



Rejent .rok 9. nr 11(103)
listopad 1999 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r. I CKN 1081/97¹

Osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie sporządzonej w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, może być w zakresie zasiedzenia tej nieruchomości (art. 172 § 1 k.c.) uznana za samoistnego posiadacza w dobrej wierze.

Stan faktyczny sprawy, w której zapadło głosowane orzeczenie, przedstawia się następująco: wnioskodawczym ... wystąpiła do Sądu Rejonowego w Gdyni o stwierdzenie, iż nabyła prawo własności nieruchomości położonej w Gdyni, dla której prowadzona jest w tymże sądzie księga wieczysta Kw nr 4560 - przez zasiedzenie. Wnioskodawczym - jak wynika z ustaleń sądów powszechnych obu instancji - objęła w posiadanie tę nieruchomość w dniu zawarcia umowy notarialnej, tj. w dniu 29 sierpnia 1975 r., z poprzedniczką prawną uczestnika postępowania. Była to umowa sprzedaży. Jednakże została zawarta pod warunkiem, iż Prezydent Miasta Gdyni nie wykona prawa pierwokupu. Cena została od razu uiszczona. Od 1976 r. opłacała podatki od nieruchomości oraz dokonywała nakładów typu wielokrotny remont, nasadzenia krzewów, drzew, posta-

¹ Nie publikowane.

wienie baraku, wymiana płotu itp. Jednakże nie doszło do zawarcia drugiej definitywnej umowy przenoszącej własność.

Sąd Rejonowy w Gdyni oddalił wniosek. Podobnie postąpił Sąd Wojewódzki w Gdańsku, oddalając apelację wnioskodawczym. Podstawą obu orzeczeń było ustalenie, iż wnioskodawczym była wprawdzie posiadaczem samoistnym, ale w złej wierze. Odwołały się przy tym do uchwały (7) SN z dnia 6 grudnia 1991 r., która wyrażała pogląd, iż dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo².

Orzeczenie sądu II instancji zostało zaskarżone przez wnioskodawczynię kasacją opartą na obu podstawach kasacyjnych - art. 393' k.p.c., w której zarzuciła naruszenie:

- art. 210 § 2, art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c. przez ich niezastosowanie, a także
- art. 7 i art. 172 k.c. przez błędną ich wykładnię.

W konsekwencji wniosła o uchylenie orzeczeń obu instancji i przekazanie sprawy SR do ponownego rozpoznania.

SN postanowieniem z dnia 24 marca 1999 r. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu. SN uznał, że zarzuty kasacyjne są wadliwe, z wyjątkiem tego, który odnosi się do błędnej wykładni art. 172 k.c., wskazując, że z uwagi na brak definicji legalnej terminu „dobra wiara” istnieje możliwość różnej jego interpretacji. Podzielając ocenę SN co do zarzutów procesowych kasacji, należy podkreślić, iż zasadniczym problemem w sprawie stała się tylko i wyłącznie kwestia oceny dobrej wiary wnioskodawczym (art. 7 i art. 172 k.c.). Rozstrzygnięcie w tej materii - przy niekwestionowanym statusie samoistnego posiadacza - przesądzić musiało co do zasadności wniosku (art. 172 k.c.).

SN podkreślił, że jak dotąd zaistniały w doktrynie i orzecznictwie dwa poglądy interpretacyjne: zliberalizowany oraz tradycyjny. Uchwała (7)

² III CZP 108/91, OSNCP 1992, nr 2, poz. 48, mająca moc zasady prawnej, z glosami: L. Ostrowskiego, Palestra 1995, nr 1-2, s. 216 (aprobująca), Z. B i d z i ń s k i e g o, OSP 1995, nr 1, poz. 1 (krytyczna), M. Wo l a n i a, Przegląd Sądowy 1993, nr 6, s. 82 (aprobująca).

SN z dnia 6 grudnia 1991 r. przesądziła o zasadności tego ostatniego, czyli restrykcyjnego.

Jednakże istota zagadnienia nie sprowadza się - zdaniem tego składu SN - do kwestii, który pogląd powinien stanowić podstawę oceny dobrej wiary, a tak uczyniły sądy powszechne obu instancji. SN podniósł, iż istota sprawy wymaga zbadania, czy okoliczność, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości zawarta została w formie aktu notarialnego, może uzasadniać ustalenie występowania po stronie nabywcy (posiadacza samoistnego) wprawdzie błędnego, ale w konkretnych okolicznościach usprawiedliwionego przekonania, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo własności, tj. czy wnioskodawczym można przypisać dobrą wiarę w ujęciu tradycyjnym.

SN w konsekwencji podkreślił, że sąd II instancji nie wypowiedział się w tej materii, koncentrując - podobnie jak sąd I instancji - swe dociekania na faktach zaistniałych po zawarciu umowy. Z tego względu orzekł jak wyżej, uznając, iż wnikliwa ocena tej okoliczności z punktu widzenia wywołanego przez nią przeświadczenia wnioskodawczym co do przysługiwania jej praw nabytych tą umową, w połączeniu z faktem dokonania zapłaty całej ceny oraz niezwłocznego objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, pozwolą na właściwe zastosowanie prawa materialnego. Z tych też względów sformułował tezę, jak przytoczona na wstępie.

SN w uzasadnieniu komentowanego orzeczenia odniósł się m.in. negatywnie do postanowienia SN z dnia 23 kwietnia 1997 r., którego przesłanką była, moim zdaniem, jak najbardziej trafna teza, że wejście w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności, zawartej w formie aktu notarialnego, nie uzasadnia przyznania przymiotu dobrej wiary posiadaczowi, który wie, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie³. Jego zdaniem, argumentacja, która doprowadziła do wydania postanowienia z dnia 23 kwietnia 1997 r., została wprawdzie oparta na tradycyjnym rozumieniu dobrej wiary, jednakże nie jest przydatna w omawianej sprawie z uwagi na przytaczanie racji, które właściwe są przy ocenie umów nieformalnych. SN podkreślił, że - jego zdaniem - inna jest świadomość osoby zawie-

³ I CKN 74/97, OSNIC 1997, nr 11, poz. 171.

rającej umowę nieformalną, a inna osoby zawierającej umowę zobowiązującą (warunkową), choć jednocześnie zastrzegł, że nie zawsze osobie takiej jak wnioskodawczym będzie można przypisać dobrą wiarę. Skoro bowiem podstawowym składnikiem dobrej wiary jest subiektywne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, mimo że obiektywnie przekonanie to nie jest zgodne z rzeczywistością⁴, to okoliczności te - zdaniem SN - będą bądź nie będą, według obiektywnych kryteriów oceny, usprawiedliwiać przekonanie posiadacza o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa. SN zarzucił przy tym sądowi II instancji, iż ten nie wypowiedział się, jakie znaczenie - z punktu widzenia przesłanek dobrej wiary w ujęciu tradycyjnym - miał fakt zachowania formy aktu notarialnego przy zawieraniu umowy.

Nie podzielam stanowiska składu orzekającego, iż argumenty zawarte w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 23 kwietnia 1997 r. nie są przydatne przy analizowaniu niniejszej sprawy. Pogląd ten opieram na podobieństwie stanów faktycznych, wręcz ich tożsamości. W obu chodzi o umowy zobowiązujące - warunkowe oraz o niezawarcie umów definitywnych. Bezsporne są także jednocześnie z ich zawarciem zapłaty całości cen oraz objęcia nieruchomości w posiadanie. Ponadto zbieżne jest także to, że w obu sprawach składy SN przywiązywały zasadniczą wagę do świadomości prawnej wnioskodawców w odniesieniu do nieruchomości w chwili objęcia ich w posiadanie. Fakt, że argumentacja składu orzekającego w sprawie I CKN 74/97 jest zbieżna z tą, z jaką spotkać można w orzecznictwie co do umów nieformalnych, wynika - moim zdaniem - z tego, iż w obu przypadkach chodzi przecież o wykładnię tego samego przepisu art. 172 k.c. Motywy zaniechania posiłkowania się stanowiskiem SN z dnia 23 kwietnia 1997 r. nie są - moim zdaniem z tych właśnie powodów - dostatecznie przekonywające.

Wydaje się, że w stanie faktycznym, na podstawie którego zapadło głosowane orzeczenie, należy uwzględnić aspekty, które nie zostały wzięte pod uwagę przez sądy powszechne obu instancji, ale możliwe były do uwzględnienia także na etapie rozpoznawania kasacji:

⁴ Por. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 5 września 1989 r. III CZP 277/89, OSP 1991, nr 7-8, poz. 186.

- fakt uczestnictwa przez wnioskodawczynię w sporządzeniu umowy notarialnej w dniu 29 sierpnia 1975 r. i wynikające z tego konsekwencje oraz

- istnienie księgi wieczystej dla przedmiotowej nieruchomości w tym dniu oraz ewentualny wpływ tego faktu procesowego na ocenę istnienia dobrej lub złej wiary u wnioskodawczym.

W ten sposób można by udzielić odpowiedzi na jedno zasadnicze pytanie, a mianowicie, **czy w chwili zawierania umowy okoliczności sporządzenia aktu notarialnego mogły wywoływać błędne przekonanie o nabyciu prawa własności.**

Pierwsza okoliczność jest - moim zdaniem - o tyle istotna, że dla oceny dobrej lub złej wiary posiadacza właściwa jest chwila uzyskania posiadania nieruchomości i wraz z nią zaczyna się bieg terminu zasiedzenia⁵. Bezsporne w sprawie - jak wydaje się wynikać z ustaleń sądów powszechnych obu instancji - było to, że posiadanie samoistne było objęte z chwilą zawarcia umowy. Późniejsze od tej chwili okoliczności powodujące, że samoistny posiadacz stał się posiadaczem w złej wierze nie mają znaczenia i nie powodują przedłużenia terminu do lat 30. Obowiązuje więc zasada *mala fides superveniens non nocet*⁶. Dobra wiara - *bona fides* - to nic innego, jak po prostu subiektywne przekonanie o zgodności postępowania z obowiązującymi normami prawnymi. Brak takiego przekonania uważa się za złą wiarę - *mala fides*.

Przepis art. 7 k.c. wprowadza domniemanie prawne dobrej wiary, co oznacza, że ustawodawca nakazuje organowi stosującemu prawo uznanie dobrej wiary za fakt udowodniony. Jest to jednak domniemanie *praesumptio iuris tantum*, czyli wzruszalne⁷. Stąd też z tą okolicznością związane są istotne - moim zdaniem - dla przedmiotu rozważań czynności towarzyszące notarialnie ujętym oświadczeniom woli stron.

Umowa została zawarta pod rządami ustawy z dnia 25 maja 1951 r. - Prawo o notariacie (tekst jedn.: Dz.U. z 1963 r. Nr 19, poz. 106 z późn.

⁵ E. Skowrońska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1977, art. 172, nb. 8 i 9 wraz z powołaną tam uchwałą SN z dnia 10.11.1971 r. III CZP 70/71, OSN 1972, nr 3, poz. 50.

⁶ St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga I - Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996, t. 21 do art. 172.

⁷ K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, art. 7, nb. 1-9.

zm.). Z przepisu art. 45 § 1 pkt 7-9 tego aktu prawnego wynikało, iż każdy akt notarialny musi zawierać:

- stwierdzenie, że akt został odczytany, przyjęty i podpisany,
- podpisy stron stawających oraz osób obecnych przy akcie oraz
- podpis notariusza.

W tym miejscu trzeba koniecznie dodać, że ustawodawca zamieścił w art. 47 dodatkowe zabezpieczenie, które powinno mieć - moim zdaniem - decydujące znaczenie w sprawie, w której zapadło komentowane orzeczenie, a z uzasadnienia którego nie wynika, aby było wzięte pod uwagę zarówno przez SN, jak i sądy powszechne. Przepis ten - o charakterze niewątpliwie obligatoryjnym - stanowił bowiem, że akt notarialny przez podpisaniem będzie odczytany przez notariusza lub w jego obecności, a także że przy jego czytaniu notariusz powinien się przekonać, że **stawający dokładnie rozumieją treść i znaczenie aktu**. Dodatkowo przepisy art. 16 § 1 i 2 przewidywały, że notariusz musiał wówczas, przy dokonywaniu czynności notarialnych, czuwać nad zabezpieczeniem praw i interesów osób fizycznych oraz udzielać stronom objaśnień dotyczących dokonywanych czynności. Notariusz zobligowany był bowiem przekonać się, czy do danej czynności nie przystępuje osoba, o której mowa np. w art. 82 k.c. itp. przypadkach, które mają zawsze decydujące znaczenie z punktu widzenia ważności umowy. Wnosić więc można, wobec niezaliczenia tej okoliczności w skład stanu faktycznego sprawy przez sądy wszystkich instancji, że naruszenie przez notariusza cyt. art. 16 i 47 w ogóle nie zostało podniesione i udowodnione przez wnioskodawczynię (arg. z art. 6 k.c.). Dlatego też na potrzeby niniejszego komentarza można założyć z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością, że wnioskodawczym, jako strona umowy z dnia 29 sierpnia 1975 r., musiała być pouczona o znaczeniu czynności prawnej, a więc była poinformowana o braku rzeczowego skutku zawieranej umowy. Charakter warunkowy był i jest bowiem oczywisty. Wynikał *explicite* z jej treści (wykładnia gramatyczna - *lex clara*). W związku z tym nasuwa się raczej jednoznaczny wniosek, iż wnioskodawczym w chwili zawierania umowy zobowiązującej była dostatecznie poinformowana o jej znaczeniu. Umowy tego typu nie zawiera się przecież *ad hoc*, pod wpływem li tylko jakiegoś impulsu. Miała przecież zapewnioną profesjonalną obsługę notariusza zarówno przed zawarciem, jak i nawet w momencie jej finalizowania. W wypadku braku

dostatecznego rozeznania zawsze mogła z jego pomocy skorzystać, tak jak każda inna osoba będąca klientem biura notarialnego. Zważyć trzeba, iż szczególna forma sporządzania takich kontraktów powierzona została osobom zaufania publicznego. Wiąże się z tym domniemanie faktyczne, iż wszelkie wymogi prawa zostały przy analizowanej czynności dokonane, albowiem sam fakt jej sporządzenia dowodzi, iż notariusz musiał się osobiście przekonać, iż obie strony dokładnie rozumieją treść i znaczenie tego, co czynią. Domniemanie to wyłącza tym samym dobrą wiarę wnioskodawczym.

Każdy akt notarialny przy tego typu umowie już na wstępie zawiera m.in. opis nieruchomości, w tym powołanie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla niej oraz stwierdzenie, iż przeniesienie prawa własności następuje pod warunkiem, iż właściwy organ administracyjny nie wykona prawa pierwokupu⁸.

W związku z tym chciałbym przejść do drugiej, nie mniej ważnej okoliczności. Zauważyć wypada, iż ustawodawca na potrzeby obrotu wieczystoksięgowego przewidział, iż termin „dobra” i „zła wiara” będzie miał istotne oddziaływanie także na funkcjonowanie wręcz podstawowej instytucji tej części prawa rzeczowego - rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

W chwili zawierania umowy warunkowej dla spornej nieruchomości prowadzona była księga wieczysta. W odczytanym akcie notarialnym w dniu 29 sierpnia 1975 r. ten fakt musiał zostać odnotowany. Tym samym wnioskodawczym najpóźniej podczas odczytywania aktu notarialnego z nim się zapoznała.

Umowa ta została zawarta pod rządami dekretu z dnia 11.10.1946 r. - Prawo rzeczowe (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.). Przepis art. 22 § 1 dekretu stanowił, iż w złej wierze jest ten nabywca, który wie (ma świadomość), iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Tylko obalając domniemanie z art. 7 k.c., można było doprowadzić do wyłączenia stosowania rękojmi (art. 20 pr. rzecz.). Skoro więc treść zapisu w księdze wieczystej została przytoczona podczas lektury

⁸ Por. np. uchwałę SN z dnia 16 lipca 1991 r. III CZP 65/91, OSNC 1992, z. 3, poz. 43 z glosą A. Oleszki, OSP 1992 nr 7-8, poz. 165, która została podjęta na podstawie aktu prawnego obowiązującego w dniu zawarcia analizowanej umowy warunkowej.

aktu notarialnego w państwowym biurze notarialnym, a notariusz pouczył o jego skutkach, to wnioskodawczym musiała wiedzieć, że nie przysługuje jej prawo własności przedmiotowej nieruchomości, a w każdym bądź razie co najmniej wiedziała gdzie (biuro notarialne) i skąd (treść księgi wieczystej Kw nr 4560) może otrzymać informację o stanie prawnym przedmiotu transakcji warunkowej. Ponadto z przepisu art. 17 i 18 § 1 pr. rzecz. wynikało, że nie można zasłaniać się niezajomością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę, oraz że domniemywa się, iż prawo jawne z księgi wieczystej wpisane jest zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym⁹. Ustawodawca nałożył na każdego zainteresowanego powinność zapoznania się z treścią danej księgi wieczystej. Zważyć ponadto trzeba, iż w wypadku braku odnotowania wzmianki o następnym wniosku, dotychczasowy wpis nadal korzystał w pełni z domniemania z art. 18 § 1. Wnioskodawczym nawet w wypadku najdalej idącego zaniedbania nie mogła i obecnie nie może skutecznie powoływać się na brak wiedzy o stanie prawnym przedmiotowej nieruchomości. Po prostu w postępowaniu sądowym jakiegokolwiek powoływanie się na swoją dobrą wiarę rozumieć należy w stanie faktycznym, w którym zapadło głosowane postanowienie, jako przyznanie się **wprost** do niezajomości określonego wpisu w księdze wieczystej, tj. zbywcy(ców) w charakterze właściciela(li), czyli do zaniedbania obowiązku nałożonego na nią przez art. 17 pr. rzecz., co winno być zawsze traktowane jako prawnie bezskuteczne¹⁰. Czynienie nakładów na rzecz, nawet znacznych, mogłoby sugerować brak świadomości co do warunkowego charakteru umowy oraz przekonanie co do nabycia prawa własności. Jednakże uważam, że nie mogą to być w żadnym wypadku okoliczności przesądzające, i to bez względu na ich wartość, albowiem zaistniały po momencie sporządzenia kontraktu i to na przestrzeni długiego okresu czasu, a decyduje w sprawie o zasiedzenie - jak wskazałem już wcześniej - moment objęcia w posiadanie, czyli w tej sytuacji zawarcia umowy zobowiązującej.

⁹ Odpowiednikami przepisów art. 17, art. 18 § 1, art. 20 i 22 § 1 prawa rzeczowego są obowiązujące obecnie przepisy art. 2, art. 3 ust. 1, art. 5 oraz 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.).

¹⁰ St. R u d n i c k i, *Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece*, Warszawa 1996, t. 1 do art. 2.

Skłaniam się do poglądu, iż trudno, wobec przytoczonych ostatnio regulacji, zrozumieć wątpliwości SN - a będące przecież przyczyną uchylenia orzeczenia sądu II instancji - sprowadzające się do tego, iż można by doszukać się, chociażby teoretycznie, jakichś jeszcze innych okoliczności, które usprawiedliwiać by mogły przekonanie, że wnioskodawczym była przeświadczona o nabyciu prawa własności. Takie ewentualne stanowisko sądu II instancji byłoby sprzeczne przede wszystkim ze wskazanymi regulacjami prawa rzeczowego.

Podzielam pogląd SN, że inna jest świadomość osoby zawierającej umowę nieformalną, a inna osoby zawierającej umowę zobowiązującą (warunkową). Jednakże przewagę, i to zdecydowaną, co do świadomości prawnej mieć będzie, jak w omawianej sytuacji, osoba zawierająca umowę warunkową, z uwagi na korzystanie z profesjonalnej obsługi notarialnej. Przemawia to za jeszcze bardziej rygorystycznym podejściem do oceny jej świadomości z chwili zawierania umowy. Nie można bowiem premiować - w drodze wykładni - niedbalstwa, i to trwającego lata.

W orzecznictwie został podniesiony - moim zdaniem - trafny pogląd, iż dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza:

- nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i
- brak wiadomości spowodowany niedbalstwem.

Dobra wiara w powyższym rozumieniu i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełnią tę sama funkcję we wszystkich stosunkach prawno-rzeczowych i dlatego też powinno się jej w zasadzie nadawać to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego (art. 172 § 1 k.c., art. 169 § 1 k.c., art. 224-229 k.c.). Wyjątek należałoby uczynić tylko dla art. 231 § 1 k.c., gdyż przy przyjęciu nacechowanego dużym rygoryzmem tradycyjnego pojęcia „dobrej” i „złej wiary” zastosowanie tego przepisu zostałyby w praktyce wyłączone¹¹.

Wydaje mi się, że SN - wprawdzie hołdując oficjalnie tradycyjnemu rozumieniu terminu „dobra wiara” - w zleceniu dla sądu II instancji zawarł

¹¹ Wyrok SA w Lublinie z dnia 7 listopada 1996 r. I ACr 288/96, Apel.-Lub. 1997, 2/7.

niejako furtkę dla znalezienia wyjścia (a raczej obejścia zasady prawnej), które łagodziłoby (liberalizowałoby) restrykcyjne rozumienie tej klauzuli generalnej.

Celem przepisów prawa rzeczowego jest zapewnienie pewności obrotu nieruchomościami. Bezpieczeństwo obrotu prawnego jest elementem, który musi być brany pod uwagę zarówno przy stanowieniu, jak i przy wykładni prawa¹².

Z tych względów podzielam, jako istotny z punktu widzenia analizowanej sprawy, pogląd prawny wyrażony w uzasadnieniu postanowienia SN z dnia 23 kwietnia 1997 r., iż według tradycyjnego stanowiska, posiadaczem w **złej wierze** jest ten, kto:

- **wie** albo
- **wiedzieć powinien**,

że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie, a także że nowelizacja kodeksu cywilnego dokonana ustawą dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321) zmierzała również do wzmocnienia prawa własności, m.in. poprzez wydłużenie okresów zasiedzenia (art. 1 pkt 32 i 33). Nie są zatem wskazane orzecznicze tendencje liberalizacyjne, przyzwalające na nieformalny obrót nieruchomościami, podważające pewność tego obrotu.

Okoliczności zawarcia aktu notarialnego z uwagi na wymogi prawa oraz profesjonalną obsługę przesądzają o tym, że strony zawsze winny wiedzieć, przy minimum staranności z własnej strony, co po prostu czynią. Notariuszowi nie wolno było dokonać czynności bez uzyskania pewności co do rozeznania stron. Osoba podnosząca brak świadomości co do własnego postępowania winna udowodnić zaniedbania notariusza, co w omawianym wypadku - jak wynika z ustaleń sądów - w ogóle nie miało miejsca. Było to postępowanie nieprocesowe. Zwrócić więc należy uwagę na stanowisko SN, który wskazał, że przepis art. 610 § 1 k.p.c. stanowi, że do orzeczenia zasiedzenia stosuje się odpowiednio przepisy o stwierdzeniu nabycia spadku. W szczególności zastosowanie mają przepisy art. 670 § 1 i art. 677 § 1 k.p.c. nakładające na sąd obowiązek działania z

¹² Uzasadnienie uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29.01.1997 r. W 6/96, Rejent 1997, nr 2, s. 151 i 158.

urzędu. Niewyjaśnienie przeciwko komu biegło ewentualne zasiedzenie, brak ustaleń charakteru posiadania przez wnioskodawczynię, jej dobrej bądź złej wiary, jest rażącym naruszeniem wymienionych przepisów prawa¹³.

Mając na względzie powyższe, uważam, iż przytoczona na wstępie teza głosowanego postanowienia na aprobatę nie zasługuje, a tym samym kasacja wnioskodawczym powinna zostać oddalona.

Wiesław Śługiewicz

¹³ Postanowienie SN z dnia 16 stycznia 1997 r. I CKU 55/96, Prok.i Pr. 1997/6/37.