

Mieczysław Szaciński

Dobra wiara posiadacza nieruchomości jako przesłanka zasiedzenia

Palestra 42/5-6(485-486), 6-14

1998

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.

Dobra wiara posiadacza nieruchomości jako przesłanka zasiedzenia

Zasiedzenie jest sposobem nabycia prawa wskutek faktycznego, długotrwałego jego wykonywania przez nie uprawnionego posiadacza. Ze względu na znaczenie gospodarcze i wartość majątkową wiele uwagi w doktrynie i orzecznictwie poświęcono zasiedzeniu prawa własności nieruchomości, a przede wszystkim przesłance zasiedzenia w krótszym terminie, tj. pojęciu dobrej wiary (braku złej wiary) posiadacza.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dobra wiara posiadacza rzeczy była dwukrotnie przedmiotem uchwał składu siedmiu sędziów z mocą zasady prawnej: 25 maja 1955 r. (OSN 1956, z. 4, poz. 92) i 6 grudnia 1991 r. (OSNCP 1992, z. 4, poz. 48).

Według uchwały z 1991 r. 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. W głosie do tego orzeczenia wypowiedziany został pogląd, że uchwała: „...kładzie, jak się wydaje, kres rozbieżnościom istniejącym od wielu lat w orzecznictwie i doktrynie¹.

Ze stanowiskiem tym trudno byłoby się zgodzić, tym bardziej że głosowana uchwała, zarówno jej teza jak i uzasadnienie, nasuwają poważne wątpliwości.

Analiza przepisów prawnych, stanowiska doktryny i orzecznictwa zdaje się przyznawać rację poglądom J. Kohlera, że na pojęcie dobrej wiary wpływ mają poglądy prawne i stosunki społeczne, które są zmienne. Dlatego ustawa powinna wykazywać wobec nich konieczną elastyczność².

Można by dodać, że poważny wpływ na pojęcie dobrej wiary mają koncepcje światopoglądowe, polityka gospodarcza, a także konkretne stosunki prawne, przy których regulacji występuje przesłanka dobrej wiary.

I

W prawie europejskim na pojęcie dobrej wiary silny wpływ wywarła konstrukcja *bona fides* w prawie rzymskim. W prawie tym posiadacz był uznawany za posiadacza w dobrej wierze, gdy był przekonany „o prawowitości swego posiadania”³.

Wyrazem podobnego stanowiska jest przepis § 326 austriackiego kodeksu cywilnego, według którego posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto na podstawach prawdopodobnych uważa rzecz, którą posiada, za swoją. Wskutek błędu faktycznego lub z powodu niezajomości przepisów ustawowych można być posiadaczem nieprawnym, a mimo to w dobrej wierze.

W prawie francuskim zróżnicowano pojęcie dobrej wiary w zależności od tego, czy przedmiotem posiadania jest rzecz ruchoma czy nieruchomość. Zgodnie z art. 550 k.c. posiadacz jest w dobrej wierze, gdy posiada jak właściciel na podstawie tytułu translatywnego własności, którego wad nie zna. Przystaje być w dobrej wierze w momencie, gdy wady te stają mu się znane.

Odnośnie do nieruchomości, art. 2265 k.c. stanowi, że kto nabywa w dobrej wierze i na podstawie prawidłowej podstawy prawnej nieruchomość, nabywa własność po 10 latach, jeżeli prawdziwy właściciel mieszka w okręgu sądu apelacyjnego, w którym się znajduje nieruchomość, a po 20 latach, jeżeli właściciel mieszka poza tym okręgiem. Do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie wymagany jest: słuszny tytuł nabycia i dobra wiara nabywcy.

Słuszny tytuł to tytuł, który „sam w sobie” jest właściwy do nabycia własności abstrahując od tego, czy zbywca był zdolny do przeniesienia własności⁴. Pojęcie dobrej wiary oscyluje między dwoma biegunami: biegunem czysto technicznym – ignorancja i biegunem moralnym – uczciwość posiadacza analizowana pod wszystkimi postaciami⁵. W myśl art. 2268 k.c., dobra wiara jest zawsze domniemywana i ciężar dowodu

spoczywa na tym, kto powołuje się na złą wiara.

W prawie niemieckim zróżnicowanie przesłank nabycia własności rzeczy ruchomej i nieruchomości wiąże się m.in. ze związaniem nabycia nieruchomości z rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Według § 932 k.c.n. nabywca nieruchomości nie jest w dobrej wierze, jeżeli wie lub wskutek ciężkiego niedbalstwa nie wie, że zbywana rzecz nie należy do zbywcy. Natomiast odnośnie do nieruchomości § 892 k.c.n. stanowi, że uznaje się na korzyść nabywcy prawa na nieruchomości, na podstawie czynności prawnej, że treść księgi wieczystej jest prawidłowa, chyba że zostało wniesione ostrzeżenie przeciwko prawidłowości lub niezgodność jest nabywcy znana.

Ochrona posiadacza rzeczy ruchomej w dobrej wierze jest następstwem zasady prawa pozornego („Rechtsscheinsprinzip”) i ochrony obrotu⁶. Dobra wiara nie jest przesłanką nabycia, lecz zła wiara jest przeszkodą nabycia – jest negatywną przesłanką⁷. Orzecznictwo uznaje za ciężkie niedbalstwo działanie, przy którym zostaje naruszona wymagana staranność w niezwykle poważnych rozmiarach wskutek pominięcia tego, na co w konkretnych okolicznościach każdy musiałby zwrócić uwagę⁸.

Przy nabyciu nieruchomości ciężkie niedbalstwo jest bez znaczenia. Tylko świadomość niezgodności księgi wieczystej wyłącza dobrą wiara⁹.

II

W prawie polskim tzw. negatywna przesłanka w postaci złej wiary różnie była określana.

Artykuł 22 § 1 dekretu o prawie rzeczowym z 11 października 1946 r. stanowił, że w złej wierze jest ten, kto wie, iż treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie z art. 20 § 2 k. rodz. i op. z 25 lutego 1964 r. (Dz.U. Nr 9, poz. 59 ze zm.) za będącego w złej wierze uważa się małżonka, który w chwili zawarcia małżeństwa wiedział o okoliczności stanowiącej podstawę jego unieważnienia.

Szersze ujęcie złej wiary zawiera art. 6 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), w myśl którego w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Przepisy kodeksu cywilnego normujące nabycie własności przez zasiedzenie nie wyjaśniają, na czym ma polegać zła wiara uniemożliwiająca nabycie własności rzeczy ruchomej przez zasiedzenie (art. 174 k.c.), ani zła wiara posiadacza nieruchomości uniemożliwiająca nabycie własności w krótszym terminie z upływem lat dwudziestu.

W doktrynie odróżniono dwa elementy dobrej wiary: obiektywny – oznaczający reguły postępowania oceniane dodatnio z punktu widzenia etycznego, zastąpione w PRL przez zasady współżycia społecznego i subiektywny – stan świadomości konkretnej osoby wyłączający zarzut złej wiary.

Przedwojenna doktryna uznawała dobrą wiarę w znaczeniu subiektywnym jako stan psychiczny osoby, tj. przekonanie o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego wbrew rzeczywistemu stanowi rzeczy. W tym znaczeniu

dobra wiara była rodzajem błędu usprawiedliwanego nieznaną prawdziwego stanu¹⁰.

Na gruncie prawa zunifikowanego uznawano, że nie ma podstaw do twierdzenia, iż osoba, która posiada rzecz bez tytułu prawnego, objęła lub ją samowolnie posiada jest tym samym posiadaczem w złej wierze. Jak pisał Stefan Breyer – domniemanie dobrej wiary służy każdemu posiadaczowi bez względu na tytuł posiadania i sposób objęcia rzeczy¹¹. Zdaniem innego autora, podstawowym elementem dobrej wiary jest przekonanie o istnieniu pewnego stanu, który w rzeczywistości nie istnieje. Świadomość o braku własności nie wyłącza sama przez się dobrej wiary¹². Jerzy Morawski w opracowaniu dotyczącym nabywania gruntów rolnych wypowiedział się przeciwko uznaniu za posiadacza w złej wierze tego, kto nabył grunt bez zachowania formy aktu notarialnego, w szczególności, gdy była zawarta z właścicielem umowa kupna gruntu i cena sprzedaży została całkowicie zapłacona¹³.

Autor zwracał uwagę, że przyczyną niezachowania formy aktu notarialnego był przeważnie brak funduszy na opłaty notarialne i na rzecz Skarbu Państwa oraz brak wymaganego w obowiązujących przepisach zezwolenia lub zatwierdzenia przez właściwą władzę administracyjną¹⁴.

Aleksander Kunicki w swym monograficznym opracowaniu „Zasiedzenie w prawie polskim” był zdania, że: „Przy ocenie problemu dobrej wiary nie chodzi (...) o taką czy inną świadomość nabywcy na podstawie umowy nieformalnej, a w szczególności jest zupełnie obojętne to, czy nabywca ma świadomość bez-

skuteczności takiej umowy (...) Do zasiedzenia potrzebna jest dobra wiara co do samego posiadania, a nie co do jego skutków...¹⁵ „Nabywca może mieć pełną świadomość, że umowa nieformalna nie przenosi własności, co wcale nie oznacza, że brak mu dobrej wiary co do posiadania”¹⁶.

Zmodyfikował swój pogląd tenże autor w czasie późniejszym pisząc, że elementami pojęcia dobrej wiary są: element subiektywny, tj. przekonanie, że stan władztwa nie narusza praw innych osób i element obiektywny, tj. że okoliczności towarzyszące uzyskaniu władztwa nie kolidują z zasadami współżycia społecznego¹⁷.

Zdaniem S. Szera i A. Woltera, pojęcie dobrej wiary w znaczeniu subiektywnym polega na błędnym, ale usprawiedliwionym, przeświadczeniu o istnieniu pewnego stanu prawnego. W złej wierze natomiast jest ten, kto ma świadomość niezgodności stanu rzeczy z rzeczywistym stanem prawnym albo nie zna rzeczywistego stanu prawnego wskutek niedbalstwa¹⁸.

Podobne stanowisko zajmował K. Przybyłowski, przyjmując istnienie złej wiary w dwóch kategoriach przypadków: gdy dana osoba wie o okolicznościach miarodajnych dla normy operującej pojęciem dobrej lub złej wiary (rzeczywisty stan świadomości) i gdy dana osoba nie wie o powyższych okolicznościach, ale wiedziałaby, gdyby zachowała się należycie, tj. postępowała rozsądnie¹⁹.

Wpływ polityki gospodarczej i przesłanek światopoglądowych na pojęcie dobrej wiary zaznaczył się w okresie PRL szczególnie wyraźnie. Dyrektywy PZPR w sprawach polityki rolnej, znaj-

dujące wyraz m.in. w uchwale IX plenum KC, wpłynęły na zaostrenie kryteriów złej wiary w doktrynie i orzecznictwie, a także znalazły swój wyraz w ustawodawstwie.

Jeszcze w 1963 r. Jan Wasilkowski pisał, że „Dobra wiara polega na usprawiedliwianym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. Ocena, czy przekonanie to było usprawiedliwione, należy całkowicie do sądu, ponieważ ustawa nie określa żadnych kryteriów oceny. Domniemanie przemawia za istnieniem dobrej wiary posiadacza”²⁰.

Ale już w 1968 r., zdaniem autora, nie mógł być uznany za działającego w dobrej wierze ten, kto objął nieruchomości w posiadanie samoistne na podstawie nieformalnej umowy, gdyż według J. Wasilkowskiego: „...cały mechanizm tak niezbędnych w naszych obecnych stosunkach społeczno-gospodarczych ograniczeń obrotu nieruchomościami rolnymi opiera się na założeniu, że umowy o przeniesienie własności nieruchomości będą zawierane w formie aktu notarialnego, której zachowanie zapewnia prewencyjną kontrolę ich zgodności z prawem. Przyjęcie kwestionowanego poglądu (...) prowadziłoby de facto do liberalizacji tych ograniczeń”²¹.

Nawiązując zapewne do uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., J. Wasilkowski w kolejnym opracowaniu pisał, że „Należy odrzucić pogląd, według którego przekonanie posiadacza, że nie narusza niczyich praw, albo że nikogo nie krzywdzi, ma być uważane za jednoznaczne z dobrą wiarą w rozumieniu przepisów o zasiedzeniu”²². „(...) w naszym systemie prawnym ratio legis tych przepisów po-

lega (...) na ochronie interesu społecznego. Dość wskazać na ograniczenia obrotu nieruchomości, których skuteczność okazałaby się iluzoryczna, gdyby dopuścić obrót nieformalny"²³.

Ustawodawca nadał polityce agrarnej partii wówczas rządzącej restrykcyjne formy prawne przede wszystkim w ustawie z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250), stanowiąc w art. 17, że w razie niezachowania formy aktu notarialnego, właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej zrywa strony do zawarcia umowy w formie prawem przewidzianej lub do przywrócenia poprzedniego stanu posiadania w terminie 3 miesięcy. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu właściwy organ mógł zastosować grzywnę, a jeżeli i ten środek okazał się nieskuteczny, nieruchomość mogła być przejęta na rzecz Państwa za 50% wartości.

Nie uszło uwagi niektórych autorów również w tamtym czasie, że konstrukcja mylnego przekonania o rzeczywistym stanie rzeczy nadawała sens pojęciu dobrej wiary²⁴. W głosie do orzeczenia Sądu Najwyższego z 5 września 1989 r., Jerzy Ignatowicz pisał, że „(...) za *będącego w dobrej wierze należy uznać także takiego nieformalnego nabywcę nieruchomości, który pozostawał w błędzie co do prawa*”²⁵.

Ale wcześniej stosowana przez Sąd Najwyższy wykładnia pojęcia dobrej wiary do przepisów o zasiedzeniu kolidowała z linią polityki agrarnej Państwa²⁶. W dalszej konsekwencji zaczęto w orzecznictwie różnicować pojęcie dobrej wiary w rozumieniu art. 172 i 231 k.c.

III

W powojennym orzecznictwie Sądu Najwyższego subiektywny element dobrej wiary był różnie określany. W licznych orzeczeniach istotne znaczenie przypisywane było świadomości posiadacza. Ale punkty odniesienia tej świadomości były zróżnicowane.

Poglądowi, że dobra wiara polega na świadomości posiadacza, iż jego posiadanie niczyich praw nie narusza, dała wyraz uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r., I Co 14/55 (OSN 1956, z. 4, poz. 92). W uchwale tej Sąd Najwyższy stwierdził, że dobra wiara posiadacza rzeczy jest równoznaczna z przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że jego posiadanie niczyjego prawa nie narusza.

W ślad za powyższym orzeczeniem, w uchwale z 22 lutego 1956 r., 4. Co 1/56 (OSN 1957, z. 3, poz. 77), Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że za posiadacza dobrej wiary można uznać także taką osobę, która choć zdaje sobie sprawę z faktu, że tytuł własności jej nie przysługuje, ale na podstawie zachowania właściciela mogła dojść do przekonania, że ten rezygnuje na jej rzecz z prawa dochodzenia własności.

Takie stanowisko zapobiega – zdaniem Sądu Najwyższego – krzywdzie nabywcy w dość licznych sprawach, w których właściciel, korzystając z nieważności aktu zbycia nieruchomości z powodu braku wymaganej formy, powodowany chęcią zysku domaga się zwrotu nieruchomości. W orzeczeniu z 13 września 1962 r., 1. CR 521/62

(„Nowe Prawo” 1964, nr 2, s. 192–195), Sąd Najwyższy uznał, że posiadaczem w dobrej wierze jest także ten, kto wprawdzie wie, że posiadane prawo mu nie służy, ale ma w postawie osoby uprawnionej podstawę do przekonania, iż jej nie krzywdzi.

W sprawie, w której przedmiotem była nieruchomość sprzedana umową prywatną bez zachowania formy aktu notarialnego, Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 14 września 1962 r., III CR 71/62 (OSN 1963, z. 5, poz. 111), uznał, że świadomość nienabycia własności nie wyłącza dobrej wiary. Wystarczy bowiem usprawiedliwione przekonanie, że obejmujący w posiadanie ma do tego prawo i choć właścicielem jeszcze nie jest, stanie się nim w przyszłości zgodnie z wolą zbywcy.

Zdaniem Sądu Najwyższego, zwężenie pojęcia dobrej wiary jest wyrazem ujęcia rygorystycznego, niezgodnego z potrzebami życia i intencją ustawy. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 22 października 1965 r., III CR 346/64 (OSN 1966, z. 7–8, poz. 125) i 20 czerwca 1968 r., II CR 232/68 (OSN 1969, z. 4, poz. 75).

Niektóre orzeczenia nawiązujące do świadomości posiadacza jako istotnego elementu dobrej wiary, podkreślają znaczenie symptomów błędnej oceny jego własnej sytuacji prawnej. I tak w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 23 sierpnia 1955 r., I CR 307/55 (OSN 1956, z. 1, poz. 26), czytamy, że kwestia dobrej czy złej wiary posiadacza gruntu zależy nie od obiektywnych skutków prawnych czynności, w wyniku której nastąpiło objęcie w posiadanie, lecz od stanu świadomości posiadacza, który jest w dobrej wierze, jeżeli konkretne okoliczności

usprawiedliwiają jego przekonanie, iż obejmuje grunt na prawach właściciela, choćby w rzeczywistości mniemanie to okazało się błędne.

Podobnie wyrokiem z 25 czerwca 1968 r., III CRN 159/68 (OSPİKA 1970, z. 10, poz. 197), Sąd Najwyższy orzekł, że przy ocenie, czy zachodzą warunki do nabycia własności nieruchomości w drodze zasiedzenia, pojęcie dobrej wiary polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 maja 1971 r., I CR 302/71 („Nowe Prawo” 1973, nr 4, poz. 580). W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z 17 września 1986 r., III CZP 58/86 (OSN 1987, z. 10, poz. 150), zwrócono uwagę, że rygorystyczne ujęcie dobrej wiary występowało wówczas, gdy przez zasiedzenie zmierzano do obejścia przepisów o planowaniu przestrzennym, o podziale nieruchomości oraz ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jednakże dobra wiara jest pojęciem z kategorii świadomości i to nie świadomości absolutnej, ale tylko względnej.

Z kolei w postanowieniu Sądu Najwyższego z 5 września 1989 r., III CRN 277/89 (OSPİKA 1991, z. 7–8, poz. 186), czytamy, że dobra wiara jest pojęciem z kategorii świadomości. Podstawowym składnikiem dobrej wiary jest zatem subiektywne przekonanie posiadacza, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo, mimo że obiektywnie rzecz biorąc przekonanie to jest wynikiem błędu. Błąd ten musi być wywołany okolicznościami, które według obiektywnych kryteriów oceny usprawiedliwiają przekonanie po-

siadacza o przysługiwaniu mu wykonywanego prawa.

Dlatego osoba, która uzyskała posiadanie nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, może być w zakresie zasiedzenia tej nieruchomości uznana za samoistnego posiadacza będącego w dobrej wierze.

Wpływ polityki gospodarczej PZPR, ustawodawstwa i na tych podstawach kształtującej się doktryny, znajduje wyraz w orzeczeniu Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1976 r., III CRN 297/76 (OSN 1977, z. 8, poz. 142), wydanym na skutek rewizji nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego PRL. Sąd Najwyższy uznał, że powód nie może być uznany za posiadacza w dobrej wierze, skoro nabył nieruchomość nie czyniąc zadość wymaganiu formy aktu notarialnego.

Zdaniem Sądu Najwyższego, rewizja nadzwyczajna trafnie stwierdziła, że zaskarżony wyrok jako godzący w politykę rolną Państwa, narusza także interes Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej.

W postanowieniu z 14 stycznia 1977 r., III CRN 309/76 (OSN 1977, z. 11, poz. 214), w uwzględnieniu rewizji nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego PRL, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że mimo iż właściciele nie roszczą sobie żadnych pretensji, wnioskodawczyni, która nabyła nieruchomość bez zachowania formy aktu notarialnego nie była w dobrej wierze. Sąd Najwyższy stwierdził, że należy przeciwdziałać nieformalnemu obrotowi nieruchomościami, gdyż godzi to w podstawy polityki rolnej naruszając także interes PRL. Podobnie w uchwale z 24 marca 1980 r., III CZP 14/80 (OSN 1980, z. 9, poz. 161), zdaniem Sądu Najwyższego osoba, która uzyskała po-

siadanie nieruchomości w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie może być uważana za samoistnego posiadacza będącego w dobrej wierze.

W uzasadnieniu uchwały uznano, że za takim pojęciem dobrej wiary przemawia ochrona właściciela oraz prewencyjna kontrola zgodności umów przenoszących własność nieruchomości z przepisami wprowadzającymi ze względów społeczno-gospodarczych pewne ograniczenia do tego obrotu. Także w postanowieniu Sądu Najwyższego z 6 maja 1980 r., III CRN 45/80, wyrażony został pogląd, że nie można było uznać wnioskodawców za posiadaczy w dobrej wierze, skoro nabyli nieruchomość bez zachowania prawem przepisanej formy aktu notarialnego.

IV

Uchwała składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 6 grudnia 1991 r. stwierdzająca, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego nie jest w dobrej wierze zarówno w swej tezie jak i uzasadnieniu, dość nieoczekiwanie nawiązuje do rygorystycznych orzeczeń lat siedemdziesiątych.

Uzasadnienie uchwały zawiera argumenty mające przemawiać za przyjętą tezą. Pierwszy argument, to konieczność przestrzegania przepisów prawnych, w tym także przepisów dotyczących wymaganych form czynności prawnych. Argument drugi to ochrona własności. Dalszy – to obowiązek zachowania przy dokonywaniu czynności prawnych minimum staranności.

Ponadto za tezą Sądu Najwyższego ma przemawiać potrzeba przeciwdziałania

nia powstawaniu stosunków nieuporządkowanych. Za takim stanowiskiem ma również przemawiać przepis art. 17 ustawy z 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych. Argument dotyczący stosunków prawnych nie uporządkowanych może być zwrócony przeciwko tezie Sądu Najwyższego. Instytucja zasiedzenia jest bowiem oceniana w doktrynie właśnie jako służąca uporządkowaniu stosunków prawnych.

Jak pisał Jerzy Wiszniewski jeszcze w 1969 r. „z punktu widzenia gospodarki narodowej wydaje się celowe pozbawić prawa własności takiego właściciela, który z rzeczy nie korzysta i o nią się nie troszczy i przyznać to prawo tej osobie, która rzeczą od dłuższego czasu włada”²⁷. Niepożądana jest bowiem niepewności sytuacji prawnej, gdyż osłabia ona gospodarcze zainteresowanie posiadacza rzeczy.

Argument Sądu Najwyższego o konieczności przestrzegania przepisów prawnych jest argumentem także za przestrzeganiem przepisów o zasiedzeniu i domniemaniu dobrej wiary.

Art. 172 § 1 k.c. ustala termin lat dwudziestu do nabycia własności nieruchomości dla posiadacza, który nie jest w złej wierze.

Zła wiara w sensie etymologicznym jak i w zwykłym rozumieniu oznacza stan świadomości, tj. świadomość zachowania naruszającego reguły lub zasady prawne, moralne, obyczajowe, itp.

Niedbalstwo może być elementem winy, ale skoro jego skutkiem jest niewiedza, to znajduje się poza zakresem pojęcia złej wiary jako stanu świadomości.

Ustawodawca może oczywiście ujmować treść złej wiary szerzej niż to wynika z etymologicznego znaczenia, ale daje wówczas temu wyraźny wyraz w przepisach.

Tak jest w art. 6 ust. 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), zgodnie z którym w złej wierze jest ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym albo ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć.

Zaskoczenie budzi pogląd Sądu Najwyższego, że to szersze ujęcie złej wiary w ustawie z 6 lipca 1982 r. powinno mieć zastosowanie do zasiedzenia, gdyż nie ma podstaw: „...by instytucjom tym przypisywać różne znaczenie...”. Wydaje się, że sprawa jest na tyle oczywista, że nie wymaga udowadniania różnorodność funkcji społecznej i gospodarczej ksiąg wieczystych i zasiedzenia. Nieuzasadnione byłoby ponadto podejrzewanie ustawodawcy o uchybienia redakcyjne. Kategoryczna teza Sądu Najwyższego zrównująca brak formy aktu notarialnego ze złą wiarą trudna jest do pogodzenia z domniemaniem istnienia dobrej wiary, o czym stanowi art. 7 k.c.

Z tą trudnością borykał się swego czasu J. Wasilkowski, ale przeważyły względy polityczne. Uchwała z 6 grudnia 1991 r. stwarza w określonym zakresie domniemanie złej wiary i to nieusuwalne, skoro oderwane od stanu świadomości posiadacza.

W tym stanie rzeczy omawiana uchwała zdaje się być krokiem wstecz w stosunku do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 25 maja 1955 r.

Przypisy:

- ¹ M. Wolanin: „Przegląd Sądowy”, 1993, nr 6, s. 82.
- ² J. Kohler: *Die Idee des geistigen Eigentums*, UFiTA 1993, t. 123, s. 104.
- ³ R. Taubenschlag: *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1995, PWN, s. 144.
- ⁴ Aubry et Rau: *Droit civil français*, t. II, Paryż 1961, s. 492; H.W. i J. Mazeaud: *Leçons de droit civil*, t. II, Paryż 1956, s. 1171.
- ⁵ J. Corbonnier: *Droit civil*, 1975, t. III, s. 249.
- ⁶ H. Westermann: *Sachenrecht*. Karlsruhe, 1960, s. 233.
- ⁷ R. Valentin: *Das Prinzip des Gütergläubenschützes und seine Abhandlungen*, München 1968, s. 166.
- ⁸ R. Valentin: op. cit., s. 173–174.
- ⁹ F. Baur: *Lehrbuch des Sachenrechts*, München 1977, s. 202 i H. Westermann: op. cit., s. 425. Inaczej R. Valentin: op. cit., s. 185–186.
- ¹⁰ R. Longchamps de Berier: *Zobowiązania*. Poznań 1948, s. 145.
- ¹¹ S. Breyer: *Glosa do uchwały 7 sędziów SN z 25 maja 1955 r.*, „Państwo i Prawo” 1957, z. 3.
- ¹² F. Błachuta: *Glosa do orzeczenia SN z 13 września 1962 r.*, 1 CR 521/62. „Nowe Prawo” 1964, z. 2, s. 196 i 198.
- ¹³ J. Morawski: *Problematyka prawa użytkowania gruntów rolnych*, Warszawa 1959, s. 38–39.
- ¹⁴ Op. cit., s. 36–37.
- ¹⁵ A. Kunicki: *Zasiedzenie w prawie polskim*. Warszawa 1964, s. 137.
- ¹⁶ Op. cit., s. 138.
- ¹⁷ A. Kunicki: *Domniemania w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 107.
- ¹⁸ S. Szer: *Prawo cywilne. Część ogólna*, Warszawa 1967, s. 73–74; A. Wolter: *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*. Warszawa 1967, s. 317.
- ¹⁹ K. Przybyłowski: *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu)*, „Studia cywilistyczne”, Kraków 1970, t. XV, s. 17–18.
- ²⁰ J. Wasilkowski: *Zarys prawa rzeczowego*, 1963, s. 110.
- ²¹ J. Wasilkowski: *Nabywanie własności przez zasiedzenie*, „Nowe Prawo” 1968, z. 7–8, s. 1105–1106.
- ²² J. Wasilkowski: *Prawo własności w PRL. Zarys wykładu*, 1969, s. 195.
- ²³ J. Wasilkowski: *ibidem*, s. 196.
- ²⁴ A. Kubas: *Budowa na cudzym gruncie*, 1972, s. 83.
- ²⁵ J. Ignatowicz: *Glosa*, OSPiKA. 1991, z. 7–8, s. 361.
- ²⁶ A. Kubas: op. cit., s. 84.
- ²⁷ J. Wiszniewski: *Zarys prawa cywilnego*, 1969, s. 192.