

Adam Bieranowski, *SŁUŻEBNOŚĆ MIESZKANIA*, LexisNexis,
Warszawa 2011, ss. 467.

Służebności stanowią jedne z najpowszechniejszych ograniczeń prawa własności. Ich treść oraz zakres od czasów antycznych do dnia dzisiejszego podlegał zmianom dostosowującym je do aktualnych potrzeb społecznych. Służebności w polskim systemie prawnym stanowią kategorię ograniczonych praw rzeczowych. Jednocześnie służebności są obciążeniem cudzej nieruchomości, które ma na celu zwiększenie użyteczności innej nieruchomości (służebność gruntowa), lub zaspokojenie określonych potrzeb osoby fizycznej (służebności osobiste)¹. Wśród służebności osobistych szczególne miejsce zostało wyznaczone przez ustawodawcę służebności mieszkania, która jako jedyna została wprost wskazania w art. 301 k.c. Szczególna pozycja właśnie tej służebności wynika ze społecznych uwarunkowań i chęci każdego człowieka do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Służebność mieszkania oprócz tego, że może występować jako samodzielny stosunek prawny, staje się czasem elementem innych stosunków prawnych tj. dożywocia bądź też jest ona zastrzegana dodatkowo przy umowach darowizny czy też sprzedaży nieruchomości.

Osobista służebność mieszkania może spełnić doniosłą rolę w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jednak sama instytucja nie była do tej pory poddana w literaturze polskiej dogłębnej analizie prawnej. Lukę tą wypełnia recenzowana książka, w której autor poddaje w sposób gruntowny i ze znanstwem powyższe zagadnienie. Autor w siedmiu rozdziałach szczegółowo i kompleksowo analizuje poszczególne zagadnienia związane ze służebnością mieszkania tj. jej przedmiot, podmioty oraz treść ochronę i wygaśnięcie tego prawa. Na uwagę zasługuje również odniesienie się do podobnych instytucji w innych systemach prawnych (np. prawie niemieckim, szwajcarskim, francuskim, włoskim). Wykorzystanie obcych źródeł prawa i dorobku doktryny pozwala na szersze

¹ Szerzej na temat ograniczonych praw rzeczowych zob.: E. Gniewek, *Ograniczone prawa rzeczowe – przepisy ogólne*, w: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewka, t. 4: *System Prawa Prywatnego*, Warszawa 2007, s. 340n. Na temat służebności zob.: E. Gniewek, *Służebności*, w: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewka, t. 4: *System Prawa Prywatnego*, Warszawa 2007, s. 442n.

spojrzenie nie tylko na samą istotę służebności mieszkania ale również ograniczenia własności. Autor prezentując uwagi prawoporównawcze zachęca czytelników do samodzielnego zgłębiania tego zagadnienia w odniesieniu do innych niż polskie ustawodawstwo. Równie ciekawe i cenne są uwagi historyczno prawne zaprezentowane już w pierwszym rozdziale, które dostarczają czytelnikowi informacji jak ewoluowało i zmieniało się podejście do opisywanej instytucji.

W drugim rozdziale Autor wyjaśnia pojęcia i cechy służebności mieszkania. Rozdział ten jest kluczowy dla całej książki, bowiem bez wyjaśnienia tych z pozoru prostych pojęć nie można wyjaśniać kwestii poruszanych w dalszych rozdziałach. Tu właśnie poruszone zostały najistotniejsze zagadnienia konstrukcyjne, tj. dopuszczalności zbycia służebności osobistych w tym służebności mieszkania. Od rozstrzygnięcia tej kwestii zależy wszak czas na jaki właściciel wyzbywa się określonych uprawnień do swojej nieruchomości. Ważne z punktu widzenia służebności osobistych jest również poruszane w tym rozdziale zagadnienie zakazu przeniesienia prawa do wykonywania służebności mieszkania przez inne osoby niż uprawniony. Zakaz zbywania nie musi jednocześnie oznaczać zakazu przenoszalności wykonywani przysługujących uprawnień. W tym zakresie również istotny jest charakter prawny przyjęcia na mieszkania osób, których krąg został określony w art. 301 k.c. Autor precyzyjnie wskazuje, kto jest uprawnionym do korzystania ze służebności, oraz do współkorzystania z niej. Wzbogaceniem wywodów dotyczących przyjęcia na mieszkanie jest analiza pozycji prawnej tych osób, szczególnie w stosunku do właściciela. Przyjęta reguła niesamodzielności uprawnień osób przyjętych do mieszkania jest słuszna. Pozwala on z jednej strony chronić prawa właściciela z drugiej zaś zapewnić korzystającemu ze służebności i osobom współkorzystającym ochronę ich uprawnień. Warto jednak zaznaczyć, że ważne jest dokonane rozróżnienie pomiędzy ochroną poszczególnych osób przyjętych do wspólnego zamieszkiwania. Od tej kategorii należy odróżnić „gości” mającego służebność mieszkania. Istotna jest również, podjęta w tym rozdziale, ocena wykonywania służebności mieszkania przez przyzmat nadużycia przysługujących uprawnień. Konieczność ochrony właściciela może być szczególnie istotna w kontekście ilości osób przyjmowanych do mieszkania. Ważne jest również udzielenie przez Autora odpowiedzi na pytanie o stosunek art. 5 k.c. do art. 298 k.c. Przekroczenie uprawnień przez stronę stosunku pozwala na uruchomienie roszczeń ochronnych. Nie oznacza to jednak, że brak jest sytuacji do których do-

puszczalne będzie stosowanie konstrukcji nadużycia prawa. Służebność mieszkania tak jak inne służebności osobiste jest niedziedziczne. Założenie to jest słuszne, nie powinno bowiem dochodzić do rozszczepienia uprawnień właścicielskich na z góry nieokreślony czas. Ten sam argument przemawia za brakiem zbywalności tego typu uprawnienia. Czym innym natomiast jest dopuszczalne prawem umowne wskazanie osób, którym będzie przysługiwać służebność po śmierci uprawnionego (kontynuacja służebności). Na kolejną uwagę zasługują podjęta próba jurydycznego wyśnienienia mechanizmów kontynuowania służebności mieszkania przez osoby wskazane w umowie. Problem ten został dostrzeżony w doktrynie jednak różnie jest rozstrzygany². Autor słusznie wskazuje, że mamy w tym przypadku do czynienia z translatywnym następstwem prawnym. Zaproponowana przez A. Bieranowskiego propozycja ustawowego uregulowania uprawnień osób zamieszkujących z osobą uprawnioną ze służebności pozwala na uregulowanie tej kwestii w sposób całościowy i zgodny z rozwiązaniami przyjętymi w przypadku umów obligacyjnych. Można w tym kontekście zastanowić się czy nie warto przyznać jednak szerszej ochrony właścicielowi, tak aby nie dopuścić do nadmiernego wydłużenia okresu pozbawienia właściciela możliwości korzystania ze swojej własności.

W trzecim rozdziale autor wskazuje wszelkie sposoby powstania służebności mieszkania. W kwestii podmiotowej Autor rozważa celowość dopuszczenia ustanawiania służebności mieszkania na rzecz nie tylko osób fizycznych ale również prawnych. Takie rozwiązanie wydaje się możliwe chociaż można znaleźć argumenty przemawiające przeciwko tego rodzaju nowelizacji, co autor również dostrzega. W tym rozdziale analizie poddana została konstrukcja umowy o ustanowienie służebności mieszkania z punktu widzenia teorii prawa. Autor rozważa również potrzebę wprowadzenia do polskiego systemu prawnego dopuszczalności ustanowienia służebności właścicielskich, których możliwość ustanowienia istnieje w innych systemach prawnych. Autor słusznie dochodzi do wniosku, że w stosunku do służebności mieszkania nie ma obecnie gospodarczego uzasadnienia dopuszczenia takiej. Jedynie na marginesie można by się zastanawiać nad dopuszczalnością obciążenia służebnościami właścicielskimi w przypadku np. służebności przejścia i przejazdu. W orzecznictwie dopuszczono wszak możliwość usta-

² P. Księżak, *Zachowek w polskim prawie spadkowym*, Warszawa 2010, s. 303.

nowienia tego typu służebności na rzecz współwłaścicieli. Rozważania zamieszczone w tym rozdziale poszerza kwestia charakteru wpisu do księgi wieczystej opisywanej służebności.

W czwartym rozdziale Autor wszechstronnie analizuje treść służebności mieszkania. Dochodzi też do wniosku, że „uprawnienie do mieszkania” obejmuje nie tylko prawo do zaspokajania potrzeb egzystencji uprawnionego i osób wskazanych w art. 302 k.c., ale również możliwość korzystania z mieszkania w celu prowadzenia działalności gospodarczej czy zawodowej. Dopuszczenie takiej możliwości wydaje się podkreślać właśnie cel zapewnienia egzystencji nie tylko poprzez samo mieszkanie ale również zapewnienie środków do życia. Jednak dopuszczalność wykorzystania nieruchomości obciążonej służebnością mieszkania nie może niwelować podstawowego celu służebności wobec czego inne wykorzystanie może następować tylko wyjątkowo i dotyczyć części nieruchomości. Treść służebności mieszkania obejmuje nie tylko lokal mieszkalny ale również części wspólne, które są niezbędne do korzystania z niego. Inne przyjęcie prowadziłoby w zasadzie do ograniczenia służebności a w skrajnych przypadkach do uniemożliwienia korzystania z niej przez uprawnionego. Zakres przedmiotowy Autor wyznacza w sposób szeroki. Słusznie wskazuje, że służebność mieszkania obciąża nieruchomość, ale jednocześnie nie można tego ograniczenia odrywać od prawa własności. Nieruchomość należy w tym przypadku interpretować szeroko obejmując tym pojęciem możliwość ustanowienia służebności na nieruchomościach gruntowych niezabudowanych a także na prawie użytkowania wieczystego. Uprawnienie taki nie może być z natury ustanawiane na innych ograniczonych prawach rzeczowych tj. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przedmiot obciążenia może istnieć natomiast nie ma konieczności aby w dacie ustanowienia służebności była ona wykonywana. Rozdział ten ubogaca analiza ewentualnych kolizji pomiędzy poszczególnymi prawami podmiotowymi oraz dopuszczalność zmiany treści służebności.

W piątym rozdziale autor opisuje uprawnienia i obowiązki względnie sprzężone ze stosunkiem służebności mieszkania. Autor szczegółowo analizuje obowiązki stron służebności mieszkania. Szczególnie ważne w tym kontekście jest odniesienie się autora do kwestii nie tylko wydania nieruchomości ale również zachowania substancji, ponoszenia ciężarów, ewentualnych nakładów. Ważnym zagadnieniem – podjętym w recenzowanej monografii – jest również możliwość ustanowienia służebności mieszkania za wynagrodzeniem. Taka możliwość

dałaby właścicielom kolejny instrument uzyskiwania pożytków z nieruchomości, a uprawnionym szerszą ochronę.

Całość opracowania dopełniają rozdziały VI i VII, w których Autor opisuje środki ochrony posesoryjnej i petytoryjnej a także przyczyny wygaśnięcia służebności. Autor wskazuje również sposoby ochrony właściciela i uprawnionego ze służebności. Prace zamukają wnioski i liczne postulaty *de lege ferenda*.

Każdy czytelnik doceni warsztat zarówno naukowy i literacki Autora. Duża znajomość tematu zarówno teoretyczna jak i praktyczna, pozwala zaproponować książkę nie tylko teoretykom ale i praktykom zajmującym się zagadnieniem ograniczonych praw rzeczowych, a w szczególności służebnościami. Takie zestawienie pozwala zaproponować czytelnikom książkę ciekawą i napisaną dostępnym językiem obejmującą jednocześnie całościowo duże spektrum złożonych zagadnień. Książka posiada niewątpliwy walor naukowy, Autor nie boi się prezentować własnych poglądów na trudne i kontrowersyjne czasami problemy proponując jednocześnie rozwiązania które mogą być w przyszłości wykorzystane przez ustawodawcę. Za przykład może tu posłużyć odrzucenie przez Autora panującego w piśmiennictwie poglądu o niedopuszczalności ustanowienia służebności mieszkania w częściach ułamkowych, opierającego się na rzekomej niepodzielności tego prawa oraz o możliwości ujawnienia w księdze wieczystej służebności mieszkania, niezależnie od tego czy jest zawisła od warunku rozwiązującego czy zawieszającego. Oczywiście nie ze wszystkimi poglądami i propozycjami autora trzeba się bezwarunkowo zgadzać, jednak to tylko mobilizuje czytelników do własnych rozważań i może stanowić asumpt do dalszej dyskusji prawniczej. Recenzowana książka stanowi bezsprzecznie wkład Autora do dyskusji o kształcie nowego kodeksu cywilnego w części dotyczącej ograniczonych praw rzeczowych. To też powinno stanowić dla czytelników kolejny powód aby sięgnąć do tej pozycji.

Jakub Jan Zięty