

Krzysztof Warchałowski

"Zasiedzenie", Edward Janeczka, Wrocław 1999 : [recenzja]

Prawo Kanoniczne : kwartalnik prawno-historyczny 43/1-2, 264-266

2000

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

**Edward Janeczka, Zasiedzenie, (Zachodnie Centrum Organizacji),
Wrocław 1999.**

Problematyka zasiedzenia jest jednym z trudniejszych zagadnień na gruncie prawa cywilnego. Wiąże się z nią szereg problemów ogólnych, które w zestawieniu z problematyką zasiedzenia nabierają nowego wymiaru. Tym większy podziw budzi sposób zaprezentowania przez dr Edwarda Janeczkę – sędziego Naczelnego Sądu Administracyjnego- trudnej problematyki związanej z instytucją zasiedzenia. Autor w sposób bardzo przejrzysty i klarowny przedstawia poszczególne zagadnienia a układ rozdziałów książki jest logiczny, dychotomiczny i wyczerpujący.

Monografię otwiera rozdział poświęcony pojęciu i funkcji gospodarczej zasiedzenia. W rozdziale tym autor nakreśla treść podstawowych pojęć niezbędnych do należytego zrozumienia instytucji zasiedzenia a także wskazuje miejsce zasiedzenia w systemie prawa cywilnego pośród innych postaci dawności takich jak przedawnienie, przedmilczenie czy prekluzja. Jest to niezwykle trafne spostrzeżenie tym bardziej, że do biegu terminów zasiedzenia ustawodawca nakazuje stosować przepisy o przedawnieniu. Autor wskazuje również na podstawowe różnice pomiędzy kodeksem prawa cywilnego a nabyciem własności na podstawie ustawy z dnia 26 października 1976 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, która to ustawa pozostawiła do chwili obecnej piętno na strukturze własności nieruchomości w Polsce. Wreszcie rozdział zawiera cenne uwagi na temat funkcji jaką zasiedzenie pełni w obrocie gospodarczym, eliminując niezgodność pomiędzy faktycznym stanem posiadania a stanem prawnym. Autor wskazuje zarówno na dodatnie jak i ujemne zjawiska, jakie instytucja zasiedzenia powoduje w obrocie gospodarczym. Następnie dr Janeczka omawia rodzaje praw, które mogą zostać nabyte przez zasiedzenia.

Drugi rozdział zatytułowany *Podmioty i przedmioty zasiedzenia* dotyczy dwóch zagadnień:

- kto może być nabywcą w drodze zasiedzenia,
- co można tą drogą nabyć.

Autor omawia więc w kolejności zasiedzenie przez osoby fizyczne, w tym przez cudzoziemców, małżonków, rolników o następnie przez osoby prawne.

Szczególnie interesujące wydają się rozważania autora na temat dopuszczalności zasiedzenia nieruchomości przez Skarb Państwa oraz jednostki samorządu terytorialnego. Ich specyfika polega na tym, że z jednej strony posiadają uprawnienia o charakterze właścicielskim, z drugiej natomiast wykonują władcze funkcje Państwa. Jest to zagadnienie niezwykle kontrowersyjne w doktrynie, a rozwinięte przez autora w sposób wyczerpujący i poparty dorobkiem orzecznictwa Sądu Najwyższego w tym zakresie.

W dalszej części autor rozważa, jakie przedmioty można nabyć w drodze zasiedzenia omawiając w kolejności nieruchomości gruntowe, w tym rolne, leśne, budowlane,

państwowe, następnie zaś nieruchomości budynkowe i lokalowe. Wyjątkowo cenne w tym kontekście są rozważania dotyczące nieruchomości lokalowych. Obrót tymi nieruchomościami przeżywa obecnie niezwykle rozwój, co znalazło odzwierciedlenie w ustawie o własności lokali. Poprzedni ustrój starał się bowiem minimalizować formy własności prywatnej wprowadzając w ich miejsce mnogość ograniczonych praw rzeczowych, takich jak spółdzielcze prawa lokali, użytkowanie wieczyste, czy z praw obligacyjnych szeroko stosowany najem. W obliczu braku rzetelnych opracowań problematyki własności lokali opracowanie Edwarda Janeczki, w zakresie, w jakim odnosi się do zasiedzenia lokalu, jest niezwykle cennym źródłem informacji.

W rozdziale trzecim przedstawione zostały przesłanki zasiedzenia, do których należą posiadanie i upływ czasu. Oprócz tego autor omawia tu problematykę dobrej wiary, której jednak słusznie nie traktuje jako przesłanki zasiedzenia, tylko okoliczność wpływającą na upływ czasu niezbędny do zasiedzenia nieruchomości. Szczególnie warte podkreślenia w omawianym rozdziale są uwagi na temat pojęcia dobrej i złej wiary. Jest to pojęcie, którym ustawodawca posługuje się niezwykle często w kodeksie cywilnym. Nie definiuje go jednak poza jednym wyjątkiem (art. 6 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Zrozumienie znaczenia i zakresu pojęcia dobrej wiary ma natomiast kluczowe znaczenie dla ustalenia faktu, czy określony podmiot nabył własności przez zasiedzenie czy też nie.

Rozdział czwarty pracy został poświęcony skutkom zasiedzenia. Autor rozważa w nim, czy nabycie własności na podstawie zasiedzenia ma charakter pierwotny czy pochodny oraz czy jest to nabycie translatywne czy konstytutywne. Odpowiedź na tak postawione pytanie ma zasadnicze znaczenie dla ustalenia losu ograniczonych praw rzeczowych, ciążących na nieruchomości będącej przedmiotem zasiedzenia, po przejściu własności na dotychczasowego posiadacza. Autor rozważa również los części składowych rzeczy, ich przynależności, a także skutki zasiedzenia z punktu widzenia rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych. Fakt, że dr Edward Janeczko wskazuje również na podatkowe konsekwencje zasiedzenia, świadczy o kompleksowym i wyczerpującym przedstawieniu zagadnień związanych z analizowanym problemem.

Rozdział piąty recenzowanej pracy ma walor szczególnie z uwagi na fakt, iż zostały w nim zestawione wszystkie reguły prawa międzyczasowego, wraz z przepisami prawa obecnie już nie obowiązującego, które należy stosować do zdarzeń mających miejsce pod rządami tych przepisów. Autor osobno omawia przesłanki i zasady zasiedzenia na gruncie prawa niemieckiego, austriackiego, rosyjskiego oraz na ziemiach, gdzie obowiązywał kodeks Napoleona, a także dekret o prawie rzeczowym z 1946 r.. Zrozumienie tych zagadnień nie jest łatwe, ale sposób ich przedstawienia przez autora może w tym pomóc.

Ostatni rozdział pracy traktuje o postępowaniu w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia. Wymaga ono wniesienia wniosku do sądu, który rozpoznaje sprawę w postępowaniu nieprocesowym.

Należy stwierdzić, że recenzowana pozycja jest niezwykle cennym źródłem wiedzy w zakresie dość skomplikowanej dziedziny prawa rzeczowego, jaką stanowi instytucja zasiedzenia i związana z nią problematyka. Szczególną uwagę zwraca bardzo konkretny język prawniczy, pozbawiony dywagacji teoretycznych, nastawiony na praktyczne rozwiązanie problemów, które mogą spotkać prawnika w rzeczywistości. Sprawa to, że książkę czyta się z niezwykłym zainteresowaniem. Bogata literatura cytowana w przypisach stwarza możliwość rozszerzenia wiedzy w zakresie zagadnień budzących szczególne zainteresowanie. Książka może stanowić doskonałą pomoc dydaktyczną dla prowadzących konwersatoria z zakresu prawa cywilnego.

Ks. Krzysztof Warchałowski