

MARCIN RUDNICKI*

DOBRA I ZŁA WIARA W INSTYTUCJI NABYCIA PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI POPRZEZ ZASIEDZENIE

WSTĘP

Truizmem jest stwierdzenie, że każda gałąź prawa funkcjonuje na pewnym poziomie ogólności i tym samym przy determinowanym tymże poziomem ogólności stopniu zaufania adresatów norm do judykatury. Powyższa teza nabiera jednak nieoczekiwanego wydźwięku przy wszelkich próbach podjęcia rozważań na tematy związane z dopuszczalnością tworzenia prawa poprzez użycie pojęć na tyle nieprecyzyjnych, że aż trudno definiowalnych. Ustawodawca, poszukując właściwego uregulowania danej instytucji, zmuszony jest wręcz do stosowania takich określeń. Ten rodzaj ucieczki od typowej dla dawnych regulacji z zakresu prawa karnego kazuistyki¹, pozwalający zmniejszyć objętość aktów prawnych, niesie jednak za sobą wiele zagrożeń, które w ostatecznym rozrachunku mogą podważyć jeden z elementów zasady demokratycznego państwa prawnego, to jest związany z zasadą zaufania obywateli do państwa postulat pewności prawa². Może się bowiem zdarzyć, że w pewnym momencie stopień ogólności norm będzie na tyle wysoki, że

* Autor jest doktorantem na Wydziale Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego, stypendystą projektu „Akademia Rozwoju — kluczem wzmocnienia kadr polskiej gospodarki”, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego.

¹ Doskonałym przykładem kazuistycznej regulacji stanowi Kodeks kar głównych i poprawczych, który został wprowadzony do obrotu w zaborze rosyjskim w 1848 r. (zob. W. Wróbel, A. Zoll: *Polskie prawo karne. Część ogólna*, Kraków 2010, s. 68).

² Tak zobrazowane wynikanie z siebie zasad ogólnych prawa znajduje pełne uzasadnienie w stanowisku doktryny, w tym łącznie w stanowisku B. Banaszaka i J. Kochanowskiego (zob. B. Banaszak: *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 27; wystąpienie dr. Janusza Kochanowskiego, Rzecznika Praw Obywatelskich na konferencji naukowej „Język polskiej legislacji, czyli zrozumiałość przekazu a stosowanie prawa”, www.rpo.gov.pl/pliki/1165502902.pdf, s. 1).

naruszy przewidywalność działań sądowych organów państwa i tym samym obniży wcześniej wskazany stopień zaufania. Jednym z takich nieprecyzyjnych pojęć jest stosowana przez ustawodawcę na gruncie regulacji prawa prywatnego „dobra wiara”, która nierzadko idzie w parze z jej przeciwstawną „złą wiarą”. Choć określenia te dotyczą wielu instytucji prawnych, to szczególnego znaczenia nabierają w przypadku instytucji zasiedzenia. W jej ramach nie tylko bowiem stanowią podstawowe elementy konstrukcyjne o szczególnym znaczeniu praktycznym, ale przede wszystkim to na jej gruncie pojęcia te się kształtowały. To zaś już w wystarczający sposób przemawiało za podjęciem rozważań niniejszego opracowania. Jego celem będzie ukazanie ewolucji znaczenia pojęć „dobrej i złej wiary”, ich roli oraz zasadności występowania w kontekście wybranej instytucji prawnej.

Dobrą wiarę, wywodzącą się od rzymskiej *bona fides*, zwykle się traktować w języku potocznym jako przejaw słuszności i uczciwości w działaniu³. Jest to więc nacechowana pozytywnie pod względem aksjologicznym kategoria świadomości danej osoby⁴. *A contrario*, złą wiarę upatruje się w takim działaniu, które pozbawione jest powyżej wymienionych wartości, a więc w działaniu wynikającym z negatywnie nacechowanej pod względem aksjologicznym kategorii świadomości danej osoby. Powyższe wydaje się potwierdzać stwierdzenie, że dobra wiara stanowi „miarę dla oceny czyjegós zachowania się, jako odpowiedniego z punktu widzenia norm etycznych przyjętych w obrocie”⁵. W tym znaczeniu mówimy na przykład o działaniu zgodnym lub sprzecznym z zasadami dobrej wiary⁶.

Problemem, jaki jawi się w kontekście powyższych twierdzeń, jest jednak dokładniejsze dookreślenie tego, w którym miejscu następuje przejście ze stanu świadomości odpowiadającego dobrej wierze do stanu świadomości charakterystycznego dla złej wiary. Pytanie to, jak wiele innych postawionych w toku rozważań teoretyczno–prawno–aksjologicznych, nie znajduje odpowiedzi. O ile bowiem *a casu ad casum* można takową granicę ustalić, o tyle *in abstracto* jest to zupełnie niemożliwe⁷. Świadczy o tym choćby okoliczność, że przywołane na wstępie po-

³ W. Dajczak: *Dobra wiara jako symbol europejskiej tożsamości prawa*, Poznań 2006, s. 7.

⁴ S. Rudnicki dobrą i złą wiarę określał ogólnie, jako „subiektywną kategorię świadomości osoby fizycznej dotyczącą istnienia lub nieistnienia określonego prawa albo uprawnienia” (S. Rudnicki: *Dobra i zła wiara* (w:) *Nieruchomości. Problematyka prawna*, pod red. G. Bieńka, S. Rudnickiego, Warszawa 2011, s. 46).

⁵ Takie ujęcie dobrej wiary odpowiada przyjmowanemu w doktrynie jej obiektywnemu znaczeniu. Tematyka jednak obiektywnego i subiektywnego znaczenia dobrej wiary, jako wtórna względem jej znaczenia na gruncie omawianej instytucji, nie będzie przedmiotem rozważań (więcej na temat dobrej wiary w znaczeniach obiektywnym i subiektywnym zob. B. Janiszewska: *Koncepcje dobrej wiary w przepisach prawa rzeczowego. Zasiedzenie nieruchomości, roszczenie o wykup gruntu*, Warszawa 2005, s. 13 i n.; K. Przybyłowski: *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu)*, Studia Cywilistyczne 1970, t. XV).

⁶ R. Longchamps de Berier: *Zobowiązania*, Poznań 1948, s. 157.

⁷ Podobną tezę wydaje się stawiać A. Zarzycka, która stwierdziła, pisząc o dobrej wierze w kontekście dawnej regulacji instytucji zasiedzenia, że: „Orzecznictwo SN nie formułuje jednolitej dyrektywy interpretacyjnej dla oceny kryteriów dobrej czy złej wiary, lecz ogranicza się do wyjaśnienia tego problemu w nawiązaniu do poszczególnych sytuacji faktycznych” (A. Zarzycka: *Dobra wiara jako przesłanka zasiedzenia w przepisach obowiązujących w Polsce w latach 1918–1964*, Rejent 2000, nr 3, s. 236).

przedniego akapitu porównanie dobrej i złej wiary do kategorii słuszności i braku słuszności w rzeczywistości ma rację bytu jedynie w języku potocznym. Przyglądając się bliżej, można odnaleźć przypadki, gdy działanie w dobrej wierze nie będzie jednocześnie działaniem słusznym. Dotyczy to choćby sytuacji, gdy osoba związana określoną umową, wykonując ją, doprowadza do powstania lub utrzymania stanu przestępnego⁸.

Z uwagi na powyższe, rozważania na temat dobrej i złej wiary podjęte w dalszym toku niniejszego opracowania dotyczyć będą stosunkowo wąskiej kategorii stanów faktycznych. Ograniczać się one będą bowiem do zbadania art. 172 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny⁹, w którym dobra wiara służy jako miernik oceny zachowania nabywcy prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie¹⁰.

1. DOBRA I ZŁA WIARA JAKO ZWROTY NIEDOOKREŚLONE

Pojęcia „dobra wiara” i „zła wiara” nie są typowymi określeniami stosowanymi przez ustawodawcę. Celowa nieostrość tych wyrażeń językowych jest na tyle widoczna, że powszechne jest zgodne umiejscawianie ich przez teoretyków prawa poza kategorią zwrotów dookreślonych. Niestety, wydaje się jednak, że powyższa bezsporność załamuje się przy próbach już konkretnego zakwalifikowania przedmiotowych zwrotów pod daną kategorię. Można bowiem zauważyć, przy przyjęciu za podstawę podziału wszelkich zwrotów stosowanych przez ustawodawcę, dokonywanie dystynkcji prowadzącej w zależności od autora do utworzenia trzech lub jedynie dwóch członów podziału. Pierwszy pogląd, to jest optujący za wyodrębnieniem trzech członów podziału, znalazł swój wyraz w stanowisku E. Gniewka. Autor ten, poza kategorią podstawową, wyodrębnia kategorię klauzul generalnych oraz odrębną od niej kategorię zwrotów niedookreślonych, do których zalicza pojęcia „dobra wiara” i „zła wiara”¹¹. Z kolei drugi pogląd opiera się na założeniu, że przedmiotowa podstawa dzieli się jedynie na kategorie zwrotów dookreślonych i klauzul generalnych. Przy czym „dobrą wiarę” i „złą wiarę” umieszcza się w tej drugiej grupie¹².

Powyższe kontrowersje wyjaśnia Sąd Najwyższy, który wbrew swojemu wcześniejszemu orzecznictwu¹³ w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r. stwierdza w odniesieniu do dobrej wiary (a więc także pośrednio w odniesieniu do złej wiary), że nie może

⁸ Zob. W. Dajczak: *Dobra..., op. cit.*, s. 12; M. Pilich: *Dobra wiara w konwencji o umowach międzynarodowej sprzedaży towarów*, Warszawa 2006, s. 14.

⁹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.); zwana dalej k.c.

¹⁰ Zgodnie z podziałem M. Storme’a, dobra wiara może stanowić jedno z kryteriów interpretacji lub miernik oceny zachowania danego podmiotu (zob. M. Pilich: *Dobra..., op. cit.*, s. 45).

¹¹ Zob. E. Gniewek (w:) *Podstawy prawa cywilnego*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2010, s. 17.

¹² Zob. W. Gromski: *Klauzule generalne (w:) Wprowadzenie do nauk prawnych. Leksykon tematyczny*, pod red. A. Batora, Warszawa 2006, s. 178.

¹³ Postanowienie SN z dnia 10 października 2007 r., I CSK 231/07, LEX nr 503227.

być ona uznana za klauzulę generalną, gdyż poprzez jej zastosowanie „[...] ustawodawca nie odwołuje się [...] do żadnych pozaprawnych mierników ani też nie daje sędziemu możliwości oceny postawy moralnej podmiotu, lecz nakazuje ustalić rzeczywisty stan jego świadomości jako pewnej istniejącej obiektywnie okoliczności faktycznej”¹⁴. Nie trudno się oprzeć wrażeniu, że w powyższej tezie Sąd Najwyższy pokusił się jednocześnie o stworzenie definicji klauzuli generalnej¹⁵.

Należy więc stwierdzić, że dobra i zła wiara są zwrotami niedookreślonymi¹⁶. Oznacza to, że każdorazowe stosowanie przepisów je zawierających, w tym także przepisu art. 172 k.c., powinno być poprzedzone odpowiednimi zabiegami interpretacyjnymi zmierzającymi do ustalenia w sposób obiektywny znaczenia tych jakże subiektywnie nacechowanych elementów dyspozycji normy, elementów, które mniej lub bardziej prowadzą do słuszności i uczciwości w działaniu¹⁷. Aby jednak prawidłowo zrekonstruować istotę dobrej i złej wiary w związku z nabyciem prawa własności nieruchomości poprzez zasiedzenie, trzeba w pierwszej kolejności określić znaczenie tych stanów dla dopuszczalności stosowania omawianej instytucji.

2. WPŁYW STANU ŚWIADOMOŚCI POSIADACZA NIERUCHOMOŚCI NA DŁUGOŚĆ TERMINU ZASIEDZENIA

Instytucja prawna zasiedzenia ma wielowiekową tradycję. Umieszczona wśród pierwotnych sposobów nabycia własności, była już znana jurysprudencji starożytnego Rzymu. Do dziś istota zasiedzenia jest często wyjaśniana poprzez użycie definicji stworzonej przez Modestyna, jako nabycie własności rzeczy skutkiem ciągłego posiadania przez czas określony ustawą¹⁸. Znamienne jest, że zarówno w pierwszych regulacjach odnoszących się do omawianej instytucji, jak i w obecnych polskich normach ją określających, wśród szeroko pojmowanych przesłanek zasiedzenia praktycznie zawsze występował element świadomości posiadacza rzeczy, odnoszący się do jego przeświadczenia o przysługiwaniu prawa własności¹⁹.

¹⁴ Wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09, LEX nr 677771.

¹⁵ Przedmiotowa definicja jest co do istoty zbieżna z tą zaproponowaną przez E. Gniewka. Autor ten za klauzule generalne uważa bowiem zwroty, które „[...] odsyłają do systemu ocen czy norm pozaprawnych, określających system wartości lub preferencji, jakimi organ stosujący prawo ma się kierować” (E. Gniewek (w:) *Podstawy...*, *op. cit.*, s. 17).

¹⁶ B. Janiszewska dobrą wiarę określa jako ocenny zwrot niedookreślony (B. Janiszewska: *Pojęcie dobrej wiary w rozumieniu obiektywnym a zasady współzycia społecznego*, *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego* 2003, nr 9, s. 2); por. J. Gajda: *Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego*, *Studia Prawnicze* 1997, z. 2, s. 44 i n.

¹⁷ W. Dajczak wydaje się stwierdzać, że w mowie potocznej dobra wiara stanowi synonim słuszności i uczciwości (zob. W. Dajczak: *Dobra...*, *op. cit.*, s. 7).

¹⁸ *Usucapio est adiectio dominii per continuationem possessionis temporis lege definite* (A. Dębiński: *Rzymskie prawo prywatne. Kompendium*, Warszawa 2008, s. 225).

¹⁹ Przesłankami ujednocionej przez prawo justyniańskie instytucji zasiedzenia z okresu starożytności były: 1) fakt nadawania się danej rzeczy do zasiedzenia; 2) słuszna podstawa zasiedzenia; 3) dobra wiara; 4) posiadanie; 5) upływ określonego czasu (zob. A. Dębiński: *Rzymskie...*, *op. cit.*, s. 226 i n.).

W obecnej ogólnej regulacji instytucji zasiedzenia, zawartej w rozdziale II księgi drugiej kodeksu cywilnego, ustawodawca stanął na stanowisku, że należy odrębnie od zasiedzenia prawa własności nieruchomości uregulować zasiedzenie prawa własności ruchomości²⁰. Odrębności tychże regulacji występują między innymi w kwestii znaczenia stanu świadomości posiadacza rzeczy dla możliwości zasiedzenia prawa własności na niej.

W myśl art. 174 k.c. posiadacz rzeczy ruchomej niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada rzecz nieprzerwanie od lat trzech jako posiadacz samoistny, chyba że posiada w złej wierze. Tak zbudowany przepis pozwala w sposób bezsporny stwierdzić, że możliwe jest nabycie prawa własności rzeczy ruchomej jedynie poprzez podmiot posiadający w dobrej wierze²¹. Stan świadomości posiadacza stanowi więc w tym przypadku jedną z przesłanek, która musi występować przez cały ustawowo trzyletni okres posiadania²². Innymi słowy, objęcie posiadania rzeczy ruchomej w złej wierze lub późniejsza zmiana na taki stan świadomości powodować będzie, w myśl zasady *mala fides superveniens nocet*, że nabycie w drodze zasiedzenia nie nastąpi²³.

Z kolei biorąc pod uwagę brzmienie przepisu art. 172 k.c., trzeba dojść do zupełnie odmiennej konkluzji. Norma w nim zawarta dopuszcza bowiem zasiedzenie prawa własności, zarówno w przypadku istnienia u posiadacza dobrej, jak i złej wiary. Jedyną konsekwencją drugiego z wymienionych stanów jest wydłużenie okresu zasiedzenia z 20 do 30 lat (art. 172 § 2 k.c.)²⁴. Bardzo istotne w odniesieniu do zasiedzenia prawa własności nieruchomości jest obowiązywanie odmiennej zasady niż ta wynikająca z art. 174 k.c., to jest zasady *mala fides superveniens non nocet*. Zgodnie z nią, dla oceny świadomości posiadacza (jego dobrej lub złej wiary) prawnie doniosła, ze względu na konsekwencje prawne w postaci zastosowania dwudziestoletniego lub trzydziestoletniego okresu zasiedzenia, jest jedynie chwila uzyskania posiadania. Reguła ta, mimo tego że została zawarta *explicite* w przepisach art. 172 § 1 *in fine* k.c. i art. 172 § 2 *in fine* k.c., doczekała się już wielokrotnego potwierdzenia w orzeczeniach Sądu Najwyższego²⁵.

²⁰ W pracy świadomie zostało użyte określenie „ogólna regulacja”, co ma na celu zwrócenie uwagi na to, że zasiedzeniu w prawie polskim może także podlegać choćby prawo użytkowania wieczystego czy służebność gruntu (zob. E. Gniewek: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2010, s. 91 i n.).

²¹ Możliwość wnioskowania *a contrario* wynika z faktu, że dobra wiara jest przeciwstawieniem złej wiary (postanowienie SN z dnia 21 marca 2003 r., II CKN 1264/00, LEX nr 78845). Innymi słowy, każdy, kto nie posiada w dobrej wierze, posiada w złej wierze.

²² Postanowienie SN z dnia 12 października 2006 r., I CSK 144/06, LEX nr 395237; postanowienie SN z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 467/01, LEX nr 82275; postanowienie SN z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 730/98, LEX nr 51362.

²³ S. Rudnicki: *Nabycie przez zasiedzenie*, Warszawa 2007, s. 40.

²⁴ Tekst pierwotny ustawy określał odmienne okresy zasiedzenia, to jest odpowiednio 10 i 20 lat, co zostało zmienione ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy — Kodeks cywilny. Warto zaznaczyć, że przepisy przejściowe zawarte w akcie nowelizacyjnym wyznaczały regułę, zgodnie z którą do zasiedzenia, którego bieg rozpoczął się przed dniem jej wejścia w życie (a jeszcze się nie zakończył), stosuje się już nową regulację (art. 9).

²⁵ Wyrok SN z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, Legalis nr 417544; postanowienie SN z dnia 17 grudnia 2010 r., III CSK 57/10, Legalis nr 386453; postanowienie SN z dnia 1 grudnia 2010 r., I CSK 35/10, Gazeta Praw-

Podsumowując, należy stwierdzić, że stan świadomości posiadacza, który dla uproszczenia wniosku ograniczymy do dobrej wiary, w zależności od przedmiotu zasiedzenia, wywiera odmienne skutki. Jeżeli chodzi o zasiedzenie rzeczy ruchomych, stanowi on *conditio sine qua non* nabycia prawa własności. Z kolei zaś w odniesieniu do zasiedzenia nieruchomości „[...] jest jedynie przesłanką kwalifikującą stan posiadania, co pociąga za sobą skrócenie terminu biegu zasiedzenia”²⁶.

3. STAN ŚWIADOMOŚCI UZASADNIAJĄCY PRZEJĘCIE KRÓTSZEGO TERMINU ZASIEDZENIA NIERUCHOMOŚCI (DOBRA WIARA)

A. EWOLUCJA STANOWISKA DOKTRYNY POLSKIEJ PO 1945 R.

Badając powojenną ewolucję dobrej wiary, *prima facie* można by było dojść do wniosku, że polska nauka prawa cywilnego jest bardzo nieprzewidywalną i kapryśną dziedziną wiedzy. Dokonując jednak bardziej szczegółowej analizy omawianej kwestii, nasuwa się zgoła odmienna konkluzja. Należy bowiem stwierdzić, że rozwój stanowiska doktryny polskiej, następujący poprzez naprzemienne zawężanie i rozszerzanie stanów świadomości objętych pojęciem dobrej wiary, nie przebiegał w sposób przypadkowy, co też zostanie wykazane poniżej.

Pierwszym głównym aktem normującym obrót nieruchomościami po II wojnie światowej był wydany przez Radę Ministrów dekret z dnia 11 października 1946 r. — Prawo rzeczowe²⁷. Akt ten w swojej treści nie zawierał definicji dobrej wiary, co też rzecz jasna zrzuciło obowiązek wyjaśnienia tego pojęcia na doktrynę oraz co bardziej istotne, na judykaturę. Początkowo w orzecznictwie przeważał tradycyjny pogląd, w myśl którego za posiadacza nieruchomości w dobrej wierze uważany był ten, kto będąc usprawiedliwiony okolicznościami danego wypadku, błędnie jest przekonany, że jego władztwo jest zgodne z prawem²⁸. Przy takim spojrzeniu omawiany stan świadomości był wyłączany nie tylko przez uzyskanie wiedzy o braku uprawnień, lecz także brak uzyskania takowej wiedzy spowodowany niedbalstwem²⁹.

Wraz z uchwałą 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955 r.³⁰ nastąpił przełom w pojmowaniu dobrej wiary. Wynikał on, jak słusznie wskazuje S. Rudnicki, z potrzeby dostosowania wykładni prawa do powojennych stosunków gospodar-

na 2011, nr 16, s. 8; postanowienie SN z dnia 29 maja 2008 r., II CSK 58/08, LEX nr 794005; postanowienie SN z dnia 30 stycznia 2002 r., III CKN 206/01, LEX nr 54447.

²⁶ A. Kunicki: *Zasiedzenie w prawie polskim*, Warszawa 1964, s. 135.

²⁷ Dekret z dnia 11 października 1946 r. — Prawo rzeczowe (Dz. U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

²⁸ S. Rudnicki: *Nabycie...*, *op. cit.*, s. 78.

²⁹ E. Janeczko: *Zasiedzenie*, Zielona Góra 2002, s. 184 i n.

³⁰ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955 r., I CO 14/55, OSN 1956, nr IV, poz. 92.

czych, społecznych i politycznych³¹. Sędziowie Sądu Najwyższego stanęli bowiem przed rozstrzygnięciem bardzo aktualnego w tamtym czasie problemu, który dotyczył roszczeń samoistnych posiadaczy cudzego gruntu, którzy zabudowali go, nie posiadając stosownego tytułu prawnego. Utrzymanie przez skład orzekający Sądu Najwyższego ówczesnie aktualnego tradycyjnego pojmowania dobrej wiary prowadziło do, będącego w opozycji do poczucia sprawiedliwości społecznej, wydania nieruchomości wraz z budynkiem jej formalnemu właścicielowi. Dlatego też Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale zapoczątkował tak zwane zliberalizowane pojmowanie pojęcia dobrej wiary³². Sprowadzało się ono do stwierdzenia, że za posiadacza w dobrej wierze był uważany ten, kto na podstawie obiektywnych przesłanek był przekonany, że nie narusza niczyjego prawa, co jak wskazuje się w doktrynie, występuje w szczególności wtedy, gdy „[...] otrzymał posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa, w tym także w razie wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, ale sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego”³³. Przyjmując zliberalizowaną koncepcję dobrej wiary, należałoby w tym miejscu stwierdzić, że za posiadacza gruntu w dobrej wierze może zostać uznany ten, który wszedł w stan władztwa z przekonaniem, iż nie szkodzi takim działaniem innym, to jest w szczególności dokonał pełnej zapłaty za nieruchomość³⁴. Należy zaznaczyć, że przywołana uchwała, mimo tego że bezpośrednio nie dotyczyła zasiedzenia prawa własności nieruchomości, to w późniejszym czasie szybko zaczęła wpływać na tę instytucję (art. 50 dekretu z dnia 11 października 1946 r. — Prawo rzeczowe). W doktrynie stan taki tłumaczono dążeniem do zachowania jednolitości w postrzeganiu dobrej wiary we wszystkich przepisach prawa prywatnego³⁵.

Mimo że zliberalizowana koncepcja dobrej wiary spotkała się z krytyką jeszcze na tle przepisów prawa rzeczowego, to od jej stosowania zaczęto odchodzić dopiero po wejściu w życie kodeksu cywilnego. Rewolucja w poglądach doktryny oraz zmiana trendów w judykaturze Sądu Najwyższego³⁶ spowodowały, że tradycyjne pojmowanie dobrej wiary zaczęło stawać się ponownie aktualne. Obecnie za zdarzenie kończące ten burzliwy okres przemian uważa się wydanie na wniosek Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego, podniesionej do rangi zasady prawnej, uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r.³⁷ Ukształtowane w tym orzeczeniu stanowisko pozostaje aktualne do dzisiaj.

³¹ Zob. S. Rudnicki, *Dobra i zła wiara (w:) Nieruchomości...*, op. cit., s. 47.

³² S. Rudnicki: *Nabycie...*, op. cit., s. 79.

³³ *Ibidem*.

³⁴ Zob. E. Janeczko: *Zasiedzenie*, op. cit., s. 187.

³⁵ Zob. S. Rudnicki: *Dobra i zła wiara (w:) Nieruchomości...*, op. cit., s. 49.

³⁶ Zob. wyrok SN z dnia 25 czerwca 1968 r., III CRN 159/68, OSPiKA 1970, z. 10, poz. 197; wyrok SN z dnia 4 października 1980 r., III CRN 196/79, OSNAPiUS 1980, nr 5, poz. 95.

³⁷ Uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48.

B. STAN PO UCHWALE SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 6 GRUDNIA 1991 R.

Analizując treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., można dojść do wniosku, że jej podjęcie związane było, poza faktyczną dezaktualizacją istniejącego stanowiska, z tymi samymi motywami, co mające miejsce prawie pół wieku wcześniej rozszerzenie zliberalizowanej koncepcji dobrej wiary na wszystkie instytucje prawa prywatnego. Trudno jest się bowiem oprzeć wrażeniu, że powrót do stanowiska klasycznego w omawianej kwestii wynikał w pewnym stopniu z chęci utrzymania aktualności zasady *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*³⁸. Mogło to jedynie nastąpić poprzez uzyskanie komplementarności pojęcia dobrej wiary, z wprowadzoną do polskiego porządku prawnego w 1983 r. definicją złej wiary, która została zawarta w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³⁹, zgodnie z którą 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. Tym samym Sąd Najwyższy stwierdził, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego (mimo tego, że umowa ta miała na celu przeniesienie własności), nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze⁴⁰.

Uzupełniając powyższe stanowisko, Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach wielokrotnie precyzował znaczenie omawianego stanu świadomości. W postanowieniu z dnia 22 grudnia 1998 r.⁴¹ Sąd Najwyższy stwierdził, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto takie przekonanie uzyskał na podstawie obiektywnie usprawiedliwionych okoliczności. Z kolei w postanowieniu z dnia 19 lipca 2000 r.⁴² Sąd Najwyższy powyższy obiektywizm okoliczności uzupełnił o subiektywizm odczuć posiadacza w kwestii przysługiwania mu tytułu prawnego. Mimo że w sentencji orzeczenia granice tego subiektywizmu nie zostały określone, to można pokusić się o spostrzeżenie, iż poza nimi na pewno leżą kwestie formalne związane z obrotem nieruchomościami. Wreszcie w postanowieniu z dnia 4 grudnia 2009 r.⁴³, potwierdzającym to, co zostało wskazane w przedmiotowej kwestii w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 czerwca 2009 r.⁴⁴, Sąd Najwyższy *explicite* stwierdził, iż dobrą wiarę wyłącza nie tylko wiedza o fakcie

³⁸ Por. S. Rudnicki: *Dobra i zła wiara (w:) Nieruchomości..., op. cit.*, s. 49.

³⁹ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r. Nr 125, poz. 1368 ze zm.).

⁴⁰ Uchwała SN z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, nr 4, poz. 48. Stanowisko to zostało następnie wielokrotnie potwierdzone przez SN, w tym w szczególności w postanowieniu z dnia 23 kwietnia 1997 r. (I CKN 74/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 171) oraz w postanowieniu z dnia 24 marca 1999 r. (I CKN 1081/97, OSNC 1999, nr 10, poz. 181).

⁴¹ Postanowienie SN z dnia 22 grudnia 1998 r., II CKN 59/98, LEX nr 847118.

⁴² Postanowienie SN z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 1264/00, LEX nr 78845.

⁴³ Postanowienie SN z dnia 4 grudnia 2009 r., III CSK 79/09, LEX nr 677888.

⁴⁴ Wyrok WSA w Warszawie z dnia 1 czerwca 2009 r., II SA/Wa 446/09, LEX nr 508769.

nieprzysługiwania tytułu posiadaczowi nieruchomości, lecz także niedbalstwo uniemożliwiające zdobycie tej wiedzy.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przyjąć, że samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze jest ten, kto na podstawie niezachwianych niedbalstwem obiektywnych okoliczności jest w subiektywnym przekonaniu, iż swoje władztwo wykonuje w zgodzie z przysługującym mu tytułem prawnym, którym w rzeczywistości nie dysponuje. Jak się tym samym okazuje, wypracowane rozumienie dobrej wiary jest w pełni komplementarne z definicją złej wiary, zawartą w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece.

4. ROZKŁAD CIĘŻARU DOWODU W ZAKRESIE ISTNIENIA DOBREJ I ZŁEJ WIARY JAKO STANÓW WPŁYWAJĄCYCH NA DŁUGOŚĆ TERMINU ZASIEDZENIA

W myśl art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Zgodnie z tym fakty prawotwórcze muszą zostać udowodnione przez osobę, która na nie się powołuje, zaś fakty prawotamujące oraz prawoniweczące muszą zostać wykazane przez osobę, która wywodzi swoje racje z ich nieistnienia⁴⁵. Od powyższej zasady istnieją pewne wyjątki — a więc sytuacje, kiedy ustawodawca dokonuje przerwania ciężaru dowodu. Skutek taki osiągnąć jest poprzez użycie przynajmniej jednej z czterech głównych technik prawodawczych, do których zalicza się: 1) wprowadzenie domniemania prawnego materialnego; 2) wprowadzenie domniemania prawnego formalnego; 3) użycie w konkretnym przepisie wyrażenia „w razie wątpliwości”; 4) użycie w konkretnym przepisie wyrażenia „chyba że”⁴⁶. Dwie z tych technik zostały użyte w kontekście istnienia dobrej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości dążącego do zasiedzenia prawa własności na niej. Po pierwsze, ustawodawca w przepisie art. 172 § 1 *in fine* k.c. przerzucił ciężar dowodu poprzez stwierdzenie, że posiadacz nieruchomości spełniający określone przesłanki nabędzie prawo własności nieruchomości, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze. Po drugie, i o wiele bardziej istotne, polski kodeks cywilny zawiera w art. 7 domniemanie formalne, w myśl którego jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej i złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Powyżej wykazane przerzucenie ciężaru dowodu w omawianej kwestii zostało zauważone między innymi w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1998 r., w którym skład orzekający stwierdził, że ciężar wykazania braku dobrej wiary u samoistnego posiadacza (obalenia domniemania wynikającego z art. 7 k.c.)

⁴⁵ Podział faktów podlegających udowodnieniu na prawotwórcze, prawotamujące i prawoniweczące jest w pełni aprobowany w doktrynie, w tym w szczególności przez P. Machnikowskiego (P. Machnikowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, Warszawa 2011, s. 23).

⁴⁶ *Ibidem*.

spoczywa na uczestniku postępowania o stwierdzenie zasiedzenia, gdyż to on właśnie, sprzeciwiając się wnioskowi, wywodzi z tej okoliczności skutki prawne⁴⁷.

WNIOSKI

Mając na uwadze przedstawioną w pracy problematykę dobrej wiary i złej wiary w instytucji nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie, w kontekście zarysowanej na wstępie tezy, bez wątpienia należy uznać, że użycie w przepisie art. 172 k.c. przedmiotowego zwrotu niedookreślonego nie wpływa na pewność kodeksowej regulacji omawianej instytucji.

Dobra wiara samoistnego posiadacza nieruchomości, jako kryterium skrócenia okresu zasiedzenia do 20 lat, od samego początku powojennej ewolucji prawa cywilnego była pojęciem, które prowadziło do wielu kontrowersji oraz problemów interpretacyjnych. Powodowało to wielokrotną zmianę judykatury jego dotyczącej, która dążąc do utrzymania spójności terminologicznej, opowiadała się naprzemiennie bądź za klasyczną, bądź za liberalistyczną koncepcją dobrej wiary. Choć na pierwszy rzut oka powyższe niezdecydowanie może zostać uznane za działanie osłabiające zaufanie obywateli do sądowych organów państwa, to trzeba uznać, że było ono niezbędne. Zmieniający się układ stosunków społeczno-gospodarczych spowodował bowiem, że interpretacja dobrej wiary była w głównej mierze zależna od aktualnych problemów prawnych.

Podsumowując, należy pokusić się o dodatkowe stwierdzenie, że użycie przez ustawodawcę omawianego zwrotu niedookreślonego w art. 172 k.c., przy jednoczesnym braku jego zdefiniowania, pomogło zachować aktualność całej instytucji zasiedzenia. Mogła bowiem ona (a dokładnie czynnik wpływający na okres zasiedzenia) być modyfikowana, przy niewprowadzaniu kolejnych nowelizacji kodeksu cywilnego, co bez wątpienia powodowałoby wiele problemów związanych z prawem intertemporalnym. W tym miejscu należy wskazać na kontrowersje wynikające z tworzenia prawa przez organy stosowania prawa, które są nad wyraz aktualne przy dookreślaniu pojęcia „dobra wiara” przez sądy powszechne. Niemniej w mojej ocenie wytlumaczenia dla prawotwórstwa w tym zakresie można poszukiwać w niezwykle przewrotnym stwierdzeniu, że zakres pojęcia „dobra wiara” może być swobodnie (ale nie dowolnie) kształtowany, o ile będzie to następowało w dobrej wierze (tym razem w znaczeniu obiektywnym). Powyższe doskonale tłumaczą nakazy Ulpiana, którymi winien kierować się arbiter rozstrzygający dany spór, to jest „nie szkodzić drugiemu”, „żyć uczciwie” oraz „oddać każdemu to, co mu się należy”⁴⁸. Jeżeli bowiem judykatura w toku jakiegokolwiek wykładni będzie poru-

⁴⁷ Postanowienie SN z dnia 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97, LEX nr 50540.

⁴⁸ W. Dajczak: *Dobra..., op. cit.*, s. 10 i n.

szła się w granicach aktualnie przyjętych zasad prawa i przy zastosowaniu powyższych nakazów, trudno będzie odmówić racji zastosowanemu przez nią znaczeniu danego zwrotu niedookreślonego. Tym samym za słuszne należy uznać stwierdzenie, że „jeżeli sędziowie reprezentują wysoki poziom, wówczas mogą być przepisy elastyczne; jeżeli zaś nie, to wydaje się, że zachodzi potrzeba zmieszczenia [w ustawie — M.R.] możliwie dużej ilości wskazań”⁴⁹. Biorąc zaś powyższe okoliczności pod uwagę, należy stwierdzić, że *de lege lata* nie ma potrzeb do zastąpienia dobrej i złej wiary innymi pojęciami. W mojej ocenie, ewentualna zmiana w tym zakresie wcale nie ułatwiłaby zadania judykatywie i nie prowadziłaby do zwiększenia gwarancji praw jednostki w postępowaniu. Wręcz przeciwnie, mogłaby ona wywołać konieczność ponownego stworzenia swoistego zaplecza orzeczniczego i doktrynalnego, na podstawie którego możliwe byłoby postawienie stosunkowo pewnych twierdzeń co do znaczenia nowych pojęć.

MARCIN RUDNICKI

THE GOOD AND BAD FAITH IN ACQUISITION
OF REAL ESTATE BY ADVERSE POSSESSION

S u m m a r y

The paper deals with one of most vague premises in the civil law systems, i.e. the good and bad faith premise. The purpose of the analysis is to shed light on the very essence of those expressions by analyzing them through the lens of not only civil law but also through general theory of law. The good and bad faith are of importance for acquisition of real estate through adverse possession (usucaption). In order to do justice to the complexity of the issue in question, the paper not only presents the current legal status, but it also dwells upon its legal understanding in the second half of the 20th century. Such structure of the analysis makes it possible to provide an answer as to the reason for introduction of civil rights regulations that are based on the terms that at first glance seem to possess a rather broad semantic base.

⁴⁹ K. Przybyłowski: *Dobra..., op. cit.*, s. 13.