



Rejent \* rok 18 \* nr 5(205)  
maj 2008 r.

## Recenzja

***System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe, tom 4,***  
**pod redakcją Edwarda Gniewka, 2 wydanie, C.H. Beck,**  
**Instytut Nauk Prawnych PAN, Warszawa 2007, s. 958**

### I

Ukazujący się System Prawa Prywatnego, którego redaktorem naczelnym jest Profesor Zbigniew Radwański, jest najbardziej znaczącym dziełem polskiej doktryny cywilistycznej. Wpisuje się w cywilistyczną myśl prawniczą zamkniętego już Systemu Prawa Cywilnego, sygnowanego także przez PAN Instytut Państwa i Prawa pod naczelną redakcją Profesora Witolda Czachórskiego.

### II

Recenzowany tom obejmuje problematykę: posiadania, ksiąg wieczystych, użytkowania wieczystego, własności lokali, ograniczonych praw rzeczowych oraz praw na dobrach materialnych niebędących rzeczami. Publikowane dzieło pod redakcją prof. E. Gniewka składa się z opracowań siedmiu Autorów. Jest zupełnie oczywiste, że Redaktor tomu, zgodnie z pryncypiami nauki, nie mógł ingerować w merytoryczną treść rozważań objętych poszczególnymi rozdziałami, co do których odpowiedzialność za prezentowane poglądy ponoszą stosowni Autorzy. Nie można jednak nie zauważyć, że całościowa „koncepcja” dzieła, jego wymowa mery-

toryczna, przyjęta naukowa metodologia, a także „ciężar” odpowiedzialności za całokształt opracowania trzeba przypisać Redaktorowi tomu – Profesorowi E. Gniewkowi. Zadanie to zostało wykonane z nawiązką.

### III

Na wstępie godzi się zauważyć, że prezentowany tom w znaczący sposób wyróżnia właściwe – jak miemam – zachowanie proporcji między tzw. warstwą teoretyczno-doktrynalną omawianych instytucji prawno-rzeczowych a treścią normatywną wraz z orzecznictwem oraz funkcjonalnym odniesieniem się do praktycznych skutków przedstawianych rozwiązań prawnych. Myśl doktrynalna w miarę potrzeby nawiązuje do różnych systemów prawnych, prawnoporównawczych, a krytyczna analiza poszczególnych uregulowań znajduje mocne i trwałe podstawy merytoryczne. Jest to niewątpliwie zasługa Autorów poszczególnych rozdziałów, ale wyraźne odniesienia znajduje także w osobistym zaangażowaniu myśli prawniczej Redaktora tomu, którego specjalizacja naukowa instytucji prawno-rzeczowych znana jest powszechnie nie tylko z recenzowanego dzieła.

Trzeba także mocno podkreślić, że wprawdzie zasadniczą treść normatywną przedstawianych instytucji wyznacza kodeks cywilny (księga druga), jednak przyjęta metodologia opracowania trafnie uwzględnia wchodzące w system prawa rzeczowego instytucje ksiąg wieczystych (rozdz. II), własność lokalu (rozdz. IV), praw rzeczowych do lokali w spółdzielni mieszkaniowej (rozdz. IX), hipoteki (rozdz. XI) czy wreszcie prawa do przedmiotów materialnych niebędących rzeczami, a wśród nich prawa do złóż kopalin oraz innych fragmentów wnętrza ziemi, prawa do wód oraz prawa do zwierząt (rozdz. XII).

### IV

1. Ze zrozumiałych względów recenzja musi ograniczać się do wybranych problemów i kwestii, a wybór w dużej mierze ma charakter subiektywny i podyktowany jest także kierunkiem zainteresowań samego recenzenta. Nie można także zapomnieć, że adres ten kierowany jest przede wszystkim do notariuszy, dla których problematyka prawno-rzeczowa jest przedmiotem szczególnego zainteresowania zawodowego i wywołuje zawsze wiele problemów na styku: nauka – praktyka.

2. Instytucja posiadania stanowi nadal żywotny przedmiot praktyki notarialnej, który przejawia się przede wszystkim w dopuszczalności sporządzenia umowy o przeniesienie posiadania nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zagadnienie to tkwi mocno w tradycji regionu Małopolski oraz kodeksu cywilnego austriackiego i byłego zaboru austriackiego, a związane było z posiadaniem prawnym, które opierało się na ważnej podstawie władania nieruchomością oraz posiadaniem wadliwym. Dobrze się stało, że J. Gołaczyński przedstawił zasady posiadania w krótkim ujęciu historycznym (s. 18-22), co nie jest bez znaczenia dla współczesnego odniesienia sygnalizującego możliwość zawarcia umowy o przeniesienie posiadania nieruchomości jako rzeczy, co dopuszcza kodeks cywilny, a problematykę tę przedstawia Autor na s. 31-35. Jeżeli jednak uznaje umowę za możliwą podstawę przeniesienia posiadania rzeczy jako sposób nabycia pochodnego (s. 31), nie szkodziłoby, gdyby Autor wskazał, czy w każdej sytuacji prawnej i faktycznej istnieje możliwość zawarcia takiej umowy. Trzeba mieć bowiem na uwadze, że w naszej rzeczywistości dochodziło niejednokrotnie do przenoszenia posiadania nieruchomości w drodze umowy, skutkiem czego następował nieformalny obrót wymagający interwencji ustawodawcy w celu jego „legalizacji” (przykład uwłaszczenia nieformalnych posiadaczy nieruchomości rolnych). Dlatego też ilekroć wskazujemy na możliwość przeniesienia posiadania nieruchomości, które następuje w drodze umowy, warto zwrócić uwagę na ewentualne skutki wiążące się z tym zdarzeniem. Jeżeli bowiem strony umowy „wybierają” dla jej zawarcia formę aktu notarialnego, trzeba koniecznie mieć na uwadze tytuł posiadania, którym legitymować się powinien zbywca. Gdyby zbywca legitymował się tytułem własności przedmiotowej nieruchomości i chciałby zawrzeć w formie aktu notarialnego umowę, której treścią byłoby tylko przeniesienie posiadania na rzecz nabywcy, wówczas notariusz na podstawie art. 81 pr. o not. powinien odmówić sporządzenia żądanej umowy jako sprzecznej z prawem. Notariuszowi nie wolno bowiem dopuścić do takiego przeniesienia posiadania, które przyczyniałoby się do nieformalnego obrotu nieruchomością. Natomiast, jeżeli zbywca nie legitymuje się tytułem własności, a jest posiadaczem nieruchomości sprawującym władztwo kwalifikowane w techniczno-prawnym tego słowa znaczeniu, wówczas decyduje wola posiadacza podczas trwania stanu posiadania (*durante possessione*) i wola

nabywcy posiadania. Jeżeli zatem strony „pragną” (por. art. 1 § 1 pr. o not.) zawrzeć taką umowę, notariusz sporządzi akt notarialny, a w treści umowy strony stwierdzą jedynie przeniesienie posiadania nieruchomości.

3. Rozdział II traktuje o księgach wieczystych. Z pełną aprobatą należy odnotować „umiejscowienie” tej problematyki przed pozostałymi prawami rzeczowymi, gdyż nie ulega wątpliwości, że instytucja ksiąg wieczystych stanowi podstawową gwarancję bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomości. Z kolei najczęściej przedmiotem praw rzeczowych są nieruchomości. Ze zrozumiałych względów nie mógł E. Gniewek „objąć” całej problematyki wieczystoksięgowej, której istotna „część” została z ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece „przeniesiona” do postępowania wieczystoksięgowego (art. 626<sup>1</sup> – art. 626<sup>13</sup> k.p.c.). W zakresie tzw. materialnoprawnej części ksiąg wieczystych nie można było ograniczyć się do zasad materialnoprawnego prawa ksiąg wieczystych. Zresztą „podział” poprzedniego brzmienia cyt. ustawy o księgach wieczystych i hipotece, dokonany ustawą z dnia 11 maja 2001 r.<sup>1</sup>, nie mógł być również konsekwentny – wskazać tu można chociażby na instytucję uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, która z istoty obejmuje zagadnienia zarówno materialnoprawne, jak i typowo proceduralne ksiąg wieczystych. E. Gniewek doskonale zdawał sobie sprawę z owego „konglomeratu” uregulowań odnoszących się do ksiąg wieczystych, czemu dał wymowny wyraz w treści tego rozdziału. W dużej mierze zachował właściwe proporcje w przedstawianiu tej problematyki. Szczególnie interesujące są rozważania dotyczące dokonywania wpisów (s. 92-109). W sposób syntetyczny, ale wyczerpujący zostały przedstawione wnioski o wpis, podstawy wpisu, zakres kognicji sądu w postępowaniu o wpis, orzeczenie o wpisie. W pełni podzielam stanowisko Autora, że w ramach kognicji postępowania o wpis sąd bada również treść i formę „innych dokumentów”, które stanowią podstawę wpisu do księgi wieczystej (s. 105 nb. 120). Autor – jak sam określił – „miał na uwadze bankowe dokumenty urzędowe dotyczące badania przez sąd formalnych wymagań stawianych takim dokumentom (art. 95 pr. bank.)”. Można byłoby bliżej wskazać na jeszcze „inne do-

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 63, poz. 635.

kumenty” stanowiące podstawę wpisu. Akcentuję konieczność istotnego ograniczenia obowiązku badania przez sąd treści i formy dokumentów w postępowaniu o wpis stanowiących tylko podstawę wpisu, gdyż zbyt często w praktyce, ale także niestety w części piśmiennictwa, próbuje się bezpodstawnie rozszerzyć ową kognicję na „inne dokumenty”, niestanowiące podstawy wpisu. Żąda się zwłaszcza od notariuszy dołączania tych właśnie „innych dokumentów” przytoczonych w treści aktu, ale niestanowiących podstawy wpisu. Dzieje się tak zwłaszcza w odniesieniu do żądania dołączenia do wypisów akt notarialnych pełnomocnictw, co do których identyfikacja oraz treść została zamieszczona w treści sporządzonego aktu. Przecież pełnomocnictwo jest typowym dokumentem, który nie stanowi podstawy wpisu w księdze wieczystej, a mimo to wyrażane są poglądy opowiadające się za rozszerzeniem przedmiotowej kognicji<sup>2</sup>.

Zgodzić się także wypada z Autorem i tym kierunkiem piśmiennictwa, które przyjmuje, iż „uchybień formalne aktu notarialnego – jako dokumentu urzędowego – nie mogą być wyłączone spod kognicji sądu wieczystoksięgowego” (s. 102). Niezbyt jasny wydaje mi się jednak brak wyraźnego odgraniczenia konieczności badania wymogów formalnych aktu notarialnego od wymagań zachowania obowiązku materialnoprawnej skuteczności zawartej w tymże akcie czynności prawnej (nb. 112). Forma aktu notarialnego to wymogi zachowania także właściwie udokumentowanych oświadczeń woli stron, składających się na czynność prawną według wymagań prawa materialnego właściwego dla danego rodzaju czynności prawnej, a nie aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego, którego wymogi formalne określają przepisy prawa o notariacie. Zachowanie przez notariusza tych ostatnich wymagań formalnych sporządzonego dokumentu nie musi oznaczać zachowania wymaganej przez prawo formy aktu notarialnego, jeżeli udokumentowana czynność prawna okaże się bezwzględnie nieważna (nieskuteczna) i odwrotnie. Nie podzielam także twierdzenia, że „wszelkie uchybień przepisom o formie aktu notarialnego pozbawiają tzw. dokument przymiotu aktu notarialnego”. Również nie wszelkie uchybień wymogom określonym w art. 92 § 1 pr. o not. skutkują brakiem uznania sporządzonego aktu za dokument

---

<sup>2</sup> Por. np. J. D o m i n o w s k a, *Zakres merytorycznego badania wniosku o wpis w postępowaniu wieczystoksięgowym*, PiP 2007, nr 5, s. 85-94.

urzędowy. Rozbieżność ocen podyktowana jest przede wszystkim brakiem w obecnym prawie o notariacie odpowiednika przepisu art. 88 pr. o not. z 1933 r.

4. Podzielam tezę A. Ciska, że „brak jest obiektywnych przesłanek, które w sposób jednoznaczny przemawiałyby za koniecznością wyeliminowania użytkowania wieczystego z naszego systemu prawnego” (s. 229). Trzeba jednak mieć na uwadze, iż wyraźna tendencja ustawodawcy zmierza do istotnego „ograniczenia” tej instytucji.

5. Wśród spółdzielczych praw do lokalu przez najbliższe lata własnościowe prawo do lokalu będzie stanowiło nadal przedmiot intensywnego obrotu. W znaczeniu cywilistycznym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem rzeczowym ograniczonym o treści zbliżonej do prawa odrębnej własności lokalu (s. 573 i nast.). Problematyka ta w licznych szczegółach została przedstawiona przez K. Pietrzykowskiego w sposób kompetentny i w miarę wyczerpujący. Wyjątkowo niespójny i poddawany licznym zmianom stan prawny nie ułatwiał Autorowi zadania, które zostało wypełnione z dużą nawiązką. Ze szczególnym zadowoleniem odnoszę się do treści objętej „zbywalnością spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu” (s. 599 i nast.), ponieważ stanowi żywy problem w praktyce notarialnej oraz wieczystoksięgowej. Wiąże się z tym zagadnienie możliwości obciążenia omawianego prawa, które staje się przedmiotem rozporządzenia. Autor dopuszcza obciążenie omawianego prawa hipoteką, co zresztą jest oczywiste na gruncie obecnej regulacji. Natomiast zdecydowanie sprzeciwia się obciążeniu omawianego prawa użytkowaniem, dzierżawą, służebnością osobistą oraz gruntową, a także prawem dożywocia (s. 611). Należy jednak zauważyć, że wskazany „katalog” nie wyczerpuje wszystkich zakazów. Nie widzę przeszkód „obciążenia” omawianego prawa w postaci zobowiązania nabywcy do korzystania ze zbywanego prawa przez zbywcę w ramach umowy o charakterze zobowiązującej, której treścią nie będzie żadne z wymienionych wyżej praw.

## V

Jak na wstępie zostało podkreślone, drugie wydanie „Prawa rzeczowego” pod red. E. Gniewka najlepiej rekomenduje to dzieło. Każda z przed-

stawionych w opracowaniu instytucji prawa rzeczowego stanowić musi zasadniczy punkt odniesienia, ilekroć dochodzi do potrzeby podjęcia analizy danego problemu czy też zapoznania się z aktualnym stanem doktryny oraz orzecznictwa w obrębie szeroko rozumianego prawa cywilnego. Recenzja miała służyć jedynie pełnej akceptacji tworzącego się nowego „Systemu prawa prywatnego” oraz stanowić zachętę do dalszego studiowania oraz praktycznego korzystania z ogromnego dorobku polskiej doktryny prawa cywilnego.

*Aleksander Oleszko*