

## **Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1999 r. I CKN 430/98<sup>1</sup>**

**Samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.**

I. Aby dokonać prawidłowej analizy powyższego postanowienia Sądu Najwyższego, jak również dla większej przejrzystości poniższych uwag, koniecznym wydaje się przedstawienie w kilku słowach stanu faktycznego, który posłużył za podstawę przy formułowaniu tezy omawianego orzeczenia. Otóż, postanowieniem z dnia 15 października 1996 r. sąd pierwszej instancji stwierdził, że wnioskodawca nabył z dniem 13 listopada 1992 r. – przez zasiedzenie – własność nieruchomości gruntowej. Ponadto sąd ten ustalił, że wnioskodawca był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, co przy spełnieniu pozostałych przesłanek, wymaganych do zasiedzenia, uzasadnia uwzględnienie wniosku.

Następnie sąd drugiej instancji, wskutek wniesienia apelacji do powyższego postanowienia przez uczestniczkę postępowania – Gminę Miasta G., orzeczeniem z dnia 14 maja 1997 r. zmienił postanowienie sądu pierwszej instancji w ten sposób, że wniosek oddalił. Sąd ten stwierdził bowiem, że posiadaniu wnioskodawcy nie można przypisać cech samoistności, gdyż w dniu 9 czerwca 1958 r. zwracał się do ówczesnego Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. o sprzedaż lub wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości, co wyklucza, by czuł się jej właścicielem, a nie wykazał zmiany charakteru posiadania po tej dacie. Od powyższego orzeczenia sądu drugiej instancji, wnioskodawca wniósł kasację, opierając ją na zarzucie

---

<sup>1</sup> Wyrok wraz z uzasadnieniem był opublikowany w OSNC 1999, nr 11, poz. 198.

naruszenia przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 336 i 172 k.c.

**II.** Jak wynika z wyżej nakreślonego stanu faktycznego sprawy, fundamentalne znaczenie dla procesu analizy przedmiotowego postanowienia Sądu Najwyższego będzie miała odpowiedź na następujące pytania:

1. Jakie są cechy charakterystyczne posiadania samoistnego i czym różni się ono od posiadania zależnego?

2. Co decyduje w konkretnych okolicznościach o zaistnieniu dobrej lub złej wiary?

Jednocześnie koniecznym wydaje się przeprowadzenie całej poniższej analizy poprzez pryzmat instytucji zasiedzenia, która determinować będzie niezbędny zakres omawianych pojęć oraz – co się z tym wiąże – pozwoli skoncentrować się tylko na rzeczach niezbędnych. Lecz po kolei.

**III.** Przystępując do *meritum*, w pierwszej kolejności należy scharakteryzować – zgodnie z powyższą zapowiedzią – główne elementy instytucji zasiedzenia, uregulowanej na gruncie prawa polskiego. Otóż, znalazła ona swe miejsce w treści ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), a dokładniej w przepisach jego art. 172-177. Generalnie można stwierdzić, iż zasiedzenie jest instytucją prawną polegającą na tym, iż głównie na skutek upływu czasu dokonuje się zmian w sferze prawa własności oraz niektórych innych praw rzeczowych. Polega to na tym, że dotychczasowy uprawniony (dotychczasowy właściciel) traci swoje prawo, a inna osoba (nowy właściciel) nabywa je. Skutek taki następuje z mocy samego prawa (*ex lege*), z momentem spełnienia przewidzianych ustawą przesłanek (z datą upływu ostatniego dnia przewidzianego ustawą terminu), a orzeczenie sądu ma charakter deklaratoryjny, stwierdzający jedynie zaistnienie nowego stanu rzeczy. Powyższy sposób nabycia prawa własności jest skuteczny *erga omnes*, z mocą *ex nunc*.

Lecz jednocześnie – co należy podkreślić – przez cały okres biegu terminu zasiedzenia posiadaczowi nie przysługują żadne prawa związane z przedmiotem posiadania (oprócz prawnej ochrony posiadania wynikającej z dyspozycji art. 342 k.c.<sup>2</sup>, którą można wszakże obalić poprzez przedsta-

---

<sup>2</sup> Art. 342 k.c.: „Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, choćby posiadacz był w złej wierze”.

wienie np. swego uprawnienia wynikającego z prawa własności spornej rzeczy itp.), które by mu przysługiwały, gdyby był właścicielem. Posiadanie jest bowiem jedynie stanem faktycznym, który ma o tyle znaczenie prawne, że może doprowadzić w prostej drodze do nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie.

W doktrynie polskiego prawa cywilnego podkreśla się, iż można dokonać zmiany w sferze własności poprzez dwojakiego rodzaju zachowanie: aktywne oraz pasywne. W przypadku aktywności podmiotu nabywającego własność określonej rzeczy mamy do czynienia z instytucją zasiedzenia, natomiast w przeciwnej sytuacji, czyli biernej postawy uprawnionego, inny podmiot nabywa własność na skutek tzw. przemilczenia<sup>3</sup>. Problematyka poruszona w analizowanym postanowieniu nakazuje skoncentrowanie się na pierwszej z wymienionych instytucji, a mianowicie na zasiedzeniu. Jak zatem ustawodawca ukształtował problematykę związaną z zasiedzeniem?

Przechodząc w tym miejscu na grunt odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego, należy zauważyć, iż – jak stanowi art. 172 k.c. – „Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat dwudziestu jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie) (§ 1). Po upływie lat trzydziestu posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze (§ 2)”. W powyższym przepisie zamieszczono zatem definicję legalną instytucji zasiedzenia rzeczy nieruchomości. Wynika z tego, że aby w ogóle mówić o nabyciu własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, musi zaistnieć z jednej strony posiadanie samoistne, natomiast z drugiej – posiadanie to musi mieć miejsce na przestrzeni wystarczająco długiego okresu czasu. Powyższy okres uzależniony jest od faktu występowania po stronie posiadacza samoistnego dobrej lub złej wiary. W przypadku dobrej wiary wystarczy krótszy, dwudziestoletni okres posiadania, natomiast przy złej wierze – konieczne jest nieprzerwane posiadanie przez okres minimum lat trzydziestu.

Jak z tego wynika, dobra wiara posiadacza nie jest samodzielną przesłanką przy zasiedzeniu nieruchomości. Ma ona bowiem tylko takie zna-

---

<sup>3</sup> Por. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 107; St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1996, s. 144.

czenie, iż skraca czas wymagany do nabycia tą drogą własności. Jak przy tym zauważa J. Ignatowicz<sup>4</sup>: „Przedmiotem nabycia przez zasiedzenie są tylko prawa rzeczowe: własność oraz [...], niektóre inne z tych praw<sup>5</sup>. [...] ze względu na to, że podstawą zasiedzenia jest posiadanie, można nabyć w tej drodze tylko takie prawa, z którymi łączy się władztwo nad rzeczą”. Nie ulega więc wątpliwości, iż aby w ogóle można było mówić o zasiedzeniu, musi wystąpić przypadek tzw. nieprzerwanego posiadania. Zatem szczególnego znaczenia nabierają tu domniemania prawne oraz zasady związane z instytucją posiadania<sup>6</sup>. Można wśród nich wymienić np. domniemanie ciągłości posiadania (art. 340 k.c.), domniemanie zgodności z prawem (art. 341 k.c.), zakaz naruszania posiadania (art. 432 k.c.), obronę konieczną i samopomoc (art. 343 k.c.) oraz zasadę, iż posiadanie przywrócone poczytuje się za nie przerwane (art. 345 k.c.).

Na marginesie powyższych rozważań należy wspomnieć w tym miejscu, iż nieco inaczej ukształtowano instytucję zasiedzenia związaną z nabywaniem własności rzeczy ruchomych. Jak bowiem postanowił ustawodawca przy kształtowaniu treści art. 174 k.c., posiadacz rzeczy ruchomej, nie będący jej właścicielem, nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze. Jak z tego wynika, przesłankami nabycia własności rzeczy ruchomej w drodze zasiedzenia jest posiadanie samoistne, upływ minimum trzech lat oraz dobra wiara posiadacza. Zatem niemożliwe jest nabycie własności rzeczy ruchomej w przypadku złej wiary posiadacza. Uzasadnieniem dla takiego obostrzenia stanowiska ustawodawcy, w porównaniu do warunków nabycia własności nieruchomości, jest choćby fakt, iż najczęstszymi przy-

---

<sup>4</sup> J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 108.

<sup>5</sup> *Ibidem* – autor ten wyróżnia jako możliwe do zasiedzenia niektóre służebności gruntowe oraz użytkowanie wieczyste; por. też wyrok SN z dnia 24 maja 1974 r. (III CRN 94/74; OSNC 1975, nr 6, poz. 94): „Służebność gruntową można nabyć przez zasiedzenie tylko wtedy, gdy trwałe i widoczne urządzenie zostało wykonane przez posiadacza służebności, a nie przez właściciela nieruchomości, z której posiadacz korzysta w zakresie służebności” oraz uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 11 grudnia 1975 r. (III CZP 63/75; OSNC 1976, nr 12, poz. 259): „Dopuszczalne jest nabycie prawa wieczystego użytkowania przez zasiedzenie biegnące przeciwko poprzedniemu wieczystemu użytkownikowi”.

<sup>6</sup> Por. E. Sko r o Ń s k a, [w:] pracy zbiorowej pod red. K. Pietrzykowskiego, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1997, s. 536 i nast.

padkami posiadania rzeczy ruchomej w złej wierze jest posiadanie będące następstwem postępowania sprzecznego z prawem, np. kradzieży<sup>7</sup>.

Można więc w tym miejscu – biorąc pod uwagę powyższe uwagi – pokusić się o podjęcie próby sformułowania generalnego stwierdzenia, iż podłożem instytucji zasiedzenia jest taki stan faktyczny, który w swej istocie nie opiera się całkowicie na prawie własności. Istotnym bowiem jego elementem musi być posiadanie określane mianem „posiadania samoistnego”, polegające na faktycznym władaniu rzeczą „jak właściciel” (patrz – art. 172 § 1 w zw. z art. 336 k.c.). Konieczne jest zatem wykonywanie przez posiadacza wszelkich czynności faktycznych, wskazujących na samodzielny, rzeczywisty, niczym nie skrepowany stan władztwa, bez jednoczesnej legitymacji prawnej w postaci prawa własności.

Powstaje w tym miejscu pytanie: Czym zatem jest posiadanie? Zauważyć należy, iż w skład pojęcia posiadania wchodzi zasadniczo dwa elementy: element fizycznego władania rzeczą (*corpus possessionis*) oraz element psychicznego nastawienia do wykonywanego władztwa (*animus possidendi*) – władanie dla siebie. Należy podkreślić, że powyższy element psychicznego stosunku do przedmiotu posiadania pozwala odróżnić posiadanie od innej instytucji prawa rzeczowego, a mianowicie od dzierżenia, którym jest faktyczne władztwo nad rzeczą za kogoś innego (art. 338 k.c.). Jak wynika ze wstępnego przeglądu powyższej instytucji, w prawie polskim wyróżnia się dwa rodzaje posiadania: samoistne i zależne. Oprócz tego można wspomnieć także o dwóch innych stanach faktycznego władania rzeczą, które nie będąc klasycznym posiadaniem, są przynajmniej w skutkach zewnętrznych bardzo do niego zbliżone; mowa tu o dzierżeniu i władztwie prekaryjnym. Posiadanie samoistne, ze względu na swój charakter niezmiernie zbliżone do prawa własności, zostanie omówione poniżej. Skupienia wymagają w tym miejscu trzy pozostałe, wyżej wspomniane stany faktyczne.

Otóż, nie ulega wątpliwości, iż zasadnicza różnica pomiędzy posiadaczem zależnym a dzierżycielem polega na świadomości i woli tych dwóch osób. Pierwszy bowiem włada oznaczoną rzeczą w swoim imieniu i interesie innym niż własność prawem, z którym łączy się władztwo nad cudzą

---

<sup>7</sup> Więcej na ten temat A. Szpunar, *Dobra wiara jako przesłanka nabycia własności ruchomości od nieuprawnionego*, PiP 1997, nr 7, s. 3 i nast.

rzeczą. Drugi z kolei włada rzeczą za i dla kogo innego<sup>8</sup>. Różnica pomiędzy władztwem prekaryjnym a dzierżeniem sprowadza się do tego, iż prekaria opiera się li tylko na stosunku grzecznościowym, gdzie posiadacz wyrządza pewną przysługę innej osobie poprzez pozwolenie używania określonej rzeczy. Lecz jednocześnie nie jest to „użyczenie”, gdyż pomiędzy podmiotami prekarii nie ma żadnego stosunku prawnego, jest tylko „faktyczne oddanie do używania” (brak jakiegokolwiek więzi prawnej)<sup>9</sup>.

Jak przy tym zauważył Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 czerwca 1972 r. (III CRN 121/72; nie publikowany): „Posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władztwie, przez które rozumie się samą możliwość władania rzeczą. Efektywne więc w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy (nieruchomości) nie jest konieczną przesłanką posiadania”. Poza tym posiadanie musi cechować się pewną stabilnością. Gdyby bowiem akty faktycznego wykonywania pewnych uprawnień były pozbawione cechy trwałości, miały charakter przypadkowy, nie mogłyby być uważane za przejaw posiadania i nie podlegałyby ochronie posesoryjnej<sup>10</sup>.

Z kolei **posiadanie samoistne**, określane także mianem właścicielskiego, polega na faktycznym (a więc nie jurydycznym) wykonywaniu wszelkich uprawnień, które składają się na treść prawa własności. Jak bowiem postanowił ustawodawca w treści art. 336 k.c.<sup>11</sup>, posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Zatem w sferze faktycznej wykonuje wszelkie uprawnienia przypisane właścicielowi, innymi słowy – na zewnątrz postrzegany jest jako właściciel w pełnym tego słowa znaczeniu. Posiadacz taki włada rzeczą samodzielnie, we własnym imieniu i z reguły także we własnym interesie. Posiadacz samoistny może także władać rzeczą bezpośrednio lub pośrednio, w tym ostatnim przypadku będzie występował jak właściciel wobec swego posiadacza zależnego.

---

<sup>8</sup> Por. St. Rudnicki, *op. cit.*, s. 383.

<sup>9</sup> *Ibidem*.

<sup>10</sup> Tak orzeczenie SN z dnia 31 stycznia 1967 r. (III CR 270/66; OSN 1967, nr 9, s. 160).

<sup>11</sup> Art. 336 k.c.: „Posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny)”; por. uwagi zgłoszone przez St. Rudnickiego, *op. cit.*, s. 383.

Jak bowiem stanowi przepis art. 337 k.c., posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne.

O randze, jaką ustawodawca nadał instytucji posiadania samoistnego, świadczy choćby fakt, iż stosownie do dyspozycji art. 339 k.c., domniemuje się, iż każdy, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W związku z tym, posiadacz rzeczy ma obowiązek wykazania jedynie faktu władania rzeczą, nie ma natomiast obowiązku dowiedzenia, że włada rzeczą „dla siebie”. Powyższe domniemanie (*praesumptio iuris tantum*) jest szczególnie ważne we wszystkich przypadkach, w których przepis prawa wiąże określone skutki z faktem wystąpienia lub nie posiadania samoistnego, np. przy zasiedzeniu. Poza tym, szczególnie ze względów praktycznych, niezmiernie ważną instytucją prawną związaną z posiadaniem jest wynikające z art. 340 k.c. **domniemanie ciągłości posiadania**. Jak bowiem stanowi ten przepis, domniemywa się ciągłość posiadania. Niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą nie przerywa posiadania. Jak zauważa doktryna<sup>12</sup>, posiadacz, który władał rzeczą w różnych okresach, choćby odległych od siebie, nie musi wykazywać, że był posiadaczem także pomiędzy tymi okresami. Posiadanie jest przerwane tylko wtedy, gdy posiadacz utraci faktyczne władztwo nad rzeczą oraz zmieni się jego nastawienie psychiczne do przedmiotu posiadania. Jednocześnie utrata jedynie tzw. *animus possidendi*, z zachowaniem władztwa faktycznego, skutkować będzie zmianą charakteru władztwa z posiadania samoistnego na posiadanie zależne lub dzierżenie.

Reasumując tę część wywodów, mając jednocześnie na uwadze wszystkie powyższe stwierdzenia, należy zauważyć, iż różnica pomiędzy posiadaniem samoistnym (właścicielskim) a zależnym polega na tym, iż posiadacz zależny włada rzeczą w sposób bezpośredni lub pośredni<sup>13</sup>, lecz jednocześnie podporządkowany posiadaczowi samoistnemu (lub właścicielowi). Jak zauważa doktryna, powyższy rodzaj władztwa jest faktycznym wykonywaniem uprawnień składających się na inne prawo dające władztwo nad cudzą rzeczą<sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup> Por. E. Skowrońska, *op. cit.*, s. 536; St. Rudnicki, *op. cit.*, s. 384.

<sup>13</sup> Por. orzeczenie SN z dnia 19 listopada 1993 r. (II CRN 130/93; BISN 1994, nr 1, s. 21): „Posiadacz zależny nie traci posiadania w wyniku oddania rzeczy w dalsze posiadanie zależne”.

<sup>14</sup> Zob. E. Skowrońska, *op. cit.*, s. 534.

IV. Przystępując w tym miejscu do formułowania odpowiedzi na ostatnie z postawionych na wstępie pytań, należy zauważyć, iż pomiędzy dobrą i złą wiarą posiadacza występuje wiele istotnych różnic. Dowody na poparcie powyższego czerpać można zarówno z orzecznictwa, jak też z dorobku doktryny prawa polskiego.

Wstępnie można przyjąć w tym miejscu, zresztą zgodnie z utrwalonym poglądem doktryny i judykatury, iż dobra wiara posiadacza ma miejsce wówczas, gdy z przyczyn usprawiedliwionych okolicznościami nie wie on nic o tym, że nie przysługuje mu prawo własności. Innymi słowy, ten posiada w dobrej wierze, który np. nie wie, iż nabył rzecz od osoby nie będącej jej właścicielem. *Ergo* – posiadaczem w złej wierze jest np. ten, który nabywa własność nieruchomości bez prawem przewidzianej formy aktu notarialnego, skoro zdaje sobie sprawę z faktu obligatoryjności tej formy czynności prawnej przy nabywaniu własności nieruchomości. Jak się wydaje, zarówno „dobra wiara”, jak również będąca jej przeciwieństwem „zła wiara” pełnią w obrocie tę samą funkcję. Mają one bowiem, możliwie w stopniu jak największym, zapewnić bezpieczeństwo owego obrotu prawnego. Gwoli ścisłości należy dodać, iż bodajże najczęściej kontrowersji w judykaturze (a co za tym idzie – rozbieżne orzecznictwo) powstawało na tle analiz przypadków nabywania własności nieruchomości bez zachowania prawem przewidzianych form. Miało to swój przemożny wpływ również na instytucję zasiedzenia nieruchomości, gdzie ustawodawca zróżnicował długość terminów prowadzących do nabycia tą drogą własności, zależnie od zaistnienia dobrej i złej wiary posiadacza samoistnego.

Na marginesie powyższych uwag należy zauważyć, iż jak to zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r.<sup>15</sup>, pewną pomoc przy interpretacji pojęcia „dobrej” i „złej” wiary można uzyskać analizując przepisy ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), a dokładnie jej art. 6 ust. 2, według którego w złej wierze jest zarówno ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, jak i ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Czy rzeczywiście takie stanowisko Sądu Najwyższego należy uznać za trafne, a co za tym idzie,

---

<sup>15</sup> III CZP 108/91; OSNCP 1992, nr 4, poz. 48.



kierować się powyższą definicją przy analizie np. instytucji wynikającej z dyspozycji art. 172 k.c.? Wydaje się to bardzo wątpliwe. Jak trafnie zauważa J. Gajda<sup>16</sup> – opierając się na dawniejszym piśmiennictwie – „[...] nie można ustalać pojęcia dobrej (złej) wiary, występującego w przepisach k.c., w drodze uogólnienia i przenoszenia na teren kodeksu definicji złej wiary, które są przewidziane w pozakodeksowych przepisach dla zakresu ściśle w nich oznaczonego”. Nie sposób odmówić trafności powyższej tezie.

Warto zauważyć w tym miejscu, iż – co wydaje się dość dziwne – pomimo nadania przez ustawodawcę pojęciom „dobrej i złej wiary” istotnego znaczenia w wielu aktach prawnych, nie sposób w nich znaleźć choćby ogólnego określenia tych pojęć. To z kolei niewątpliwie stwarzało i nadal stwarza możliwość różnego ich rozumienia zarówno przez sądy, jak również podmioty prowadzące obsługę prawną. W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego można wyodrębnić zasadnicze dwa poglądy, a mianowicie tradycyjny i liberalny.

Według pierwszego z nich, „dobra wiara” polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Pogląd ten, przechodząc na grunt praktyki, nie przewidywał możliwości uznania za posiadacza w dobrej wierze osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy, ze względu na brak podstaw do podjęcia usprawiedliwionego w danych okolicznościach przekonania, że przysługuje jej prawo własności, skoro do przeniesienia takiego prawa wymagana jest forma aktu notarialnego i jest to okoliczność powszechnie znana.

Z kolei zgodnie z drugim poglądem przyjmowano<sup>17</sup>, że „dobra wiara” posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim

---

<sup>16</sup> Szerzej J. Gajda, *Glosa do uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 roku (III CZP 108/91)*, PiP 1992, nr 5, s. 116.

<sup>17</sup> Por. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 maja 1955 r. (I CO 14/55; OSN 1956, nr 4, poz. 92), orzeczenie SN z dnia 14 września 1961 r. (III CRN 71/61; OSNCP 1963, nr 5, poz. 111) oraz orzeczenie SN z dnia 13 września 1962 r. (I CR 521/62; NP 1964, nr 2, s. 192).

kim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa, czyli także w wypadku wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, ale sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego. Jak przy tym stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 września 1986 r. (III CZP 58/86; OSNCP 1987, z. 10, poz. 150): „[...] dobra wiara zachodzi wtedy, gdy posiadacz jest przeświadczony, że nie narusza niczyich praw i gdy jego działanie nie zmierza do obejścia prawa”<sup>18</sup>.

Oś powyższego sporu można sprowadzić do następującego zagadnienia, związanego z odpowiedzią na pytanie: Czy dla przyjęcia samoistnego posiadania w dobrej wierze konieczne jest ustalenie występowania wprawdzie błędnego, ale w konkretnych okolicznościach usprawiedliwionego przekonania, że przysługuje jej wykonywane przez nią prawo własności, czy też wystarczy przekonanie takiej osoby, iż niczyjego prawa nie narusza i nikogo nie krzywdzi? Jak się wydaje, ostatecznie zwyciężył pierwszy z wyżej zaprezentowanych poglądów. W głównej mierze przemawiała za tym konieczność prawnej ochrony jednego z fundamentalnych praw współczesnego cywilizowanego świata, a mianowicie ochrony „świętego” prawa własności. Uważam, że nie sposób znaleźć logicznych – i co najważniejsze – zgodnych z obowiązującym prawem argumentów, przemawiających przeciwko tejże koncepcji. Tym samym nie sposób uznać za prawidłowe oraz – co się z tym łączy – prawnie wiążące drugie stanowisko, zgodnie z którym posiadaczem samoistnym „w dobrej wierze” jest ten, kto wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Powołanie się na nienaruszanie niczyich praw, czy też na niekrzywdzenie nikogo może odnosić się tylko do stosunku zobowiązaniowego stron nieformalnej umowy. Tymczasem w stosunkach zewnętrznych, prawnorzeczowych chodzi o stosunek osoby względem rzeczy, konkretnie zaś o stosunek posiadacza względem nieruchomości objętej we władanie na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej. Jeżeli tzw. nabywca nieruchomości zapłaci za nią całą należność i obejmie nieruchomość w posiadanie, to może być przekonany, że wywiązał się należycie z obowiąz-

---

<sup>18</sup> Por. także postanowienie SN z dnia 5 września 1989 r. (III CRN 277/89; OSP 1991, nr 7-8, poz. 186).

ków wobec jej dotychczasowego właściciela. Nie wystarcza to jednak do przyjęcia, że jest on posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

Wszelkie dalsze potencjalne dyskusje oraz mogące pojawić się wątpliwości związane z wykładnią terminów „dobra i zła wiara” rozwiął Sąd Najwyższy, podejmując w składzie siedmiu sędziów w dniu 6 grudnia 1991 r. (III CZP 108/91; OSNC 1992, nr 4, poz. 48) uchwałę, zgodnie z którą: „Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze”. Podstawowym celem powyższej uchwały, będącej jednocześnie zasadą prawną, jest ujednoczenie praktyki orzeczniczej, zatem, jak należy mniemać, przyczyni się to do jednolitego pojmowania instytucji „dobrej i złej wiary” zarówno przez sądy w naszym kraju, jak również inne podmioty stosujące prawo. Poza tym powyższa uchwała, poprzez wprowadzenie jednolitej drogi wykładni pojęć „dobra i zła wiara”, przyczynia się do wzrostu prestiżu obowiązujących przepisów prawa. Z tego też względu należy ją oceniać ze wszech miar pozytywnie.

Reasumując tę część wywodów, należy zauważyć, iż podstawową kwestią, jaka może rzutować na fakt zaistnienia w konkretnych okolicznościach „dobrej” lub „złej wiary” posiadacza samoistnego, jest świadomość, jaką odnosi on do wykonywanego przez siebie prawa. Inaczej rzecz ujmując, przekonania o tym, czy jest lub nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. Ujmując rzecz w dużym skrócie, można stwierdzić, iż posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie.

V. Mając powyższe na uwadze, należy przejść do formułowania końcowych wniosków analizy przedmiotowego orzeczenia Sądu Najwyższego. Otóż nie ulega większym wątpliwościom, że istotą instytucji zasiedzenia, będącej w swej istocie procesem mającym na celu usunięcie długotrwałej niezgodności pomiędzy stanem prawnym a faktycznym, jest taki stan faktycznego władztwa nad rzeczą, który nie opiera się na prawie własności. Z kolei najważniejszym elementem powyższego stanu faktycznego jest tzw. „posiadanie samoistne”, inaczej zwane „właścicielskim”. Posiadacz samoistny musi wykonywać wszelkie czynności faktyczne, które wskazywać

będą na samodzielny, rzeczywisty, niezależny od woli innej osoby stan władztwa. Innymi słowy, wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela.

Lecz z drugiej strony, podczas biegu terminu zasiedzenia nie można posiadaczowi odebrać cechy samoistności jedynie z tego powodu, że podjął czynności mające na celu uregulowanie istniejącego stanu prawnego. Jak to trafnie ujął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanego orzeczenia, „[...] nie można samoistnemu posiadaczowi w złej wierze, zasiadającemu własność rzeczy, wiedzącemu, że nie jest właścicielem i znającemu właściciela, odmówić prawa do podjęcia prób wcześniejszego wyeliminowania niezgodności między stanem posiadania a rzeczywistym stanem prawnym, np. w drodze cywilnoprawnej umowy przenoszącej własność rzeczy. Próby takie, zmierzające do unormowania stanu prawnego, leżą nie tylko w interesie posiadacza, ale także w interesie ogólnym”. W przeciwnym razie należałoby odmówić prawnej skuteczności np. umowie przenoszącej własność nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego, jeżeli pomiędzy stronami tejże umowy zawarto wcześniej tzw. „nieformalną” umowę dotyczącą tej samej nieruchomości. Zatem raz dokonana czynność bez zachowania prawem przewidzianych rygorów nie mogłaby być nigdy sanowana. Jeżeliby przyjąć ostatni wniosek za prawdziwy, sprowadzałoby to prawnorzeczowy obrót cywilnoprawny do absurdu.

Z powyższego wynika więc, że samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika, iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą. Ostatnie musi jednak być wyraźnie ujawnione przez dotychczasowego posiadacza samoistnego, tym samym nie może być przedmiotem jakiegokolwiek domniemania. Zatem błędne było stanowisko zajęte przez sąd drugiej instancji przy rozpatrywaniu analizowanej sprawy, iżby „[...] wnioskodawca»...potwierdził brak po swojej stronie woli władania (...) nieruchomością jak właściciel, (...) skoro w swoim piśmie z dnia 9 czerwca 1958 r. zwrócił się do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. o sprzedaż lub wydzierżawienie spornej nieruchomości...«?”. Powyższa okoliczność – jak to ujął tenże sąd – „obaliła istnienie przesłanki samoistnego posiadania”. Takie stanowisko, jako całkowicie błędne, nie

może uzyskać aprobaty. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w analizowanym stanie faktycznym sprawy, posiadacz samoistny w żaden sposób nie zademonstrował braku samoistności swego posiadania, do czego konieczne byłoby objawienie na zewnątrz woli np. zrezygnowania z samodzielnego, niezależnego od innej osoby władania rzeczą dla siebie. Tym bardziej więc – jak to ujął Sąd Najwyższy – posiadacz samoistny nie objawił braku poczucia, że jest właścicielem, gdyż nie mógł się nim czuć w sytuacji, gdy objął nieruchomości bez żadnego tytułu prawnego, lecz co najwyżej tylko ujawnił **wiedzę**, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Innymi słowy, posiadacz samoistny uzewnętrznił jedynie swą złą wiarę posiadania.

Zatem trafnie przyjęto, iż samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze, który w czasie biegu zasiedzenia zwraca się do właściciela lub innej osoby, którą uważa za właściciela, z ofertą nabycia własności tej rzeczy w drodze umowy, nie pozbawia tym samym swego posiadania przymiotów samoistności, chyba że z innych okoliczności wynika iż rezygnuje z samodzielnego i niezależnego od woli innej osoby władania rzeczą.

**VI.** Mając to wszystko na uwadze, należy uznać głosowane postanowienie Sądu Najwyższego za w pełni trafne, oraz całkowicie je zaaprobować.

*Wiktor Cajselski*