

*Prof. dr hab. Jacek Gołaczyński*  
*Uniwersytet Wrocławski*

## **Dochodzenie roszczeń przez właścicieli tzw. gruntów warszawskich. Wybrane zagadnienia\***

Zgodnie z art. 7 ust. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy dotychczasowi właściciele (współwłaściciele) wszelkich gruntów położonych na terenie m.st. Warszawy mają prawo, w terminie 6 miesięcy od objęcia gruntu w posiadanie przez gminę, zgłosić wnioski o przyznanie właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy za opłatą symboliczną.

Ciekawym zagadnieniem, które powstaje na tle powołanej wyżej regulacji, jest to, czy wystarczy, aby jeden lub wszyscy współwłaściciele złożyli w przewidzianym w dekrete terminie wnioski o przyznanie im prawa wieczystej dzierżawy za opłatą symboliczną. Często bowiem nie ma możliwości ustalenia adresu wszystkich dawnych współwłaścicieli, wobec czego miasto stołeczne Warszawa odmawia wszczęcia postępowania w celu wydania decyzji o ustanowieniu prawa wieczystego użytkowania warszawskiej nieruchomości gruntowej, a jeżeli postępowanie jest prowadzone, ulega zawieszeniu do czasu wskazania adresów wszystkich byłych współwłaścicieli.

W wielu przypadkach próby ustalenia adresów współwłaścicieli mogą zakończyć się niepowodzeniem z powodu braku, poza imieniem i nazwi-

---

\* Artykuł stanowiący rozwinięcie niniejszego tekstu (Jacek Gołaczyński, Berenika Kaczmarek, *Sprawy o zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej*) został omyłkowo opublikowany wcześniej – w nr 11(223)/2009 na str. 9-17. Za pomyłkę przepraszamy.

skiem oraz przedwojennym adresem, danych umożliwiających ich zidentyfikowanie i odnalezienie. A zatem, czy istnieje możliwość zniesienia współwłasności roszczeń dekretowych w celu „wyeliminowania” byłego współwłaściciela z postępowania o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania gruntu?

Problem, który wiąże się z opisaną sytuacją, sprowadza się do kwestii, czy w prawie polskim uregulowana jest instytucja współwłasności wierzytelności (w tym wypadku współwłasności roszczenia o ustanowienie prawa dzierżawy wieczystej)?

Zgodnie z regulacją ogólną kodeksu cywilnego, ze współwłasnością mamy do czynienia, gdy własność tej samej rzeczy (ruchomej bądź nieruchomości) przysługuje niepodzielnie kilku osobom. W tym ujęciu przedmiotem współwłasności są jedynie rzeczy i to, w razie mnogości wspólnych rzeczy, każda rzecz z osobna.

Jak słusznie podnosi się w doktrynie, bez przeszkód jurydycznych występuje też w praktyce wspólność innych niż własność rzeczy praw majątkowych<sup>1</sup>. Dotyczy to wspólności dalszych praw rzeczowych (współużytkowania wieczystego, współużytkowania), względnych praw do rzeczy (wspólnajmu, współdzierżawy itp.) lub innych praw majątkowych (**wspólnych wierzytelności**, z którymi mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie). Do tych samych wniosków doszli także J. Jodłowski oraz K. Piasecki, stwierdzając, że przepisy o postępowaniu w sprawach o zniesienie współwłasności w częściach ułamkowych mogą mieć, w drodze analogii, zastosowanie w sprawach o podział innych wspólnych praw<sup>2</sup>.

Terminologicznie wadliwe byłoby zatem zastosowanie tutaj pojęcia współwłasności, kojarzącego się ze wspólnym prawem własności rzeczy. Stąd wzięło się neutralne pojęcie „wspólności praw”.

Dopuszczalne jest zatem analogiczne stosowanie przepisów o współwłasności rzeczy do wspólności praw w obszarach nieobjętych szczególną regulacją odrębną, co podkreślono w orzecznictwie, gdyż „wobec braku w naszym ustawodawstwie przepisów, które by normowały in-

---

<sup>1</sup> E. Gniewek, *Kodeks cywilny*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*. Komentarz, Kraków 2001, s. 357-358.

<sup>2</sup> J. Jodłowski, *Kodeks postępowania cywilnego z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 839 i nast.

stytucję wspólności praw, przepisy o współwłasności należy stosować w drodze analogii do wspólności innych praw niż prawo własności<sup>3</sup>. J. Ignatowicz wyjaśnia ponadto, że polskie ustawodawstwo cywilne – odmiennie aniżeli inne ustawodawstwa – nie zawiera przepisów o wspólności praw. Jego zdaniem przepisy o współwłasności regulują jedynie szczególny, gospodarczo niewątpliwie najważniejszy przypadek takiej wspólności<sup>4</sup>. Dlatego też, jak wyjaśnia Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 15 grudnia 1958 r., wyłania się konieczność odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności do innych niż własność praw<sup>5</sup>. A zatem przepisy o współwłasności będą tu miały ogólne znaczenie. Tak samo wypowiada się w tej materii A. Wolter w głosie do cytowanego powyżej orzeczenia<sup>6</sup>.

Poza przytoczonymi wyżej orzeczeniami SN z 1958 r. i 1967 r. również inne rozstrzygnięcia tego sądu potwierdzają trafność zawartej w nich oceny. W szczególności Sąd Najwyższy dopuszcza odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności do prawa wieczystego użytkowania<sup>7</sup>. L. Myczkowski, popierając wyżej omówiony pogląd, podaje z własnej praktyki przykład swoistej wspólności praw do budynku wzniesionego przez spółdzielnię mieszkaniową na gruncie Skarbu Państwa (obecnie gmina Warszawa Centrum) przy braku aktu notarialnego o ustanowieniu wieczystego użytkowania gruntu. Przy podziale spółdzielni obiekt ten stanowi przedmiot swoistej wspólności praw kilku spółdzielni mieszkaniowych, które domagają się przed sądem zmiany zarządcy obiektu wspólnego, dowodząc, że dotychczasowy zarządca, tj. spółdzielnia, z której wyłoniły się pozostałe, źle sprawuje te czynności. Zarzut przeciwniczkii o rzekomym braku podstaw materialnoprawnych do rozpoznawania tej sprawy w trybie przepisów o współwłasności został jednak prawomocnie oddalony przez obie instancje<sup>8</sup>.

---

<sup>3</sup> Z uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67 (OSNCP 1968, z. 1, poz. 3).

<sup>4</sup> J. Ignatowicz, [w:] *Komentarz do Kodeksu Cywilnego z 1972 r.*, s. 496 i nast.

<sup>5</sup> I CP 22/58 (OSP i KA 1960, nr 10, poz. 147).

<sup>6</sup> OSP i KA 1960, nr 11, s. 344.

<sup>7</sup> Orzeczenie SN z 29 listopada 1972 r., III CZP 82/72 (OSNCP 1973, nr 2-3, poz. 125).

<sup>8</sup> L. Myczkowski, *Własność budynków i lokali oraz inne prawa rzeczowe w praktyce*, Warszawa 2000, s. 158 i nast.

Skoro zatem ustawodawca nie wyłączył zastosowania do wspólności praw przepisów dotyczących współwłasności rzeczy i jej zniesienia (art. 195-221 k.c. oraz art. 506-525 i art. 617-625 k.p.c.), należy uznać, że takie analogiczne stosowanie jest prawnie dopuszczalne, a nawet konieczne w kontekście założenia kompletności regulacji prawnej.

Prawo polskie wyróżnia współwłasność w częściach ułamkowych i współwłasność łączną. Przepisy działu IV tytułu I księgi drugiej kodeksu cywilnego regulują problematykę współwłasności ułamkowej. Natomiast współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika (art. 196 § 2 zd. 1 k.c.). Chodzi tu o przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego (art. 31 i nast.) regulujące problematykę współwłasności (wspólności) w stosunkach między małżonkami oraz przepisy księgi trzeciej kodeksu cywilnego (art. 860 i nast.) dotyczące majątku spółki cywilnej.

Współwłasność ułamkowa jest samoistnym stosunkiem prawa rzeczowego. Tutaj udział poszczególnych współwłaścicieli we wspólnym prawie własności jest określony co do wielkości ułamkiem (zwykłym lub dziesiętnym). Zasadniczo współwłasność ułamkowa jest stosunkiem nietrwałym i przejściowym, a niejednokrotnie stosunkiem przypadkowym. Możliwe jest tu więc – a niekiedy pożądane – zniesienie (możliwe w każdym czasie) współwłasności. Wspólność uregulowana w dekreście jest niewątpliwie wspólnością w częściach ułamkowych. Istotny jest również fakt, że skoro wspólność w częściach ułamkowych jest instytucją pomyslaną z góry jako stosunek nietrwały i przejściowy, który w rezultacie zawsze prowadzi do stworzenia wielu niepodzielnie przysługujących praw, to należy stwierdzić brak jakichkolwiek podstaw prawnych uniemożliwiających jego zniesienie jeszcze na etapie „istnienia samego roszczenia”. Nie ma bowiem żadnego prawnego znaczenia moment, w którym dochodzi do zniesienia wspólności praw (czy to na etapie przed, czy po ich wykonaniu).

Problematyka zniesienia współwłasności uregulowana jest dwutorowo; po części w kodeksie cywilnym (art. 210-220) i w dalszym zakresie w kodeksie postępowania cywilnego (art. 617-625).

Zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Ustawodawca przyznaje zatem każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności, którego zaspo-

kojenie może nastąpić w trybie umownego zniesienia współwłasności lub na drodze orzeczenia sądowego. Żaden ze współwłaścicieli nie może zaś skutecznie sprzeciwić się zniesieniu współwłasności.

Spotykamy się sporadycznie z **generalnym ustawowym wyłączeniem** możliwości zniesienia współwłasności ułamkowej. W tym zakresie *de lege lata* uwagę zwraca przykład koniecznej współwłasności nieruchomości wspólnej uregulowanej w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Mianowicie w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Trzeba wszakże pamiętać, że jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości (art. 5 ust. 1 u.w.l.).

W podobnym kontekście przytacza się niekiedy przykład dotyczący wspólnot gruntowych. Istotnie, wykluczone jest zniesienie w trybie przepisów kodeksu cywilnego wspólnot gruntowych podlegających reżimowi prawnemu odrębnej ustawy z dnia 29 czerwca 1963 r. o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych<sup>9</sup>. Generalnie bowiem do wspólnot gruntowych nie stosuje się, nawet w drodze analogii, kodeksowych przepisów o współwłasności.

W stosunkach konkretnych zniesienie współwłasności może zostać **wyłączone okresowo przez czynność prawną**. W tym zakresie komentowany przepis stanowi, że roszczenie o zniesienie współwłasności „może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż pięć lat” (art. 210 zd. 2 k.c.). Dodajmy, że „w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze pięć lat; przedłużenie można ponowić” (art. 209 zd. 3 k.c.). Chociaż ustawodawca wspomina tu ogólnie o czynności prawnej, to należy stwierdzić, że zasadniczo ma na uwadze umowę zawieraną przez współwłaścicieli. Ponieważ w stanie będącym przedmiotem niniejszej analizy mamy do czynienia z sytuacją, w której występują znaczne trudności z określeniem

---

<sup>9</sup> Dz.U. Nr 29, poz. 169 ze zm.

osób uprawnionych z tytułu wspólności roszczenia, należy założyć, że tym bardziej nie jest możliwe zawarcie przez te osoby umowy wyłączającej zniesienie wspólności.

Należy wykluczyć wszelkie inne niż wyżej opisane próby wyłączenia zniesienia współwłasności, z jakimkolwiek dalszym uzasadnieniem, w szczególności w razie odwoływania się do rzekomej sprzeczności żądania zniesienia współwłasności z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa (tak słusznie S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003). Pamiętajmy bowiem, że wspólność (ułamkowa) jest stosunkiem kłopotliwym, niepożądanym, często przypadkowym, a jednym z podstawowych uprawnień współuprawnionych jest żądanie jej zniesienia. Uprawnienia do zniesienia współwłasności nie można się ponadto w sposób ważny zrzec, gdyż jest ono niezbywalne (art. 52 § 1 k.c.). W poprzednim okresie Sąd Najwyższy zajmował w tej kwestii bardzo ostrożne stanowisko<sup>10</sup> i nadal je podtrzymuje<sup>11</sup>. W przypadku dobrze zorganizowanej i bezkolizyjnie funkcjonującej współwłasności wystarczy bowiem zawarcie umowy wyłączającej (okresowo) zniesienie współwłasności. W innych przypadkach wskazane jest zniesienie współwłasności.

W sytuacji będącej przedmiotem niniejszej analizy natomiast odmowa zrealizowania uprawnienia o zniesienie wspólności spowoduje uniemożliwienie realizacji uprawnienia będącego jej przedmiotem. Ponadto, jak stwierdził SN w wyroku z dnia 19 stycznia 1971 r.<sup>12</sup>, ze względu na to, że odrębna własność budynku jest nierozzerwalnie związana z wieczystym użytkowaniem, ich los musi być jednakowy. Nie można zbyć, obciążyć i znieść odrębnej własności (ściśle – także współwłasności) budynku bez równoczesnego zbycia, obciążenia lub zniesienia współużytkowania wieczystego. Analizując opisany wyżej wyrok, należy zatem stwierdzić, że skoro dopuszczalne jest zniesienie wspólności prawa użytkowania wieczystego, to tym bardziej wydaje się prawnie możliwe zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego.

---

<sup>10</sup> Na przykład orzeczenie z 22 maja 1969 r., III CRN 202/69 (OSNGP 1969, nr 12, s. 81) i z dnia 18 sierpnia 1964 r., II CRN 87/64 (OSPika 1965, nr 9, poz. 200).

<sup>11</sup> Orzeczenie z dnia 18 kwietnia 1990 r., III CZP 15/90 (OSNCP 1990, nr 10-11, poz. 137).

<sup>12</sup> CZP 86/70 (OSNCP 1971, nr 9, poz. 147).

Wiadomo już z dotychczasowych rozważań, że zasadniczo każdemu ze współwłaścicieli w każdym czasie przysługuje roszczenie o zniesienie współwłasności. Zaspokojenie tego roszczenia może nastąpić w różnym **trybie**.

W pierwszym rzędzie możliwe jest (i pożądanе) wykorzystanie bezkolizyjnego **trybu umownego** zniesienia współwłasności. Wówczas współwłaściciele z czyjejkolwiek inicjatywy (któregokolwiek współwłaściciela), godząc się ze zgłoszonym wnioskiem, po zastosowaniu dowolnego trybu uzgodnienia oświadczeń woli zawierają stosowną umowę.

Nierzadko zachodzi jednak konieczność zastosowania **sądowego trybu** zniesienia współwłasności. Jest to niezbędne, ilekroć współwłaściciele bądź to nie godzą się generalnie (choć bezpodstawnie) na zniesienie współwłasności, bądź też nie potrafią uzgodnić sposobu zniesienia współwłasności.

W przedmiotowej sprawie jedynym dopuszczalnym sposobem zniesienia współwłasności wydaje się być drugi tryb – sądowy, gdyż dokładne określenie wszystkich współuprawnionych jest zbyt utrudnione. Wydaje się bowiem, że brak jest podstaw materialnoprawnych do zastosowania w trybie procesowym normy art. 64 k.c. Wprawdzie każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, jednakże określenie sposobu jej zniesienia wymaga konstytucyjnego doprecyzowania. Nie można tu więc stwierdzić obowiązku „złożenia oznaczonego oświadczenia woli”, pozostaje zaś, dla uwzględnienia roszczenia o zniesienie współwłasności, przeprowadzenie postępowania nieprocesowego z jego końcowym konstytucyjnym postanowieniem o zniesieniu współwłasności. Dlatego też w dalszej części analizy ograniczę się jedynie do dokładnego omówienia właśnie tego sposobu zniesienia wspólności.

W razie zatem zastosowania (z konieczności) sądowego trybu zniesienia współwłasności likwidacja stosunku współwłasności następuje na mocy konstytucyjnego postanowienia sądu. Postępowanie toczy się w trybie nieprocesowym (art. 506-525 i art. 617-625 k.p.c.). O wyborze sposobu zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, chociaż jest zobowiązany zasięgać stanowiska uczestników postępowania, a w razie zgodnego wniosku jest związany stanowiskiem współwłaścicieli (art. 622 § 2 k.p.c.).

Zniesienie współwłasności może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych „technik” likwidacji stosunku współwłasności. W samym kodeksie

cywilnym (art. 211-212) oraz w kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625) wyróżniono i uregulowano – na użytek postępowania sądowego – trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie:

- podział rzeczy wspólnej,
- przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli,
- sprzedaż rzeczy wspólnej.

Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy. Bez wątpienia traktuje on jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), a dopiero w dalszej kolejności aprobuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 *in principio* k.c.). Ostatecznością jest zaś sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 *in fine* k.c.).

Należy zatem stwierdzić, że zniesienie wspólności przez podział wspólnego roszczenia byłby najbardziej odpowiednie. Dawna dzierżawa wieczysta czy – uregulowane obecnie jako jedyny sposób użytkowania gruntów Skarbu Państwa i gminnych – użytkowanie wieczyste są prawami podzielnymi, gdyż mają za swój przedmiot nieruchomości gruntowe, niewątpliwie podzielne.

Mogą także wystąpić dwie sytuacje, a mianowicie:

1) taka, w której osoby (lub ich prawni następcy) **będące właścicielami budynków i innych przedmiotów znajdujących się na gruntach** będących własnością gminy m.st. Warszawy mają uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa dzierżawy wieczystej na tych gruntach lub

2) taka, w której osoby (lub ich prawni następcy) będące dawnymi (przedwojennymi) właścicielami **gruntów niezabudowanych** mają uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie na ich rzecz prawa dzierżawy wieczystej na tych gruntach.

Sytuację obu tych grup należy rozróżnić.

W sytuacji opisanej w pkt 1, w przypadku wystąpienia o zniesienie wspólności wielu uprawnionych, będących właścicielami nieruchomości budynkowej wybudowanej na spornym gruncie, możliwym sposobem zniesienia wspólności byłby podział przez ustanowienie odrębnej własności lokali znajdujących się w budynku, którego są współwłaścicielami.



Zgodnie bowiem z uchwałą SN z 21 grudnia 1974 r.<sup>13</sup> „ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności”. Natomiast zgodnie z obecnie obowiązującym art. 11 u.w.l. przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości. W takim przypadku byli współuprawnieni uzyskaliby prawo do indywidualnego wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni proporcjonalnej do powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu. Istnieje również możliwość częściowego zniesienia współwłasności, np. wówczas, gdy budynek wspólny znajduje się na działce z dużym ogródkiem, a przepisy miejscowe nie zabraniają czy nie ograniczają podziałów (takie ograniczenia mają np. miejsce w Konstancinie, gdzie działki nie mogą być mniejsze niż 3 tys. m<sup>2</sup>). W takim wypadku byli współuprawnieni oprócz prawa do indywidualnego wystąpienia z roszczeniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni proporcjonalnej do powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu zyskaliby również roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego w pozostałej części gruntu. W sytuacji opisanej w pkt 2 byli współuprawnieni zyskaliby jedynie roszczenie o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu odpowiedniej części gruntu.

W obu wymienionych wyżej przypadkach nie wszyscy uprawnieni zrealizowaliby jednocześnie swoje roszczenia. A zatem, w przypadku realizacji roszczeń dotyczących gruntów niezabudowanych, część z nich stanowiłaby nadal własność m.st. Warszawy, a część obciążona zostałaby prawem użytkowania wieczystego. Wydaje się, że jest to konstrukcja prawnie dopuszczalna.

Pewne wątpliwości może natomiast budzić sytuacja, gdy zostaną zrealizowane roszczenia dotyczące nieruchomości zabudowanych. Wówczas bowiem właścicielem gruntu zabudowanego budynkiem, w którym zostały wyodrębnione lokale, będzie m.st. Warszawa, a jednocześnie prawo użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni proporcjonalnej do po-

---

<sup>13</sup> III CZP 31/74 (OSNCP 1975, nr 9, poz. 128).

wierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu będzie przysługiwało podmiotom innym niż m.st. Warszawa. Ustanowienie odrębnej własności lokali spowoduje konieczność ustanowienia prawa użytkowania wieczystego do ułamkowej części gruntu pod budynkiem, proporcjonalnie do wielkości wyodrębnionego lokalu w stosunku do powierzchni lokalu w budynku.

W odróżnieniu bowiem od ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy, ustanowienie jej w drodze orzeczenia sądu nie wymaga konstytucyjnego wpisu do księgi wieczystej. A zatem powstaje ona w tym drugim przypadku z chwilą uprawomocnienia się postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności. Mamy tu do czynienia z sytuacją nieznaną na gruncie ustawy o własności lokali, gdy osoby będące współwłaścicielami wspólnej nieruchomości budynkowej nie legitymują się żadnym tytułem prawnym w stosunku do gruntu, na którym ten budynek stoi (który przecież też wchodzi w skład nieruchomości wspólnej). Wydaje się, że potencjalne rozwiązania tej sytuacji mogą przyjąć następującą konstrukcję:

– dochodzi do ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przyznania uprawnienia o wystąpieniu z roszczeniem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni proporcjonalnej do powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu;

– kurator, który zostanie z urzędu wyznaczony do zastępowania za-interesowanego w postępowaniu o zniesienie współwłasności wystąpi jednocześnie z wnioskiem o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni proporcjonalnej do powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu. Wydaje się to jednak rozwiązaniem nieprawidłowym, gdyż kurator byłby wyznaczony tylko do konkretnego postępowania toczącego się przed sądem i jedynie uznanie takiego wniosku za wchodzący w zakres tego konkretnego postępowania sądowego, jako ustanawiającego odrębną własność lokalu, ściśle związaną z tytułem prawnym do gruntu, na którym znajduje się budynek, czyniłoby go uzasadnionym;

– sąd wystąpi z wnioskiem o wydanie odpowiedniej decyzji przez m.st. Warszawę.

Istnieje także możliwość, aby w wyniku toczącego się postępowania sądowego o zniesienie współwłasności (wspólności praw) sąd przyznał

roszczenie o ustanowienie użytkownika wieczystego jednemu uprawnionemu ze splatą na rzecz pozostałych. To rozwiązanie jest z proste i nie będzie powodować ewentualnych konfliktów na przyszłość.

Kolejnym zagadnieniem, które może budzić wątpliwości, jest możliwość wyznaczenia przez sąd kuratora w postępowaniu toczącym się w sprawie na podstawie stanu faktycznego badanego w niniejszej opinii.

Otóż sąd z urzędu obowiązany jest czuwać nad tym, żeby wszyscy zainteresowani byli uczestnikami postępowania. Powinien on zatem w trakcie całego postępowania sprawdzać, czy poza występującymi w sprawie nie ma innych osób, których uczestnictwo uzasadnione jest interesem, o którym mowa w art. 510 § 1 k.p.c. W celu ustalenia tych osób, ich danych osobistych oraz stopnia zainteresowania sąd może podejmować wszystkie niezbędne czynności.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego widać rozbieżność co do tego, czy niewezwanie do udziału w sprawie osoby zainteresowanej (np. właściciela nieruchomości w sprawie o stwierdzenie jej zasiedzenia na rzecz innej osoby) pociąga za sobą nieważność postępowania z powodu pozbawienia możliwości obrony jej praw. Część orzeczeń przyjmuje, że w takiej sytuacji dochodzi do nieważności postępowania<sup>14</sup>, w innych natomiast SN stoi na stanowisku, że o nieważności nie może być mowy, gdyż pozbawienie możliwości obrony praw jest możliwe tylko w stosunku do osoby biorącej udział w sprawie<sup>15</sup>. Z kolei w postanowieniu z 18 lutego 1998 r.<sup>16</sup> wyrażony został pogląd, że zasadność zarzutu nieważności postępowania na skutek pozbawienia zainteresowanego możliwości obrony swoich praw zależy od realiów każdej rozpoznawanej sprawy. Wart podkreślenia jest również fakt, że we wniosku o zniesienie współwłasności należy wskazać wszystkich uczestników postępowania. Należą do nich,

---

<sup>14</sup> Na przykład postanowienia z 10 maja 1966 r., III CR 78/66 (OSNCP 1967, nr 5, poz. 83), z 20 stycznia 1978 r., III CRN 336/77 (niepubl.), z 28 lutego 1996 r., I CRN 179/95 (niepubl.) oraz z 9 października 1996 r., II CKU 23/96 (OSP 1997, nr 3, poz. 63).

<sup>15</sup> Na przykład postanowienia z 14 listopada 1996 r., I CKU 29/96 (niepubl.), z 21 maja 1997 r., I CKN 39/97 (OSNC 1997, nr 12, poz. 197), z 17 grudnia 1998 r., II CKN 84/98 (OSNC 1999, nr 5, poz. 101) oraz z 23 września 1999 r., III CKN 352/98 (OSNC 2000, nr 3, poz. 62).

<sup>16</sup> I CKN 496/97 (niepubl.).

w pierwszej kolejności, współwłaściciele rzeczy (lub ich spadkobiercy), a także inne osoby, które prezentują interes prawny w rozumieniu art. 510 k.p.c. (np. wierzyciele współwłaścicieli, uprawnieni z tytułu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości wspólnej, samoistni posiadacze). Jednakże wnioskodawca zobowiązany jest wymienić we wniosku tylko te osoby, o których przy zachowaniu zwykłej staranności wie, że są zainteresowane wynikiem sprawy<sup>17</sup>. A zatem brak możliwości określenia wszystkich zainteresowanych w sprawie (zwłaszcza gdy chodzi o ustalenie osób będących właścicielami nieruchomości przed wojną, które może być szczególnie utrudnione zarówno ze względu na upływ czasu, jak też z uwagi na niemożliwość do ustalenia los niektórych osób w czasie wojny), nie może być wyłączną przesłanką uniemożliwiająca dochodzenie swych praw przez innych zainteresowanych i uznanie postępowania za nieważne. Dlatego w realiach analizowanej sprawy należy uznać, że takie postępowanie powinno się toczyć przy obecności jedynie tych osób, które można określić przy zachowaniu należytej staranności.

Także z urzędu sąd przeprowadza dochodzenie, czy miejsce pobytu zainteresowanego jest znane, a jeśli nie – również z urzędu – wyznacza kuratora. Jeżeli zatem wnioskodawca wskazał we wniosku błędne adresy osób zainteresowanych i wadliwości tej – mimo wezwania sądu – nie usunął, sąd nie może zawiesić postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 6, lecz po ewentualnym dalszym dochodzeniu powinien ustanowić kuratora.

Otóż kuratora wyznacza sąd orzekający albo przewodniczący posiedzenia na podstawie art. 143 i 144 w zw. z art. 510 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c.<sup>18</sup> Nie jest natomiast uzasadnione wyznaczenie kuratora, jeśli dla osoby zainteresowanej – nieznannej z miejsca pobytu – ustanowiono kuratora materialnego na podstawie 184 k.r.o. Kurator nie może być jednak ustanowiony dla ewentualnych zainteresowanych, nieokreślonych co do osoby, niezidentyfikowanych lub wprawdzie znanych z imienia lub nazwiska, ale zmarłych<sup>19</sup>. Kurator może być więc ustanowiony tylko dla żyjącej, kon-

---

<sup>17</sup> Tak T. Erciński, J. Gudowski, *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego*. Część pierwsza: *Postępowanie rozpoznawcze*, t. II, Warszawa 2001, s. 22 i nast.

<sup>18</sup> Orzeczenie SN z dnia 16 lutego 1961 r., IV CR 962/60 (OSN 1962, nr 1, poz. 36).

<sup>19</sup> T. Erciński, J. Gudowski, *Komentarz do kodeksu...*, s. 25.

kretniej, indywidualnie określonej osoby, której miejsce pobytu nie jest znane<sup>20</sup>. A zatem kwestią uznania sądu byłyby dopuszczalność ustanowienia w postępowaniu o zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego kuratora dla zainteresowanego, którego zidentyfikować można jedynie po imieniu i nazwisku oraz ewentualnie po przedwojennym adresie zamieszkania.

### **Podsumowanie**

Podsumowując, na podstawie przeprowadzonej wyżej analizy opisanego stanu faktycznego oraz przy założeniu, że sytuacja prawna spornych gruntów pozostaje do dziś nieuregulowana, należy stwierdzić, że dopuszczalne jest zniesienie wspólności roszczenia o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej. Likwidacja stosunku wspólności może nastąpić zarówno w drodze umownej (poprzez umowę w formie aktu notarialnego), jak i w postępowaniu sądowym. Przy czym przy braku możliwości dokładnego określenia osób współuprawnionych preferowanym rozwiązaniem byłby podział sądowy, przy założeniu, że osoby te zostaną określone z imienia i nazwiska. W takiej sytuacji osoby nieobecne byłyby reprezentowane podczas postępowania sądowego przez kuratora ustanowionego przez sąd. W przypadku natomiast, gdyby osób uprawnionych nie dało się w żaden sposób określić z imienia i nazwiska, postępowanie sądowe toczyłoby się z ich pominięciem.

W przypadku gruntu zabudowanego budynkiem, przedmiotem zniesienia współwłasności będzie współwłasność budynku jako odrębnej od gruntu nieruchomości (poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o własności lokali) oraz współwłasność uprawnienia (roszczenia) o ustanowienie prawa wieczystego użytkowania do gruntu.

---

<sup>20</sup> Orzeczenie SN z dnia 14 lutego 1958 r., IV CR 1028/57 (PiP 1959, nr 4, s. 782) oraz z dnia 11 listopada 1959 r., IV CO 19/58 (OSN 1959, nr 2, poz. 60).