

WSTĘP

Z dużą przyjemnością oddajemy do Państwa rąk komentarz do prawa rzeczowego. Zakres komentarza obejmuje ogół znanych polskiemu prawu praw rzeczowych, a więc wykracza poza przepisy Kodeksu cywilnego – komentarzem objęto również instytucje hipoteki oraz zastawu rejestrowego. Podstawę dla przygotowania tego komentarza stanowił Komentarz do Kodeksu cywilnego, który ukazał się w 2013 r. Jednocześnie prezentowany komentarz stanowi element nowej, istotnej serii wydawniczej, która jest wydawana przez Wydawnictwo C.H.Beck od 2017 r. – Komentarzy Prawa Prywatnego. Celem tej serii jest przedstawienie Czytelnikom najobszerniejszych, najdokładniejszych i najbardziej aktualnych komentarzy do kluczowych aktów prawnych z zakresu prawa prywatnego. Jednakże, mimo systemowego i kompleksowego charakteru komentarzy, prezentowana materia zostanie uporządkowana nie w sposób akademicki, przez poddanie analizie konkretnych instytucji prawnych, lecz w znacznie praktyczniejszy sposób – przez omówienie wszystkich istotnych kwestii zawsze w powiązaniu z konkretnym przepisem aktu prawnego, a więc w sposób właściwy dla tradycyjnych komentarzy. Dzięki temu seria zmierza do osiągnięcia synergii płynącej z połączenia właściwej dla praktyki prawa formy (komentarz) z właściwą dla nauki prawa treścią (systemowy charakter przeprowadzanych analiz). Komentarz ten jest na bieżąco aktualizowany i dostępny w Legalisie w module Komentarze online, działającym już od 2008 r.

Komentarz do prawa rzeczowego zawiera omówienie przepisów (i regulowanych nimi instytucji prawnych) z księgi II Kodeksu cywilnego oraz wybranych przepisów z ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz ustawy o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów. Są one niezwykle ważne w praktyce, gdzie wiele spraw i problemów dotyczy właśnie kwestii z zakresu prawa rzeczowego. Regulują najważniejsze prawo podmiotowe w systemie prawa, jakim jest prawo własności oraz szereg znanych prawu polskiemu ograniczonych praw rzeczowych.

Komentarz stanowi spójną koncepcyjnie całość z pozostałymi tomami serii zawierającymi komentarze do pozostałych przepisów Kodeksu cywilnego, a także innych aktów prawnych prawa prywatnego. Cała seria ma także identyczne założenia dotyczące struktury komentarzy oraz wspólne założenia formalne, jakimi kierowali się ich Autorzy.

Komentarz spośród innych komentarzy wyróżnia kilka cech.

Po pierwsze, kompleksowe podejście do analizowanych zagadnień. Uznając, że omówienia problemów, powstających na tle analizy poszczególnych przepisów, nie można ograniczyć do prawa materialnego, bardzo często komentarze opatrzone uwagami z zakresu prawa postępowania cywilnego, a doceniając intensyfikację globalizacji, częste zmiany prawa oraz umiędzynarodowienie stosunków handlowych, zwłaszcza w zakresie prawa zobowiązań, dodawano w miarę potrzeby uwagi z zakresu prawa kolizyjnego (w przestrzeni – prawa międzynarodowego prywatnego oraz w czasie – prawa intertemporalnego). Dzięki temu Czytelnik-praktyk znajdzie w Komentarzu kompleksowe narzędzie pomagające mu rozwiłać konkretne zagadnienia powstające na tle jego sprawy. Czytelnicy odnajdą w nim także rzadko spotykaną kompleksową analizę wykraczającą poza sztywne ramy podziałów prawa na dyscypliny, co znacznie wzbogaca perspektywę spojrzenia na konkretne instytucje prawne.

Po drugie, komentarz jest wyjątkowo obszernym opracowaniem – zdecydowanie najobszerniejszym komentarzem do analizowanych przepisów spośród dostępnych na polskim rynku wydawniczym. Autorzy przedstawili całość problematyki prawnej związanej ze stosowaniem w praktyce poszczególnych przepisów Kodeksu, powstałe w związku z ich wykładnią wątpliwości. Powołano w bardzo bogatym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego i innych

Wstęp

sądów, a także wypowiedzi przedstawicieli doktryny – w szczególności poglądy innych komentatorów Kodeksu cywilnego. W komentarzu odniesiono się do wielu problemów dotychczas nieomawianych w piśmiennictwie. Oprócz typowej i właściwej dla komentarzy „warstwy odtwórczej”, prezentującej kompletne *acquis* judykatury i doktryny, Autorzy w komentarzach do przepisów rozważają różne hipotetyczne przypadki ich zastosowania, które albo mogą zdarzyć się w praktyce, albo też praktyka może przynieść sytuacje do nich podobne, dzięki czemu zastosowanie znajdzie zawarty tam wywód prawniczy. Zamierzeniem Autorów było nie tylko wyjaśnienie znaczenia poszczególnych przepisów KC oraz istniejącej i utrwalonej praktyki ich stosowania, lecz również odkrycie potencjału interpretacyjnego kryjącego się w tych przepisach, a istotnego przy rozstrzyganiu trudnych i złożonych problemów. Zaletą komentarza jest także prezentowanie licznych problemów w perspektywie prawnoporównawczej.

Po trzecie, komentarz został opracowany przy rygorystycznym zachowaniu leżących u jego podstaw założeń strukturalnych, co pozwoliło nie tylko na klarowne przedstawienie treści, lecz czyni z niego bardzo użyteczny i łatwy do wykorzystania w praktyce instrument. Co do zasady, komentarze do każdego przepisu składają się z płaszczyzny orientacyjnej, płaszczyzny standardowej oraz płaszczyzny szczegółowej. Płaszczyzna orientacyjna prezentuje znaczenie przepisu i podstawowe problemy co do zakresu jego regulacji lub interpretacji – stanowi bardzo krótki, orientacyjny komentarz pozwalający na wstępną ocenę, czy dla rozstrzygnięcia konkretnego problemu ten przepis ma znaczenie. Płaszczyzna standardowa zawiera komentarz właściwy. Została ona podzielona na punkty dotyczące poszczególnych problemów, dzięki czemu „blok tekstu” nigdy nie jest zbyt długi, a raczej krótki i przejrzysty. Dzięki dodanemu do komentarzy do poszczególnych przepisów spisowi treści łatwo i szybko można dotrzeć do ważnych dla rozstrzygnięcia poszczególnych problemów fragmentów komentarza. Wreszcie płaszczyzna szczegółowa zawiera informacje dodatkowe, często powołanie głosów doktryny, poglądów mniejszościowych, większej liczby orzeczeń Sądu Najwyższego, czy też istotne dla komentowanych przepisów wątki historycznoprawne oraz prawno-porównawcze.

Połączenie wskazanych cech komentarza, w nadziei Autorów, pozwala na osiągnięcie podwójnego skutku, oczekiwanego od każdego komentarza. Z jednej strony, obszerne opracowania starają się ogarnąć całość trudnej materii, aby jak najrzadziej pozostawiać Czytelnika bez odpowiedzi na jego problem lub chociaż bez żadnej wskazówki co do kierunku, w jakim ma być rozwiązany (stąd komentarze do poszczególnych przepisów bywają obszerne). Z drugiej strony, struktura komentarza, uporządkowanie materii, instrumenty ułatwiające pracę z nim, jak spisy treści i pogrubienia słów (zwrotów, zdań) kluczowych pozwalają na łatwe korzystanie z niego i szybkie odnajdywanie interesujących fragmentów.

Komentarz jest dziełem kilkudziesięciu Autorów. Wszyscy oni łączą pracę naukową, pracując w różnych ośrodkach akademickich, z praktyką, będąc sędziami, adwokatami, radcami prawnymi, notariuszami, specjalistami w Sądzie Najwyższym, Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości czy Biurze Trybunału Konstytucyjnego. Unikalne połączenie gruntownej wiedzy teoretycznej z dostrzeganiem potrzeb praktyki i praktycznych aspektów stosowania prawa, z różnych zresztą perspektyw, wpłynęło na jakość przygotowanych przez nich komentarzy, które starają się odpowiadać zarówno na oczekiwania akademików, jak i praktyków.

Choć komentarz jest dziełem zbiorowym, to nie jest dziełem wspólnym. Oznacza to, że każdy Autor przedstawia wyłącznie własne stanowisko co do prezentowanych treści.

Wielką przyjemnością i przygodą intelektualną była dla mnie możliwość współpracy z Autorami przy przygotowaniu tego komentarza. W tym miejscu chciałbym wszystkim podziękować za wymianę myśli, dyskusje i spory, dzięki którym opracowanie wiele zyskało.

Specjalne podziękowania należą się Wydawnictwu C.H. Beck za inspirację do podjęcia prac nad komentarzem oraz zgodę i wsparcie w realizacji pomysłu jego przekształcenia w nową i unikatową na polskim rynku serię wydawniczą, wytrwałą i wszechstronną pomoc w trakcie pracy i trud włożony przez Redaktorów Wydawnictwa zaangażowanych w przygotowanie tego dzieła.

Oddając Czytelnikom niniejszy komentarz, Autorzy mają nadzieję, że okaże się on dla nich użyteczny tak dla potrzeb dociekań naukowych, jak i stosowania prawa w praktyce, rozstrzygania zwłaszcza trudnych i złożonych problemów jurystycznych.

Komentarz uwzględnia stan prawny na dzień 15.5.2017 r. oraz stan literatury i judykatury na koniec marca 2017 r.

Konrad Osajda