



Rejent * rok 16 * nr 12(188)
grudzień 2006 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 230/04¹

W sytuacji, o której mowa w art. 176 § 1 k.c., domniemanie prawne z art. 7 k.c. ma takie znaczenie, że należy przyjąć, iż poprzednik obecnego posiadacza uzyskał posiadanie w dobrej wierze.

1. Pomimo ważnej roli domniemania dobrej wiary w polskim systemie prawa cywilnego w dawniejszych wypowiedziach Sądu Najwyższego do rzadkości należały orzeczenia podejmujące zagadnienie działania tego domniemania w postępowaniu sądowym². Z tym większym zainteresowaniem należy odnotować rozważenie przez Sąd Najwyższy w komentowanym obecnie postanowieniu problematyki zasad funkcjonowania domniemania, unormowanego w art. 7 k.c. Istotne znaczenie poglądów Sądu można wiązać nie tylko z trafną, teoretyczną charakterystyką cech tej presumpcji, ale także z cennym dla praktyki orzeczniczej uporządkowaniem wniosków o funkcjach domniemania dobrej wiary i skutkach jego stosowania. Dodatkowym walorem orzeczenia jest stworzenie nowej per-

¹ Orzeczenie niepublikowane.

² Zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1949 r. WaC 139/49 (PiP 1950, nr 7, s. 119 i nast.) z glosą J. Marowskiego; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1994 r. I CRN 44/94 (OSNC 1994, nr 12, poz. 245) i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r. I CKN 484/97.

spektywy w dotychczasowym postrzeganiu sposobów ustalenia dobrej wiary jako przesłanki zasiedzenia, a nawet – podstaw do weryfikacji wcześniejszych, utrwalonych już w tej kwestii zapatrywań i stanowisk Sądu Najwyższego.

Cytowana wyżej teza została sformułowana w związku z rozpoznaniem kasacji w sprawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie. Sądy obu instancji nie podzieliły stanowiska wnioskodawcy, który upływ terminu zasiedzenia wywodził z doliczenia (art. 176 § 1 k.c.) do czasu swego samoistnego posiadania uzyskanego na początku lat 80-tych wskutek umowy nieformalnego nabycia nieruchomości – wcześniejszego posiadania swych poprzedniczek, rozpoczętego jeszcze przed II wojną światową. Skoro bowiem ustalono, że objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło „przed II wojną światową”, czas tego posiadania był liczony od najpóźniejszej możliwej w tym przypadku daty, czyli od 31 sierpnia 1939 r. Zdaniem wnioskodawcy uwzględnienie faktu posiadania poprzedniczek w dobrej wierze, domniemywanej w myśl art. 7 k.c. oraz sposobu obliczenia biegu zasiedzenia, uregulowanego w art. 10 ustawy z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), pozwalało przyjąć, że termin zasiedzenia już upłynął. Odmienny pogląd zaprezentował sąd I instancji, oddalając wniosek o stwierdzenie zasiedzenia i sąd okręgowy, który rozpoznając apelację wnioskodawcy uznał, że zastosowanie domniemania dobrej wiary wymagałoby udowodnienia rzeczywistej daty objęcia spornych nieruchomości w posiadanie przez poprzedniczki wnioskodawcy. Skoro zaś wnioskodawca takiej konkretnej daty nie wykazał, nie można było przyjąć, że jego poprzedniczki uzyskały posiadanie w dobrej wierze. W konsekwencji, zdaniem sądu okręgowego, zasadne było oddalenie wniosku, ponieważ do czasu jego rozpoznania nie upłynął jeszcze 30-letni termin, właściwy dla objęcia nieruchomości w posiadanie w złej wierze.

Rozpoznając kasację od przedstawionego wyżej postanowienia, Sąd Najwyższy zauważył, że wykazanie dobrej wiary może być wynikiem udowodnienia okoliczności, w jakich doszło do uzyskania posiadania lub zastosowania domniemania prawnego dobrej wiary. W przypadku doliczania samoistnego posiadania na podstawie art. 176 k.c., „domniemaniem dobrej wiary objęte jest uzyskanie posiadania przez poprzednika obecnego posiadacza”. Wprawdzie art. 7 k.c. stanowi o domniemaniu

„istnienia dobrej wiary”, jednak słowo „istnienie” nie ma „żadnego znaczenia jurydycznego, w szczególności nie nawiązuje do trwania jakiegoś stanu faktycznego istotnego z punktu widzenia określonych skutków prawnych”. Domniemanie obejmuje zatem nie tylko trwanie posiadania (jak przyjął sąd okręgowy), ale także jego uzyskanie w dobrej wierze. Uzupełniająco podniesione zostało, że „każde posiadanie ma swój początek, trwanie i zakończenie”, toteż „gdyby domniemanie dobrej wiary odnieść do posiadania jako takiego, to także obejmowałoby ono m.in. moment objęcia nieruchomości w faktyczne władanie”. W podsumowaniu tego wątku Sąd Najwyższy stwierdził, że „domniemanie dobrej wiary dotyczy każdego zachowania, z którym określone przepisy wiążą skutek prawny zależny od dobrej lub złej wiary. Jeśli zachowaniem tym jest uzyskanie posiadania, to art. 7 k.c. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze. Nie wymaga to udowodnienia dokładnej daty”.

Takie działanie domniemanie dobrej wiary zostało wywiedzione z istoty domniemań prawnych, służących „wykazaniu okoliczności, odnośnie do których nie istnieją już dowody albo ich osiągnięcie jest praktycznie niemożliwe. Przesądzają o faktach, z których strona wywodzi skutki prawne bez wykazania tych faktów za pomocą dowodów”. Natomiast wspomniane wcześniej nieudowodnienie przez wnioskodawcę dokładnej daty objęcia nieruchomości w posiadanie mogłoby mieć jedynie konsekwencje dla ustalenia, czy spełniona została przesłanka upływu odpowiednio długiego okresu samoistnego posiadania. W braku podstaw do innych ustaleń ponad to, że objęcie nieruchomości w posiadanie nastąpiło „przed II wojną światową”, czas posiadania był bowiem liczony od najpóźniejszej możliwej tu daty, czyli od 31 sierpnia 1939 r.

2. Przechodząc do omówienia stanowiska Sądu Najwyższego, warto rozważyć przede wszystkim poglądy o funkcjach domniemań prawnych³ (w tym domniemanie dobrej wiary⁴) oraz o znaczeniu presumpcji unor-

³ Blżej na temat pojęcia i konstrukcji domniemań prawnych: J. Nowacki, *Domniemanie prawne*, Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego w Katowicach, Katowice 1976, nr 142.

⁴ Zob. o pojęciu domniemanie dobrej wiary: J. Nowacki, *Domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.)*, *Studia Iuridica Silesiana* 1979, nr 5 i A. Kunicki, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1979, natomiast o pojęciu dobrej wiary: K. Przybyłowski, *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu)*, *Studia Cywilistyczne*,

mowanej w art. 7 k.c. w dokonywaniu ustalenia „wiary” w sprawach o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia⁵.

Co dotyczy pierwszej z wyszczególnionych tu kwestii, należy podzielić zapatrywanie SN, iż motywem uzasadniającym stosowanie domniemań było ułatwienie wykazywania okoliczności w sytuacji braku dowodów lub istotnych przeszkód w ich zebraniu i przeprowadzeniu. Warto zauważyć, że potrzeba korzystania z presumpcji ma silny związek z funkcjonowaniem koncepcji praw podmiotowych, która powstanie prawa podmiotowego wiąże z zaistnieniem określonych faktów. Właśnie przypadki trudności z udowodnieniem okoliczności, stanowiących przesłanki powstania prawa podmiotowego, skłaniały do poszukiwania elastycznych sposobów dowodzenia faktów. Wspierając stronę, na której spoczywał ciężar dowodu, dopuszczano stosowanie oprócz dowodów bezpośrednich – także dowodów pośrednich, w szczególności domniemań. Początkowo odwoływały się one do wysokiego prawdopodobieństwa wynikania prawnie relewantnych faktów z innych, łatwiej stwierdzalnych okoliczności (tak w przypadku domniemań faktycznych). Następnie zaś ustawodawca dostrzegł w domniemaniach nie tylko środek ułatwienia dowodu, oparty na zbadanej i potwierdzonej powtarzalności zdarzeń, ale także normatywny instrument kształtowania sytuacji prawnej osób, poprzez odpowiednie z punktu widzenia celów prawodawcy określanie rozkładu ciężaru dowodu faktów – nawet wtedy, gdy nie zachodziło istotne prawdopodobieństwo, że fakty domniemywane rzeczywiście miały miejsce. Przykładem realizacji takich prawodawczych zamierzeń wydaje się być wprowadzenie do systemu prawa np. domniemania ojcostwa dziecka pozamałżeńskiego, a także – omawianego obecnie domniemania dobrej wiary.

Ten krótki szkic pozwala zwrócić uwagę na dwie podstawowe funkcje domniemań prawnych rozważane w uzasadnieniu omawianego obecnie postanowienia: funkcję ustalenia faktu i zmiany rozkładu ciężaru dowodu⁶.

t. XV, Kraków 1970; J. Gajda, *Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego*, Studia Prawnicze 1997, z. 2.

⁵ Zob. B. Janiszewska, *Koncepcje dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego: zasiedzenie nieruchomości, roszczenie o wykup gruntu*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2005, s. 38-104.

⁶ Bliżej w tej kwestii: L. Morawski, *Domniemania a dowody prawnicze*, Toruń 1981.

Zwłaszcza w przypadku domniemania dobrej wiary, które jest domniemaniem formalnym (niewymagającym udowodnienia przesłanki) widoczne są istotne konsekwencje pierwszej z wymienionych wyżej funkcji. Po pierwsze bowiem, z mocy przepisu prawa statuującego domniemanie następuje ustalenie domniemywanej okoliczności – czyli ustalenie dobrej wiary. Nie ma więc podstaw do przyjmowania w postępowaniu dowodowym jakiegoś wymagającego rozstrzygnięcia stanu „zerowego”, nie zachodzi też potrzeba przeprowadzania dowodów potwierdzających, że domniemywany fakt rzeczywiście miał miejsce. Jak trafnie stwierdził Sąd Najwyższy, „art. 7 k.c. nakazuje przyjąć, że wejście w posiadanie nastąpiło w dobrej wierze”. Po drugie, sąd jest związany domniemaniem dobrej wiary jako domniemaniem prawnym. Nie może zatem pominąć faktu działania domniemania z art. 7 k.c. w systemie prawa, a ponadto – o ile nie zostanie udowodnione działanie w złej wierze, za podstawę subsumcji musi przyjąć wynikające z domniemania ustalenie dobrej wiary⁷. Stanowi o tym art. 234 k.p.c., którego naruszenie – przez niezastosowanie – było w rozstrzyganej przez Sąd Najwyższy sprawie podstawą sformułowania skutecznego zarzutu kasacyjnego.

Opisany wyżej mechanizm działania domniemania dobrej wiary nawiązuje do drugiej z wyróżnionych wcześniej funkcji presumpcji prawnej – zmiany rozkładu ciężaru dowodu. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. A zatem, gdyby nie omawiana presumpcja, ciężar dowodu dobrej wiary spoczywałby na stronie powołującej się na uzyskanie własności nieruchomości z upływem krótszego, właściwego dla dobrej wiary terminu zasiedzenia. Ta strona z faktu dobrej wiary wywodziłaby bowiem dla siebie skutki prawne. Natomiast obarczając ciężarem dowodzenia złej wiary tego, kto podważa wniosek presumpcji z art. 7 k.c., domniemanie

⁷ Tak m.in. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 października 2005 r. (IV CK 165/05, niepubl.), w którym sformułowano następującą tezę: „przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary wiąże sąd, jeżeli w toku postępowania dowodowego nie doszło do wykazania złej wiary wnioskodawcy żądającego stwierdzenia zasiedzenia służebności gruntowej (art. 172 k.c. w zw. z art. 292 k.c.)” i w postanowieniu z 10 sierpnia 2005 r. (I CK 50/05, niepubl.), w którym wyrażono zapatrywanie, iż „do czasu udowodnienia przez stronę związaną ciężarem dowodu twierdzeń o faktach przeciwnych twierdzeniom wynikającym z domniemania dobrej wiary wiąże ono sąd apelacyjny”.

modyfikuje tę zasadę w dwu płaszczyznach. Po pierwsze, ciężarem dowodu obarcza nie tego, kto powołuje się na powstanie skutków prawnych, ale tego, kto tym skutkom przeczy, kwestionując, iż doszło do nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia z upływem 20-letniego okresu samoistnego posiadania. Po drugie, jako przedmiot ciężaru dowodu (i odpowiednio dowodu) określa złą wiarę. Tymczasem skutki prawne w postaci uzyskania prawa własności nieruchomości wywodzone są z dobrej wiary, ta przesłanka powinna więc być zasadniczo faktem w rozumieniu art. 6 k.c.

Nawiązując do wspomnianej ostatnio funkcji domniemania dobrej wiary, wywodzonej z teoretycznej charakterystyki domniemań prawnych w ogóle, należy także podkreślić, że w świetle art. 7 k.c. dopiero jednoznaczne udowodnienie złej wiary podważa (obala) wniosek domniemania o działaniu w dobrej wierze. Natomiast nie powodują takiego skutku sytuacje podania w wątpliwość dobrej wiary czy stworzenia stanu niepewności co do tego, w jakiej „rzeczywistej” wierze działał podmiot powołujący się na domniemanie. W uproszczeniu można byłoby powiedzieć, że te przypadki są rozstrzygane na korzyść podmiotu wywodzącego z domniemania ustalenie dobrej wiary. Jednak, ujmując rzecz precyzyjniej, trzeba stwierdzić, że w świetle zupełnego, dychotomicznego podziału, na działanie w dobrej albo złej wierze, takie pośrednie, graniczne sytuacje, które nie wystarczają do udowodnienia złej wiary, muszą być zaliczone do grupy okoliczności niepodważających konkluzji domniemania. Skoro zaś brak wystarczających danych do stanowczego ustalenia złej wiary, jako podstawa subsumcji ostaje się konkluzja o działaniu w dobrej wierze, wywodzona z treści art. 7 k.c.

Analiza działania domniemania dobrej wiary w obu zarysowanych wyżej sferach: ustalenia faktu dobrej wiary i rozkładu ciężaru dowodu, pozwala wnioskować o zakresie ochrony udzielanej przez system prawa podmiotowi wywodzącemu skutki prawne z dobrej wiary. To wzmocnienie pozycji w postępowaniu dowodowym miało też podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy omawianej obecnie sprawy o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Pomimo braku informacji, kiedy konkretnie sporne grunty zostały objęte w samoistne posiadanie przez poprzedniczki wnioskodawcy, w ocenie prawnej przyjęto, że uzyskanie posiadania nastąpiło w dobrej wierze, czyli w usprawiedliwionym w danych

okolicznościach przekonaniu o uzyskaniu prawa własności nieruchomości. Skoro bowiem dobrą wiarę domniemywa się w każdej sytuacji, w której ustawa wiąże z jej istnieniem skutki prawne, zaś w przypadku zasiedzenia nieruchomości z uwzględnieniem doliczenia posiadania (art. 176 k.c.), taki skutek wiązany jest z objęciem nieruchomości w posiadanie w dobrej wierze, do tej właśnie okoliczności znalazła zastosowanie presumpcja z art. 7 k.c. Wnioskodawca uzyskiwał ponadto dodatkowe wsparcie w postępowaniu dowodowym, wynikające z tego, że odmienne ustalenia w kwestii „wiary” mogły być poczynione dopiero po bezsprzecznym udowodnieniu przez uczestników złej wiary jego poprzedniczek w czasie obejmowania rzeczy w posiadanie samoistne – co w badanej sprawie było wyjątkowo trudne z powodu braku bliższych informacji o okolicznościach uzyskania przez nie posiadania nieruchomości przed drugą wojną światową.

3. Istotnego znaczenia poglądów, przedstawionych w komentowanym postanowieniu Sądu Najwyższego, należy jednak upatrywać nie tylko w wyjaśnieniu działania domniemania dobrej wiary i poprawnym zastosowaniu tej konstrukcji w okolicznościach rozstrzyganej sprawy. Jak się wydaje, podkreślenie w tezie orzeczenia roli domniemania, akcentowanej także w innych, najnowszych wypowiedziach Sądu Najwyższego⁸, skłania do ponownego zastanowienia się nad trafnością utrwalonych już zapatrywań o zasadach ustalania złej wiary, zwłaszcza w sytuacji tzw. nieformalnego nabycia nieruchomości. Kwestia ta była szeroko podejmowana na tle spraw o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie, a propozycje jej rozstrzygnięcia przedstawiane w orzecznictwie od połowy ubiegłego stulecia⁹ obrazowały znamiennej ewolucję poglądów na temat wykładni pojęcia dobrej (złej) wiary. Charakterystyczne dla niektórych

⁸ Np. orzeczenia powołane w przypisie poprzednim i wyrok SN z dnia 23 września 2004 r. (III CK 459/03, niepubl.), w związku z którym sformułowano następującą tezę: „o tym, czy nabywca mógł – w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147) – z łatwością dowiedzieć się o niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem rzeczy decyduje obiektywna miara staranności połączona z obowiązującym w całym systemie prawa cywilnego domniemaniem dobrej wiary (art. 7 k.c.)”.

⁹ Szerzej w tej kwestii: B. Janiszewska, *Koncepcje dobrej wiary...*, s. 105 i nast.

stanowisk, „liberalne” rozumienie tego terminu zostało ostatecznie odrzucone w znanej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r.¹⁰ (zasadzie prawnej), której teza brzmiała: „osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem w dobrej wierze”. Wobec dychotomicznego podziału „wiary” pogląd ten był odczytywany jako równoważny przypisaniu złej wiary nieformalnemu nabywcy nieruchomości, zaś stanowczo sformułowana teza rodziła wątpliwość, czy w ogóle dopuszczalne jest udowadnianie dobrej wiary posiadacza, czy też ustalenia faktyczne muszą uwzględniać, że nieformalny nabywca „nie jest posiadaczem w dobrej wierze”.

W związku z wcześniejszymi wywodami powstaje jednak pytanie, jak to generalne w swym wydzwiku stanowisko pogodzić z działaniem domniemania dobrej wiary, które za punkt wyjścia w badaniu i ocenie „usprawiedliwionego w danych okolicznościach przekonania...” przyjmuje dobrą wiarę posiadacza, a ciężarem dowodu złej wiary obarcza tego, kto przeczy wnioskowi domniemania. Ustawodawca nie wyłączył wszak działania presumpcji ani w kategorii spraw o zasiedzenie nieruchomości, ani w wąsko ujętej grupie przypadków, w których na nabycie własności tą drogą powołuje się nieformalny nabywca. Tym bardziej zaś nie wprowadził jakiegoś „domniemania złej wiary”, zmieniającego dotychczasowy rozkład ciężaru dowodu i obciążającego posiadacza wykazaniem swej dobrej wiary. Trudno byłoby także przyjąć, że zachodzą podstawy do każdorazowego, „automatycznego” podważenia wniosku domniemania dobrej wiary już w razie ustalenia, że do objęcia nieruchomości w posiadanie doszło w związku z zawarciem umowy bez zachowania formy aktu notarialnego. Konstruowanie domniemania faktycznego wymaga każdorazowej oceny okoliczności konkretnego przypadku¹¹, niewystarczające wydaje się natomiast poprzestanie na ogólnym ustaleniu „nieformalnego nabycia”. W sprawach o stwierdzenie zasiedzenia występuje zresztą tak duża różnorodność stanów faktycznych, że – moim zdaniem – nie da się bezbłędnie sformułować uniwersalnej reguły o złej wierze niefor-

¹⁰ III CZP 108/91 (OSNCP 1992, nr 4, poz. 48).

¹¹ O konstrukcji domniemań faktycznych: L. M o r a w s k i, *Domniemania faktyczne i reguły dowodu prima facie*, Studia Prawnicze 1980, z. 1-2.

malnego nabywcy. Przeciwnie, zasadniczo w każdym z postępowań indywidualnie powinny być badane okoliczności niesprostania wymaganiom formalnym w obrocie nieruchomościami, z uwzględnieniem cech nabywcy, poziomu jego wykształcenia i świadomości prawnej – które na przestrzeni kilkudziesięciu powojennych lat działania systemu prawa w różnych regionach kraju mogły kształtować się odmiennie. Do takiego bogactwa stanów faktycznych dostosowane jest zresztą samo wzruszalne domniemanie z art. 7 k.c., dopuszczające podważanie trafności wniosku o dobrej wierze. Tej elastyczności działania omawianej presumpcji towarzyszy jednak, inaczej niż w tezie uchwały, pierwotne ustalenie dobrej wiary – także w razie objęcia nieruchomości w posiadanie w związku z dokonaniem czynności prawnej, niespełniającej wymagań formalnych.

Doceniając zatem ważną rolę zasady prawnej w ograniczaniu nurtów dowolnie liberalizujących rozumienie dobrej wiary i w ujednocianiu orzecznictwa sądów w sprawach o zasiedzenie, warto być może z nowej perspektywy spojrzeć na to, czy taki model ustalania złej wiary nieformalnego nabywcy jest systemowo spójny z konstrukcją domniemania i pojęcia dobrej wiary, czy też przeciwnie – zestawienie tezy uchwały i stanowisk opisujących działanie presumpcji z art. 7 k.c. wykazuje trudną do pogodzenia dysharmonię, której nie łagodzi fakt, iż w wyniku weryfikacji wniosku domniemania posiadaczowi najczęściej rzeczywiście przypisana będzie zła wiara. Chociaż więc na przestrzeni kilkunastu ostatnich lat Sąd Najwyższy w bardzo ograniczonym zakresie łagodził rygorystyczny pogląd wyrażony w zasadzie prawnej¹², wypowiedzi dotyczące stosowania domniemania dobrej wiary mogą być impulsem do ponownej analizy tej problematyki. Dowodzą one bowiem umacniania się nurtu, który z działaniem presumpcji wiąże daleko idące skutki prawne, potwierdzając, że po okresie bardzo ograniczonego korzystania z domniemania dobrej wiary, instytucja ta zaczyna zajmować właściwe jej miejsce w systemie prawa cywilnego.

Beata Janiszewska

¹² Np. wyroki Sądu Najwyższego z 20 maja 1997 r. II CKN 172/97 (OSNC 1997, nr 12, poz. 196) i z 22 lutego 2001 r. III CKN 297/00 (niepubl.), a pośrednio także postanowienia Sądu Najwyższego z 23 kwietnia 1997 r. I CKN 74/97 (OSNC 1997, nr 11, poz. 171) i z 24 marca 1999 r. I CKN 1081/97 (OSNC 1999, nr 10, poz. 181).