

Tłumaczenie tekstów z zakresu prawa rzeczowego

Stacjonarny roczny kurs prawa i tłumaczeń prawniczych (jęz. angielski)

Zajęcia 3, 18 XI 2017 r.

Magdalena Małek / Anna Rucińska

Na dzisiejszych zajęciach:

- *zobaczysz przykład różnic między systemem common law a systemem prawa kontynentalnego w odniesieniu do nieruchomości,*
- *dowiesz się więcej o posiadaniu i nauczysz się tłumaczyć kluczowe zwroty dotyczące posiadania,*
- *rozważysz, czy 'adverse possession' i 'zasiedzenie' to identyczne instytucje i zobaczysz w praktyce, jak działa zasada dostosowania tłumaczenia do odbiorcy,*
- *nauczysz się tłumaczyć teksty dotyczące wchodzenia w posiadanie nieruchomości przez zasiedzenie,*
- *poznasz podstawowe terminy z zakresu zagospodarowania przestrzennego w Polsce i USA i nauczysz się je stosować w tłumaczeniu,*
- *zobaczysz prawo rzeczowe w działaniu, zapoznając się z prawnymi aspektami pozyskiwania gruntów pod farmy wiatrowe (a potem nauczysz się tłumaczyć takie teksty).*

NIERUCHOMOŚCI W SYSTEMIE COMMON LAW I W SYSTEMIE PRAWA KONTYNENTALNEGO

Przeczytaj poniższy tekst. Porozmawiaj z grupą i prowadzącą o strategiach tłumaczeniowych, jakie można stosować do tych dziedzin prawa, gdzie różnice między common law a prawem kontynentalnym są szczególnie duże (taką dziedziną jest np. prawo dotyczące nieruchomości).

An area where the common law differs significantly from the civil law is in how property rights in land — called “real” property in the common law, “immovable” property in the civil law — are conceptualized. The legacy of medieval feudalism is still evident in the common law concept of “estates” in land, with title ultimately descending from the sovereign. In the civilian tradition, however, feudal customary law was progressively supplemented and ultimately supplanted by Roman-based doctrine, according to which ownership of land is absolute, even if non-owners may have concurrent rights of use in land that belongs to another.

“Personalty” or “chattels” in common law roughly correspond to “movable” property in the Roman tradition, and in this area of the common law something like the civil law concept of “possession” is also evident. One sees it particularly in the rules concerning “delivery” of movable property from one person’s control to another’s. At common law the moment of delivery is relevant to establishing whether ownership has passed, or a gift has been made, or a contractual obligation has been satisfied. In Roman law, the circumstances of delivery determine whether there has been a valid transfer of “possession.”

Na podstawie: <http://global.oup.com/us/companion.websites/9780199838677/chapter1/intro/>

POSIADANIE: INSTYTUCJA, TERMINOLOGIA, PRZEKŁAD

Przeczytaj poniższy tekst. Upewnij się, że wszystko rozumiesz. Wspólnie z grupą omów problemy terminologiczne. Przetłumacz całość tekstu.

POSIADANIE

1. Posiadanie polega na faktycznym władztwie nad rzeczą, czyli na faktycznej możliwości dysponowania nią.
2. Posiadanie to nie prawo, choć często idzie w parze z jakimś prawem, np. z własnością.
3. Składają się na nie dwa elementy – władanie nad rzeczą i psychiczne nastawienie do władztwa, a dokładnie: wykonywanie go dla siebie.
4. W ten sposób możemy odróżnić posiadanie od zwykłego dzierżenia rzeczy (kiedy ktoś włada rzeczą za kogoś innego).
5. Domniemywa się, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym.
6. Niemożność posiadania wywołana przez przemijającą przeszkodę nie przerywa posiadania.
7. Domniemywa się, że posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym.
8. Prawo chroni zatem posiadanie – choć w sądzie dopuszczalny jest przeciwdowód i obalenie tego domniemania.
9. Jeśli posiadanie zostało już naruszone, to przysługuje nam tzw. skarga posesoryjna.
10. Przeciwno temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwno temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń.
11. Nie jest ono zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.
12. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.
13. Posiadanie przywrócone poczytuje się za nieprzerwane (co ma znaczenie przy zasiedzeniu).
14. Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy.
15. Wydanie dokumentów lub środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą (np. kluczyki do samochodu), jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy.

Na podstawie: <http://www.gazetaprawna.pl/encyklopedia/prawo/hasla/336118,posiadanie.html>

ADVERSE POSSESSION

Przeczytaj uważnie tekst. Czy rozumiesz, na czym polega instytucja adverse possession? Wyjaśnij to po polsku własnymi słowami (na razie nie tłumacz tekstu).

Adverse possession is a doctrine under which a person in possession of land owned by someone else may acquire valid title to it, so long as certain common law requirements are met, and the adverse possessor is in possession for a sufficient period of time, as defined by a statute of limitations.

The common law requirements have evolved over time and they vary between jurisdictions. Typically, for an adverse possessor to obtain title, his possession of the property must be:

Continuous--A single adverse possessor must maintain continuous possession of the property. However, the continuity may be maintained between successive adverse possessors if there is privity between them.

Hostile--In this context, "hostile" does not mean "unfriendly." Rather, it means that the possession infringes on the rights of the true owner. If the true owner consents or gives license to the adverse possessor's use of the property, possession is not hostile and it is not really adverse possession. Renters cannot be adverse possessors of the rented property, regardless of how long they possess it.

Open and Notorious--Possession must be obvious to anyone who bothers to look, so as to put the true owner on notice that a trespasser is in possession. One will not succeed with an adverse possession claim if it is secret.

Actual--The adverse possessor is actually in possession of someone else's property. The true owner has a cause of action for trespass, which must be pursued within the statute of limitations.

Exclusive--The adverse possessor does not share control of the property with any one else (unless in privity with himself). He excludes others from possession, as if he was actual owner.

A typical statute requires possession for 7 years, if under color of title¹, or 20 years if not. The threshold, however, varies by jurisdiction.

¹ A person has "color of title" to a piece of property when, for one reason or another, the document evidencing title (a deed, for example) is invalid.

ZASIEDZENIE

Przeczytaj poniższe przepisy. Następnie wraz z prowadzącą zastanów się, który z poniższych trzech terminów będzie najlepszym odpowiednikiem „zasiedzenia”. Potem przejrzyj tekst na kolejnej stronie (fragment z Report by the British Institute of International and Comparative Law...). Następnie przetłumacz poniższe przepisy. Wreszcie – przetłumacz tekst z poprzedniej strony (ten dotyczący adverse possession).

Kodeks cywilny

Art. 172. § 1. Posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze. [...]

Art. 173. Jeżeli właściciel nieruchomości, przeciwko któremu biegnie zasiedzenie, jest małoletni, zasiedzenie nie może skończyć się wcześniej niż z upływem dwóch lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela.

Art. 174. § 1. Posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze.

§ 2. Przepisu § 1 nie stosuje się do rzeczy wpisanej do krajowego rejestru utraconych dóbr kultury.

Art. 175. Do biegu zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o biegu przedawnienia roszczeń.

Art. 176. § 1. Jeżeli podczas biegu zasiedzenia nastąpiło przeniesienie posiadania, obecny posiadacz może doliczyć do czasu, przez który sam posiada, czas posiadania swego poprzednika. Jeżeli jednak poprzedni posiadacz uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze, czas jego posiadania może być doliczony tylko wtedy, gdy łącznie z czasem posiadania obecnego posiadacza wynosi przynajmniej lat trzydzieści.

§ 2. Przepisy powyższe stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy obecny posiadacz jest spadkobiercą poprzedniego posiadacza.

**ADVERSE POSSESSION?
ACQUISITIVE PRESCRIPTION?
USUCAPITION?**

**Report by the British Institute of International and Comparative Law
for Her Majesty's Court Service**

September 2006

ADVERSE POSSESSION

Poland

Adverse possession

The Polish Civil Code permits the acquisition of ownership by adverse possession in Articles 172 – 176, as a legal instrument which corrects the differences between the legal status and the actual state of affairs. In order to acquire ownership by way of adverse possession two conditions must be met; uninterrupted possession as an autonomous possessor (i.e. the possessor must act “as the owner”); and a defined period of time must lapse.

Limitation periods

Limitation periods for adverse possession of real property are:

- 20 years, when possessor is in good faith;
- 30 years, when possessor is in bad faith.

However, if the owner of the land against whom the period of adverse possession is running is a minor, the period of possession cannot give rise to ownership of the land until two years after the original owner has become an adult.

Good faith

The good faith of the possessor is not a condition for acquiring ownership; it only affects the length of the limitation period (see above). The Polish Civil Code does not define the term “good faith”; instead it is treated as a blanket clause.

Compensation

Polish law does not provide for any form of compensation for someone who loses their proprietary title by way of adverse possession after the expiry of the limitation period.

https://www.biicl.org/files/2350_advposs_sep_ftnsv3.pdf

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – POLSKA

Przeczytaj ten tekst i test na kolejnej stronie (ten o Nowym Orleanie). Wyszukaj w nim terminy o podobnym znaczeniu. Przetłumacz wskazane przez prowadzącą fragmenty obu tekstów.

CO TO JEST MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO?

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. każda gmina w Polsce powinna mieć własny plan zagospodarowania przestrzennego. Jest on nie tylko wyrazem polityki gminy, ale przede wszystkim prawem miejscowym. Plan zagospodarowania przestrzennego uchwała Rada Miasta na podstawie wcześniej uchwalonego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Procedurę uchwalania planu i jego zawartości określa Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Informacje, jakie powinny znaleźć się w planie, określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Musi on zawierać m.in. informacje o:

- przeznaczeniu terenów (np. pod budownictwo jednorodzinne albo pod usługi),
- liniach rozgraniczających ulice, drogach publicznych,
- liniach zabudowy,
- granicach terenów chronionych (np. strefy ochrony konserwatorskiej),
- zasadach i warunkach podziału terenów na działki budowlane.

Plan zagospodarowania przestrzennego zawsze składa się z opisu, czyli tekstu planu zawartego w uchwale Rady Miasta i rysunku planu, który jest załącznikiem graficznym do uchwały. Tekst i rysunek wzajemnie się uzupełniają. Tekst zawiera szczegóły, które nie znalazły się na rysunku, np. informacje o dopuszczalnej wysokości budynków, rodzaju pokrycia i kącie nachylenia dachu, wskaźniku zabudowy oraz zasadach podziału nieruchomości. Natomiast rysunek graficznie przedstawia przeznaczenie nieruchomości, granice danego przeznaczenia terenu a także ustalenia dotyczące np. nieprzekraczalnej linii zabudowy. Każdy plan jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu. To jedna z najważniejszych informacji, jaką zawiera, bo to na jakim terenie leży dana działka, decyduje o tym, co będzie można na niej wybudować. Tereny te są oznaczone różnymi kolorami i symbolami.

<http://miastoceramiki.eu/konsultacje/index.php/plany-obowizujce/co-to-jest-plan-miejscowy>

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – USA

NEW ORLEANS MASTER PLAN AND COMPREHENSIVE ZONING ORDINANCE

New Orleans is now focusing on the long-term future and creating a zoning code to help achieve that future. How and where should New Orleans grow in the next twenty years? How can the city bring its unique culture, diversity and historic urban fabric into the 21st century, while creating new opportunities for all New Orleanians? The New Orleans City Planning Commission is preparing a citywide Master Plan to guide the long-term physical development of the city, along with a new, user-friendly Comprehensive Zoning Ordinance (CZO). [...]

A draft of a new Comprehensive Zoning Ordinance has been prepared for review. It represents a key step in the implementation of the *Master Plan, New Orleans 2030: A Plan For the 21st Century*, and has been designed to respond to a host of issues and concerns identified by the citizens of New Orleans in meetings held during and following the master planning process.

The CZO is a key tool for implementing the land use policies the Master Plan. Zoning establishes rules for determining where new development can be located. Zoning specifies where buildings can be placed on lots. It controls the height and size of buildings. It establishes rules for determining how existing homes, businesses and other buildings can be enlarged or altered. Zoning controls development on private property. It does not control development within the public realm – the streets and sidewalks of the city. Zoning can regulate the exterior design of a building and its site. It does not control the design of the building's interior. Zoning regulates how a parcel of land is used; it does not control the quality of that use or affect ownership. While zoning can regulate where a structure gets built, it cannot control whether a structure gets built or torn down.

PRAWO RZECZOWE W PRAKTYCE

Uffff, to już ostatnie ćwiczenie :-) Zaznacz w poniższym tekście słowa i zwroty, które mogą sprawić trudność w tłumaczeniu. Omów z grupą możliwe rozwiązania tych problemów. Masz jeszcze trochę siły? Przetłumacz tekst!

PRZYGOTOWANIE INWESTYCJI I BUDOWA FARMY WIATROWEJ

Kluczowe znaczenie do realizacji inwestycji ma pozyskanie nieruchomości gruntowej pod budowę farmy wiatrowej. Poza prawem własności oraz użytkowaniem wieczystym polskie ustawodawstwo przewiduje cztery inne formy, dzięki którym inwestor będzie uprawniony do korzystania z nieruchomości w celach związanych z wzniesieniem i prowadzeniem farmy wiatrowej.

Dzierżawa nieruchomości

Na podstawie umowy dzierżawy wdzierżawiający oddaje dzierżawcy nieruchomość do używania i pobierania pożytków. Umowa dzierżawy może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Umowa dzierżawy zawarta na czas dłuższy niż 30 lat po upływie tego okresu będzie traktowana jako umowa zawarta na czas nieoznaczony.

Użytkowanie

Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, które jest ustanawiane przez właściciela lub użytkownika wieczystego w formie aktu notarialnego. Prawo to obejmuje zarówno używanie nieruchomości, jak i pobieranie z niej pożytków. Użytkowanie może mieć charakter odpłatny i nieodpłatny, a użytkownik powinien wykonywać swoje prawo w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Ponadto, użytkownik jest zobowiązany do ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Użytkowanie jest prawem niezbywalnym, co oznacza, że nie może ono zostać przeniesione na inną osobę fizyczną lub prawną. Wygasa ono na skutek jego niewykonywania przez użytkownika przez okres 10 lat.

Służebność gruntowa

Służebność gruntowa jest ograniczonym prawem rzeczowym, które polega na tym, że właściciel nieruchomości może korzystać w określonym zakresie z innej nieruchomości lub też, że możliwości działania właściciela w stosunku do swojej nieruchomości zostają ograniczone ze względu na interes właściciela innej nieruchomości. Służebność gruntowa wygasa na skutek jej niewykonywania przez 10 lat.

Służebność przesyłu

Służebność przesyłu jest nieograniczonym prawem rzeczowym, które może zostać ustanowione na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia służące do przesyłu energii elektrycznej. Uprawnia ona do korzystania przez przedsiębiorcę w ograniczonym zakresie z nieruchomości obciążonej zgodnie z przeznaczeniem urządzeń służących do przesyłu.

Na podstawie: „Energetyka wiatrowa w Polsce”. http://www.paiz.gov.pl/files/?id_plik=21375