

Posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zobowiązującej do przeniesienia własności zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego

Uchwała
Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna - zasada prawna
z dnia 6 grudnia 1991 r.
III CZP 108/91

Teza

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.

- . OSNCP 1992 nr 4, poz. 48, OSP 1992 nr 7, poz. 162, *Legalis*
- . *Kodeks cywilny*, Art. 158, Art. 172 § 1, Art. 231, Art. 336

Numer 27543

Skład sądu

Przewodniczący: Prezes SN S. Rudnicki
Sędziowie SN: G. Bieniek, S. Dmowski (sprawozdawca), J. Gudowski, B. Myszka, T. Wiśniewski, T. Żyznowski

Sentencja

Sąd Najwyższy z udziałem prokuratora J. Szewczyka rozpoznał wniosek Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego z dnia 11 września 1991 r. o udzielenie odpowiedzi na następujące zagadnienie prawne:

Czy posiadacz nieruchomości, który wszedł w jej posiadanie na podstawie umowy przenoszącej własność, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, może być uważany za posiadacza w dobrej wierze?

i podjął następującą uchwałę nadając jej moc zasady prawnej:

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.

Uzasadnienie

1. Pierwszy Prezes Sądu Najwyższego, występując z wnioskiem o podjęcie przez skład powiększony Sądu Najwyższego uchwały rozstrzygającej zagadnienie prawne sformułowane w sentencji uchwały, uzasadnił potrzebę jej podjęcia praktyczną doniosłością problemu oraz rozbieżnościami występującymi w tym zakresie w orzecznictwie sądowym, w tym także w orzecznictwie Sądu Najwyższego.

2. Przepisy prawa cywilnego łączą, w wielu wypadkach, określone skutki prawne z istnieniem dobrej wiary lub z jej brakiem, czyli z występowaniem złej wiary. Dobrą wiarę traktuje się przy tym jako jeden z istotnych instrumentów mających zapewniać bezpieczeństwo obrotu cywilnego. Dlatego też prawidłowe rozumienie tych pojęć ma istotne znaczenie nie tylko dla praktyki sądowej, ale i dla obrotu cywilnego.

Pomimo przypisywania pojęciom dobrej i złej wiary istotnego znaczenia, obowiązujące przepisy nie zawierają ogólnego określenia tych pojęć, które odnosiłyby się zarówno do stosunków praworzeczowych, których dotyczy przedstawione przez Pierwszego Prezesa Sądu Najwyższego zagadnienie prawne, jak i do innych stosunków cywilnoprawnych, w tym zobowiązaniowych, w których dobra wiara, mimo niekiedy odmiennego jej ujmowania w przepisach, ma istotne znaczenie. Do wyjątków należą też przypadki określenia przez ustawodawcę jednego z tych pojęć na użytek konkretnej instytucji prawnej (takie unormowanie występuje m.in. w art. 20 § 2 KRO oraz w art. 6 ust. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Brak ustawowego określenia pojęć "dobra wiara" i "zła wiara" stwarzał i stwarza nadal możliwość różnego ich rozumienia przez sądy. Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego wskazuje na to, że w sposobie ujmowania dobrej

wiary decydowały często aktualne stosunki społeczno-gospodarcze, a dopiero w drugiej kolejności konkretne okoliczności faktyczne występujące w rozstrzyganej sprawie.

Jeżeli chodzi o stosunki prawnorzeczowe, a tych dotyczy wnioski Pierwszego Prezesa, to w orzecznictwie Sądu Najwyższego z okresu powojennego można wyodrębnić dwa poglądy, a mianowicie tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa, czyli także w wypadku wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, ale sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego.

Pogląd tradycyjny, nie przewidujący możliwości uznania za posiadacza w dobrej wierze osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy, ze względu na brak podstaw do podjęcia usprawiedliwionego w danych okolicznościach przekonania, że przysługuje jej prawo własności, skoro do przeniesienia takiego prawa wymagana jest forma aktu notarialnego i jest to okoliczność znana, Sąd Najwyższy wypowiedział m.in. w orzeczeniach: z dnia 26 listopada 1949 r. WaC 159/49 - DPP1950, nr 6, s. 56 i z dnia 23 sierpnia 1955 r. I CR 307/55 - OSN 1956, z. I, poz. 26; w wyrokach: z dnia 25 czerwca 1968 r. III CRN 159/68 - OSPiKA 1970, z. 10, poz. 197 i z dnia 7 maja 1971 r. I CR 302/71 - NP 1973, z. 4, s. 580; w postanowieniach: z dnia 14 stycznia 1977 r. III CRN 76/76 - OSNCP1977, z. 11, poz. 214 i z dnia 25 września 1991 r. III CRN 195/91 (nie publ.) oraz w uchwale z dnia 24 marca 1980 r. III CZP14/80 - OSNCP 1980, z. 9, poz. 161 i w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 11 grudnia 1975 r. III CZP 63/75 - OSNCP 1976, z. 12, poz. 259. W niektórych orzeczeniach (por. dla przykładu wyrok z dnia 30 grudnia 1976 r. III CRN 297/76 - OSNCP 1977, z. 8, poz. 142) Sąd Najwyższy, podtrzymując stanowisko, że nieformalnego nabywcę nieruchomości należy traktować tak, jak posiadacza w złej wierze, wypowiedział pogląd, że w szczególnych okolicznościach można - gdy chodzi o stosowanie art. 231 § 1 KC - traktować na równi z posiadaczem w dobrej wierze takiego posiadacza, który wie, że buduje na cudzym gruncie, jeżeli takiego traktowania wymagają zasady współzycia społecznego.

Pogląd tzw. zliberalizowany Sąd Najwyższy wypowiedział po raz pierwszy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 maja 1955 r. I CO 14/55 (OSN 1956, z. 4, poz. 92), dotyczącej wykładni art. 73 § 2 prawa rzeczowego, tj. dobrej wiary posiadacza wznoszącego budynek na cudzym gruncie. Wypowiadany był on w kolejnych orzeczeniach, m.in. w orzeczeniu z dnia 21 lutego 1956 r. IV CO 1/56 (OSN 1957, z. 3, poz. 77). W okresie późniejszym zliberalizowane pojęcie dobrej wiary rozciągnięto również na posiadaczy nieruchomości przy stwierdzeniu nabycia własności w drodze zasiedzenia, a więc przy stosowaniu art. 50 § 1 prawa rzeczowego, a następnie art. 172 § 1 KC. Znajduje to odbicie m.in. w orzeczeniach: z dnia 14 września 1961 r. III CRN 71/61 (OSNCP 1963, z. 5, poz. 111) i z dnia 13 września 1962 r. I CR 521/62 (NP 1964, z. 2, s. 192).

Po wejściu w życie kodeksu cywilnego Sąd Najwyższy odstąpił w zasadzie od wykładni dobrej wiary przyjętej w uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 25 maja 1955 r., powracając do tradycyjnego rozumienia tej instytucji. W ostatnim okresie ponownie zaczęły jednak zapadać orzeczenia ujmujące dobrą wiarę w sposób szeroki. Pogląd taki, po dłuższej przerwie, Sąd Najwyższy wyraził w uzasadnieniu uchwały z dnia 17 września 1986 r. III CZP 58/86 (OSNCP1987, z. 10, poz. 150), stwierdzając, że dobra wiara zachodzi wtedy, gdy posiadacz jest przeświadczony, że nie narusza niczych praw i gdy jego działanie nie zmierza do obejścia prawa. Pozytywne stanowisko co do możliwości uznania za posiadacza w dobrej wierze osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, Sąd Najwyższy zajął m.in. w wyroku z dnia 6 maja 1988 r. (nie publ.) oraz w postanowieniu z dnia 5 września 1989 r. III CRN 277/89 (OSP 1991, z. 7-8, poz. 186). Na uwagę zasługuje to, że w uzasadnieniu ostatniego z wymienionych postanowień Sąd Najwyższy, przyjmując, iż wnioskodawcy mogli być przekonani o przysługiwaniu im prawa własności, skoro obie strony umowy spełniły świadczenia (nabywcy zapłacili całą cenę, a zbywcy wydali nieruchomość), przyjął ponadto, że w niektórych rejonach kraju i w niektórych środowiskach ciągle panuje przekonanie o ważności i skuteczności nieformalnych umów przeniesienia własności oraz że takie umowy są nadal zawierane.

3. Uzasadnienie wniosku przedstawiającego zagadnienie prawne wskazuje na to, że chodzi o wyjaśnienie pojęcia dobrej wiary nie wszystkich posiadaczy, lecz tylko posiadaczy samoistnych. Sytuację i uprawnienia tylko tych posiadaczy regulują bowiem powołane we wniosku przepisy art. 172 § 1 KC, i art. 231 § 1 KC, jak również nie wymienione art. 224-229 KC. Przyjmując powyższe założenie Sąd Najwyższy ograniczył odpowiedź do posiadaczy samoistnych. Zastępując natomiast w sentencji uchwały zwrot "na podstawie umowy przenoszącej własność, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego", zwrotem "na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności", posłużył się określeniem ustawowym takiej umowy, zawartym w art. 7 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81 ze zm.). Miał przy tym na uwadze, że określenie "umowa przenosząca własność nieruchomości, zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego" jest określeniem używanym wprawdzie potocznie, ale nieściśle. Dotyczy to zarówno umów nieformalnych, zmierzających bezpośrednio do przeniesienia własności nieruchomości, jak i umów, w których strony zobowiązują się do przeniesienia własności w przyszłości. Żadna z nich nie powoduje przecież przeniesienia własności. Gdyby było inaczej zbędne byłoby zarówno wnioski o stwierdzenie zasiedzenia (art. 172 § 1 KC), jak i powództwa o przeniesienie własności działki zajętej pod zabudowę (art. 231 § 1 KC).

4. Na tle unormowań zawartych w art. 172 § 1 KC i art. 231 § 1 KC oraz w art. 224-229 KC powstaje zagadnienie, czy użyte w tych przepisach pojęcia "zła wiara" oraz "dobra wiara" należy rozumieć jednakowo, czy też przypisywać im różne znaczenia ("dobra wiara" w rozumieniu art....) oraz czy dla wykładni tego pojęcia ma znaczenie ustawowe określenie pojęcia złej wiary w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach

wieczystych i hipotece (Dz.U. Nr 19, poz. 147 ze zm.), według którego w złej wierze jest zarówno ten, kto wie, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym, jak i ten, kto z łatwością mógł się o tym dowiedzieć. Zdaniem składu powiększonego Sądu Najwyższego, rozstrzygającego zagadnienie prawne w sprawie niniejszej, w obu tych kwestiach należy zająć stanowisko pozytywne. Dobra wiara i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełnią tę samą funkcję (zapewnienie bezpieczeństwa obrotu) we wszystkich stosunkach prawnorzeczowych, nie ma więc podstaw, by instytucjom tym przypisywać różne znaczenie, w zależności od tego, z jaką wiążą się czynnością prawną czy też faktyczną. Brak jest też przesłanek do wnioskowania, że należy stawiać większe wymagania w zakresie staranności osobie zamierzającej nabyć nieruchomości na podstawie umowy notarialnej, odnośnie do ustalenia prawidłowości wpisu w księdze wieczystej, niż osobie zawierającej umowę nie formalną, mającą na celu przeniesienie własności nieruchomości, odnośnie do oceny ważności takiej umowy, czy też ustalenia uprawnień zbywcy do nieruchomości.

Przy rozważaniu zagadnienia, czy osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, zawartej bez zachowania fachowej formy aktu notarialnego, jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze nie można pominąć unormowania zawartego w art. 336 KC, zawierającego ustawową definicję posiadacza samoistnego. Otóż w świetle tego przepisu, stanowiącego, że posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczcią jak właściciel, osobę taką należy z reguły traktować jako posiadacza samoistnego. W takim wypadku dochodzi bowiem do fizycznego objęcia nieruchomości i to z zamiarem wykonywania prawa własności we własnym imieniu. Przepis ten, podobnie jak art. 172 § 1 i art. 231 § 1 KC, nie rozstrzyga jednak kwestii dobrej wiary takiej osoby, a więc istoty zagadnienia będącego przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

5. Istota zagadnienia sprowadza się do tego, czy dla przyjęcia samoistnego posiadania w dobrej wierze konieczne jest ustalenie występowania po stronie osoby, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, wprowadzie błędnego, ale w konkretnych okolicznościach usprawiedliwionego, przekonania, że przysługuje jej wykonywane przez nią prawo własności, czy też wystarczy przekonanie takiej osoby, iż niczyjego prawa nie narusza i nikogo nie krzywdzi. Chodzi zatem o rozstrzygnięcie, które z dotychczas reprezentowanych w orzecznictwie stanowisk - tradycyjne, czy też zliberalizowane - co do dobrej wiary posiadacza samoistnego - jest prawidłowe.

Sąd Najwyższy, uznając za prawidłowe stanowisko określone jako tradycyjne, miał na uwadze, co następuje:

Rzeczpospolita Polska jest - zgodnie z art. 1 Konstytucji (w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 29 grudnia 1989 r. o zmianie Konstytucji - Dz.U. Nr 75, poz. 444) - demokratycznym państwem prawnym. W państwie takim obowiązujące przepisy prawne powinny być przestrzegane, a przy ich tłumaczeniu przez powołane do tego organy, w tym przez sądy, powinna być powyższa, konstytucyjna zasada uwzględniana. O prawidłowym stosowaniu tej zasady można mówić tylko przy przyjęciu tradycyjnego rozumienia dobrej i złej wiary. Jeżeli bowiem przepis art. 158 KC zawiera wyraźne postanowienie, że zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak i umowa przenosząca własność, wymaga dla swej ważności zachowania formy aktu notarialnego, to nie można przyjmować, iż osoba wchodząca w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania takiej formy, może być traktowana jako jej samoistny posiadacz w dobrej wierze, a więc, że ma podstawy, by uważać się za jej właściciela. Znajomość przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami oraz ich dostępność jest tak duża, że gdyby nawet uznać, iż może zdarzyć się wypadek takiej nieznanymości po stronie osób zawierających umowę, to brak jest jakichkolwiek przesłanek do wyprowadzenia wniosku, że osoby te nie mogłyby się z łatwością dowiedzieć o wymaganii zachowania formy aktu notarialnego dla skutecznego przeniesienia własności nieruchomości. Wystarczyłoby zachowanie minimum staranności. Nie nakładanie na strony jakichkolwiek obowiązków w zakresie zapoznania się z obowiązującymi przepisami pozostawałoby w sprzeczności z wskazaną wyżej konstytucyjną zasadą państwa prawnego. Różnicowałoby też wymagania w zakresie zachowania staranności w stosunku do osób zawierających umowy notarialne oraz tzw. nieformalne, co - jak już podniesiono - nie znajduje żadnego uzasadnienia.

Za tradycyjnym rozumieniem dobrej wiary posiadacza nieruchomości, który objął ją we władanie na podstawie umowy sporządzonej bez zachowania wymaganej przez obowiązujące prawo formy aktu notarialnego, przemawia także zasada ochrony własności, będąca jedną z podstawowych zasad w stosunkach cywilnoprawnych, w tym przede wszystkim w stosunkach prawnorzeczowych. Ostatnie zmiany ustawodawcze zmierzają przy tym jednoznacznie do zwiększenia, a nie do zmniejszenia, ochrony własności. Wskazuje na to zarówno zmiana art. 7 Konstytucji (wprowadzona powołaną wyżej ustawą z dnia 29 grudnia 1989 r.), jak i zmiana przepisów kodeksu cywilnego, wprowadzona ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321), polegająca m.in. na uchyleniu art. 139 KC, poręczającego całkowitą ochronę tylko - jeśli chodzi o mienie osób fizycznych - własności osobistej oraz na przedłużeniu okresów posiadania nieruchomości dla nabycia własności przez zasiedzenie (art. 172 § 1 KC). Przyczyna dążenia do zwiększenia ochrony prawnej własności jest w tym wypadku oczywista. Tylko pełna realizacja zasady ochrony własności może doprowadzić do przebudowy struktury gospodarczej państwa i do właściwego przeprowadzenia przekształceń własnościowych.

W sytuacji, gdy zostały w zasadzie zniesione ograniczenia w obrocie nieruchomościami, których istnienie prowadziło w pewnych okresach do zwiększenia się tzw. obrotu nieformalnego, zmierzającego do omijania ograniczeń prawnych, brak jest argumentów natury społecznej, które przemawiałyby za potrzebą liberalnego rozumienia dobrej wiary. Przeciwnie, w warunkach, gdy z jednej strony rośnie znaczenie nieruchomości i ich cena, a także zapotrzebowanie na nie, chociażby pod budownictwo mieszkaniowe, i gdy z drugiej strony ustalenie stosunków własnościowych, ze względu na ich nieuporządkowanie, trwa często bardzo długo, względu społeczne przemawiają za przeciwdziałaniem powstawaniu stosunków nie uporządkowanych z punktu widzenia.

Przeciwko traktowaniu tzw. nieformalnych nabywców nieruchomości jako samoistnych posiadaczy w dobrej wierze, a więc za tradycyjnym pojmowaniem instytucji dobrej i złej wiary, przemawiają również przepisy ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250; zm.: Dz.U. z

1975 r. Nr 16, poz. 91). Chodzi tu zwłaszcza o art. 17, który wręcz zabraniał zawierania umów mających na celu przeniesienie własności bez zachowania formy aktu notarialnego, a jako skutki niesporządzenia umowy notarialnej, mimo wezwania do dopełnienia tego obowiązku, przewidywał nie tylko grzywnę, ale nawet możliwość przejścia nieruchomości przez Państwo. Wprawdzie ustawodawca w ustawie z dnia 26 marca 1982 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny i o uchyleniu ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 11, poz. 81 ze zm.) zniósł sankcję w postaci możliwości przejścia nieruchomości rolnej na rzecz Państwa, niemniej jednak utrzymał zakaz sporządzania umów nieformalnych. Artykuł 7 § 1 i 2 tej ustawy nadal zobowiązuje organ administracyjny (obecnie: organ gminy) do wezwania stron nieformalnej umowy, by zawarły umowę w formie prawem przewidzianej jak również przewiduje możliwość wymierzenia grzywny w celu przymuszenia w razie niezastosowania się do takiego wezwania. Jednocześnie § 4 art. 7 cyt. ustawy zawiera postanowienie, że umowa zawarta bez zachowania wymaganej formy nie stanowi podstawy do ujawnienia nowego stanu władania w ewidencji gruntów i budynków, co może wskazywać na wolę ustawodawcy, by nie traktować w postępowaniu administracyjnym tzw. nabywców nieformalnych jako posiadaczy samoistnych, tj. władających nieruchomością we własnym imieniu. Przeciwno traktowaniu przez ustawodawcę nieformalnych nabywców nieruchomości jako ich samoistnych posiadaczy w dobrej wierze przemawia też nałożony w art. 7 § 3 cyt. ustawy na sądy obowiązek powiadamiania organu administracyjnego (obecnie: organu gminy) - w celu wymierzenia grzywny - o wszystkich przypadkach, ujawnionych w postępowaniu sądowym dotyczącym własności nieruchomości, a więc również w postępowaniu o stwierdzenie nabycia własności przez zasiedzenie i o wykup działki zajętej pod zabudowę, zawarcia umów bez zachowania formy notarialnej. Trudno byłoby dopatrzeć się konsekwencji w postępowaniu sądu polegającym z jednej strony na przyjmowaniu dobrej wiary, a z drugiej strony na powiadamianiu organu administracyjnego (obecnie: organu gminy) - celem wymierzenia grzywny - o zawarciu sprzecznej z wymaganiami prawnymi umowy.

Podniesione wyżej argumenty nie pozwalają na uznanie za prawidłowe tzw. zliberalizowanego stanowiska co do dobrej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości, który wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Powołanie się na nienaruszenie niczyich praw, czy też na niekrzywdzenie nikogo, może odnosić się tylko do stosunku zobowiązaniowego stron nieformalnej umowy. Tymczasem w stosunkach prawnorzeczowych, uregulowanych w księdze drugiej kodeksu cywilnego pt. "Własność i inne prawa rzeczowe" chodzi o stosunek osoby względem rzeczy, konkretnie zaś o stosunek posiadacza względem nieruchomości objętej we władanie na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej. Jeżeli tzw. nabywca nieruchomości zapłaci za nią całą należność i obejmie nieruchomość w posiadanie, to może być przekonany, że wywiązał się należycie z obowiązków wobec jej dotychczasowego właściciela. Nie wystarcza to jednak do przyjęcia, że jest on posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

Uwzględniając podniesione wyżej okoliczności Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne jak w sentencji uchwały, a mając na

uwadze potrzebę ujednoczenia orzecznictwa Sądu Najwyższego w zakresie objętym uchwałą nadał jej moc zasady prawnej (art. 13 i 21 ustawy o Sądzie Najwyższym).