcji wyłącznej.

¹⁰ ETS, jako organ Wspólnot Europejskich, nie jest właściwy do dokonywania wiążącej wykładni konwencji z Lugano, w przeciwieństwie do konwencji brukselskiej. Jednak w oświadczeniu przedstawicieli państw-sygnatariuszy konwencji z Lugano z dnia 16.09.1988 r. uznano za właściwe zważanie na zasady ukształtowane w orzecznictwie ETS i sądów krajowych, dotyczące konwencji brukselskiej. Stąd uzasadnione jest przytaczanie w niniejszym opracowaniu poglądów zaczerpniętych z orzeczeń ETS.

¹¹ Tak na przykład sprawa *Webb v. Webb*, ECR 1994 I – 1717, w której ETS rozpatrywał kwestię zaliczenia dochodzonego roszczenia jako dotyczącego prawa rzeczowego (lub obligacyjnego).

rzeczowego, czy też jest z nim w jakimś związku, a nie ma na celu poczynienia ustaleń dotyczących jego istnienia i na tym prawie się nie opiera¹². Omawiane powództwa powinny dążyć do ustalenia istnienia czy też rozmiaru rzeczy nieruchomości, a także istnienia własności oraz innych praw rzeczowych i zmierzać do zapewnienia uprawnionemu ochrony wynikającej z faktu, że prawa takie są skuteczne *erga omnes*¹³. Jeżeli już zdarza się, że dane powództwo (wniosek) nie ma bezpośrednio na celu stwierdzenia prawa lub określenia jego treści, to, aby mogło być objęte jurysdykcją wyłączną, musi ono mieć swoją bezpośrednią podstawę w prawie rzeczowym i być przejawem jego wykonywania (tak jak powództwo windykacyjne, negatoryjne czy roszczenia wobec użytkownika nadużywającego swych uprawnień¹⁴).

1. Rodzaj żądania i prowadzonego postępowania

W sprawach wchodzących w zakres jurysdykcji wyłącznej, ukształtowany w doktrynie podział na powództwa o ustalenie, o ukształtowanie stosunku prawnego czy też o świadczenie nie gra doniosłej roli. O rodzaju przysługującego roszczenia decyduje zresztą statut rzeczowy, regulujący prawa podmiotu do nieruchomości. Dopuszczalne są zatem powództwa o ustalenie istnienia i treści prawa rzeczowego, czy to własności nieruchomości, czy też ograniczonego prawa rzeczowego, które ją obciąża. Może w tej sytuacji wnieść powództwo nie tylko osoba przypisująca sobie jakieś prawo, ale także podmiot, który zaprzecza istnieniu uprawnienia tej osoby i sam żąda uznania siebie za podmiot tego prawa¹⁵. W tym przypadku samo istnienie prawa nie będzie sporne, lecz raczej jego podmiot. Także powództwa o świadczenie mieszczą się w zakresie normy wyznaczającej jurysdykcję wyłączną. Muszą one być skierowane na dochodzenie roszczeń wypły-

¹² Sprawa *Webb v. Webb*, jak wyżej, a także sprawa *Reichert v. Dresdner Bank*, ECR 1990, I – 0027; także *D. Czernich, S. Tiefenthaler, Die Übereinkommen von Lugano und Brüssel, Europäisches Gerichtsstands- und Vollstreckungsrecht*, Wien 1997, s. 113.

¹³ Orzeczenie w sprawie *Reichert v. Dresdner Bank*, jak wyżej.

¹⁴ *R. Geimer, R. Schütze, op. cit.*, s. 258; Art. 16 ust. 1 nie znajdzie także zastosowania w przypadku powództwa o przeniesienie prawa własności nieruchomości, ze względu na swój zobowiązaniowy charakter. Zob. orzeczenie Sądu Krajowego w Bonn z dnia 27.07.1995 r. 13 O 370/93, IPRax 1997, s. 183.

¹⁵ *R. Geimer, R. Schütze, op. cit.*, s. 259.

wających z własności lub innych praw rzeczowych, na przykład mogą mieć na celu ochronę wykonywania służebności czy użytkowania. Sąd miejsca położenia nieruchomości jest również wyłącznie właściwy do rozpatrywania tzw. powództw o ukształtowanie, jeżeli tylko mają one wpływ na prawa rzeczowe na rzeczy nieruchomości, np. żądanie zniesienia obciążenia własności nieruchomości. Także mieszczą się w tym zakresie wnioski o wpisanie danego prawa do księgi wieczystej, czy też o usunięcie niezgodności między treścią księgi a rzeczywistym stanem prawnym, na przykład w razie zmiany podmiotu prawa rzeczowego¹⁶.

Dla zastosowania omawianego przepisu nie ma znaczenia to, czy przepisy postępowania cywilnego w danym państwie przewidują rozpoznanie sprawy w trybie spornym lub niespornym¹⁷.

2. Pojęcie „nieruchomości”

Samo pojęcie rzeczy nieruchomości, będącej przedmiotem omawianych praw, bywa w różnicowany sposób ujmowane w krajowych systemach prawnych. Oprócz części powierzchni ziemskiej i związanych z nimi budynków i urządzeń, do rzeczy nieruchomości zalicza się także prawa związane z ich własnością, przysługujące każdorazowemu ich właścicielowi, jak również prawa osobiste, uznane za ich części składowe (dla przykładu, służebności gruntowe według art. 50 polskiego kodeksu cywilnego są częściami składowymi nieruchomości, a w Niemczech mogą to być tzw. ciężary realne¹⁸). Doniosłość zaliczenia takich praw do części składowych nieruchomości staje się widoczna wtedy, gdy dochodzi się praw je obciążających (w Polsce to na przykład subintabulat). Wiele problemów przysparza również ustalenie jednolitych kryteriów odróżniania nieruchomości jako rzeczy głównej od jej przynależności¹⁹. W wielu krajach do nieruchomości zalicza się także statki wodne lub powietrzne wpisane do publicznych rejestrów w danym państwie.

¹⁶ Tamże, s. 258.

¹⁷ Dla przykładu, w Polsce ochrona posiadania następuje w trybie procesowym (powództwo posesoryjne), natomiast podział współwłasności czy ustanowienie drogi koniecznej – w postępowaniu nieprocesowym.

¹⁸ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 254.

¹⁹ D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 115.

3. Własność rzeczy nieruchomości

Do praw objętych regulacją art. 16 ust. 1 lit. a) należy przede wszystkim własność, jako najpełniejsze uprawnienie do władania rzeczą. Funkcjonująca w kontynentalnych systemach prawnych instytucja prawa własności ma swoje źródła w prawie rzymskim i występujące tam różnice nie mają większego znaczenia dla stosowania norm konwencji. Natomiast prawo angielskie i irlandzkie kształtuje odpowiednik własności w oparciu o konstrukcję *trustu*, ukształtowaną na gruncie podziału tamtejszego systemu prawnego na obszary *common law* i *equity*²⁰. I tak w szczególności w sferze *common law* istnieje pojęcie *legal ownership*, które można przyrównać do kontynentalnej własności, jako prawo o bardzo szerokim zakresie, wraz z uprawnieniem do rozporządzenia tytułem. Natomiast w sferze *equity* zakres uprawnień przysługujących danemu podmiotowi zależy od ustaleń sądu dokonanych na podstawie okoliczności, zgodnie z zasadami słuszności (ang. *equity*). Jeśli jednak kompleks uprawnień należących do *equity* jest podobnie szeroki, jak przewidują to systemy kontynentalne, to można wtedy owe *equitable interests* traktować na równi z własnością, dla potrzeb stosowania konwencji.

Oprócz powództw dotyczących istnienia prawa własności, do zakresu normy z art. 16 ust. 1 lit. a) wchodzi także powództwa będące bezpośrednią konsekwencją wykonywania tego prawa i służące do jego ochrony, takie jak *vindicatio rei* i *actio negatoria*. Również jako płynące z prawa własności klasyfikuje się żądania ustalenia granic nieruchomości, jak też dochodzenie wykonania obowiązku współdziałania właścicieli gruntów sąsiadujących w tych czynnościach²¹. Tak samo kwalifikuje się żądania oznaczenia granic nieruchomości.

Także w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości (chodzi tu również o sprawy pomiędzy współwłaścicielami o sposób dokonania zniesienia współwłasności, np. o to, czy nieruchomość może być sprzedana w drodze publicznej licytacji²²) znajduje zastosowanie art. 16 ust. 1 lit. a),

²⁰ Instytucja *trustu* jest skonstruowana na zasadzie powiernictwa; osoba uprawniona w sferze *common law* dzierży tytuł prawny do nieruchomości, jest też uprawniona do rozporządzania tytułem i w obrocie występuje jako powiernik na rzecz osoby uprawnionej w *equity*, która posiada pewien interes w dzierzonym mieniu, czy to z tytułu umowy, dziedziczenia, czy też faktycznego wniesienia do *trustu* jakichś wartości majątkowych.

²¹ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 263.

²² J. Kroppoller, *Europäisches Zivilprozessrecht*, München 1997, s. 194.

za czym przemawia *ratio conventionis*, w innym razie poszczególni współwłaściciele byliby zmuszeni do pozywania (lub wzywania do uczestniczenia w postępowaniu) pozostałych w ich miejscach zamieszkania, co mogłoby powodować, że postępowania toczyłyby się często w odległych krajach. Jak zauważa się w literaturze, powyższe żądania muszą mieć swoją podstawę we współwłasności, a nie w stosunkach zobowiązaniowych²³.

4. Inne prawa rzeczowe

Poza własnością, do praw na nieruchomościach, przewidzianych w art. 16 ust. 1 lit. a), zalicza się w poszczególnych krajach różnorodne, tam ukształtowane prawa rzeczowe, często też pojawia się potrzeba zbadania tak zwanych „przypadków granicznych” (o niektórych będzie mowa w następnym podpunkcie). Dla przykładu, w Polsce do tych praw należą: użytkowanie wieczyste, jako instytucja specyficzna dla polskiego systemu prawnego, a także ograniczone prawa rzeczowe: służebności (gruntowe i osobiste), użytkowanie i hipoteka. Zalicza się tu również spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, prawo do lokalu użytkowego lub prawo do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. W prawie niemieckim mogą to być tak zwane długi gruntowe.

Do zakresu omawianego przepisu wchodzi także sprawy bezpośrednio związane z prawem rzeczowym, np. dotyczące wpisanych do księgi wieczystej zakazów zbywania lub obciążania nieruchomości²⁴.

Jeśli chodzi o uregulowania anglosaskie, to w przypadku *common law* uprawnienia do władania nieruchomościami są najczęściej dookreślone i odpowiadają na ogół koncepcjom kontynentalnym. Natomiast treść i zakres uprawnień wynikających z *equity* zależy od każdorazowej decyzji sędziowskiej, co utrudnia ustalanie zakresu normy art. 16 ust. 1 lit. a) konwencji w sposób oderwany od poszczególnych przypadków. W swoich klasyfikacjach ETS zawsze zważa jednak na naturę, charakter danej instytucji i na to, czy odpowiadają one autonomicznej koncepcji „praw rzeczowych na nieruchomościach” (art. 16 ust. 1 lit. a).

²³ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 263.

²⁴ D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 116. Autorzy są zdania, że wpis do księgi wieczystej nadaje tym zakazom charakter zbliżony do rzeczowego.

5. Rozróżnienie praw rzeczowych od obligacyjnych

Wiele wątpliwości, a w konsekwencji różnic w poglądach, budzi kwestia rozdzielenia w krajowych uregulowaniach powództw opartych na prawach rzeczowych od powództw dotyczących roszczeń obligacyjnych, które są często w jakiś sposób związane z sytuacją rzeczową nieruchomości.

Mając na uwadze dokonane powyżej ustalenia dotyczące wykładni, należy stwierdzić, że roszczenie o zapłatę z tytułu umowy sprzedaży nieruchomości, jako żądanie wyłącznie zobowiązaniowej natury, nie daje podstaw do przyjęcia wyłącznej jurysdykcji sądów miejsca położenia rzeczy.

Również roszczenia właściciela o odszkodowanie w stosunku do osoby, która uszkodziła przedmiot prawa własności (nieruchomość), mogą być dochodzone jedynie względem tego podmiotu, który ponosi odpowiedzialność, tak samo jak żądanie zapłaty za używanie rzeczy. Jurysdykcja wyłączna jest uzasadniona jedynie wtedy, gdy jednocześnie z powyższymi roszczeniami sporne jest (tzn. wymaga wydania wiążącego orzeczenia) samo prawo rzeczowe na nieruchomości²⁵. W odmiennych wypadkach kwestia istnienia czy też zakresu prawa rzeczowego na nieruchomości ma znaczenie jedynie prejudycjalne (nie stanowi głównego przedmiotu sprawy)²⁶. Jeżeli chodzi o dokonywanie takich rozgraniczeń, niemałą rolę pełni oczywiście judykatura.

Charakter powództwa (rzeczowy czy obligacyjny) był przedmiotem rozważań Trybunału w wypadku żądania uznania za bezskuteczne rozporządzenia własnością nieruchomości ze szkodą dla wierzyciela (*actio pauliana*). W sprawie Reichert v. Dresdner Bank²⁷, dotyczącej odpowiedniej regulacji francuskiej (art. 1167 francuskiego kodeksu cywilnego²⁸), Trybunał rozważył problem, czy do rozporządzenia nieruchomością położoną we Francji na rzecz osoby trzeciej, w sytuacji gdy dłużnicy i wierzyciel mieszkali w Niemczech, stosuje się reguły ogólne czy też art. 16 ust. 1

²⁵ Tak P. Schlosser, *EuGVÜ...*, München 1996., s. 87.

²⁶ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 261.

²⁷ Reichert v. Dresdner Bank, jak wyżej.

²⁸ Podobna instytucja w Niemczech uregulowana jest w ustawie z 1879 r., przewidującej możliwość żądania przez wierzyciela uznania bezskuteczności czynności podjętych z jego szkodą.

lit. a), dotyczący uregulowań rzeczowopravných. W sprawie tej sąd krajowy postawił ponadto pytanie, czy intencją twórców konwencji było ustalenie reguł jurysdykcji bez odnoszenia się do funkcjonujących w państwach członkowskich (również we Francji) podziałów powództw na rzeczowe i obligacyjne, zważając jedynie na charakter samego przedmiotu sporu (w tym wypadku chodzi o rozporządzenie własnością nieruchomości). Sąd krajowy stał na stanowisku, że przy stosowaniu przepisu art. 16 ust. 1 lit. a) nie powinno się brać pod uwagę jedynie tradycyjnych klasyfikacji istniejących w prawie wewnętrznym, co zresztą zgodne jest z postulatem jednolitej wykładni konwencji. Podnoszono także, że art. 16 ust. 1 lit. a) nie odnosi się do rodzaju postępowania w danym systemie prawnym, lecz do natury praw, których spór dotyczy (tutaj chodziło o względną bezskuteczność przejścia własności nieruchomości). Rozstrzygając powyższą sprawę, ETS zastosował sugerowaną wykładnię i dążył do rozpoznania charakteru samego przedmiotu powództwa, jednakże nie przypisał w tym zakresie jurysdykcji wyłącznej sądom miejsca położenia rzeczy. Trybunał stwierdził, że w przeciwieństwie do praw rzeczowych, skutecznych *erga omnes*, skarga pauliańska nie opiera się na jakichś bezwzględnych uprawnieniach, dąży ona przeciwieństwu do stwierdzenia świadomego działania dłużnika na szkodę wierzyciela i uznania określonego rozporządzenia za bezskuteczne, lecz tylko względem wierzyciela. Natomiast zakres art. 16 ust. 1 lit. a) powinien być ograniczony do postępowań dążących bezpośrednio do stwierdzenia wobec wszelkich podmiotów istnienia prawa rzeczowego na nieruchomości. Artykuł 16 ust. 1 lit. a) znajduje zastosowanie wtedy, gdy (w przeciwieństwie do spraw dotyczących skargi pauliańskiej) przedmiot sporu stanowi samo prawo rzeczowe. Nawiązując także do wypracowanej przez siebie koncepcji „powództw, których przedmiotem jest prawo rzeczowe” i zważywszy na skutki omawianego powództwa w prawie francuskim (dotykające jedynie relacji pomiędzy wierzycielem i dłużnikiem), Trybunał stwierdził, że nie mieści się ono w zakresie tegoż pojęcia.

Nie wydaje się także, aby sprawy, w których żąda się wykonania prawa pierwokupu dotyczącego nieruchomości, były objęte regulacją jurysdykcji wyłącznej²⁹. Analiza polskiej regulacji tego prawa (art. 596 i nast. k.c.) nie

²⁹ Inaczej, na tle ustawodawstwa austriackiego D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 116. Autorzy są zdania, że wpis do księgi wieczystej prawa odkupu lub pierwokupu nieruchomości nadaje im charakter „rzeczowy”.

pozwała na uznanie takiego zastrzeżenia za rzeczowoprawne obciążenie nieruchomości³⁰, nawet jeśli zostanie ono wpisane do księgi wieczystej. Również w tym ostatnim przypadku prawo pierwokupu nie uzyskuje bowiem skuteczności wobec wszystkich podmiotów, która charakteryzuje prawa rzeczowe. Analogiczne uwagi można poczynić w stosunku do prawa odkupu (art. 593 i nast. k.c.). Wpis do księgi wieczystej nie zmienia zobowiązaniowego charakteru tych uprawnień. W świetle wykładni stosowanej przez ETS, według której warunkiem uznania prawa za rzeczowe jest jego skuteczność *erga omnes*, zastrzeżenie praw pierwokupu i odkupu w odniesieniu do nieruchomości nie daje podstaw do stosowania art. 16 ust. lit. a) w postępowaniu sądowym.

Wobec przyjęcia przez ETS powyżej opisanej wykładni pojęcia „praw rzeczowych”, przepis o jurysdykcji wyłącznej nie znajdzie zastosowania w razie żądania przez wierzyciela uznania za bezskuteczną wobec niego umowy uniemożliwiającej spełnienie należnego mu świadczenia (art. 59 k.c.)³¹. W omawianej regulacji chodzi bowiem o umożliwienie wierzycielowi uzyskania orzeczenia, którego skutkiem będzie względna bezskuteczność zawartej umowy – jedynie wobec uprawnionego³². Roszczenia z art. 59 k.c. można dochodzić względem stron umowy uniemożliwiającej spełnienie świadczenia. Jest to wprawdzie przypadek tzw. rozszerzonej skuteczności wierzytelności, jednak trudno byłoby przypisywać rozważanemu roszczeniu cechy skuteczności *erga omnes*³³. Dla przykładu, jeśli umowa pomiędzy dłużnikiem i osobą trzecią powoduje niemożliwość wykonania zobowiąza-

³⁰ Patrz także M. P a z d a n, *Bezwarunkowa sprzedaż nieruchomości wbrew umownemu prawu pierwokupu*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, Kraków 1996, s. 161-173, a także cytowana tam literatura.

³¹ Zakres przepisu konwencji o jurysdykcji wyłącznej nie obejmie również w prawie polskim przypadku stosowania art. 59 k.c. do ochrony uprawnionego z tytułu pierwokupu dotyczącego nieruchomości z art. 596 i nast. k.c. Zastosowanie art. 59 w przypadku naruszenia zastrzeżenia prawa pierwokupu dopuszcza m.in. M. P a z d a n, *Bezwarunkowa sprzedaż... Przeciwny pogląd w tym zakresie reprezentuje E. Ł ę t o w s k a*, *Prawo do rzeczy w art. 59 kodeksu cywilnego*, *Kwartalnik Prawa Prywatnego* 1997, z. 3, s. 444.

³² Por: E. Ł ę t o w s k a, *op. cit.*, s. 429. Zaznacza się tam, że w pozostałym zakresie umowa zachowuje swoje skutki (s. 441).

³³ Tamże. Autorka wyklucza ponadto (moim zdaniem słusznie) stosowanie art. 59 do praw rzeczowych, zwracając uwagę, że prawa bezwzględne będą zawsze skuteczne wobec kontrahenta dłużnika, stąd nie ma potrzeby stosowania tego przepisu.

nia do przeniesienia własności nieruchomości, to wierzyciel będzie mógł się domagać uznania tej czynności za bezskuteczną wobec niego. Jednak jego roszczenie nie będzie mieć bliskiego związku z prawem rzeczowym, ponieważ samo żądanie przeniesienia takiego prawa ma zobowiązaniowy charakter, stąd nie zaistnieje przesłanka stosowania art. 16 ust.1 lit. a) – por. przypis nr 14.

Zasieg przepisu art. 16 ust. 1 lit. a) był przedmiotem rozważań Trybunału także w sprawie *Webb v. Webb*³⁴, dotyczącej instytucji prawnorzeczowych istniejących w prawie anglosaskim, dlań specyficznych, które jednak wymagały klasyfikacji dla potrzeb stosowania konwencji³⁵. W omawianym postępowaniu ETS rozstrzygnął kwestię, czy sądowi miejsca położenia rzeczy (w tym wypadku była to Francja) przysługuje jurysdykcja wyłączna w przypadku wniesienia przeciwko osobie zamieszkałej w Wielkiej Brytanii powództwa z żądaniem stwierdzenia, że dana osoba ma tytuł prawny do nieruchomości jako *trustee* i zobowiązania tej osoby do wydania powodowi dokumentów koniecznych do przejścia wspomnianego tytułu³⁶. Powód występował tu jako beneficjent *trustu*, bowiem wniósł wartość majątkową w postaci pieniędzy, które posłużyły do zakupu nieruchomości, z czego, według prawa angielskiego, wynikało domniemanie istnienia *trustu*. Trybunał zważył fakt, że powód nie występował w sprawie jako osoba już uprawniona bezwzględnie (*erga omnes*) do nieruchomości, lecz dochodził swych roszczeń jedynie wobec pozwanego, który miał być dopiero zobowiązany do stworzenia warunków dla przejścia tytułu prawnego³⁷. Takie roszczenie zakwalifikowano jako osobiste, nie mające bezpośrednio na celu dochodzenia praw rzeczowych na nieruchomościach.

6. Skutki czynności prawnych

Istotne dla określenia zakresu zastosowania jurysdykcji wyłącznej są niewątpliwie różnice w ujmowaniu przez poszczególne systemy problemu

³⁴ Sprawa *Webb v. Webb*, jak wyżej.

³⁵ Pomimo skomplikowanej natury instytucji *trustu* i istniejącego w jego ramach podziału uprawnień na *legal rights* i *equitable interests*, Trybunał zajął stanowisko w kwestii bliskiej relacji powództwa do prawa rzeczowego, wymaganej dla zastosowania art. 16 ust. 1.

³⁶ Na omawiany temat patrz także: R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 257; P. Schlosser, *EuGVÜ...*, München 1996, s. 88.

³⁷ W tym przypadku znalazłby raczej zastosowanie art. 5 ust. 6 konwencji, regulujący jurysdykcję dla *trustu*.

skutków czynności prawnych mających za przedmiot przeniesienie lub powstanie praw rzeczowych na nieruchomościach³⁸. Wiąże się to z istnieniem na kontynencie europejskim dwóch, dających się dość łatwo rozgraniczyć modeli: niemieckiego i francuskiego. Ten pierwszy oparty jest na zasadzie ścisłego rozdzielenia czynności zobowiązujących od rozporządzających, co sprawia, że sama umowa, na przykład sprzedaży, nie stwarza żadnego prawnorzeczowego uprawnienia po stronie nabywcy. Stąd w razie sporu sądowego dotyczącego roszczeń wynikających z takiej umowy, art. 16 ust. 1. konwencji nie znajdzie zastosowania³⁹. Prawu niemieckiemu obca jest czysta zasada konsensualności czynności prawnych⁴⁰. Dla skuteczności przejścia prawa rzeczowego zawsze musi zostać dodatkowo dokonana czynność „rzeczowa”. Oprócz tego w modelu niemieckim, w przypadku nieruchomości nie wystarcza to do nabycia prawa rzeczowego; konstytucyjny charakter ma dopiero wpis do księgi wieczystej.

Z kolei w modelu francuskim (który przyjęli także ustawodawcy we Włoszech, w Luksemburgu, Belgii, Holandii i Polsce, podobne uregulowania istnieją w Danii) już samo porozumienie stron co do przedmiotowo istotnych elementów umowy powoduje przejście lub powstanie prawa rzeczowego i od tej chwili uprawniony może dochodzić roszczeń z niego płynących, takich jak powództwo windykacyjne lub negatoryjne, które obejmuje regulacja art. 16 ust. 1 lit. a) konwencji. Model francuski nie ukształtował też szczególnych uregulowań stawiających dodatkowe wymogi dla przejścia własności nieruchomości. Wpis do księgi wieczystej, jako czynność deklaratoryjna, służy tutaj jedynie pewności obrotu poprzez ujawnienie uprawnienia i zapewnienie mu pierwszeństwa przed prawami póź-

³⁸ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 259 do 261; P. Schlosser, *op. cit.*, s. 88, a także orzeczenie Sądu Krajowego w Bonn z 27.07.1995 r., IPRax 1997, s. 183.

³⁹ W tym wypadku będzie chodzić jedynie o zobowiązanie sprzedawcy do podjęcia wszelkich czynności w celu przeniesienia własności i posiadania nieruchomości na kupującego. Podobnie art. 16 ust. 1; nie znajdzie zastosowania, gdy spór dotyczyć będzie samego istnienia umowy sprzedaży.

⁴⁰ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 259. W prawie niemieckim jedną z podstawowych jest także zasada abstrakcyjności czynności prawnych przysparzających (odmiennie niż w Polsce), co powoduje całkowite oderwanie zobowiązania do przeniesienia własności rzeczy od prawnorzeczowego jego wypełnienia, stąd brak podwójnego skutku czynności mających na celu dysponowanie własnością.

niej wpisanymi⁴¹. Nie jest on materialną przesłanką ważności rozważanej czynności prawnej. Ustawowym skutkiem konsensu jest przejście własności rzeczy; system francuski nie przewiduje konieczności zawarcia dodatkowego „porozumienia rzeczowego”. Jediną sankcją braku wpisu do księgi wieczystej jest niemożliwość powoływania się na nabycie prawa wobec osób trzecich będących w dobrej wierze (w Polsce jest to brak rękopisów wiary publicznej ksiąg wieczystych). Poza tym utrudnieniem, nabywca, którego prawo pozostaje nie wpisane, jest nadal bezwzględnie uprawniony do władania nieruchomością, wraz z możliwością dochodzenia wszelkich roszczeń płynących z tego prawa.

Inaczej przedstawia się sposób przenoszenia własności nieruchomości w prawie anglosaskim; do tamtejszych rozwiązań nie znajdują zastosowania poczynione powyżej uwagi. Sama umowa sprzedaży nie powoduje przejścia tytułu prawnego na nabywcę. Dopiero skomplikowana czynność prawna, zwana *conveyance*, prowadzi do uzyskania bezwzględnego, „rzecowego” uprawnienia. Przed dokonaniem owego aktu nie przysługuje nabywcy prawo, którego sądowe dochodzenie objęte byłoby normą art. 16 ust. 1 lit. a). Może on jednak żądać od zbywcy dokonania *conveyance*, które to roszczenie, mimo że nie jest kwalifikowane jako czysto osobiste, nie należy do „powództw, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach” z art. 16 ust. 1 lit. a). W razie niedokonania *conveyance* (przeniesienia tytułu), nabywcy przysługuje uprawnienie do rzeczy, zwane *equitable interest*, wynikające z *equity*, które w chwili wpisania do rejestru nieruchomości (*land register*) uzyskuje skuteczność *erga omnes*.

7. Bezpodstawne wzbogacenie

Powództwa z bezpodstawnego wzbogacenia dotyczące nieruchomości nie wchodzą w zakres zastosowania art. 16 ust. 1 lit. a) konwencji, z uwagi na ich obligacyjny charakter.

8. Posiadanie

Posiadanie nieruchomości, jako stan faktyczny, choć powszechnie nie jest zaliczane do praw rzeczowych i choć nie zostało wymienione wśród

⁴¹ Pojawiają się także wyjątki dotyczące np. hipoteki umownej w Polsce, której wpis jest konstytutywny.

przesłanek jurysdykcji wyłącznej z art. 16 ust. 1 lit. a)⁴², mieści się w omawianym zakresie. To samo odnosi się do posiadania służebności gruntowych. Chodzi tutaj o powództwa nakierowane na ochronę posiadania (*actio possessoria*)⁴³. Posiadacz samoistny czy zależny może żądać od wszelkich podmiotów w razie pozbawienia posiadania – jego przywrócenia, a w przypadku innych naruszeń – ich zaniechania; oba powództwa muszą być wniesione w sądzie miejsca położenia nieruchomości. Oczywiście, z tej akurat grupy przesłanek jurysdykcji wyłącznej wykluczone są sprawy dotyczące roszczeń o wydanie nieruchomości, wynikające ze stosunków zobowiązaniowych (najem, dzierżawa)⁴⁴.

9. Zarząd sądowy

Żądanie przez właściciela nieruchomości ustanowienia zarządcy sądowego, w tym dla nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania, w przypadku braku złożenia przez użytkownika zabezpieczenia, jest również zaliczane do roszczeń, których dochodzenie podlega art. 16 ust. 1 lit. a) konwencji (jest ono uregulowane na przykład w art. 269 polskiego kodeksu cywilnego i w § 1052 kodeksu niemieckiego)⁴⁵. W taki sposób ustanowiony zarządca wykonuje swoje czynności pod nadzorem sądu. Żądanie jego wyznaczenia jest uważane za wypływające bezpośrednio z charakteru uregulowanej ustawowo pozycji właściciela, z treści przysługującego mu prawa własności.

III. Sprawy dotyczące najmu lub dzierżawy nieruchomości

Podobnie jak w przypadku spraw dotyczących praw rzeczowych, także uprawnienia i obowiązki wynikające ze stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości powinny stanowić główny przedmiot postępowania. Tak więc

⁴² R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 262. Autorzy są zdania, że byłoby nonsensem wyłączenie powództw dotyczących posiadania, jako rodzaju władztwa nad rzeczą, z zakresu normy art. 16 ust. 1. Uważają, że *ratio conventionis* wymaga zaklasyfikowania (dla potrzeb konwencji) posiadania jako „prawa rzeczowego”.

⁴³ Por. także P. Schloesser, *op. cit.*, s. 87.

⁴⁴ Tutaj stosuje się przepis o najmie i dzierżawie nieruchomości.

⁴⁵ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 264 i 265. Wymienia się tam też przypadek możliwości ustanowienia zarządcy tymczasowego, uregulowany w § 1054 kodeksu niemieckiego, w przypadku, kiedy użytkownik w znacznym stopniu narusza prawa właściciela.

art. 16 ust. 1 lit. a) znajdzie zastosowanie w sprawach dotyczących samego istnienia (ważności) umowy najmu czy dzierżawy, okresu, na który została zawarta, jej wykładni, naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę lub dzierżawcę, a także roszczenia o wydanie nieruchomości, o jej zwrot w należytych stanie i inne⁴⁶ (są to zatem roszczenia wynikające z treści stosunku zobowiązaniowego – kształtującej prawa i obowiązki stron⁴⁷). Nie chodzi tu wyłącznie o powództwa natury umownej⁴⁸, nie wymaga się, aby dochodzone jedynie wykonania jakiegoś obowiązku przewidzianego umową⁴⁹. Samo roszczenie może opierać się na przepisach o czynach niedozwolonych czy o bezpodstawnym wzbogaceniu – ważne jest i aby spór dotyczył bezpośrednio stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości, aby postępowanie zdążyło do ustalenia ich istnienia lub treści. Zatem charakter podstawy prawnej roszczenia nie jest decydujący dla określenia zakresu jurysdykcji wyłącznej, uregulowanej w art. 16 ust. 1 lit. a) w odniesieniu do najmu i dzierżawy.

Bez znaczenia jest także charakter samego stosunku najmu lub dzierżawy czy też ich cel, a więc to, czy wynajmowane są nieruchomości mieszkalne, użytkowe, lub że dzierżawcą jest rolnik albo prowadzący przedsiębiorstwo⁵⁰.

1. Rodzaj powództwa

Również w przypadku najmu lub dzierżawy dopuszczalne są wszelkie rodzaje powództw (nie ma także znaczenia tryb postępowania). Będą to przede wszystkim powództwa o świadczenia wynikające ze stosunku zobowiązaniowego, dotyczące udostępnienia, używania nieruchomości, obowiązków i kosztów „ubocznych”, związanych z utrzymaniem rzeczy w należytych stanie⁵¹. Zakres regulacji art. 16 ust. 1 lit. a) będzie się także

⁴⁶ Tamże, s. 269.

⁴⁷ W przeciwieństwie do powództw posesoryjnych wynikających z przepisów prawno-rzeczowych. Na przykład w polskich uregulowaniach pojawi się tutaj kwestia, której normie z art. 16 ust. 1 lit. a) przyporządkować roszczenia posesoryjne czy służące ochronie własności przysługujące najemcy i dzierżawcy lokalu („odpowiednie stosowanie” – art. 690 polskiego kodeksu cywilnego).

⁴⁸ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 269.

⁴⁹ J. Kroppoller, *op. cit.*, s. 197.

⁵⁰ Tak D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 117.

⁵¹ Kwestia powództw o zapłatę czynszu najmu lub dzierżawy jest sporna w literaturze i orzecnictwie, stąd wymaga dodatkowego omówienia.

rozciągać na postępowania mające na celu ustalenie istnienia stosunku najmu lub dzierżawy, jak też poszczególnych obowiązków stron⁵². Również w razie powództwa o ukształtowanie stosunku prawnego uzasadnione jest zastosowanie art. 16 ust.1 lit. a), bowiem orzeczenia zapadłe w takich sprawach bezpośrednio wpływają na prawa i obowiązki stron.

2. Umowy najmu lub dzierżawy nieruchomości

Artykuł 16 ust. 1 lit. a) znajduje zastosowanie w sprawach dotyczących najmu (także podnajmu⁵³) lub dzierżawy nieruchomości (w tym lokali o jakimkolwiek przeznaczeniu). Wyłączone są inne umowne stosunki prawne odnoszące się do ich używania. Przepisu art. 16 ust. 1 lit. a) nie stosuje się również do umów jedynie pośrednio dotyczących używania nieruchomości, na przykład gdy chodzi o wydzierżawienie przedsiębiorstwa (w rozumieniu zespołu składników majątkowych, np. warsztatu) prowadzonego w lokalu wynajętym od dzierżawcy⁵⁴. W sprawie *Sanders v. van der Putte* umowa pomiędzy stronami sporu akcentowała bowiem głównie obowiązek prowadzenia przedsiębiorstwa, a nie najem lub dzierżawę lokalu. Również umowy *franchisingu*, jak też dzierżawy przedsiębiorstwa, nie są objęte dyspozycją art. 16 ust. 1 lit. a), jeżeli koncentrują się jedynie na przekazaniu do używania praw należących do tzw. własności przemysłowej⁵⁵. Z kolei z dużą ostrożnością omawiany przepis wykorzystywany jest w przypadku umów mieszanych. Zastosowanie art. 16 ust.1 lit. a) ogranicza się do umów przewidujących jako świadczenie główne udostępnienie nieruchomości do używania na warunkach identycznych z najmem lub dzierżawą⁵⁶. Tak dla przykładu, w wypadku umów z podmiotami trudniącymi się zawodowo organizowaniem wyjazdów turystycznych i zarazem wynajmującymi kwatery turystyczne nie stosuje się art. 16 ust. 1 lit. a). Europejski Trybunał Sprawiedliwości, orzekając w jednej z takich spraw, wyraził pogląd, że zawarcie umowy, w której treści (według Trybunału) świadczenie wynaj-

⁵² W Polsce będzie to postępowanie prowadzone na podstawie art. 189 k.p.c.

⁵³ P. Schloesser, *op. cit.*, s. 89.

⁵⁴ Sprawa *Sanders v. van der Putte*, ECR 1977, 2383.

⁵⁵ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 268.

⁵⁶ Sprawa *Hacker v. Euro – Relais*, ECR 1992, 1127, rozważania dotyczące tej sprawy są aktualne także w przypadku krótkotrwałego najmu nieruchomości na użytek prywatny – regulacji art. 16 ust. 1 lit. b), omawianej w części IV artykułu.

mującego nie zajmuje dominującej pozycji, nie stanowi przesłanki wyłączności w orzekaniu przez sądy państwa położenia wynajętych lokali⁵⁷. Ponadto, rozważana przez Trybunał umowa przewidywała pewną liczbę świadczeń ze strony pośrednika, takich jak rezerwacja samolotu, informacje, porady, przyjęcie turystów na miejscu czy zawarcie odpowiedniej umowy ubezpieczenia⁵⁸, i także z tego powodu nie dawała podstaw do zaliczenia jej do umów najmu w rozumieniu konwencji. Również umowa mieszana zawarta z osobą prowadzącą centrum konferencyjne, która jest zobowiązana do zorganizowania pobytu uczestników konferencji, nie należy do umów najmu w rozumieniu art. 16 ust. 1 lit. a). W takim przypadku bowiem zapewnienie zakwaterowania osobom biorącym udział w konferencji jest zaledwie jednym z kilku równoważnych świadczeń dłużnika (np. przygotowanie posiłków, sal wykładowych, sprzątanie pomieszczeń *etc.*)⁵⁹.

Podobnie nie jest umową z zakresu art. 16 ust. 1 lit. a) porozumienie, na podstawie którego organizator wyjazdów zobowiązuje się wobec właściciela nieruchomości do nieodpłatnego pośredniczenia w wynajmowaniu⁶⁰ nieruchomości. Umowę taką klasyfikuje się w literaturze jako nakładającą obowiązek podjęcia pewnych czynności faktycznych, nie mającą nic wspólnego z najmem w rozumieniu art. 16 ust. 1 lit. a) konwencji⁶¹. Także spory o odszkodowanie za utracony wypoczynek czy koszty podróży, jedynie pośrednio dotyczące korzystania z nieruchomości, nie będą objęte zasięgiem jurysdykcji wyłącznej⁶².

3. Spory o zapłatę czynszu i o świadczenia uboczne

Wiele kontrowersji w literaturze oraz rozbieżności w orzecznictwie budzi kwestia zaliczenia do zakresu zastosowania art. 16 ust. 1 lit. a) sporów o

⁵⁷ Tamże. Trybunał zwrócił też uwagę na fakt, że w rozważanej sprawie podmiot trudniący się organizowaniem wyjazdów nie był właścicielem lokali.

⁵⁸ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 267; a także: P. Schlosser, *op. cit.*, s. 88; U. Karzke, *Verträge mit gewerblichen Ferienhausanbietern*, NJW 1994, s. 823; M. Ulmer, *op. cit.*, s. 72.

⁵⁹ Patrz wyrok Wyższego Sądu Krajowego w Karlsruhe z dnia 14.01.1999 r., IPRax 2000, s. 30.

⁶⁰ P. Schlosser, *op. cit.*, s. 89.

⁶¹ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 200.

⁶² D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 118, w stosunku do wyroku ETS w sprawie Rösler v. Rottwinkel.

czynsz w umowach najmu i dzierżawy, a także świadczeń o charakterze ubocznym, związanych jedynie z używaniem nieruchomości⁶³.

W sprawozdaniu Jenarda⁶⁴ autor opowiadał się (powołując się też na opinię komisji ekspertów pracujących nad tekstem konwencji) za wyłączeniem z zakresu zastosowania omawianej regulacji spraw o czynsz, jako nie związanych ściśle z wynajętą lub wdzierżawioną rzeczą. P. Schlosser w swym raporcie z 1978 roku nie zawarł żadnych wniosków dotyczących tej kwestii⁶⁵. Z kolei inni autorzy stanowczo wyłączają z rozważanego zakresu zarówno powództwa o zapłatę czynszu najmu lub dzierżawy, jak i o odsetki za zwłokę w przypadku niewykonania umowy⁶⁶. Ich zdaniem, o wiele rozsądniej (ze względu na szanse egzekucji wierzytelności) będzie pozywać dłużnika w kraju jego miejsca zamieszkania, niż w odległym często miejscu położenia rzeczy. Stąd też z krytyką spotkało się orzeczenie ETS potwierdzające stosowanie art. 16 ust. 1 lit. a) do sporów o zapłatę czynszu⁶⁷. W omawianym orzeczeniu Trybunał wprowadził podział na obowiązki najemcy i wynajmującego bezpośrednio i pośrednio związane z używaniem rzeczy. Do tych pierwszych zaliczone zostały m.in. zobowiązanie do naprawienia szkód wyrządzonych przez najemcę, zapłaty czynszu, obowiązki związane z utrzymaniem nieruchomości w dotychczasowym stanie, ponoszenie kosztów pobierania wody, elektryczności itd. Natomiast roszczenia jedynie pośrednio związane z używaniem rzeczy to takie, które dotyczą np. zwrotu kosztów podróży i rekompensaty za utracony wypoczynek (w przypadku najmu tego rodzaju lokali). Jak widać, kryteria takiego rozróżnienia nie zostały przez ETS wyraźnie sformułowane i są pozostawione w dużej mierze decyzji sędziowskiej.

4. Roszczenie o zwrot kosztów używania nieruchomości

Roszczenie o zwrot kosztów używania nieruchomości w przypadku nieważności umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości nie jest tożsame z żądaniem zapłaty czynszu⁶⁸, nie można więc nań

⁶³ J. Kropholler, *op. cit.*, s. 197.

⁶⁴ Official Journal 1979, C 59, p. 1.

⁶⁵ Official Journal 1979, C 59, p. 71.

⁶⁶ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 269.

⁶⁷ Sprawa Roesler v. Rottwinkel, jak wyżej. Z taką interpretacją przepisu zgadza się J. Kropholler, *op. cit.*, s. 197.

⁶⁸ Sprawa Lieber v. Goebel, ECR 1994, 292.

rozszerzyć zastosowania art. 16 ust. 1 lit. a). W tym wypadku bowiem stosunek najmu lub dzierżawy, który przewidywałby obowiązek zapłaty czynszu, nigdy nie zaistniał, a umowa, która okazała się być nieważna, miała zupełnie odmienne cele (niż najem czy dzierżawa).

5. Umowy *time-sharingu*

Należy rozpatrzyć także kwestię, czy omawianą regulację stosuje się do spraw dotyczących umów *time-sharingu*. Z uwagi na różnorodność w ukształtowaniu tego stosunku prawnego w poszczególnych krajach, w literaturze uzależnia się zaklasyfikowanie roszczeń wynikających z tych umów od tego, jaki charakter nadają im uregulowania danego państwa, a także ich własne (umowne) postanowienia. Zatem, jeśli *time-sharing* określonej nieruchomości ma zobowiązaniowy charakter, to możliwe będzie zastosowanie przepisu art. 16 ust. 1 lit. a) dotyczącego najmu⁶⁹. Podobnie przepis art. 16 ust. 1 lit. b), regulujący krótkotrwały najem nieruchomości, znajdzie zastosowanie w przypadku udostępnienia lokalu corocznie podczas określonego tygodnia za jednorazową opłatą (jeżeli brak w umowie elementów rzeczowoprawnych)⁷⁰. Jeżeli jednak przeważa charakter rzeczowy uprawnienia (bezwzględna skuteczność), to roszczenia z umowy będą podlegać art. 16 ust. 1 lit. a). W przypadku umów ukształtowanych według modelu spółki, stosować będzie się art. 16 ust. 2 konwencji, który w sprawach ze stosunku spółki przewiduje jurysdykcję wyłączną sądu państwa jej siedziby⁷¹.

6. Trust

W prawie anglosaskim, jeżeli nieruchomość wchodzi w skład majątku objętego *trustem*, to art. 16 ust. 1 lit. a) znajdzie zastosowanie w przypadku,

⁶⁹ P. Schlosser, *op. cit.*, s. 90. Patrz także E. Jayme, Ch. Kohler, *Europäisches Kollisionsrecht 1998: Kulturelle Unterschiede und Parallelaktionen*, IPRax 1998, Nr 6, s. 423. Zwraca się tam ponownie uwagę na wymóg bezpośredniego związku pomiędzy powództwem a stosunkiem prawnym dotyczącym używanej nieruchomości. Konsekwencją tego jest wyłączenie z zasięgu jurysdykcji wyłącznej roszczenia nabywcy prawa przeciwko finansującemu bankowi w razie naruszenia umowy przez zbywcę (sprawa Jarrett v. Barclays Bank, [1997] 3 W.L.R. 654).

⁷⁰ P. Schlosser, *op. cit.*, s. 90.

⁷¹ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 268. Podobnie jak P. Schlosser, autorzy zwracają uwagę, że w celu uniknięcia stosowania przepisów o najmie, zawiera się obecnie umowy sprzedaży rzeczowego lub zobowiązaniowego prawa do mieszkania, które to umowy podlegają regułom ogólnym.

gdy osoba formalnie uprawniona do nieruchomości (*trustee*) wynajmie ją osobie trzeciej. Natomiast stosunki wewnętrzne pomiędzy uprawnionymi, stronami stosunku *trustu* (*trustee* i *beneficiary*) nie będą podlegać przepisom regulującym jurysdykcję wyłączną⁷².

IV. Sprawy wymienione w art. 16 ust. 1 lit. b)⁷³

Przepis ten przewiduje (oprócz państwa miejsca położenia nieruchomości) możliwość prowadzenia postępowania także w państwie miejsca zamieszkania pozwanego, jeżeli zostaną spełnione wymienione w nim przesłanki.

1. Przedmiot postępowania

Również w przypadku jurysdykcji określonej w art. 16 ust. 1 lit. b) aktualne są wcześniejsze ogólne uwagi dotyczące zakresu zastosowania normy z art. 16 ust. 1 lit. a). Zatem także tutaj głównym przedmiotem postępowania powinny być kwestie istnienia umowy najmu (podnajmu⁷⁴) lub dzierżawy, jej treści, roszczenia wynikające z jej postanowień, takie jak żądanie zapłaty czynszu⁷⁵ lub odszkodowania z powodu niewykonania umowy⁷⁶. Według ETS, muszą to jednak być roszczenia bezpośrednio związane z użytkowaniem nieruchomości, w przeciwieństwie do tych pozostających tylko w pośrednim związku z korzystaniem z rzeczy (na przykład żądania zwrotu kosztów podróży lub rekompensaty za utracony wypoczek⁷⁷).

⁷² P. Schlosser, *op. cit.*, s. 90.

⁷³ W art. 1b protokołu nr 1, dołączonego do konwencji, przewidziano możliwość dokonania zastrzeżenia przez dane państwo, że nie będzie ono uznawać i wykonywać orzeczeń wydanych w innych państwach konwencyjnych, jeżeli jurysdykcja sądu państwa pochodzenia wynikająca z art. 16.1. b) opiera się wyłącznie na tym, że pozwany ma miejsce zamieszkania w państwie pochodzenia i nieruchomość jest położona na terytorium państwa dokonującego zastrzeżenia. Co ważne, nie tylko kraje należące do Wspólnot, ale także Polska skorzystała z możliwości zastrzeżenia, przystępując do konwencji z Lugano na mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 1999 r. (Dz.U. Nr 45, poz. 440).

⁷⁴ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s.271.

⁷⁵ Sprawa Roesler v. Rottwinkel, jak wyżej.

⁷⁶ Sprawa Sanders v. van der Putte, jak wyżej.

⁷⁷ Taką klasyfikację Trybunał wprowadził w orzeczeniu w sprawie Roesler v. Rottwinkel, jak wyżej.

2. Bezpośredni związek roszczenia z najmem lub dzierżawą

Podobnie jak w przypadku art. 16 ust. 1 lit. a), nie jest doniosły rodzaj wniesionego powództwa. Ważne jest, aby dotyczyło ono bezpośrednio stosunku najmu lub dzierżawy nieruchomości⁷⁸. Również samo roszczenie nie musi opierać się na zobowiązaniach umownych. Na przykład żądanie zwrotu czynszu, wynikające z czynu niedozwolonego polegającego na nieprawdziwym zapewnieniu co do cech przedmiotu najmu, podlega art. 16 ust. 1 lit. b), gdyż w sprawie rozpatrzona jako pierwszorzędna musi być także kwestia istnienia (ważności) samej umowy⁷⁹.

3. Podmioty stosunku najmu lub dzierżawy i specyfika umów wymienionych w art. 16 ust. 1 lit. b)

Sprawy wymienione w art. 16 ust. 1 lit. b) konwencji z Lugano dotyczą przede wszystkim umów, których przedmiotem są lokale i domy używane w celach wypoczynkowych, co stanowiło wyraźnie deklarowany zamiar twórców tej regulacji. Toteż przesłanki jurysdykcji zamieszczone w tym przepisie są dostosowane do jego celów⁸⁰.

Według art. 16 ust. 1 lit. b), najemca lub dzierżawca musi być osobą fizyczną, stąd z tego przepisu nie mogą korzystać osoby prawne ani różnego rodzaju towarzystwa turystyczne lub zrzeszenia najemców⁸¹. Natomiast nie ma tutaj mowy o statusie właściciela nieruchomości, ani o tym, czy wynajmujący musi być tożsamy z właścicielem. Powołując się na cel normy, w literaturze nie zalicza się do zakresu pojęcia „osoby fizycznej” spółki osobowych (zwracając uwagę na najczęściej profesjonalny charakter spółek, nie mający nic wspólnego z pozycją konsumenta)⁸². Zatem art. 16 ust. 1 lit. b) nie znajdzie zastosowania w także przypadku spółki cywilnej, mimo że w Polsce nie uważa się jej nawet za tzw. ułomną osobę prawną. Wydaje się o tym przesądzać przewidziany w kodeksie cywilnym

⁷⁸ Patrz też punkty 2 w częściach II i III niniejszego artykułu.

⁷⁹ P. Schlosser, *op. cit.*, s. 91.

⁸⁰ W konwencji brukselskiej, w ujęciu z 1989 roku, przepis ten jest inaczej, bardziej restrykcyjnie sformułowany; obie strony umowy muszą być osobami fizycznymi, a także muszą zamieszkiwać w tym samym państwie (innym niż państwo, w którym jest położona nieruchomość).

⁸¹ D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 119.

⁸² R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 271; P. Schlosser, *op. cit.*, s. 89.

obowiązek współników dążenia do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego, który stanowi istotny element umowy spółki cywilnej.

Nie ma natomiast dostatecznych podstaw do wykluczenia z kręgu podmiotów przewidzianych w art. 16 ust. 1 lit. b) osoby fizycznej – współnika spółki cywilnej, jeżeli nie prowadzi on odrębnej działalności gospodarczej. Sama pozycja współnika nie przesądza bowiem o charakterze (gospodarczym lub prywatnym) umów zawieranych przez niego we własnym imieniu.

Umowa najmu lub dzierżawy powinna być zawarta na użytek prywatny; z zakresu zastosowania art. 16 ust. 1 lit. b) wyłączone są zatem wszelkie umowy o znaczeniu gospodarczym, profesjonalnym dla najemcy. Cel umowy będzie najczęściej wynikać z jej postanowień. Jeżeli natomiast nie jest możliwe stwierdzenie tego na podstawie umowy, to wnioski co do zamiaru najemcy należy wyciągać z jego zachowania (a także, jak się wydaje, okoliczności) w chwili zawarcia umowy⁸³.

Cechą wyróżniającą omawiany stosunek prawny jest również jego krótkotrwałość – umowa może przewidywać używanie nieruchomości przez najwyżej sześć następujących po sobie miesięcy. Oznacza to, że zawarcie łańcucha umów, które razem obejmowałyby dłuższy okres, wyklucza zastosowanie przepisu art. 16 ust. 1 lit. b). Nie występowałaby wtedy przesłanka krótkotrwałości korzystania z nieruchomości⁸⁴.

4. Miejsce zamieszkania stron

Istotne jest też dla zastosowania art. 16 ust. 1 lit. b), aby żadna ze stron umowy nie zamieszkiwała w państwie położenia rzeczy w chwili wniesienia powództwa⁸⁵. Zwraca tutaj uwagę szczególny charakter tej regulacji. Artykuł 16 ust. 1 lit. a) (patrz część II i III artykułu) znajduje bowiem zastosowanie bez względu na miejsce zamieszkania stron.

V. Zakończenie

Należy zwrócić uwagę na niewątpliwy wpływ wyboru metody wykładni przepisów konwencji na oznaczenie przedmiotowego zasięgu wyłącznej

⁸³ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 271.

⁸⁴ D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 120.

⁸⁵ R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 271.

jurysdykcji sądów państwa położenia nieruchomości. Zadanie to utrudnia różnorodność konstrukcji odpowiednich instytucji w poszczególnych państwach⁸⁶, a także sposobów pojmowania charakteru stosunków prawnych dotyczących rzeczy nieruchomości. W rozważanym zakresie wskazówką powinna być jednak wielokrotnie stosowana przez Europejski Trybunał Sprawiedliwości dyrektywa zwięzającej wykładni przepisu art. 16 ust. 1.⁸⁷ Podyktowane jest to charakterem jurysdykcji wyłącznej, dolegliwym szczególnie dla uczestników postępowania, którzy pozbawieni są możliwości wyboru forum. Mając to na uwadze, przy określaniu zasięgu regulacji art. 16 ust. 1, Trybunał stosuje wykładnię autonomiczną, nie uwarunkowaną koncepcjami ukształtowanymi w poszczególnych systemach prawnych. Skłania się on do poszukiwania bezpośredniego związku postępowania z prawem rzeczowym, najmem lub dzierżawą nieruchomości. Z tym poglądem w przeważającej części zgadzają się także przedstawiciele literatury⁸⁸.

⁸⁶ E. Jayme, Ch. Kohler, *op. cit.*, s. 417.

⁸⁷ Tak również D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 113.

⁸⁸ Por. np. D. Czernich, S. Tiefenthaler, *op. cit.*, s. 113; M. Ulmer, *op. cit.*; J. Kropholler, *op. cit.*, s. 191; R. Geimer, R. Schütze, *op. cit.*, s. 249.