



Recenzja

Adam Bieranowski, *Slużebność mieszkania*, wyd. LexisNexis, Warszawa 2011

W 2011 roku staraniem Wydawnictwa LexisNexis wydana została książka *Slużebność mieszkania*, stanowiąca monograficzne opracowanie tytułowej instytucji prawnej. Autorem dzieła jest dr Adam Bieranowski, adiunkt Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie. Książka liczy 467 stron, składa się z siedmiu rozdziałów, wprowadzenia, zakończenia, wykazu skrótów i obszernej bibliografii zawierającej zestawienie źródeł doktrynalnych i teoretycznych (opracowań w postaci glos, artykułów, rozdziałów w pracach zbiorowych, podręczników, monografii, komentarzy i systemów – tak w języku polskim, jak i w językach obcych: francuskim, niemieckim, który dominuje, i włoskim).

Poniższe uwagi w większym stopniu zmiernają ku ocenie wstępnej, której przyświeca cel zaprezentowania nowego dzieła, a nie ku klasycznej recenzji jako wszechstronnej – pod kątem wyboru tematu, zastosowanych metod badawczych, obecności oryginalnych tez i prawidłowo uargumentowanych wniosków – analizie publikacji naukowej, jako że monografia dra A. Bieranowskiego jest pracą napisaną na stopień naukowy, a z racji tej nie tylko musi, ale także zostanie potraktowana z należytą wnikliwością i zupełnością przez uprawnionych recenzentów w przewodzie habilitacyjnym. Moim celem jest zatem naświetlenie wybranych cech

i treści książki pt. *Służebność mieszkania*, z powodu których warto (bądź nie warto) po nią, jako po lekturę, sięgnąć.

Po pierwsze, ukazanie się teoretycznej rozprawy z zakresu prawa mieszkaniowego, które, jak to rozumiem, jest częścią prawa cywilnego w sensie funkcjonalnym (i jako różnorodny zbiór norm reguluje mieszkaniowe stosunki prawne – w szczególności powstające w związku z prawami podmiotowymi do lokali mieszkalnych), odnotowuję, jako autor publikacji z tej dziedziny i prowadzący wykład pt. *Prawo mieszkaniowe, z zadowoleniem*. Powody do satysfakcji, rzecz jasna naukowej, są w moim przekonaniu także obiektywnej natury. Przedmiot anonsowanej książki stanowi instytucja, której – jak podkreśla Autor we wprowadzeniu – w polskiej doktrynie niesłusznie się nie docenia, a która, z powodów w recenzowanej pracy jasno wyłożonych, cieszy się znacznym zainteresowaniem w obcym piśmiennictwie prawniczym (prawnoporównawcze wątki książki są jej mocną stroną, i, jako pogłębiające wiedzę polskiego prawnika, są powodem zachęty do lektury). Tak więc Autor, idąc tropem zwłaszcza niemieckiej i szwajcarskiej nauki prawa, wypełnia, także w moim przekonaniu, istotną lukę w doktrynie polskiego prawa cywilnego (ja sam w swojej książce *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, niesłusznie chyba instytucję służebności mieszkania pominąłem). Tak więc wybór tematu uznać należy za trafny i zachęcający do dalszej lektury.

W tym miejscu pozwolę sobie na kolejną uwagę ogólną; instytucja służebności mieszkania ze względu na swoje szczególne atrybuty stworzyła Autorowi możliwość ukazania funkcji prawa mieszkaniowego. Funkcji, w moim przekonaniu, polegającej na budowaniu prawnych gwarancji zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, które mają wyjątkową, kompleksową treść (mieszczą się w spektrum osobistego, rodzinnego i społecznego rozwoju człowieka). Prawa podmiotowe do lokali mieszkalnych spełniają przez to funkcje daleko wykraczające poza interesy majątkowe uprawnionego, co szczególnie jest, jak sądzę, widoczne przy prawie rzeczowym służebności mieszkania. Z tego względu należy konsekwentnie trwać przy poglądzie o osobistym charakterze służebności mieszkania – co Autor co do zasady czyni (kwestii tej dotyczą uwagi zawarte w rozdz. II, s. 70-79), choć rozważa także pozytywne i negatywne aspekty ujęcia przedmiotowej służebności jako gruntowej (s. 79-82). Zresztą funkcjonalne podejście do regulacji cywilnoprawnej jest, w moim przekonaniu,

w książce dra A. Bieranowskiego w zbyt ubogim wymiarze stosowane; dominują w pracy rozważania dogmatyczne, Autor dba przede wszystkim o konsekwencję w rozumowaniu, zupełność i stabilność wyprowadzanych z prawa przedmiotowego konstrukcji, a warto czasem, zwłaszcza przy analizie takiego „urządzenia prawnego” jak służebność mieszkania, spojrzeć na przepisy prawne również przez pryzmat życia, stosunków społecznych, potrzeb i celów, jakie przed konkretnymi przepisami prawnymi stoją. Jeśli wolno mi tak stwierdzić, szersze zastosowanie w ocenianej książce metody funkcjonalnej stanowiłoby powód zachęty do jej lektury; w moim przekonaniu dobrym uzupełnieniem zawartego w rozdziale I historycznego i komparatystycznego ujęcia służebności mieszkania byłoby przedstawienie pogłębionych funkcji tejże instytucji.

I ostatnie uwagi ogólne; obiektywną zaletą książki pt. *Służebność mieszkania*, a osobistą zasługą jej Autora są liczne i dobrze przemyślane postulaty *de lege ferenda* (zawarte w rozdz. II na ss. 94-100, na s. 152 i na ss. 166-170; oraz w zakończeniu, na ss. 451-454), w tym zwłaszcza wskazujące na brak zasadności „rozluźnienia zakazu zbywalności służebności mieszkania” i na potrzebę doprecyzowania zwrotu „przyjęcie na mieszkanie”. Wreszcie forma i konstrukcja wypowiedzi, jako elementy zachęcające względnie zniechęcające do lektury, to już rzecz jasna wyłącznie kwestia gustu czytelnika oraz stylu autora; w książce dra A. Bieranowskiego natkniemy się na zdania zwięzłe i krótkie, niosące często, w moim subiektywnym odbiorze, jedynie informację – podstaw i argumentacji której domyślać się należy często samemu. Złuszczanie wprowadzenie i zakończenie są bardzo zwięzłe, wręcz wypunktowane. Jak zastrzegłem wyżej, można to widzieć zarówno jako zaletę, jak i wadę czytanego tekstu.

We wprowadzeniu Autor uzasadnia wybór tematu, co sprowadza w zasadzie do faktu braku monografii służebności osobistej w polskiej cywilistyce (a np. w piśmiennictwie niemieckim brak taki uważa się za bezzasadny, przy czym, jak cytuje Autor w oryginale niemieckiego notariusza Lutza Milzera z miasteczka Mosbach w Badenii-Wirtembergii, również prawnikom niemieckim mieszkaniowe prawa rzeczowe kojarzą się z kapiami i barokiem¹). Dobrze, że jednak oddaje honor (w przypisie

¹ Zob. http://www.notare-wuerttemberg.de/nachrichten_informationen/bwnotz/BWNO_TZ_2005/BWNOTZ_07_2005.pdf

nr 1 do rozdziału I) autorstwa pierwszej monografii poświęconej służebnościom wielkiemu polskiemu uczonemu², Fryderykowi starszemu Zollowi – Rzymianinowi, który w 1911 r. w Krakowie wydał książkę pt. *Służebności osobiste w prawie rzymskim i w nowszych ustawodawstwach*. W swoim *opus magnum* (do którego dr A. Bieranowski niestety się nie odwołuje), tj. w *Rzymskim prawie prywatnym. Pandekta*, pisze Fryderyk starszy Zoll w tomie III A. *Prawo rzeczowe* (wydanie 4., Warszawa-Kraków 1920) o rozbieżnościach wśród prawników rzymskich na temat istoty służebności mieszkania, czyli *habitatio*, oraz o wątpliwościach co do odrębności względem użytkowania. Dopiero od czasów Justyniana stanowi ona samodzielne i odrębne prawo rzeczowe (s. 63-64).

We wprowadzeniu przedstawia dr A. Bieranowski także przedmiot i cel swojej pracy. Jest to próba ukazania dogmatycznej konstrukcji (szkoda, że nie także funkcjonalnej) służebności mieszkania i praktycznego jej znaczenia oraz ocena prawa przedmiotowego w tym zakresie. Brakuje we wprowadzeniu choćby zarysu podstawowej tezy pracy, ale wynika to, jak już pisałem, z podejścia raczej „inżynieryjnego” niż „konceptualizacyjnego”; tekst (w całej rozciągłości 467 stron) się składa w całość, nie zostaje żadna śrubka, konstrukcja instytucji służebności mieszkania została przedstawiona od fundamentów po poszycie dachu.

Rozdział I pracy zatytułowany jest *Służebność mieszkania w ujęciu historycznym i prawnoporównawczym*. Autor przedstawia najpierw rzymską *habitatio*, a następnie analizuje rozwiązania w zakresie tytułowej instytucji w prawie niemieckim, szwajcarskim, austriackim, francuskim, włoskim i holenderskim. Metoda historyczna jakby przeplata się z komparatystyką. Jeśli trafnie odczytuję intencje Autora – kończy się rozdział I przedstawieniem genezy polskiej regulacji służebności mieszkania (od projektów prawa rzeczowego z 1937 r. do projektów kodeksu cywilnego) – chciał On pokazać polską regulację zarówno przez wspólną dla całej kontynentalnej Europy filiację rzymską, jak i w perspektywie wpływów prawodawstw obcych.

Rozdział II to *Pojęcie i cechy służebności mieszkania* (bardzo obszerny, liczący ponad 100 stron). Ciekawe i przekonujące są uwagi o charakterze prawnym i miejscu w systemie praw rzeczowych służebności mieszka-

² Zob. A. Z o 11, *Zollowie. Opowieść rodzinna*, Kraków 2011, s. 262 i nast.

nia, interesujące są uwagi porównujące tytułowe prawo rzeczowe ograniczone do konstrukcji dożywocia, ważne i trafne rozważania o niezbywalności mieszkania. Kontrowersyjne natomiast są, moim zdaniem, rozważania czy wręcz propozycje Autora dotyczące kwestii sukcesji służebności mieszkania (s. 153 i nast.).

Rozdział III monografii dra A. Bieranowskiego zawiera przedstawienie powstania służebności mieszkania. Wyczerpujące i niosące rozwiązania w wielu trudnych kwestiach praktycznych są zwłaszcza uwagi o umownym ustanowieniu służebności mieszkania (s. 181 i nast.). W mojej ocenie można było bardziej jednoznacznie jako trafne i uwzględniające potrzeby społeczno-gospodarcze ocenić zastosowaną w obowiązującym prawie konstrukcję deklaratoryjnego wpisu ustanowionej umową służebności mieszkania do księgi wieczystej (s. 231- 234. Autor w większym stopniu skupia się na obowiązkach i odpowiedzialności notariusza, przed którym wzmiankowaną umowę zawarto).

W rozdziałach IV i V omawia dr A. Bieranowski zasadniczą i dodatkową treść służebności mieszkania, tj. uprawnienia podstawowe, o rzeczowym charakterze i uprawnienia oraz obowiązki względne, obligacyjne i zobowiązania realne, jak to ujmuje Autor, sprzężone ze „stosunkiem służebności mieszkania” (powołuje się także na dzieło Alfreda Kleina, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, jednakowoż przedstawia w całej swojej pracy konstrukcję służebności mieszkania raczej na fundamencie teoretycznym prawa podmiotowego, a nie stosunku prawnego). Jest to, w moim odbiorze, najciekawsza część książki, uwagi są interesujące, przekonujące i świadczą o głębokiej teoretycznej i praktycznej znajomości problematyki praw rzeczowych ograniczonych, czemu towarzyszy świadomość znaczenia powstających w związku z ustanowieniem służebności mieszkania różnych stosunków obligacyjnych.

Rozdział VI, *Ochrona służebności mieszkania*, jest na tle rozdziałów pozostałych bardzo zwarty, żeby nie powiedzieć bardzo krótki. Podane tam stwierdzenia na temat petytoryjnej i posesoryjnej ochrony służebności uzupełniają, a raczej dopełniają konstrukcję tytułowego prawa podmiotowego rzeczowego. Przy czym, jak nawet *prima facie* można to dostrzec, ochrona służebności mieszkania to przede wszystkim sfera praktykowania prawa, zagadnienie ustalonych albo zmiennych linii orzeczniczych.

Autor natomiast w bardzo znikomym zakresie powołuje i analizuje orzecznictwo sądowe wydane na tle spraw o ochronę prawa służebności osobistej – odsyła do zaledwie jednego wyroku Sądu Najwyższego – z 11 grudnia 2007 r., II CSK 330/07.

Rozdział VII jest rozdziałem ostatnim i dotyczy wygaśnięcia służebności mieszkania. Przedstawia w nim Autor w wyczerpujący sposób przewidziane przez prawo ogólne i szczególne przyczyny wygaśnięcia służebności mieszkania jako prawa podmiotowego rzeczowego (nie pomijając nawet takich, jak wpływ upadłości na byt prawny służebności mieszkania; s. 441-442).

Podsumowując, książkę autorstwa dra A. Bieranowskiego uważam za ciekawą, wartą przeczytania, mnie osobiście inspirującą do głębszego zajęcia się, w toku mojego wykładu z zakresu prawa mieszkaniowego, instytucją służebności mieszkania.

Dr Adam Doliwa – Uniwersytet w Białymstoku.