

AGATA SKÓRSKA*

RECENZJA MONOGRAFII
ANDRZEJA KUBASA
BUDOWA NA CUDZYM GRUNCIE

Monografia dr. hab. prof. UJ Andrzeja Kubasa *Budowa na cudzym gruncie* cieszy się już ugruntowaną pozycją wśród polskiej doktryny prawniczej. Opracowanie to mimo upływu lat zachowało w znacznej części aktualność, czego dowodem jest choćby brak innej tak obszernej pracy na ten temat w krajowym piśmiennictwie. Książka jest skróconą rozprawą doktorską, która była przedmiotem obrony przed Komisją Wydziału Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego w 1969 r. Promotorem autora był prof. dr hab. Jan Gwiazdomorski, zaś recenzentami prof. dr Stefan Grzybowski, prof. dr hab. Jerzy Ignatowicz oraz prof. dr hab. Sylwester Wójcik.

Praca powstawała w okresie tuż po wejściu w życie aktualnie obowiązującego kodeksu cywilnego, a więc gdy kształtowały się doktryna i orzecznictwo dla nowego aktu prawnego. Stąd również wiele odwołań do prawa rzeczowego — ustawy obowiązującej do 1964 r., której art. 73 § 2 jest odpowiednikiem aktualnego art. 231 § 1 k.c. Praca ma tym większe znaczenie, że autor jako jeden z pierwszych podjął się rozstrzygnięcia w niej wielu kwestii spornych wyłaniających się na tle tej regulacji, za każdym razem obszernie uzasadniając swoje stanowisko i znacznie przyczyniając się do kształtowania interpretacji art. 231 k.c.

Tytuł pracy jest w pełni adekwatny do jej treści. Wyrażenie „budowa na cudzym gruncie” jest powszechnie używane w języku prawniczym od lat i jego znaczenie nie budzi wątpliwości. Autor jednakże na początku książki dokonuje doprecyzowania zakresu opracowania, wyraźnie wyłączając z niego wypadki wzniesienia budowy na cudzym gruncie w ramach innego prawa podmiotowego niż prawo własności, nie zajmuje się więc między innymi budową wzniesioną przez użytkownika wieczystego na gruncie państwowym, ograniczając się w tej kwestii do stwierdzenia,

* Autorka jest magistrem prawa i absolwentką Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

że art. 231 k.c. znajduje tu odpowiednie zastosowanie. W wielu miejscach całej pracy autor akcentuje, że dane zagadnienie leży poza zakresem jego zainteresowania i odsyła do pozycji innych autorów, którzy się daną tematyką zajęli¹.

Struktura monografii nie budzi większych zastrzeżeń. Składa się na nią dziewięć rozdziałów, z których szczególną wagę mają rozdziały od III do VII. Jak autor sam podkreślił, zawarte w nich rozważania dotyczące treści art. 231 k.c. stanowią trzon całej pracy. Tytuły tych rozdziałów to, po kolei: „Analiza stanu faktycznego art. 231 § 1 i 2 k.c.”, „Roszczenie właściciela względem posiadacza o nabycie zabudowanego gruntu (art. 231 § 2 k.c.)”, „Charakterystyka stosunku prawnego powstającego w wyniku zabudowy”, „Wykonanie zobowiązań z art. 231 k.c.” oraz „Budowa na nieruchomości państwowej (art. 231 § 3)”, który to przepis nie obowiązuje od 1990 r. Poza tą częścią w książce wyraźnie zarysowują się wstęp oraz zakończenie.

Wstęp obejmuje analizę prawnoporównawczą, wskazanie motywów dla omawianej regulacji oraz uwagi dotyczące przepisów normujących roszczenia regresowe.

Aby wskazać genezę unormowania, autor przedstawił odpowiednie instytucje prawne w ustawodawstwie cywilnym niemieckim, francuskim oraz austriackim, uzasadniając swój wybór tym, że tradycyjnie stanowiły one źródło inspiracji polskiej myśli prawniczej. Obok ustawodawstw dzielnicowych autor pochylił się również nad art. 673 kodeksu cywilnego szwajcarskiego, jako najbardziej zbliżonego do aktualnej regulacji budowy na cudzym gruncie w polskiej ustawie.

Za *ratio legis* art. 231 k.c. wskazano za orzecznictwem i doktryną potrzebę ochrony interesu posiadacza samoistnego w dobrej wierze przed skutkami obowiązywania zasady *superficies solo cedit* oraz ochronę interesu społecznego przede wszystkim przed konsekwencjami żądania przez właściciela przywrócenia stanu poprzedniego na podstawie roszczeń regresowych, co wiązałoby się ze zburzeniem wzniesionego już budynku. Autor do tych dwóch motywów dodaje trzeci, a mianowicie potrzebę uzgodnienia stanu własności ze stanem posiadania, co ma uporządkować skomplikowaną problematykę prawną nieruchomości i wiąże się z racjonalną polityką gospodarczo-podatkową. Ten cel normy posłużył jednak do uzasadnienia wielu koncepcji, które zostały odrzucone przez innych autorów.

W pracy odnajdziemy również krótką charakterystykę roszczeń rozliczeniowych. Jest ona konieczna do zrozumienia istoty regulacji budowy na cudzym gruncie, gdyż budowa z art. 231 k.c. stanowi połączenie z art. 227 k.c., które zaś jest nakładem w rozumieniu art. 226 k.c. Tym samym można dojść do wniosku, że art. 231 k.c. to *lex specialis* dla art. 226 k.c. Autor stawia tezę, że zbieg zachodzący między tymi przepisami to zbieg alternatywny i w szczególności posiadacz może wybrać, z którego środka prawnego chce skorzystać, jeżeli spełnione są przesłanki z każdego z nich. Roszczenie z art. 231 k.c. ma jednak pierwszeństwo przed zwykłymi zasadami rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy. Na przykład

¹ Tak np. o posiadaniu samoistnym — s. 32.

zastosowanie art. 227 § 1 k.c. w sytuacji, gdy zachodzi hipoteza z art. 231 § 1 k.c., jest co do zasady niedopuszczalne ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. Problematyczna jest sytuacja, gdy posiadacz nie chce skorzystać z roszczenia o wykup, gdyż na przykład nie ma wystarczających środków pieniężnych. Wtedy teoretycznie jedyne, co może zrobić, to skorzystać z prawa odłączenia z art. 227 § 1 k.c. i mieć nadzieję, że właściciel skorzysta z prawa zatrzymania z art. 227 § 2 k.c., albo wystąpić o zwrot nakładów z art. 226 k.c.

Na zakończenie składają się komentarz do kwestii przedawnienia roszczeń z art. 231 k.c. i omówienie przepisów międzyczasowych. Umieszczenie tych rozdziałów w końcowej części książki jest prawidłowym i logicznym zabiegiem. Kwestia przedawnienia zawsze jest przedstawiana już po omówieniu istoty normy prawnej, ponieważ dotyczy tego, co się dzieje ze stosunkiem prawnym istniejącym między stronami w czasie po jego zawarciu. Przepisy prawa międzyczasowego zaś pełnią funkcję służebną wobec właściwych przepisów i zawsze są umiejscawiane na końcu aktów prawnych. Z racji upływu czasu normy te praktycznie straciły znaczenie dla art. 231 k.c., jednak w chwili gdy monografia była tworzona, miały one znaczny wpływ na sytuację prawną wielu osób.

Autor monografii stawia w swojej pracy ważne tezy, z których część zachowała aktualność do dziś, a część stała się punktem wyjścia do burzliwych dyskusji prawniczych. Na szczególną aprobatę zasługuje dokładne uzasadnienie przez autora każdego z zawartych w książce twierdzeń. Dzięki temu łatwo dostrzec spójność i logikę jego rozumowania.

Jedną z tez pracy, która spotkała się z mocną polemiką, głosi, że dopuszczalne jest stosowanie art. 231 k.c. w stosunkach między współwłaścicielami, jeśli doszło między nimi do podziału *quo ad usum* i jeden ze współwłaścicieli dokonał zabudowy wydzielonej części nieruchomości, której jest posiadaczem samoistnym. Autor odróżnia podział w ramach zarządu rzeczą wspólną od podziału jako nieformalnego działu spadku czy zniesienia współwłasności, kiedy to zgodnie z zamiarem współwłaścicieli ma on mieć charakter trwały, i uważa, że w tym drugim przypadku każdy ze współwłaścicieli całości nieruchomości jest jednocześnie posiadaczem samoistnym wydzielonej części gruntu. Konsekwencją takiego rozumowania jest przyznanie budowniczemu roszczenia do pozostałych współwłaścicieli o przeniesienie przysługujących im udziałów we współwłasności zabudowanej części nieruchomości, tak aby stał się wyłącznym właścicielem zabudowanej działki. Dziś powszechnie uznaje się, że w wyniku podziału *quo ad usum* strony umowy stają się posiadaczami zależnymi wydzielonych części, a nie samoistnymi, gdyż nabywają jedynie uprawnienie do korzystania z części gruntu. Co więcej, jak sam autor wskazuje, przedstawione przez niego zapatrywanie jest możliwe do przyjęcia jedynie przy liberalnym rozumieniu dobrej wiary.

Kolejne twierdzenie, z którym nie można się aktualnie zgodzić, dotyczy wzniesienia budowli razem przez współposiadaczy działki. Według autora pracy, jeśli

budowy na cudzym gruncie dokonali jego współposiadacze, to bez względu na to, czy zakres ich współposiadania da się określić, czy też nie, roszczenie o wykup przysługuje im wszystkim niepodzielnie. Uzasadnienie tego poglądu sprowadza się do potrzeby ochrony interesu posiadacza oraz interesu społecznego przejawiającego się w uzyskaniu zgodności między stanem własności (współwłasność) a stanem posiadania (współposiadanie). Nie można poprzeć tej tezy, ponieważ zaproponowana interpretacja przepisu prowadziłaby do sytuacji, w której dochodzenie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. byłoby znacznie utrudnione poprzez konieczność zaangażowania wszystkich współposiadaczy. W opisanym przypadku należy zastosować odpowiednio art. 209 k.c. Dochodzenie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest bowiem czynnością zachowawczą w rozumieniu tego przepisu. Każdy ze współposiadaczy może więc jej dokonać. Mają oni wybór, czy każdy z osobna będzie nabywać współwłasność gruntu w odpowiednich częściach ułamkowych, czy też razem nabędą zabudowaną działkę na współwłasność łączną. W razie wykupywania z osobna udziałów nawiązuje się stosunek współwłasności między wykupującymi a dotychczasowym właścicielem i wbrew twierdzeniu autora nie jest to szczególnie skomplikowany stan prawny.

Autor podjął próbę rozstrzygnięcia problemu, czy i jak stosować art. 231 k.c., gdy budynek został wzniesiony razem przez posiadacza i właściciela gruntu. W monografii przyjęto stanowisko, zgodnie z którym przepis znajduje tu zastosowanie, jednak posiadacz jest w złej wierze, w związku z czym roszczenie o wykup przysługuje jedynie właścicielowi na podstawie art. 231 § 2 k.c. Dnia 2 maja 1990 r. Sąd Najwyższy podjął uchwałę o sygnaturze III CZP 16/90, w której wyraził tezę, że roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje również osobie, która w chwili jego realizacji współposiadała zabudowaną działkę z właścicielem nieruchomości. Interpretacja autora nie może być w związku z tym uznana za powszechnie dziś przyjmowaną.

Kolejnym ważnym problemem omówionym w monografii jest sposób oceny dysproporcji wartości pomiędzy wzniesionym budynkiem lub urządzeniem a zajęta na ten cel działką. Aby ocenić, czy przesłanka znacznej dysproporcji została spełniona, należy według autora porównać cenę rynkową budowli z sumą cen rynkowych gruntu pod nią zajętego oraz niezabudowanej części nieruchomości, która jest niezbędna do prawidłowego korzystania z budowli zgodnie z jej przeznaczeniem. Autor opowiada się ponadto za dopuszczalnością stosowania analogii do art. 151 k.c., gdy właściciel dochodzi roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Zgodnie z tą koncepcją może on żądać również wykupu tej części nieruchomości, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Jeśli zdecyduje się wystosować takie roszczenie, cenę rynkową tej części należy wziąć pod uwagę, oceniając dysproporcję. W wartości poszczególnych gruntów uwzględnia się także wartość istniejących budynków stanowiących ich część składową. Za właściwy moment dokonania oceny wskazana jest chwila realizacji roszczenia, gdyż w przeciwnym razie cel normy w postaci zapobieżenia usunięcia istniejących wartościowych budowli mógłby nie zostać

spełniony. Autor zwrócił również uwagę na to, że ocena powinna być dokonana nie tylko proporcjonalnie, lecz także kwotowo, ponieważ przy wielkich wartościach budynków i gruntów różnica proporcjonalnie może nie być duża, zaś kwotowo może stanowić wysoką sumę. Ten problem autor rozstrzygnął w sposób nad wyraz trafny; jego pogląd został wielokrotnie powtórzony w późniejszym piśmiennictwie i orzecznictwie i zachował aktualność.

Największe kontrowersje na gruncie art. 231 k.c. bez wątpienia wzbudza przesłanka dobrej wiary. Jej interpretacja była wielokrotnie modyfikowana na przestrzeni lat. Autor monografii przedstawia przegląd zapatrywań wyrażonych w orzecznictwie i literaturze co do tego pojęcia, a następnie prezentuje własne stanowisko w sprawie. Zgodnie z nim dobrą wiarę na gruncie art. 231 k.c. należy rozumieć liberalnie — ocena, czy posiadacz jest w dobrej wierze, powinna być każdorazowo dokonywana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, zastrzegając jednocześnie, że jest to wyjątek, który nie może być rozszerzany na rozumienie dobrej wiary w innych przepisach. Jest to pogląd zgodny z linią orzecniczą Sądu Najwyższego i znajdujący uzasadnienie w postaci zachowania praktycznego znaczenia przepisu. Stosowanie tradycyjnego rozumienia dobrej wiary powodowałoby ogromne ograniczenie jego zastosowania, wyłączając spod jego regulacji takie sytuacje jak nieformalna sprzedaż czy darowizna nieruchomości w stosunkach rodzinnych. Stanowisko to jest współcześnie coraz mocniej krytykowane. Jako argument przeciwko liberalnemu rozumieniu przesłanki dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c. podaje się między innymi brak uzasadnienia w innych sposobach wykładni niż słusnościowa, brak potrzeby szczególnej ochrony osób, które nieformalnie nabyły nieruchomości, różnicowanie jednego pojęcia na gruncie tej samej ustawy oraz skutek takiego stosowania przepisu w postaci destabilizacji sytuacji prawnej właścicieli działek. Co więcej, zasady współżycia społecznego nie są źródłem praw podmiotowych, a więc nie mogą być podstawą prawną przyznania posiadaczowi w złej wierze roszczenia. Słusznym spostrzeżeniem doktryny jest zwrócenie uwagi na występowanie wewnętrznej sprzeczności w ramach tej koncepcji: stosując ją, można być w dobrej wierze, wiedząc jednocześnie, że nie ma się określonego prawa. Podkreśla się także mniejszy rygoryzm obrotu nieruchomościami oraz fakt, że sytuacja prawna nieruchomości jest coraz mniej skomplikowana i nie wymaga tak daleko idących uproszczeń dla nabycia własności.

W omawianym przepisie wątpliwości wzbudza również zakres podmiotów, przeciwko którym właściciel może skierować roszczenie o wykup. W ujęciu autora podmiotem takim może być jedynie posiadacz samoistny. Teza ta została uzasadniona w oparciu o argumentację systemową — roszczenia rozliczeniowe regulują stosunki między właścicielem a posiadaczem samoistnym i stanowią pod tym względem jednolitą grupę przepisów. Uznanie, że art. 231 § 2 k.c. ma inny zakres podmiotowy, stanowiłoby więc wyłom. W literaturze można dostrzec pogląd odmienny, zgodnie z którym roszczenie właściciela o wykup gruntu może być skierowane

zarówno przeciwko posiadaczowi samoistnemu, jak i zależnemu, a niektórzy przedstawiciele doktryny dołączają do tej grupy nawet dzierżyciela. Za takim ujęciem przemawia wykładnia językowa. Obecnie można uznać, że w literaturze i orzecznictwie przeważa pogląd pośredni — o dopuszczalności wystosowania roszczenia przeciwko posiadaczowi samoistnemu i zależnemu, ale nie przeciwko dzierżycielowi gruntu, z uzasadnieniem natury literalnej i systemowej.

Po omówieniu przesłanek art. 231 § 1 oraz art. 231 § 2 k.c. autor przeszedł do charakterystyki stosunku prawnego powstałego w wyniku zabudowy. Prezentuje w monografii tezę, zgodnie z którą omawiany przepis ma charakter dyspozytywny i strony mogą zawrzeć umowę regulującą kwestie związane z budową na cudzym gruncie w sposób odmienny, niż czyni to ustawa zarówno przed, jak i w trakcie czy po wzniesieniu budowli. W późniejszych komentarzach doktryny pojawiają się głosy krytykujące to twierdzenie, według których norma ta nie może być w pełni uznana za *ius dispositivum*. Nie można bowiem w drodze umowy ingerować w przesłanki powstania zobowiązania oraz nabycia roszczenia, a jedynie na przykład w wysokość wynagrodzenia.

Jeśli chodzi o treść stosunku obligacyjnego określonego w art. 231 § 1 oraz art. 231 § 2 k.c., autor słusznie zauważa, że spełnienie przesłanek w nich określonych rodzi obowiązek zawarcia umowy rzeczowej, a nie umowy o podwójnym skutku. Umowa zobowiązująca jest tu zbędna, ponieważ stosunek obligacyjny powstaje *ex lege* właśnie w momencie spełnienia wszystkich przesłanek. Budowa na cudzym gruncie jest to inne zdarzenie, z którego wynika zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości w rozumieniu art. 156 k.c., a więc ważność umowy przenoszącej własność jest uzależniona od istnienia tego zobowiązania. Ponadto dany stosunek obligacyjny to zobowiązanie realne, co oznacza, że każda zmiana osoby właściciela i posiadacza działki powoduje automatycznie zmianę strony w stosunku zobowiązaniowym. W przypadku art. 231 k.c. zasada ta ma zastosowanie proste do sytuacji właściciela, gdyż panuje zgoda co do tego, że stroną zobowiązania jest każdorazowy właściciel nieruchomości. Co do posiadacza konieczne jest spełnienie jeszcze jednego warunku, aby był stroną stosunku obligacyjnego. Musi on być jednocześnie inwestorem lub osobą, na którą roszczenie z art. 231 k.c. zostało przeniesione w drodze cesji wierzytelności razem z posiadaniem. W literaturze można spotkać poglądy, że roszczenie to przysługuje każdorazowemu posiadaczowi, jednak należy je odrzucić jako błędne.

Kolejną kwestią budzącą wątpliwości, a poruszoną w książce, jest sposób realizacji roszczeń z art. 231 k.c. Autor proponuje rozwiązanie, zgodnie z którym jest ona możliwa zarówno w drodze orzeczenia sądowego, jak i umowy zawartej *causa solvendi*, z zachowaniem formy aktu notarialnego. Zgodnie z monografią sądowe dochodzenie roszczeń może być realizowane nie tylko osobno, na drodze procesowej, lecz także w ramach postępowania działowego — przy okazji działu spadku czy współwłasności. Nie jest to pogląd odosobniony, ale liczną grupę stanowią

także jego oponenti, którzy podnoszą, że między współwłaścicielami nie mogą zachodzić przesłanki uwłaszczenia z art. 231 k.c. Autor pracy stawia tezę, zgodnie z którą prawomocne orzeczenie sądu uwzględniające w całości roszczenie z art. 231 k.c. powoduje przejście własności z mocy prawa z chwilą nadania wyrokowi klauzuli wykonalności, a to dlatego, że klauzula może zostać nadana dopiero po zapłacie wynagrodzenia. Według autora bowiem wyrok w sprawie powinien uzależnić skutek w postaci przejścia własności od spełnienia świadczenia wzajemnego — zapłaty wynagrodzenia. Sytuacja komplikuje się, gdy wyrok uwzględnia roszczenie tylko częściowo. Wtedy autor postuluje stosowanie analogii do art. 68 k.c. Powód powinien złożyć oświadczenie woli o treści odpowiadającej treści wyroku sądu w czasie, w jakim w zwykłym toku czynności może to uczynić bez nieuzasadnionego opóźnienia. Po bezskutecznym upływie takiego terminu pozwany może wnieść powództwo przeciwegzekucyjne o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów z dnia 7 stycznia 1967 r. (III CZP 32/66) orzeczenie uwzględniające w całości roszczenie powoda rzeczywiście zastępuje umowę. W dyskusji prawniczej pojawiają się jednak głosy, że takie orzeczenie zastępuje jedynie oświadczenie woli pozwanego, zaś powód w każdym przypadku musi złożyć odrębne oświadczenie woli w formie aktu notarialnego, gdyż objęcie sentencją wyroku oświadczeń woli obu stron stanowiłoby nadmierne ułatwienie obrotu. Należy przychylić się do tego stanowiska, ponieważ sąd nie powinien orzekać ponad żądanie powoda, a ono obejmuje jedynie zobowiązanie pozwanego do złożenia określonego oświadczenia woli.

Szczególnie oryginalną tezę autor zawarł w końcowej części monografii, a mianowicie uznał, że roszczenia z art. 231 k.c. ulegają przedawnieniu po 10 latach na podstawie art. 118 k.c., tak jak wszystkie inne roszczenia majątkowe. Autor w uzasadnieniu powołuje się między innymi na fakt, że sam charakter zobowiązania realnego nie implikuje od razu, iż roszczenia z niego wynikające nie przedawniają się. Krytykuje argumentację opozycji, twierdząc, że brak argumentów przemawiających za odstąpieniem od reguły z art. 117 § 1 k.c. Jest to pogląd zupełnie odosobniony; orzecznictwo i literatura niemal jednolicie opowiadają się za koncepcją wygasania roszczeń z art. 231 k.c., uzasadniając to akcesoryjnym charakterem roszczenia oraz celem normy. Szczególnie w przypadku art. 231 § 2 k.c. stosowanie dziesięcioletniego terminu przedawnienia prowadziłoby do skutków niepożądanych z punktu widzenia *ratio legis* przepisu. Posiadacz w złej wierze nie nabyłby bowiem w tym okresie własności gruntu w drodze zasiedzenia, a właścicielowi przysługiwałaby jedynie możliwość wystąpienia przeciwko niemu ze skargą negatoryjną, która nie ulega przedawnieniu (art. 223 § 1 k.c.), a więc z żądaniem przywrócenia stanu zgodnego z prawem przez usunięcie wzniesionej budowli.

Podsumowując, pragnę zauważyć, że książka autorstwa prof. Andrzeja Kubasa została podparta obszerną bibliografią. Wykorzystana literatura to około 125 tytułów

monografii, glos i artykułów, w tym prace w języku niemieckim. Autor wykazuje się umiejętnością przeprowadzenia dogłębnej analizy orzecznictwa i poglądów doktryny, potrafi dokonać syntezy tych koncepcji oraz przedstawić je w sposób jasny i klarowny. W dalszej kolejności przy każdym poruszonym problemie autor zajmuje własne stanowisko w sprawie i dokładnie je uzasadnia, zwykle poprawnie stosując różne metody wykładni. Praca jest dziełem w całości autorskim, zachowany został w niej pełny reżim cytowania. Na pochwałę zasługuje również zamieszczanie w przypisach nie tylko tytułów prac, do których jest odniesienie, lecz także nierzadko krótkich komentarzy na ich temat, ułatwiających orientację co do stanowisk zajmowanych przez poszczególnych autorów. Co ważne, język opracowania jest precyzyjny, staranny, a jednocześnie zrozumiały — autor prawidłowo posługuje się terminami prawnymi oraz prawniczymi, nie nadużywa zwrotów łacińskich i obcojęzycznych oraz formuluje zdania w sposób zwięzły. Dzięki temu z pozoru krótka książka licząca 206 stron zawiera dokładne omówienie wszystkich ważnych aspektów związanych z art. 231 k.c. i stanowi dla niego pełne kompendium wiedzy.

Należy stwierdzić, że praca w znacznym stopniu przyczyniła się do rozwoju nauki i nadal stanowi obowiązkową lekturę dla prawników zajmujących się zagadnieniem budowy na cudzym gruncie. Głos autora jest brany pod uwagę we wszystkich późniejszych opracowaniach na ten temat, co najlepiej świadczy o wartości naukowej i profesjonalizmie monografii.

AGATA SKÓRSKA

REVIEW OF A MONOGRAPH BY ANDRZEJ KUBAS
“CONSTRUCTION ON THIRD-PARTY LAND”

S u m m a r y

“Construction on third-party land” written by dr hab. Andrzej Kubas, professor at the Jagiellonian University, in 1969 is a comprehensive monograph concerning the legal institution provided in the Article 231 of the Polish Civil Code.

The monograph presents the whole range of different views in the Polish legal doctrine. Having analyzed the wording of the statutory provision, the author presents his own thoughts and ideas. In particular, three questions are raised: how to interpret the concept of good faith, whether Article 231 of the Polish Civil Code may be applied to relations between co-holders, and if so how such situation differs if such co-holders built the building together. Then it attempts to resolve the difficulties concerning the determination of a difference between the value of a new building and the plot of land, persons against whom the claim for purchases should be pursued in various situations and the ways of enforcing the claims under Article 231

of the Polish Civil Code. Finally, there are some examples of changes which can be made by the agreement of the parties.

Although written almost 40 years ago, most of the book remains relevant. Not every idea of the author has withstood the test of time, but the book is still a must read for every lawyer who has to deal with the issue of building on a third-party land.