

*Prof. dr hab. Jacek Gołaczyński*  
*Mgr Berenika Kaczmarek*  
*Uniwersytet Wrocławski*

## **Sprawy o zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej**

Sprawy o zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej podlegają rozpoznaniu przez sąd cywilny w trybie postępowania nieprocesowego.

Z powodu braku regulacji ustawowych nie jest jednak jasne, jak ustalić właściwość sądu w wymienionych wyżej sprawach. Przede wszystkim trudności mogą się pojawić w momencie ustalania sądu miejscowo właściwego, do którego należy złożyć wniosek. Rozważyć należy zatem kwestię, czy właściwym będzie sąd, o którym mowa w art. 508 § 1 k.p.c., czy też sąd określony w art. 606 k.p.c.

Wskazane zagadnienie jest niezwykle istotne z punktu widzenia zapewnienia przez organy wymiaru sprawiedliwości prawidłowego toku postępowania sądowego oraz wydania rozstrzygnięcia zgodnie z przepisami procedury cywilnej, to jest nieobciążonymi wadliwościami natury procesowej. Będzie to miało również pośredni wpływ na wzrost zaufania obywateli do organów państwowych.

Do postępowania nieprocesowego na mocy odesłania z art. 13 § 2 k.p.c. stosuje się adekwatnie przepisy regulujące tryb procesowy. Oznacza to, że znajdą również zastosowanie – w odpowiednim zakresie – zagadnienia związane z przesłankami postępowania cywilnego<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Zob. szerzej na temat przesłanek postępowania cywilnego, Z. Re s i c h, *Przesłanki procesowe*, Warszawa 1966.

Przesłanki postępowania cywilnego możemy podzielić na formalne i merytoryczne. Te pierwsze determinują prawidłowy przebieg postępowania, te drugie natomiast dotyczą przedmiotu postępowania<sup>2</sup>.

Wśród przesłanek formalnych, które mają na celu zrealizowanie wyżej wskazanego zadania, można dalej wyróżnić bezwzględne, których istnienie lub brak skutkuje nieważnością postępowania, oraz względne, których brak wywołuje inne skutki określone w ustawie<sup>3</sup>, to jest uchybienia procesowe, jakie mogą w konsekwencji prowadzić do uchylenia rozstrzygnięcia sądowego, zapadłego w takich okolicznościach.

Przesłanki względne mogą być konwalidowane zarówno przez sąd z urzędu, jak i z inicjatywy zainteresowanych podmiotów (uczestników postępowania).

Do grupy względnych przesłanek postępowania cywilnego zaliczamy właściwość sądu, tryb postępowania, zapis na sąd polubowny oraz kaucję aktoryczną<sup>4</sup>.

Sąd z urzędu bada wniosek wszczynający postępowanie nieprocesowe<sup>5</sup>, podobnie jak pozew, między innymi przez pryzmat swojej właściwości (rzeczowej, miejscowej, funkcjonalnej).

Jeżeli wniosek inicjujący postępowanie, w tym również postępowanie w sprawie o zniesienie wspólności praw, o których mowa w dekreście z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy, został złożony do niewłaściwego sądu, to sąd ten nie powinien podejmować żadnych czynności<sup>6</sup> poza wydaniem postanowienia o stwierdzeniu swej niewłaściwości i przekazaniu sprawy sądowi właściwemu<sup>7</sup>. Sąd powinien brać pod uwagę swoją niewłaści-

---

<sup>2</sup> Zob. W. S i e d l e c k i, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 1977, s. 84.

<sup>3</sup> Szerzej zob. W. S i e d l e c k i, *Postępowanie cywilne...*, s. 86.

<sup>4</sup> Zob. K. K o r z a n, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1987, s. 54-58.

<sup>5</sup> Należy odróżnić od badania wniosku pod względem wymogów formalnych przez przewodniczącego.

<sup>6</sup> Wyjątkowo na przykład w sprawach rodzinnych i opiekuńczych w wypadkach nagłych sąd opiekuńczy wydaje z urzędu wszelkie potrzebne zarządzenia nawet w stosunku do osób, które nie podlegają jego właściwości miejscowej, zawiadamiając o tym sąd opiekuńczy miejscowo właściwy (art. 569 § 2 k.p.c.).

<sup>7</sup> H. P i e t r z k o w s k i, *Zarys metodyki pracy sędziego w sprawach cywilnych*, Warszawa 2007, s. 72.

wość na każdym etapie postępowania (art. 202 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Postanowienie o przekazaniu sprawy innemu równorzędnemu sądowi, który będzie miejscowo właściwy w sprawie, podlega zaskarżeniu zażaleniem. Sąd, któremu przekazano sprawę, jest związany prawomocnym postanowieniem i nie może stwierdzić swej niewłaściwości, nawet gdyby nie było podstaw uzasadniających przekazanie (art. 202 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W postępowaniu nieprocesowym, inaczej niż w procesowym, możemy mówić tylko o właściwości ustawowej i delegacyjnej. Właściwość umowna jest tutaj niedopuszczalna<sup>8</sup>.

W ramach właściwości ustawowej wyróżniamy właściwość funkcjonalną, rzeczową i miejscową.

Właściwość funkcjonalna reguluje podział zadań między sądami I instancji oraz pozwala określić, czy orzeczenie danego sądu jest ostateczne<sup>9</sup>.

Zasadniczo, jak to wynika z dyspozycji przepisu art. 507 k.p.c., rzeczowo właściwe w postępowaniu I-instancyjnym są sądy rejonowe (reguła jednolitego sądu I instancji), chyba że ustawa zastrzega właściwość sądu okręgowego. W sprawach o zniesie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, jako nieprzekazanych do rozpoznania przez sąd okręgowy, rzeczowo właściwy będzie sąd rejonowy.

Właściwość miejscowa oznacza rozgraniczenie kompetencji pomiędzy sądami tego samego rzędu ze względu na terytorialny zasięg ich jurysdykcji<sup>10</sup>.

Stosownie do normy zawartej w art. 508 § 1 k.p.c., jeżeli właściwość miejscowa w postępowaniu nieprocesowym nie jest oznaczona w przepisie szczególnym, wyłącznie właściwy jest sąd miejsca zamieszkania wnioskodawcy, a w braku miejsca zamieszkania – sąd miejsca jego pobytu. Do postępowania, które wszczynane jest z urzędu, właściwy jest sąd miejsca, w którym okręgu nastąpiło zdarzenie uzasadniające zainicjowanie

---

<sup>8</sup> J. Policzekiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek, *Postępowanie nieprocesowe*, Warszawa 1980, s. 35.

<sup>9</sup> K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe...*, s. 68.

<sup>10</sup> W. Berutowicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 1974, s. 105.

postępowania. Wobec braku powyższych podstaw właściwy będzie sąd dla miasta stołecznego Warszawy.

Przepis ten statuuje ogólną regułę, że w postępowaniu nieprocesowym wyłącznie właściwy miejscowo jest sąd miejsca zamieszkania wnioskodawcy<sup>11</sup>.

Właściwość miejscowa ma charakter właściwości wyłącznej, zatem nie można jej dowolnie zmieniać. Niedopuszczalne są umowy prorogacyjne, gdyż art. 46 k.p.c. eliminuje ich stosowanie co do właściwości wyłącznej. Ponadto w sprawach rozpoznawanych w trybie nieprocesowym nie zawsze będzie łatwo od samego początku ustalić tożsamość wszystkich uczestników postępowania, którzy mieliby taką umowę zawierać<sup>12</sup>.

Wyjątkowo właściwym do rozpoznania sprawy będzie inny sąd. Takie przypadki dotyczą sytuacji, gdy:

- 1) miejsce zamieszkania wnioskodawcy jest nieznane – wtedy wyznacznikiem właściwości sądu jest miejsce pobytu wnioskodawcy,
- 2) sąd wszczyna postępowanie z urzędu – wtedy właściwy jest sąd, w którego okręgu nastąpiło zdarzenie będące podstawą wszczęcia postępowania,
- 3) żadna z przesłanek nie pozwala na ustalenie właściwości sądu – wtedy właściwy jest sąd dla m.st. Warszawy.

Powyższa reguła może doznawać modyfikacji mocą przepisu szczególnego. Ustawodawca enumeratywnie wyliczył sprawy, w których sądem właściwym będzie sąd inny niż sąd miejsca zamieszkania wnioskodawcy. Z uwagi na okoliczność, że katalog tych spraw ma charakter zamknięty, niedopuszczalne jest stosowanie wykładni rozszerzającej.

Przepisy ogólne dotyczące właściwości miejscowej sądu w postępowaniu nieprocesowym mają charakter subsydiarny. Ustawodawca stanął na stanowisku, że ze względu na swoistość spraw podlegających rozpoznaniu w tym trybie niekiedy nieodzowne jest indywidualne uregulowanie właściwości sądu. Jeżeli właściwość miejscowa nie została ozna-

---

<sup>11</sup> Zob. też J. Polickiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek, *Postępowanie nieprocesowe...*, s. 35-37.

<sup>12</sup> Zainteresowanym w sprawie jest każdy, czyich praw dotyczy wynik postępowania. W przypadku gdy okaże się, że zainteresowany nie jest uczestnikiem, sąd wezwie go do udziału w sprawie (zob. art. 510 k.p.c.).

czona w przepisie szczególnym, wtedy wyłącznie właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd miejsca zamieszkania wnioskodawcy<sup>13</sup>.

Właściwość miejscowa nie jest zagadnieniem kompleksowo uregulowanym w przypadku postępowania nieprocesowego. Warto zaznaczyć, że stosować należy zatem odpowiednio przepisy zawarte w części regulującej proces oraz także niekiedy przepisy prawa cywilnego materialnego<sup>14</sup>. Zwłaszcza dotyczy to przypadku ustalenia miejsca zamieszkania wnioskodawcy. Art. 15 k.c. stanowi, że miejscem zamieszkania osoby fizycznej jest miejscowość, w której przebywa ona z zamiarem stałego pobytu. W sprawach, w których wnioskodawcą jest osoba prawna lub jednostka organizacyjna posiadająca zdolność sądową, o właściwości przesądzi miejscowość, w której ma ona swoją siedzibę (art. 41 k.c. w zw. z art. 30 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.)<sup>15</sup>.

Do postępowania nieprocesowego zastosowanie znajdzie również zasada utrwalenia właściwości sądu, o której mowa w art. 15 k.p.c. Oznacza ona, że jeżeli w chwili wszczęcia postępowania sąd jest właściwy według przepisów o właściwości, to pozostanie on właściwy do zakończenia postępowania. Reguła ta przede wszystkim będzie dotyczyła właściwości miejscowej. Przykładowo, jeżeli wnioskodawca zmieni miejsce zamieszkania, które było podstawą do ustalenia właściwości sądu, to zdarzenie takie nie może stanowić podstawy do przekazania sprawy do rozpoznania sądowi, w którego okręgu wnioskodawca będzie zamieszkiwał. Wyjątkowo odstępstwem od tej zasady jest rozpoznanie sprawy przez inny sąd niż sąd właściwy, w sytuacji gdy ze względów celowości lub z powodu przeszkody uniemożliwiającej rozpoznanie sprawy przez sąd właściwy, sąd nad nim przełożony wyznaczy inny sąd<sup>16</sup> (art. 508 § 2 k.p.c.).

Podjmując próbę udzielenia odpowiedzi na pytanie, jaki sąd będzie miejscowo właściwy w sprawach o zniesienie wspólności roszczenia

---

<sup>13</sup> W. Berutowicz, *Postępowanie cywilne...*, s. 108.

<sup>14</sup> Zob. K. Korzan, *Postępowanie nieprocesowe...*, s. 70.

<sup>15</sup> Zob. J. Gudowski, [w:] M. Jędrzejewska, T. Ereciński, J. Gudowski, *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, Warszawa 2006, uwagi do art. 606.

<sup>16</sup> Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że sąd przełożony może na podstawie art. 508 § 2 k.p.c. zamiast sądu właściwego do rozpoznania sprawy – ze względu na celowość – również inny równorzędny sąd niepodlegający mu instancyjnie (I CZ 60/70, OSN 1971, poz. 17).

o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, należy przeanalizować możliwość zastosowania jednego z przepisów szczególnych regulującego materię własności, to jest przepisu z zakresu regulacji obejmujących sprawę z zakresu prawa rzeczowego.

Kodeks postępowania cywilnego przewiduje dla spraw z zakresu prawa rzeczowego szczególną regulację w zakresie własności miejscowej sądu. Zgodnie z art. 606 k.p.c. właściwym będzie sąd miejsca położenia rzeczy.

Z punktu widzenia prawa cywilnego procesowego, ustawodawca do spraw z zakresu prawa rzeczowego, rozpoznawanych w postępowaniu nieprocesowym, zalicza sprawy<sup>17</sup>:

- 1) o stwierdzenie zasiedzenia,
- 2) o przepadek rzeczy,
- 3) o zarząd związany ze współwłasnością i użytkowaniem,
- 4) o zniesienie współwłasności,
- 5) o ustanowienie drogi koniecznej,
- 6) wieczystoksięgowe,
- 7) o nabycie własności nieruchomości przez posiadacza samoistnego

i o odroczenie terminu zapłaty należności z tytułu nabycia własności nieruchomości<sup>18</sup>,

8) o rozgraniczenie nieruchomości w razie przekazania sądowi sprawy na żądanie strony niezadowolonej z ustalenia przebiegu granicy przez starostę oraz w razie przekazania sądowi po umorzeniu postępowania administracyjnego z tej przyczyny, iż nie doszło do zawarcia ugody granicznej lub z uwagi na brak podstaw do wydania decyzji o rozgraniczeniu<sup>19</sup>,

9) o rozstrzygnięcie o czynności w ramach zarządu nieruchomością wspólną w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali<sup>20</sup>.

---

<sup>17</sup> Zob. K. Flaga-Gieruszyńska, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego*, t. II, *Komentarz*, red. A. Zieliński, Warszawa 2006, s. 246-247.

<sup>18</sup> Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 26.3.1982 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, Dz.U. z 1982 r. Nr 11, poz. 81 ze zm.

<sup>19</sup> Art. 34 ust. 2 i 3 w zw. z art. 33 ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.

<sup>20</sup> Art. 24 ustawy z dnia 20 czerwca 1994 r. o własności lokali, tekst jedn.: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.

Kodeks postępowania cywilnego w artykułach 617-625 normuje postępowanie w sprawie o zniesienie współwłasności. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego ze współwłasnością mamy do czynienia, gdy własność tej samej rzeczy (ruchomej bądź nieruchomości) przysługuje niepodzielnie kilku osobom.

Z brzmienia przepisów kodeksu cywilnego można wywnioskować, że przedmiotem współwłasności są jedynie rzeczy. Jednakże, jak to zostało wykazane wyżej, przepisy o postępowaniu w sprawach o zniesienie współwłasności mogą mieć, w drodze analogii, zastosowanie w sprawach o podział innych wspólnych praw.

Warto zauważyć, że żaden przepis szczególny nie przekazuje spraw o zniesienie wspólności praw do rozpoznania w postępowaniu nieprocesowym o zniesienie współwłasności. Jednakże z uwagi na okoliczność, która nie budzi wątpliwości w doktrynie, iż do wspólności praw innych niż własność należy odpowiednio stosować przepisy o współwłasności<sup>21</sup>, można wywnioskować, że w tym również przepisy o zniesieniu współwłasności. Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w uchwale<sup>22</sup> z 16 czerwca 1967 r.

Dopuszczalne jest zatem *per analogiam* stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy do wspólności praw w obszarach nieobjętych szczególną regulacją odrębną.

Analogiczne stosowanie przepisów nie jest równoznaczne z ich stosowaniem wprost. Wydaje się zasadne przyjęcie, że przepisy te mogą być stosowane odpowiednio, z uwzględnieniem istoty sprawy i jej przedmiotu, co oznacza, że w przypadku, gdy jakiegoś przepisu nie da się zastosować, to w jego miejsce wejdzie przepis ogólny z zakresu art. 506-525 k.p.c.

Dla spraw z zakresu prawa rzeczowego kodeks postępowania cywilnego przewiduje właściwość sądu miejsca położenia rzeczy. W sprawach o zniesienie współwłasności praw innych niż prawo własności może się

---

<sup>21</sup> E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 2008, s. 649, zob. także A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 330.

<sup>22</sup> III CZP 45/67 (OSN 1968, nr 1, poz. 3), zob. też glosa do tej uchwały B. Hofmańskiego, *Nowe Prawo* 1970, nr 2, s. 258. W uchwale tej Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że przepisy o współwłasności należy stosować w drodze analogii do wspólności innych praw niż prawo własności.

okazać, że nie ma żadnego substratu materialnego, jak na przykład przy wspólności praw na dobrach niematerialnych czy w przypadku wspólności wierzytelności, co będzie skutkowało niemożnością ustalenia właściwości miejscowej sądu w oparciu o ten przepis.

W sprawach z zakresu prawa rzeczowego właściwy jest sąd miejsca położenia rzeczy. Natomiast rzeczami w rozumieniu kodeksu cywilnego są tylko przedmioty materialne (art. 45 k.c.). Rzeczy można zdefiniować jako materialne części przyrody w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione w sposób naturalny lub sztuczny, że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne<sup>23</sup>. Nie będą nimi zatem dobra niematerialne, bez względu na to, czy mają one charakter majątkowy, czy też nie.

Zasadne wydaje się przyjęcie założenia racjonalności ustawodawcy, który każdemu zwrotowi nadaje określony sens i każde użyte wyrażenie uznaje za potrzebne i niezbędne do interpretowania określonych norm. Dokonując interpretacji przepisów, trzeba pamiętać o zasadach i regułach wykładni przepisów. Oznacza to, że w pierwszej kolejności należy stosować wykładnię językową, a dopiero potem subsydiarnie posługiwać się wykładniami celowościowymi bądź systemowymi. Dlatego też nie ma żadnych podstaw, by dokonywać wykładni rozszerzającej pojęcia „rzeczy”.

W postępowaniu o zniesienie wspólności praw, o których mowa w dekrete z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na terenie m.st. Warszawy, nie będzie możliwe zastosowanie przepisu art. 606 k.p.c. Sprawy te nie mogą być w żadnym razie uznane na gruncie prawa cywilnego procesowego za sprawy z zakresu prawa rzeczowego.

Zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w doktrynie procesu cywilnego<sup>24</sup>, w przypadku, gdy nie ma przepisu szczególnego, w tym na przykład regulującego kwestię właściwości sądu, obowiązują przepisy ogólne postępowania nieprocesowego<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, cytując za E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 4.

<sup>24</sup> Por. *Kodeks postępowania cywilnego z komentarzem*, red. J. Jodłowski, K. Piasecki, Warszawa 1989, t. III, s. 831.

<sup>25</sup> Zob. też J. Polickiewicz, W. Siedlecki, E. Wengerek, *Postępowanie nieprocesowe...*, s. 35-36.



W niniejszej sprawie zachodzi zatem przypadek, kiedy zastosowanie normy szczególnej wyrażonej w art. 606 k.p.c. będzie niemożliwe (będzie to sytuacja, kiedy przepis szczególny nie wyznacza odmiennie właściwości miejscowej sądu), co w konsekwencji pozwala przyjąć, że zastosowanie będzie miał przepis art. 508 k.p.c.

Dokonując analizy orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie właściwości miejscowej wyłącznej, choć co prawda obejmującego postępowanie procesowe, można stwierdzić, że prezentuje on stanowisko wykładni ścisłej przepisów, a nie wykładni rozszerzającej<sup>26</sup>. Identyczną zasadę należy przyjąć w postępowaniu nieprocesowym. Wobec tego niedopuszczalne będzie również dokonywanie wykładni rozszerzającej przepisu art. 606 k.p.c., polegającej na przyjęciu, że roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej dotyczą pośrednio tej nieruchomości i to ze względu na jej położenie powinna kształtować się właściwość miejscowa sądu. Takie wnioski byłyby zbyt daleko idące.

Nie powinno zatem prowadzić do zbędnych dyskusji ani budzić żadnych wątpliwości twierdzenie, że w sprawach o zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej miejscowo sądem właściwym będzie sąd miejsca zamieszkania wnioskodawcy lub miejsca jego siedziby, gdy jest on osobą prawną.

---

<sup>26</sup> Por. wyrok SN z 17 sierpnia 1983 r., III CRN 167/83 (OSNCP 1984, nr 4, poz. 58); uchwała SN 21 marca 2001 r., III CZP 46/2000 (Biuletyn Sądu Najwyższego 2001, nr 3, s. 9), postanowienie SN z 29 lipca 1971 r., II CZ 122/71, (Biuletyn Informacyjny Sądu Najwyższego 1971, nr 9, poz. 42).