

Janusz Gajda

Pojęcie dobrej wiary w świetle art. 231 § 1 k.c.

Zgodnie z treścią art. 231 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek albo inne urządzenie o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki, za odpowiednim wynagrodzeniem.

Jak się wydaje, spośród przesłanek powstania po stronie samoistnego posiadacza roszczenia o przeniesienie na niego przez właściciela własności zajętej działki, wskazanych we wspomnianym przepisie, najczęściej kontrowersji wzbudziło pojęcie dobrej wiary. Świadczyć o tym mogą liczne wypowiedzi przedstawicieli doktryny prawa cywilnego, a także orzeczenia Sądu Najwyższego.

Rozbieżności odnośnie do pojęcia dobrej wiary występowały zarówno na gruncie art. 73 § 2 pr. rzecz.¹, jak i obecnie, pod rządem art. 231 § 1 k.c. Pomimo znacznego upływu czasu oraz tak licznych wypowiedzi na ten temat, spór dotyczący pojęcia dobrej wiary, występujący w art. 231 § 1 k.c., trudno uznać za zakończony. Świadczą o tym pojawiające się w dalszym ciągu zarówno w piśmiennictwie, jak i w orzeczeniach Sądu Najwyższego wypowiedzi w sposób odmienny ujmujące rozpatrywaną materię. Wobec takiego stanu rzeczy zasadne wydaje się ponowne podjęcie tematu związanego z pojęciem dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c.

Uwagi na ten temat należy rozpocząć od stwierdzenia, że przesłanka dobrej wiary odnosi się do posiadania, a nie do prawa do budowy. Zawarte

¹ Dekret z dnia 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.

bowiem w art. 231 § 1 k.c. sformułowanie „samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze” nie pozostawia w tym względzie żadnych wątpliwości², które mogły występować pod rządem prawa rzeczowego z 1946 r. Artykuł 73 § 2 pr. rzecz. był bowiem niejasny i wywoływał rozbieżności interpretacyjne³.

Analizę pojęcia dobrej wiary, występującego w art. 231 § 1 k.c. (poprzednio art. 73 § 2 pr. rzecz.), rozpocznę od przedstawienia stanowiska wyrażanego przez Sąd Najwyższy. W dalszej kolejności zaprezentuję poglądy przedstawicieli doktryny prawa cywilnego, będące zresztą wielokrotnie reakcją na zapatrywania prezentowane przez Sąd Najwyższy.

Powojenne orzecznictwo Sądu Najwyższego, dotyczące występującego w art. 73 § 2 pr. rzecz. (obecnie art. 231 § 1 k.c.) pojęcia dobrej wiary, można podzielić na trzy grupy. W pierwszej ujmowano dobrą wiarę w sposób tradycyjny, w drugiej znajdowała wyraz wykładnia rozszerzająca, która liberalizowała pojęcie dobrej wiary, trzecią można określić jako kompromisową w stosunku do dwóch poprzednich.

W orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 21.11.1949 r.⁴ stwierdzono, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, iż jest właścicielem rzeczy. W złej wierze jest więc osoba, która wie albo powinna wiedzieć, że prawo własności służy nie jej, lecz innej osobie. Orzeczenie to ujmowało dobrą wiarę w sposób tradycyjny⁵. Odmienne potraktował ją Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25.05.1955 r.⁶ W uzasadnieniu do tej uchwały stwierdził, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem opartym na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, iż sprawowane posiadanie niczyjego prawa

² Tak J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1972, s. 616-617; tak też np. J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 119.

³ Za stanowiskiem, że dobra wiara odnosi się do posiadania opowiedział się np. SN w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25.05.1955 r., OSN 1956, nr 4, poz. 92. Odmienne stanowisko zaprezentował np. J. Marowski, *Glosa. Prawa budującego w dobrej wierze na cudzej nieruchomości*, Państwo i Prawo (dalej: PiP) 1950, z. 7, s. 122-123.

⁴ PiP 1950, z. 7, s. 119-120.

⁵ Zob. też np. orzeczenie SN z dnia 23.08.1955 r., OSN 1956, nr 1, poz. 26.

⁶ OSN 1956, nr 4, poz. 92.

nie narusza⁷. Twierdzono również, że w dobrej wierze jest ten, kto wykonując prawo własności innego podmiotu, nie krzywdzi go⁸. Zgodnie zaś z trzecim nurtem występującym w orzecznictwie Sądu Najwyższego, z uprawnień przewidzianych w art. 231 § 1 k.c. może skorzystać posiadacz gruntu, który wprawdzie zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest jego właścicielem (formalnie więc rzecz biorąc, jest w złej wierze), jednakże ocena całokształtu okoliczności, dokonana z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, nakazuje traktować go jako posiadacza w dobrej wierze⁹.

Jak już na wstępie wspomniano, również w piśmiennictwie można rozróżnić trzy rodzaje zapatrywań dotyczących omawianego zagadnienia. Jedni autorzy bronili tradycyjnego ujęcia dobrej wiary, drudzy opowiadali się za liberalną wykładnią tego pojęcia, trzeci zaś aprobowali stanowisko kompromisowe.

Zwolennicy liberalnego ujęcia dobrej wiary podnosili, że odejście od tradycyjnego pojęcia podyktowane zostało konkretnymi warunkami społeczno-gospodarczymi w zakresie stosunków własnościowych, z którymi sądy spotykały się na co dzień¹⁰. Nowe ujęcie dobrej wiary tłumaczono tym, że wielokroć, pomimo świadomości posiadaczy, iż nie są oni właścicielami gruntu, uznawanie ich za będących w złej wierze napotykało na opory. Sytuacje takie występowały np. w przypadku przyrzeczenia sprzedaży, nieformalnych umów sprzedaży i in. Jako argumentem mającym przemawiać za tą koncepcją szermowano twierdzeniem, że ujęcie rozszerzające dobrą wiarę nie stanowi *novum*. Występowało bowiem już w prawie rzymskim¹¹, a na gruncie prawa polskiego pogląd, że w dobrej wierze jest ten, kto działa w przekonaniu, iż swoim postępowaniem nikogo nie krzywdzi, został sformułowany w oparciu o przepisy kodeksu zobowiązań¹².

⁷ Por. też orzeczenie SN z dnia 22.02.1956 r., OSN 1957, nr 3, poz. 77.

⁸ Tak SN w orzeczeniu z dnia 13.09.1962 r., OSPiKA 1964, nr 7-8, poz. 148.

⁹ Zob. np. SN w orzeczeniu: z dnia 25.06.1968 r., OSPiKA 1970, nr 10, poz. 197, z dnia 7.05.1971 r., za: NP 1973, nr 4, s. 580, z dnia 30.12.1976 r., OSN 1977, nr 8, poz. 141, z dnia 24.10.1977 r., niepubl., z dnia 27.02.1981 r., niepubl., z dnia 23.07.1982 r., niepubl., z dnia 30.03.1983 r., niepubl., z dnia 09.09.1994 r., niepubl.

¹⁰ Zob. np. T. D y b o w s k i, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 142.

¹¹ Tamże, s. 145.

¹² J. K o r z o n e k, [w:] *Kodeks zobowiązań. Komentarz*, t. I, Kraków 1934, s. 277 i 415.

Podnoszono, że pogląd Sądu Najwyższego wypowiedziany w uchwale z dnia 25.05.1955 r. stanowi próbę złagodzenia skutków sztywnego rygoru formy aktu notarialnego¹³. Wykładnię, zgodnie z którą świadomość braku własności nie wyłącza automatycznie braku dobrej wiary, poczytywano za społecznie usprawiedliwioną¹⁴. Wskazywano, że ściśle respektowanie przepisów ustawy nie zawsze wywoływałoby społecznie pożądane następstwa¹⁵. Byłoby niezgodne z jego poczuciem prawnym oraz zasadami współżycia społecznego¹⁶. Tradycyjne ujęcie dobrej wiary określono też mianem dogmatyzmu¹⁷.

Należy nadmienić, że zwolennicy prezentowanego ujęcia dobrej wiary zdawali sobie sprawę z faktu, że preferowane przez nich jej rozumienie nie ma dostatecznej podstawy w przepisach prawa. Jednakże względem praktyczną użyteczność art. 231 k.c. przemawiał, ich zdaniem, na korzyść prezentowanego zapatrywania¹⁸.

Krytyka szerokiego ujęcia dobrej wiary oraz względy słuszności doprowadziły do wykrystalizowania się poglądu określonego jako kompromisowy między uprzednio zaprezentowanym a tradycyjnym. W myśl wspomnianej kompromisowej koncepcji, w dobrej wierze, w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., jest ten, kto z usprawiedliwionych przyczyn błędnie mniema, że przysługuje mu prawo własności do gruntu, na którym wznosił budynek lub inne urządzenie. Wówczas jednak, gdy wymagają tego zasady współżycia społecznego, roszczenie z art. 231 § 1 k.c. może również przysługiwać posiadaczowi, który zdaje sobie sprawę, że nie jest właścicielem gruntu i można potraktować go tak samo jak posiadacza w dobrej

¹³ J.St. Piąto wski, *Problematyka prawna obrotu gruntami chłopskimi*, Warszawa 1961, s. 122.

¹⁴ Tak F. Bła huta, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13.09.1962 r.*, Nowe Prawo (dalej: NP) 1964, nr 2, s. 198.

¹⁵ Zob. J. I g n a t o w i c z, *Przemiany prawa własności w świetle przepisów k.c.*, Studia Cywilistyczne 1969, t. XIII-XIV, s. 79.

¹⁶ Tak A. K u b a s, *Budowa na cudzym gruncie*, Warszawa 1972, s. 87.

¹⁷ W. P a ń k o, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 25.06.1968 r.*, OSPiKA 1971, nr 3, poz. 56, s. 124.

¹⁸ Por. A. K u b a s, *Budowa na cudzym gruncie...*, s. 86-88; J.St. Piąto wski, *Problematyka prawna...*, s. 122-123; zob. jednak też S. B r e y e r, *Glosa do uchwały 7 Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 V 1955 r.*, I CO 14/55, ogł. w „*Orzecznictwie S.N.*” nr IV/1956, poz. 92. *Wykładnia art. 73 § 2 p.rz.*, PiP 1957, z. 3, s. 661, w której wyjaśnienie posiadania w dobrej wierze zawarte w tej uchwale uznaje za bezwzględnie prawidłowe.

wierze. Zwolennicy tego poglądu podkreślali, że w przypadku art. 231 k.c. mamy do czynienia ze swego rodzaju faktem dokonany. Jest nim budowla o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki. Budujący mógł poświęcić na nią wszystkie swoje oszczędności¹⁹. Taka interpretacja zyskała aprobatę jako licząca się z potrzebami życia²⁰ oraz odpowiadająca „duchowi naszego ustawodawstwa cywilnego, które dąży do stosowania w szerokim stopniu zasady słuszności”²¹. Zwracano również uwagę, że źródłem korzystniejszej dla posiadacza wykładni pojęcia dobrej wiary są zasady współżycia społecznego²². Rozważając możliwość przyznania mu roszczenia z art. 231 § 1 k.c., poddawano ocenie zwłaszcza takie okoliczności, jak np. przyczyna niezachowania formy aktu notarialnego przy zawarciu umowy o przeniesienie własności nieruchomości, wpływ czasu od chwili nabycia posiadania, kwalifikacje posiadacza do korzystania ze wzniesionej budowli itp.²³ Przyjmowano, że skoro źródłem korzystnej dla posiadacza wykładni są zasady współżycia społecznego, to można tę wykładnię stosować tylko wtedy, gdy postępowanie posiadacza pozostaje w zgodzie ze wspomnianymi zasadami²⁴. Zwracano uwagę, że w praktyce z przedstawionej wykładni pojęcia dobrej wiary mogła skorzystać osoba, która uzyskała posiadanie od właściciela nieruchomości w warunkach wskazujących na definitywną rezygnację przez niego z prawa własności²⁵.

W związku z prezentowaną koncepcją pojawił się pogląd, że w celu uzasadnienia treści art. 231 k.c. należy odstąpić od tradycyjnego sposobu interpretacji pojęcia dobrej wiary oraz że dobrą wiarę trzeba ujmować pod kątem obiektywizacji kryteriów ocennych. Motywy bowiem, którymi kierował się ustawodawca, mogą być różne. Uzasadnia to zróżnicowanie funkcji dobrej wiary, czego konsekwencją jest różnicowanie samego pojęcia.

¹⁹ Tak np. S. Rudnicki, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25.06.1968 r.*, OSpIKA 1971, nr 3, poz. 56, s. 126.

²⁰ A. Jankowski, *Na kocią łapę*, *Gazeta Prawnicza* 1977, nr 5, s. 9.

²¹ J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 618.

²² A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie...*, s. 73.

²³ Zob. J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 618.

²⁴ Tak np. A. Policiński, *Z problematyki prawnej budynków wzniesionych na cudzym gruncie*, *Palestra* 1968, nr 6, s. 32.

²⁵ Tak J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 619; por. też S. Rudnicki, *Dobra wiara posiadacza*, *Gazeta Sądowa* 1975, nr 13, s. 3.

Zgodnie z tym poglądem, trafne jest wprowadzanie różnych pojęć²⁶, ponieważ odmienność sytuacji jest punktem wyjścia dla zróżnicowania samej dobrej wiary. Prawo nie posługuje się jednolitym pojęciem, dlatego też decydujące znaczenie ma funkcja ochrony dobrej wiary w konkretnych okolicznościach faktycznych. Jej ocena z punktu widzenia zasad współżycia społecznego czyni zbędnym rozróżnienie na dobrą wiarę w znaczeniu subiektywnym i obiektywnym. Wobec tego pogląd, że ustawodawstwo polskie posługuje się dobrą wiarą w znaczeniu subiektywnym i obiektywnym nie znajduje stanowczego potwierdzenia w materiale normatywnym. Fakt, że niektóre przepisy zawężają złą wiarę, odwołując się do rzeczywistej niewiedzy, nie uzasadnia jeszcze twierdzenia, iż usprawiedliwiony brak wiedzy jest konstruktywnym elementem dobrej wiary. Tylko bowiem w tych szczególnych przypadkach, w których ustawodawca daje bliższe określenie złej wiary, dobra wiara jest jej odwrotnością²⁷.

Z kolei zwolennicy tradycyjnego ujęcia dobrej wiary określali próby jego liberalizacji jako „nad wyraz nieprzekonywające”²⁸. Wskazywano, że przyjęcie kwestionowanego poglądu deformowałoby jej pojęcie²⁹. Podnoszono także, że nie można *ad infinitum* nagać prawa do woli zainteresowanych³⁰. Ponadto wskazane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 25.05.1955 r. kryteria nie zawierają ściśle określonej treści i nie pozwalają na precyzyjne odróżnienie posiadacza w dobrej wierze od posiadacza w złej wierze. Przekonanie, że się nikogo nie krzywdzi lub nie narusza prawa innej osoby ma charakter subiektywny i bliżej nieokreślony³¹. Za ujemną

²⁶ Uczynił to np. SN w orzeczeniu z dnia 7.05.1971 r., NP 1973, nr 4, s. 580-581; z kolei krytycznie na temat wprowadzania różnych pojęć dobrej wiary w tej samej instytucji wypowiedział się np. S. Wójcik, *Z problematyki użytkowania wieczystego*, NP 1977, nr 6, s. 819-820.

²⁷ Tak A. Kunicki, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 7.05.1971 r.*, NP 1973, nr 4, s. 583-585; t e n ż e, *Domniemanie w prawie rzeczowym*, Warszawa 1969, s. 100-108.

²⁸ Tak W. Czachórski, „*Rei vindicatio*” według obowiązującego prawa polskiego, cz. II, NP 1960, nr 4, s. 491.

²⁹ J. Wasilkowski, *Nabywanie własności przez zasiedzenie*, NP 1968, nr 7-8, s. 1106.

³⁰ Zob. J. St. Piątowski, *Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 30.08.1968 r.*, OSPiKA 1969, nr 7-8, poz. 159, s. 326.

³¹ E. Kawała, *Wokół dobrej i złej wiary samoistnego posiadacza nieruchomości*, Palestra 1978, nr 5-6, s. 19.

stronę szerokiej wykładni poczytywano także i to, że zawierała ona wewnętrzną sprzeczność³². Dopuszczała bowiem możliwość przyjęcia dobrej wiary mimo pełnej świadomości osoby zainteresowanej, że żadne prawo do gruntu jej nie służy. Jeżeli dobra wiara jest kategorią świadomości, to nie można, poprawnie rozumując, uznać za będącą w dobrej wierze osobę, która wie o tym, że nie przysługuje jej żadne prawo do posiadanej rzeczy. Jeżeli działający o tym wie, a mimo to wykonuje cudze prawo, musi zdawać sobie sprawę, że narusza sferę praw osoby uprawnionej. Inaczej przedstawiałaby się sprawa tylko wtedy, gdy uprawniony wyraziłby zgodę, by przysługujące mu uprawnienia realizowała inna osoba³³, oczywiście przy założeniu, iż osoba ta w pełni była świadoma, na co wyraziła zgodę.

Krytycznie odniesiono się także do koncepcji określonej jako pośrednia. Zarzuty przeciw niej można ująć następująco:

1) Wykładnia dobrej wiary, przyjęta przez Sąd Najwyższy, może prowadzić do zbyt szerokiego i liberalnego stosowania art. 5 k.c. (poprzednio art. 3 p.o.p.c. z 1950 r.³⁴), co może stanowić niebezpieczeństwo dla obrotu. Brak jest przesłanek dla stosowania swoistej taryfy ulgowej.

2) Może się nasunąć wniosek o rezygnacji z dobrej wiary w znaczeniu subiektywnym oraz wątpliwość, czy Sąd Najwyższy precyzyjnie odróżnił pojęcie dobrej wiary w znaczeniu obiektywnym i subiektywnym³⁵.

3) Wykładnia ta skłania strony do zawierania nieformalnych umów, nawet jeżeli ich notarialne sporządzenie nie natrafia na przeszkody³⁶.

4) Krytykowana koncepcja czyni możliwym uznanie tego samego posiadacza za będącego w dobrej i złej wierze, pomimo że stan jego świadomości jest jednakowy. Nie wydaje się, by zasady współżycia społecznego mogły uzasadniać jednoczesne istnienie dobrej i złej wiary

³² Zob. np. B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Glosa do wyroku z 24 X 1972, I CR 177/72*, PiP 1975, z. 7, s. 169; J. Szymborska, *Kilka uwag na tle stosowania art. 231 k.c.*, NP 1976, nr 12, s. 1723.

³³ B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Glosa...*, s. 170.

³⁴ Ustawa z dnia 18.07.1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego, Dz.U. Nr 34, poz. 311.

³⁵ Por. S. Wójcik, *Glosa do orzeczenia Sądu Najwyższego z 13.9.1962 r.*, OSPiKA 1964, nr 7-8, poz. 148.

³⁶ Zob. A. Kubas, *Budowa na cudzym gruncie...*, s. 86.

będącej elementem stanu faktycznego, który nie może być różny przy wystąpieniu tych samych faktów i okoliczności³⁷.

Na wstępie niniejszego opracowania wspomniano, że szczególnie kontrowersyjną, spośród przesłanek roszczenia z art. 231 § 1 k.c., jest dobra wiara samoistnego posiadacza. Jak należy sądzić, dokonany krótki przegląd wypowiedzi na ten temat, wyrażonych zarówno przez Sąd Najwyższy, jak i przedstawiciele doktryny wspomnianą tezę w pełni uzasadnia. Również na wstępie zauważono, że istniejący w tej mierze spór, pomimo upływu lat i licznych opracowań poświęconych problematyce dobrej wiary na gruncie art. 231 § 1 k.c., trudno jest uznać za zakończony. Ilustracji tej tezy poświęcone będą dalsze rozważania. Rozpocząć je należy od krótkiego przypomnienia wpisanej do księgi zasad prawnych uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 06.12.1991 r.³⁸ Sąd Najwyższy w jej uzasadnieniu stwierdził m.in., że pojęcie dobrej wiary należy jednakowo rozumieć przy zasiedzeniu (art. 172 § 1 k.c.) i przy budowie na cudzym gruncie (art. 231 § 1 k.c.). Jednakże przy dokonywaniu oceny, czy zachodzą warunki do realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c., usprawiedliwione jest, zdaniem Sądu Najwyższego, pewnego rodzaju odstępstwo w traktowaniu samoistnego posiadacza, który dokonał zabudowy cudzego gruntu. Można usprawiedliwić go tym, że pomiędzy dobrą i złą wiarą istnieje szereg różnych stanów faktycznych i niektóre z nich uzasadniają, w świetle zasad słuszności i uczciwości, traktowanie samoistnego posiadacza, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem gruntu, wyjątkowo, tak jak posiadacza w dobrej wierze. Jako przykład sytuacji uzasadniającej zrównanie budującego na cudzym gruncie samoistnego posiadacza, który wie, że nie jest właścicielem tego gruntu, z posiadaczem w dobrej wierze jest wejście przez niego w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości, gdy samoistny posiadacz zapłacił cenę kupna³⁹.

Za wspomnianą wykładnią opowiedział się Sąd Najwyższy także i w późniejszych orzeczeniach. Jedyne tytułem przykładu można wspomnieć

³⁷ E. K a w a l a, *Wokół dobrej i złej wiary...*, s. 17.

³⁸ OSN 1992, nr 4, poz. 48.

³⁹ Tak S. R u d n i c k i, *Komentarz do kodeksu cywilnego*, Księga druga: *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 354.

o orzeczeniu z dnia 20.05.1997 r., w którym stwierdzono, między innymi, że przyjęte w uchwale SN z dnia 06.12.1991 r. rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez samoistnego posiadacza w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności, zasady współzycia społecznego⁴⁰. Taką wykładnię dobrej wiary podtrzymał Sąd Najwyższy też w orzeczeniu z dnia 22.02.2001 r.⁴¹

Zajęte przez niego stanowisko po raz kolejny wzbudziło dyskusję. Zwolennicy przyjętego rozwiązania wskazywali, że rygorystyczna interpretacja stosowania tradycyjnego ujęcia dobrej wiary przy wykładni art. 231 § 1 k.c. powodowałaby, że zastosowanie tego przepisu byłoby zupełnie wyjątkowe. Taka możliwość istniałaby np. w razie nieważności umowy przeniesienia własności z powodu stanu psychicznego zbywcy czy skutek zaistnienia istotnych braków aktu notarialnego, o czym nabywca nie wiedział. Podnoszono też, że art. 231 § 1 k.c. nie znajdowałby natomiast zastosowania w sytuacjach najbardziej typowych, tj. w razie tzw. nieformalnego zbycia nieruchomości⁴².

Z kolei przeciwnicy liberalnego pojmowania dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c., oponując przeciwko takiemu ujęciu dobrej wiary, wskazują, że współcześnie odpadła już potrzeba intensywnej ochrony posiadaczy, którzy wzniesli budowle na cudzym gruncie. W przeszłości bowiem problem dotyczył nieformalnych nabywców nieruchomości, a zwłaszcza nieruchomości rolnych. Tymczasem owi nieformalni nabywcy nieruchomości rolnych zostali uwłaszczeni ustawą z dnia 26.10.1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych⁴³. Złagodzone zostały też zasady obrotu nieruchomościami. W szczególności dotyczyło to obrotu *inter vivos* nieruchomościami rolnymi⁴⁴.

⁴⁰ OSN 1997, nr 12, poz. 196.

⁴¹ Niepublikowane.

⁴² Zob. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2003, s. 156.

⁴³ Dz.U. Nr 27, poz. 250 ze zm.

⁴⁴ Tak E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo rzeczowe*, t. XIII, Warszawa 2003, s. 534-535; tenże, *Kodeks cywilny, Księga druga: Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Zakamycze 2001, s. 558-559; zob. też A. Cisek, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-534*, t. I, Warszawa 2004, s. 570-571.

Podsumowując rozważania poświęcone pojęciu dobrej wiary, występującemu w art. 231 § 1 k.c., należy stwierdzić, że trafna wydaje się koncepcja odpowiadająca tradycyjnemu sposobowi ujmowania tego pojęcia. W przypadku rozszerzającej wykładni pojęcia dobrej wiary jej zwolennicy podnosili jedynie, praktycznie rzecz biorąc, argumenty natury słusnościowej czy odwoływali się do społecznej sprawiedliwości itp. Ich pogląd nie znajduje uzasadnienia nie tylko w wykładni gramatycznej i systemowej obowiązujących przepisów, ale także w wykładni historycznej. Trafne wydają się też uprzednio przytoczone zarzuty, przemawiające przeciwko takiemu ujęciu dobrej wiary, jak choćby ten o wewnętrznej sprzeczności występującej w ramach tej koncepcji.

Zastrzeżenia można zgłosić również w odniesieniu do rozwiązania kompromisowego pomiędzy liberalnym a klasycznym ujęciem dobrej wiary. Przychylić się należy w tej mierze do obaw i uwag wyrażanych przez zwolenników tradycyjnego jej ujęcia. Zasady współzycia społecznego nie mogą stanowić podstawy prawnej uzasadniającej przyznanie posiadaczowi w złej wierze roszczenia o wykup zabudowanej działki, skoro nie są źródłem praw podmiotowych. Nie mogą także podważać obowiązującego prawa, np. przez odmówienie realizacji i ochrony roszczenia z art. 231 § 1 k.c.⁴⁵

Nie wydaje się również, aby istniała potrzeba ochrony osób, które uzyskały samoistne posiadanie nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży. Uznanie, że takiej osobie, będącej w złej wierze, można przyznać roszczenie z art. 231 § k.c., jeżeli przemawiają za tym zasady współzycia społecznego, równałoby się przecież podważaniu obowiązujących przepisów z powołaniem się na te zasady, co, jak już wspomniano, nie może mieć miejsca.

Zgodzić się też należy z zapatrywaniem, że nie ma potrzeby intensywnej ochrony samoistnych posiadaczy, którzy wzniesli na cudzym gruncie budowlę. Trudno jest ponadto oprzeć się wrażeniu, że akcentując taką potrzebę pozostawiano właścicieli zajętych pod budowę działek i ochronę ich interesów niejako w cieniu.

Nie przekonuje też teza o możliwości różnicowania pojęcia dobrej wiary w zależności od stanu faktycznego, w przypadku przepisów posługujących

⁴⁵ Znalazło to wyraz w orzeczeniu SN z dnia 18.11.1965 r., OSN 1966, nr 9, poz. 152.

się tym wyrażeniem. Takie zapatrywanie nie znajduje podstaw w przepisach kodeksu cywilnego. Należy bowiem przyjąć, że analiza zamieszczonych tam przepisów, odwołujących się do pojęcia dobrej (złej) wiary, skłania do zajęcia stanowiska, że pojęcie to należy rozumieć jednakowo. Za takim rozwiązaniem opowiedział się również Sąd Najwyższy w powoływanej już uchwale z dnia 06.12.1991 r. Trudno jest się jednak zgodzić z jego stanowiskiem, że dla wykładni pojęcia dobrej (złej) wiary, zawartej w przepisach kodeksu cywilnego, ustawowe znaczenie ma określenie złej wiary w art. 6 ust. 2 u.k.w.h.⁴⁶ Trafne jest bowiem zapatrywanie, że nie można ustalać pojęcia dobrej (złej) wiary, występującego w przepisach kodeksu cywilnego, w drodze uogólnienia i przenoszenia tam definicji złej wiary zawartej w pozakodeksowych przepisach, dla zakresu ściśle w nich oznaczonego⁴⁷.

Tradycyjnego ujęcia dobrej wiary nie podważają też zarzuty o nieuwzględnianiu życiowych sytuacji, braku elastyczności tej koncepcji i jej rygoryzmie. Rzecz bowiem w tym, że brak tego rygoryzmu stanowić może źródło nieuporządkowania i niepewności w sferze stosunków własnościowych. Nie przekonuje także argument, że tradycyjne pojmowanie dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c. spowoduje, że przepis ten będzie stosowany zupełnie wyjątkowo. Jak się bowiem wydaje, zbyt częste jego stosowanie mogłoby właśnie prowadzić do pewnej destabilizacji sytuacji prawnej właścicieli działek, zajętych pod budowę przez ich samoistnych posiadaczy, a tymczasem, o czym już była mowa, na ochronę zasługiwać mogą nie tylko samoistni posiadacze, ale i właściciele takich działek.

Konkludując, należy stwierdzić, że tradycyjne ujęcie dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c. wydaje się optymalne. Jest ono zgodne z przepisami kodeksu cywilnego. Pozwala uniknąć chaosu terminologicznego, stwarza podstawy do wypracowania jednolitej linii w orzecznictwie i zapewnia respektowanie przepisów bezwzględnie obowiązujących.

Opowiadając się za tradycyjnym ujęciem dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c., zastanowić się jednak należy, czy w celu definitywnego zakończenia wieloletnich przecież sporów na temat pojęcia dobrej wiary nie byłaby

⁴⁶ Ustawa z dnia 06.07.1982 r., tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.

⁴⁷ Tak K. P r z y b y ł o w s k i, *Dobra wiara w polskim prawie cywilnym (ogólne uwagi o pojęciu)*, Studia Cywilistyczne 1970, t. XV, s. 17.

wskazana interwencja ustawodawcy. Ich trwałość zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie nie pozwala przypuszczać, że zakończą się bez pomocy ze strony ustawodawcy. Jeżeli więc dobrą wiarę należy rozumieć jednakowo we wszystkich przepisach posługujących się tym pojęciem i brak jest podstaw do jego różnicowania, to możliwe jest rozwiązanie, zgodnie z którym wprowadzone zostałyby do kodeksu cywilnego jedno, ogólne pojęcie dobrej wiary⁴⁸. Pojęcie to mogłoby zostać zamieszczone w art. 7 § 2 k.c., a przepis mógłby mieć następujące brzmienie: „Przez dobrą wiarę w rozumieniu przepisów niniejszego kodeksu należy rozumieć błędne, ale usprawiedliwione w danych okolicznościach zachowaniem należytej staranności, przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej”. Rozwiązanie takie powinno usunąć, przy najmniej *de lege lata*, wątpliwości odnośnie do pojęcia dobrej wiary na gruncie kodeksu cywilnego.

Na zakończenie należy zauważyć, że opracowanie to nie pretendowało do w pełni wyczerpującego omówienia wszystkich spornych zagadnień związanych z dobrą wiarą w art. 231 § 1 k.c. Nie pozwalały na to ramy artykułu. Uwaga została więc skoncentrowana jedynie na istniejących rozbieżnościach oraz próbie zaprezentowania własnego stanowiska co do rozumienia tego pojęcia na gruncie wspomnianego przepisu. Poza zakresem artykułu pozostały więc takie kwestie, jak np. zagadnienie, czy dobra wiara polega na usprawiedliwionym przekonaniu, że posiadaczowi przysługuje na gruncie prawo własności, czy też że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje⁴⁹. Wątpliwości pojawiają się też odnośnie do kwestii, w jakim okresie samoistny posiadacz ma znajdować się w dobrej wierze: np. tylko w chwili objęcia

⁴⁸ Co do tej propozycji zob. J. G a j d a, *Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego*, Studia Prawnicze 1997, z. 2, s. 56-57.

⁴⁹ Co do tych kwestii zob. np. A. C i s e k, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 570; E. G n i e w e k, *Kodeks cywilny...*, s. 558; E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449¹*, t. I, Warszawa 2005, s. 647; S. W ó j c i k, [w:] *System prawa cywilnego*, t. II: *Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Wrocław i in. 1977, s. 520; zob. też np. orzeczenie SN z dnia 25.06.1968 r., OSPiKA 1970, nr 10, poz. 197; z dnia 07.05.1971 r., za: NP 1973, nr 4, s. 580; z dnia 24.10.1977 r., niepubl.; z dnia 30.03.1983 r., niepubl.

nieruchomości w posiadanie, przez cały okres posiadania, czy przez okres budowy⁵⁰. Problemy powstają też w wypadku realizacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przez kilku współposiadaczy⁵¹.

⁵⁰ Zob. w tej materii np. E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 534; J. Ignatowicz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 619; E. Skowrońska-Bocian, *Kodeks cywilny...*, s. 647; zob. też orzeczenie SN z dnia 30.12.1976 r., OSN 1977, nr 8, poz. 141.

⁵¹ Jedynie tytułem przykładu zob. A. Cisiek, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 571; E. Gniewek, *Kodeks cywilny...*, s. 556-557; S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 356; J. Winiarz, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 201; zob. ponadto orzeczenie SN np. z dnia 22.02.1956 r., OSN 1957, nr 3, poz. 77; z dnia 14.11.1963 r., za: RPEiS 1965, nr 2, s. 358; z dnia 18.02.1972 r., OSN 1972, nr 6, poz. 109.