

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 355/09*

- 1. Wydanie rzeczy wymagane do przeniesienia posiadania (art. 348 k.c.) może mieć postać aktu symbolicznego.**
- 2. Prekarzysta ma status dzierżyciela.**

Zagadnienia podstawowe prawa rzeczowego wciąż wymagają zbadania. Elementarne pojęcia: władztwo nad rzeczą, posiadanie, dzierżenie okazują się być na tyle niejednoznaczne, że ich zakres pozostaje sporny. Komentowane orzeczenie dotycząc kwestii najprostszych, wydawałoby się, że podręcznikowych, dowodzi skomplikowania problematyki. Wyowiedź Sądu Najwyższego należy powitać zatem z zadowoleniem. Znaczenie sformułowanych tez jest szersze niż można by sądzić po lekturze uzasadnienia. Prekarium po raz kolejny doczekało się potwierdzenia swojego istnienia. Pewne wątpliwości budzi jednak stanowczość tezy drugiej. Dla praktyki notarialnej istotne jest uznanie skuteczności umów odnoszących się do przeniesienia samego posiadania.

Przywoływanie szczegółów stanu faktycznego nie jest konieczne, bowiem rozważania prawne dotyczyły w istocie jedynie niektórych jego elementów. Przedmiotem sprawy była kwestia zasiedzenia nieruchomości posiadanej samoistnie przez kolejne osoby z jednej rodziny. Początkowo władali nieruchomością małżonkowie M, po ich śmierci ich córka, zaś po jej śmierci jej syn A. Kilka tygodni przed upływem terminu zasiedzenia jej posiadacz samoistny A przeniósł posiadanie umową zawartą w formie aktu notarialnego na rzecz kilku osób z rodziny (uczestników B). Jak wynika z dalszych ustaleń, osoby B (kolejne pokolenie rodziny), od pewnego czasu korzystały już z nieruchomości w celach rekreacyjnych.

* OSNC 2010, nr 10, poz. 139.

Sąd Najwyższy rozpatrujący skargę kasacyjną od postanowienia Sądu Okręgowego, który oddalił apelację od postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia na rzecz uczestników B, skupił się na wyjaśnieniu, czy doszło do przeniesienia posiadania z posiadacza A na rzecz uczestników B. Sąd Najwyższy przypomniał, że wydanie rzeczy (*traditio*) nie jest jedynym dopuszczalnym sposobem przeniesienia posiadania, inne zostały uregulowane w art. 349-351 k.c. W każdym wypadku chodzi tu w istocie o umowę, w której jedna strona wyraża wolę pozbycia się posiadania, a druga wolę jej nabycia. Wydanie rzeczy nie musi nastąpić przez jej wręczenie, „z ręki do ręki”. Możliwe jest także wydanie za pomocą aktów symbolicznych, np. umieszczenia odpowiednich oznaczeń na gruncie, obejścia gruntu, wskazania jego granic lub przedstawienia nabywcy gruntu osobom trzecim. Z wydaniem rzeczy równoznaczne jest wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również środków dających faktyczne władztwo nad rzeczą (*traditio longa manu*). Przeniesienie posiadania samoistnego na posiadacza zależnego lub dzierżyciela następuje na mocy samej umowy (*traditio brevi manu*). Sąd Najwyższy wskazał, że w przedmiotowej sprawie A udostępniał nieruchomości w celach rekreacyjnych z pobudek rodzinnych uczestnikom B. Mogły one włączyć nieruchomość w granicach przysługujących biorącemu rzecz do używania na podstawie umowy użyczenia (art. 710 k.c.), a więc być jej posiadaczami zależnymi lub włączyć ją w granicach władztwa prekaryjnego, czyli być jej dzierżycielami (art. 338 k.c.). W każdym wypadku dla przeniesienia posiadania w świetle art. 351 k.c. wystarczała sama umowa.

Krótkie uzasadnienie rozstrzygnięcia tej nieskomplikowanej sprawy zawiera wiele istotnych myśli prawnych, ciekawych teoretycznie i ważkich praktycznie. W pierwszym rzędzie należy zauważyć, że notariusz a później Sąd Najwyższy uznał, oczywiście trafnie, za dopuszczalną umowę, w której posiadacz niemający tytułu do rzeczy przenosi swoje posiadanie na inną osobę. Jest to warte podkreślenia, bo w praktyce można spotkać się ze zbytnią ostrożnością notariuszy, gdy chodzi o dokonywanie czynności nieuregulowanych wprost w przepisach. Wielu notariuszy odmówiłoby sporządzenia aktu, w którym bezprawny posiadacz nieruchomości przenosi swe posiadanie na innego. Tymczasem brak jest podstaw dla kwestionowania skuteczności takiej umowy. Posiadanie jest przenoszalne.

Dotyczy to zarówno posiadania w dobrej, jak i w złej wierze, zgodnego, jak i niezgodnego z prawem. Z posiadaniem wiąże się szereg domniemań i skutków prawnych (ochrona posiadania, prawo do pożytków, możliwość zasiedzenia itd.). Posiadanie jest stanem faktycznym podlegającym ochronie i strony mogą mieć słuszny interes w zawarciu umowy w formie aktu notarialnego. Nie ma potrzeby dodawać, że podobnie nie ma podstaw, by odmówić sporządzenia testamentu, w którym przedmiotem rozrządzenia będzie samo posiadanie.

Możliwość zawarcia umowy mającej za przedmiot przeniesienie posiadania (bez wykazania tytułu do rzeczy) rodzić może szereg pytań praktycznych. Notariusz nie przeprowadza postępowania dowodowego, a rozstrzygnięcie, czy dana osoba jest posiadaczem samoistnym nieruchomości, nie jest wcale sprawą prostą. Trudno wskazać, jakie dokumenty mają tu być wystarczające. Z pewnością dowód uiszczania podatków i innych opłat, a także decyzje administracyjne odnoszące się do danej nieruchomości, a wystawione na nazwisko posiadacza uprawdomoabiają jego władztwo. To samo można powiedzieć o wpisie w ewidencji gruntów. Nie są to jednak dowody pewne. Ostatecznie kluczowe staje się oświadczenie zbywcy, że jest posiadaczem. Należy pamiętać, że przeniesienie posiadania będzie tylko o tyle skuteczne, o ile zbywca rzeczywiście sprawował władztwo nad rzeczą. Nie ma żadnej ochrony nabywcy w dobrej wierze – nie chodzi wszak o prawo, lecz stan faktyczny. Jeśli zatem osoba, która nie jest posiadaczem, zawrze umowę, w której przeniesie posiadanie na inną osobę, nie wywoła to żadnych skutków prawnych: *corpus* pozostanie przecież przy rzeczywistym posiadaczu. Dopuszczenie zawierania takich umów nie rodzi niebezpieczeństwa naruszenia interesów osób trzecich.

Dobrze się stało, że Sąd Najwyższy rozwiął wątpliwości odnośnie do rozumienia tradycji, jako sposobu przeniesienia posiadania. Posiadanie nieruchomości z istoty rzeczy nie nadaje się do wydania „z ręki do ręki”. Akt symboliczny, gdy chodzi o wydanie nieruchomości, wydaje się tutaj naturalny, wręcz konieczny. Jedynie rzeczy ruchome, papiery wartościowe czy dokumenty mogą być rzeczywiście wydane z ręki do ręki. Na nieruchomość posiadacz wprowadza następcę. Wprowadzenie to przybrać może różną postać. Chodzi właśnie o akt symboliczny – przekazania władztwa. Symbolika ta powinna być oczywiście czytelna dla osób trze-

cich, jednakże nie muszą one w żaden sposób w tym akcie uczestniczyć. W razie sporu sąd oceni, czy zamiarem stron była zmiana osoby sprawującej faktyczne władztwo nad rzeczą.

Powróćmy jeszcze do umowy przenoszącej posiadanie. Sąd Najwyższy trafnie podkreślił, że przeniesienie posiadania, bez względu na to, w jaki sposób do niego dochodzi, jest umową, czynnością prawną dwustronną, której elementem jest jedynie wydanie rzeczy¹. To spostrzeżenie ma oczywiście istotne konsekwencje praktyczne: dla przeniesienia posiadania konieczna jest zdolność do czynności prawnych, a sama czynność podlega ocenie co do swej zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). Umowa przenosząca posiadanie nie wymaga dla swej ważności żadnej formy, nawet gdy dotyczy nieruchomości. Art. 158 k.c. nie znajduje tu zastosowania. Notariusz może zatem nie tylko sporządzić akt notarialny obejmujący taką umowę, ale może również poświadczyć podpis albo datę na umowie sporządzonej przez strony.

Z prawdziwym zadowoleniem przyjąć należy fakt, że Sąd Najwyższy po raz kolejny potwierdził istnienie w prawie polskim prekarium. Przypomnijmy, że do istoty władztwa prekaryjnego należy odwołalność oraz to, że dający rzecz i biorący ją do użytku nie są związani węzłem prawnym; istnieje między nimi tylko stosunek grzesznościowy². Prekarium należy odróżnić zatem od użyczenia. Mimo że spełnia te same funkcje, nie jest relacją prawną, lecz opartą na przyjaźni lub więzach rodzinnych.

¹ Tak też np. J. Gołaczynski, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 4, *Prawo rzeczowe*, wyd. 2, Warszawa 2007, s. 32. Niektórzy autorzy przyjmują, że wystarczające jest porozumienie, które nie jest czynnością prawną, por. W. Czachórski, *Posiadanie*, [w:] J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 268; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 1972, s. 811; A. Kunicki, [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Ossolineum 1977, s. 856. Z kolei Sąd Najwyższy w postanowieniu z 12 marca 2008 r., I CSK 458/07 (niepubl.) uznał, że „zmiana posiadacza następuje w sferze faktycznej przez odmienne władanie i stanowi czynność realną, a nie czynność prawną. Nie wyklucza to jednak sporządzania przez posiadacza ustępującego i obejmującego rzecz we władanie dokumentu podobnego do umowy i nierzaz nazywanego umową, potwierdzającego zajście takiego zdarzenia.” Stanowisko to trafnie odrzucił Sąd Najwyższy w głosowanym tu postanowieniu.

² Szeroko na ten temat P. Księżak, *Prekarium w prawie polskim*, Rejent 2007, nr 2, s. 58 i n.

Ma to daleko idące konsekwencje praktyczne: prekarzysta nie podlega ochronie takiej jak posiadacz zależny, nie ma również pozycji wierzyciela w stosunku do dającego rzecz. Do podręcznikowych przykładów prekarium zaliczyć wypada udzielenie gościny w mieszkaniu, zezwolenie na korzystanie z nieruchomości w zakresie odpowiadającym treści służebności czy oddanie samochodu lub innych rzeczy ruchomych do czasowego korzystania. Z pewnością przykładem prekarium może być zezwolenie na korzystanie z nieruchomości w celach rekreacyjnych, jak było to w stanie faktycznym rozpatrywanym przez Sąd Najwyższy.

Pewne wątpliwości wzbudza jednak kwalifikacja prawna prekarium, która znalazła odzwierciedlenie w tezie drugiej postanowienia. Oczywiście prekarium, jako sposób władania rzeczą nieokreślony ustawowo, może być różnie definiowane. Być może w pewnych wypadkach prekarzysta będzie miał status dzierżyciela. Jednakże bardziej właściwe wydaje się odróżnienie prekarium zarówno od posiadania, jak i dzierżenia. W doktrynie w tym zakresie stanowiska są podzielone. J. Ignatowicz wywodził, że prekarzysta włada rzeczą za kogo innego, jest więc dzierżycielem³. Już jednak S. Rudnicki wyraźnie odróżnia prekarium od dzierżenia⁴. Stanowisko to wydaje się bardziej przekonujące. Prekarzysta nie włada za kogo innego, lecz dla siebie i w tym sensie władztwo prekaryjne jest bliższe posiadaniu. Prekarium zaspokaja jakiś interes biorącego rzecz, tymczasem dzierżyciel włada *pro alieno*. Prekarium nie jest zatem ani posiadaniem, ani dzierżeniem, lecz szczególnym rodzajem władztwa dla siebie. Od posiadania ten sposób władztwa różni się tym, że prekarzysta nie włada, jakby mu służyło jakieś prawo do rzeczy; wywodzi on swe uprawnienie do korzystania z rzeczy z relacji grzecznościowej z dającym. Można powiedzieć, że teza druga rozstrzygnięcia zawiera pewną wewnętrzną sprzeczność. Sąd Najwyższy trafnie potwierdza, że władztwo nad rzeczą może przybrać czteroraką postać: posiadania (samoistnego lub zależnego), dzierżenia albo prekarium. Władztwo prekaryjne i dzierżenie znajdują się na tej samej płaszczyźnie ontologicznej. Prekarium także składa się

³ J. Ignatowicz, *Ochrona posiadania*, Warszawa 1963, s. 94; tak samo A. Kurnicki, [w:] *System...*, s. 838.

⁴ S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 506.

z *corpus* i *animus*. Różnica ujawnia się właśnie w tym elemencie psychicznym: jest to władztwo dla siebie, ale oparte na grzeczności dającego. Jeżeli posiadanie, dzierżenie i prekarium uznaje się za odrębne rodzaje władztwa, nie można kwalifikować jednego poprzez drugi.

Spójrzmy na analizowany stan faktyczny: rodzina za zgodą posiadacza korzysta w celach rekreacyjnych z nieruchomości. Ich status nie ma nic wspólnego ze statusem np. przechowawcy czy dozorca, który władałby tą rzeczą dla posiadacza. Jest jasne, że władali dla siebie i w swoim interesie. Prekarzysta nie ma statusu dzierżyciela, a w każdym razie nie ma go z tego jedynie tytułu, że jest prekarzystą. Może się oczywiście zdarzyć, że władając rzeczą grzecznościowo, równocześnie włada nią dla innego (np. pilnuje jej). W takim wypadku granica między prekarium a dzierżeniem zaciera się. Teza postanowienia ujęta została zatem zbyt kategorycznie. Rozważania te nie mają jedynie charakteru teoretycznego. Prekarzysta, skoro nie jest dzierżycielem, nie może np. korzystać z samopomocy, o której mowa w art. 343 k.c., chyba że działa w imieniu posiadacza albo prowadzi jego sprawę bez zlecenia.

To, co zostało powiedziane o charakterze prawnym prekarium, nie oznacza, że rozstrzygnięcie w sprawie powinno być inne. Nie może ulegać wątpliwości, że przeniesienie posiadania samoistnego na prekarzystę następuje na podstawie samej umowy. Prekarzysta włada rzeczą i nic poza umową nie jest konieczne do nabycia posiadania od posiadacza. Własność nieruchomości nabyli przez zasiedzenie uczestnicy postępowania. Rozstrzygnięcie Sądu oddalającego skargę kasacyjną jest prawidłowe.

Dr Paweł Księżak
Uniwersytet Łódzki