

Andrzej Zieliński

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1986 r. (III CZP 58)

Palestra 32/4(364), 86-89

1988

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ORZECZNICTWO SĄDU NAJWYŻSZEGO

1

GLOSA

do uchwały Sądu Najwyższego
z dnia 11 września 1986 r.
(III CZP 58/86)*

Teza glosowanej uchwały ma brzmienie następujące:

Osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia jej własności sporządzonej w formie aktu notarialnego, może mieć przymioty samostannego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 172 k.c.

1. Przedstawione do rozstrzygnięcia w trybie art. 391 k.p.c. Sądowi Najwyższemu przez Sąd Wojewódzki w S. postanowieniem z dnia 5 czerwca 1986 r. sygn. akt I Cr 231/86 następujące pytania prawne:

„Czy osoba, która po zawarciu w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności objęła w posiadanie nieruchomości i wykonywała nad nią władztwo faktyczne, może być traktowana jako posiadacz w dobrej wierze, mimo że umowa przenosząca własność nieruchomości nie została następnie zawarta?”

wyłoniło się na tle bezspornego między uczestnikami postępowania następującego stanu faktycznego:

W dniu 5 września 1964 r. w Państwowym Biurze Notarialnym w S. została zawarta umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w S. Czynność została zawarta pomiędzy zbywcami W. i

B. małżonkami K. a nabywcami F. i H. małżonkami S.

Cena sprzedaży została ustalona na 40.000 zł i strony oświadczyły, że kwota ta została uiszczona. W § 7 umowy notarialnej strony ustaliły, że wydanie przedmiotu sprzedaży w posiadanie nabywców nastąpi z chwilą zamiany na mieszkanie kwaterunkowe znajdujące się w posiadaniu nabywców.

Sprzedawcy zobowiązali się przenieść prawo własności sprzedanej nieruchomości po uzyskaniu decyzji Prezydium MRN w S. o niewykonaniu prawa pierwokupu.

W ciągu tygodnia od daty omawianej umowy zobowiązującej nastąpiło jej faktyczne wykonanie przez wydanie zbywcom mieszkańca zajmowanego dotychczas przez nabywców oraz przez wydanie nabywcom przez zbywców sprzedanej nieruchomości. Natomiast do dnia dzisiejszego nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Po śmierci H. S. w 1969 r. F. S. stał się jedynym posiadaczem nieruchomości, a kiedy i on zmarł w 1974 r., na mocy dziedziczenia testamentowego jedynym posiadaczem omawianej nieruchomości stał się wnioskodawca w niniejszej sprawie K. K., który władał nieruchomością jak właściciel, zachowując ciągłość posiadania.

Po śmierci W. K. w 1978 r. jego spad-

* Uchwała nie opublikowana dotychczas w urzędowym zbiorze orzecznictwa Sądu Najwyższego.

kobiery podjęli starania o odzyskanie sprzedanej nieruchomości na tej podstawie, że nie nastąpiło przeniesienie prawa własności.

W 1981 r. wnioskodawca wystąpił z pozwem o wydanie orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie woli uczestników wymienionej wyżej umowy przenoszącej własność nieruchomości. Powództwo to zostało oddalone. Natomiast uczestnicy postępowania w dniu 9.VII.1984 r. wnieśli pozew o eksmisję wnioskodawcy. Postępowanie to zostało zawieszona z uwagi na niniejszą sprawę, w której wnioskodawca K. K. wystąpił z wnioskiem o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Sąd Rejonowy w S. oddalił ten wniosek, wychodząc z założenia, że poprzednik prawny wnioskodawcy był w złej wierze i że przed upływem 20 lat uczestnicy postępowania wystąpili z powództwem o eksmisję, wskutek czego przerwali bieg zasiedzenia, a w związku z tym nie spełniła się przesłanka upływu czasu niezbędnego do nabycia nieruchomości w złej wierze. Sąd Wojewódzki, rozpoznając rewizję wnioskodawcy K., powziął tu wątpliwość wyrażoną w treści przedstawionego pytania prawnego.

Sąd Najwyższy, po rozstrzygnięciu omawianego zagadnienia, wyraził zapytanie jak w odpowiedzi na pytanie prawne.

2. Problematyka pojęcia „dobrej wiary” na tle zasiedzenia w orzecznictwie Sądu Najwyższego i w literaturze nie jest jednolita. Przechodziła ona zmienną ewolucję, przy czym występowała rów-

nolegle zarówno tendencja do liberalnego jak i tendencja do rygorystycznego interpretowania tego pojęcia.¹ Dobrze się zatem stało, że Sąd Najwyższy, po upływie kilku lat, miał kolejny raz okazję do rozważenia tego zagadnienia.

W uzasadnieniu głosowanej uchwały Sąd Najwyższy uznał, iż — biorąc pod uwagę dotychczasowe orzecznictwo — dobra wiara zachodzi tylko wtedy, gdy posiadacz jest przeświadczony, że nie narusza niczyich praw oraz że jego działanie nie zmierza do ominięcia prawa. Sąd Najwyższy zajął przy tym trafne stanowisko, że dobra wiara jest pojęciem z kategorii świadomości, i to nie świadomości absolutnej, a tylko względnej, wyznaczonej w zasadzie interesami uczestników postępowania, przy uwzględnieniu ogólnych zasad porządku prawnego.

Stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w odpowiedzi na pytanie prawne należy uznać za trafne.

Zgodnie z wykładnią art. 172 § 1 k.c., w wypadku gdy chodzi o nieruchomość, chwilą stanowiącą — przy nabyciu własności przez zasiedzenie — jest wyłączenie chwili objęcia nieruchomości w posiadanie samoistne.²

W odniesieniu do przedstawionego wyżej stanu faktycznego podstawowe znaczenie ma ustalenie, czy poprzednicy wnioskodawcy małżonkowie S. w dniu 10.XI.1964 r., tj. w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie, byli w dobrej wierze.

Za istnieniem dobrej wiary małżonków S. przemawia przede wszystkim domniemanie prawne istnienia dobrej wiary wyrażone w art. 7 k.c. Jednakże sytuacja

¹ Por. A. Kunicki: Zasiedzenie w prawie polskim, s. 135–142; E. Janeczko: Zasiedzenie, s. 98–197 (i wskazane tam orzecznictwo Sądu Najwyższego); orzeczenie SN z dnia 24.III.1980 r. III CZP 14/80, OSNCP 1980, poz. 161; orzeczenie SN z dnia 17.I.1977 r. III CRN 309/76, OSNCP 1977, poz. 214 i inne.

² Por.: J. Wasilkowski: Prawo własności w PRL — Zarys wykładu, 1969, s. 194; System prawa cywilnego (praca zbiorowa), t. II, 1977, s. 335; J. Ignatowicz: Prawo rzeczowe, 1976, s. 104; E. Janeczko: Zasiedzenie, 1981, s. 100 i nast.

małżonków S. jest o tyle niejednoznaczna, że zasadnie można im zarzucić brak dobrej wiary, jeśli chodzi o skutki prawne ich tytułu prawnego. Zawarli oni bowiem umowę zobowiązującą i zostali pouczeni przez notariusza o konieczności zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, gdyż dopiero ta ostatnia umowa rodzi skutki prawne (nabywanie własności).

Jednakże należy tu odróżnić dwa aspekty sprawy, a mianowicie:

- 1) dobrą wiarę co do uzyskania posiadania i
- 2) dobrą wiarę w dziedzinie skutków prawnych tytułu prawnego.

Dobra wiara odnosi się bowiem do samego uzyskania posiadania, a nie do dobrej wiary w dziedzinie skutków tytułu prawnego. I tak np. nabywca może mieć pełną świadomość, że umowa nieformalna nie przenosi własności, co jednak wcale nie oznacza, że brak mu dobrej wiary co do uzyskania posiadania, zwłaszcza gdy umowa formalna miała być wykonana dopiero później.³ W omawianym wypadku wejście w posiadanie nieruchomości nastąpiło na skutek wykonania postanowień umowy notarialnej (§ 7), niezależnych od postanowień dotyczących przeniesienia prawa własności, przy czym wydanie w posiadanie nabywców tej nieruchomości nastąpiło dobrowolnie.

Trzeba zatem uznać w tych warunkach, że nabywcy nieruchomości mieli usprawiedliwione w tych okolicznościach przekonanie, iż przysługuje im w stosunku do tej nieruchomości takie prawo do

władania nią, jakie faktycznie wykonywali, tj. prawo właścicieli.⁴

Brak jest także podstaw do traktowania zawartej pomiędzy stronami umowy zobowiązującej (obligacyjnej) jako próby ominięcia prawa, skoro jej sporządzenie musi poprzedzać umowę o skutkach prawnorzeczowych. Nawet ewentualne późniejsze przekształcenie się dobrej wiary nabywców w złą wiarę nie ma żadnego znaczenia, albowiem dla oceny dobrej lub złej wiary decydująca jest chwila objęcia nieruchomości w posiadanie samostne.

3. Jak wynika z opisanego stanu faktycznego, w sprawie niniejszej istnieje jeszcze jedno interesujące zagadnienie prawne, pominięte w pytaniu prawnym i z natury rzeczy także w odpowiedzi Sądu Najwyższego. Chodzi mianowicie o to, czy pozew o eksmisję w myśl przepisu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerywa bieg zasiedzenia. Sąd Rejonowy zajął stanowisko, że tak. Jest to jednak stanowisko niesłuszne, gdyż pogląd taki jest wynikiem błędnej wykładni cytowanego przepisu. Według art. 123 § 1 k.c. tylko taka czynność przed sądem może przerwać bieg zasiedzenia, która została przedsięwzięta bezpośrednio w celach wskazanych w tym przepisie. Zgodnie z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem bieg terminu zasiedzenia przerywa:

- wytoczenie powództwa petytoryjnego o wydanie rzeczy,
- wniosek o wszczęcie egzekucji zmierzającej do wydania rzeczy,
- wniosek o dział spadku.⁵

³ Z. Nowakowski: Prawo rzeczowe — Zarys wykładu, 1980, s. 99.

⁴ Zob.: orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25.VI.1986 r. III CRN 159/68, OSPiKA, poz. 197; E. Janeczko: op. cit., s. 105 i nast.

⁵ Por.: System prawa cywilnego (praca zbiorowa), t. II, s.331 i nast.; uchwała SN z dnia 18.VI.1968 r., OSNCP 1969, poz. 62; S. Wójcik: Z problematyki stosowania przepisów o biegu przedawnienia roszczeń do biegu zasiedzenia, „ZUJ — Prace z Wynalazczości Ochrony Własności Intelektualnej”, 1974, s. 2, s. 246; A. Szpunar, W. Wanałowska: Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego, NP 1969, nr 11–12, s. 1714 i nast.

Należy uznać, iż roszczenie o eksmisję nie jest roszczeniem petytoryjnym, a zatem nie może ono pociągać za sobą przerwania biegu zasiedzenia.

Ochrona petytoryjna stanowi cywilistyczną ochronę własności przewidzianą w art. 222 k.c. Przysługuje ona wyłącznie właścicielowi w razie naruszenia jego prawa własności i zmierza do ochrony tego prawa. Natomiast powództwo o eksmisję (opróżnienie lokalu) nie zmierza do ochrony prawa własności i może być wytoczone nie tylko przez właściciela, ale także przez posiadacza lub inne oso-

by, wymienione np. w art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 10.IV.1974 r. - Prawo lokalowe (tekst jednolity: Dz. U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55).

W konkretnym wypadku bieg zasiedzenia mogłoby przerwać tylko roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.) bądź roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.), jako roszczenia zaliczone do ochrony petytoryjnej.

Żalować należy, że Sąd Najwyższy nie miał okazji do wypowiedzenia się w tej kwestii.

dr Andrzej Zieliński

2

GŁOSA

do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1986 r. III CZP 48/86*

Teza głosowanej uchwały brzmi, jak następuje:

Jeżeli Zakład Oczyszczania Miasta na podstawie decyzji administracyjnej o zatwierdzenie planu realizacyjnego budowy drogi zajął część gruntu rolnego bez zawarcia umowy o przeniesienie prawa własności gruntu zajętego pod drogę z właścicielem nieruchomości i nie uruchomił postępowania wywłaszczeniowego, to strona, zawierające ugodę sądo-

wą, mogą określić wartość gruntu według cen wolnorynkowych, z tym zastrzeżeniem, że cena ta nie może przekraczać ceny maksymalnej ustalonej w trybie art. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 22, poz. 99) przez radę narodową stopnia wojewódzkiego dla danej miejscowości.

1. Zarówno teza uchwały jak i jej prawne uzasadnienie zasługują na aprobatę. Celem glosy jest rozwinięcie fragmentu tezy oraz związanego z nią poglądu dotyczącego nabywania nieruchomości na podstawie art. 8 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. w drodze określenia

wartości tego gruntu według cen wolnorynkowych, z tym zastrzeżeniem, że cena ta nie może przekraczać ceny maksymalnej ustalonej w trybie powołanego wyżej przepisu. W szczególności w tezie zostały użyte określenia „ceny wolnorynkowe” oraz „ceny maksymalne”. W

* Uchwała została opublikowana w OSN Prok. Gen. 1987, nr 1, poz. 1.