

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 lutego 2001 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna  
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - Lech Walentynowicz

Sędziowie: SN - Mirosława Wysocka

SA - Hanna Małaniuk (spraw.)

Protokolant Ewa Zawisza

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2001 r.  
na rozprawie  
sprawy z powództwa A. G.  
przeciwko R. K.  
o przeniesienie własności nieruchomości  
na skutek kasacji powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w K.  
z dnia 29 lipca 1998 r.,

- I. **oddala kasację**
- II. **przyznaje adwokatowi T. W. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w B.) kwotę 2250 zł tytułem kosztów nie opłaconej pomocy prawnej w postępowaniu kasacyjnym.**

## Uzasadnienie

Sąd Wojewódzki w B. wyrokiem z dnia 28 listopada 1997 roku oddalił pozew A. G. ,w którym domagał się aby pozwana R. K. przeniosła na niego udział wynoszący  $\frac{1}{2}$  we własności zabudowanej nieruchomości położonej w K. nr 699, stwierdzając, że nie zostały spełnione przesłanki opisane w art. 231 § 1 kc, konieczne do uwzględnienia żądania.

Sąd ten ustalił, że dnia 18.IV.1990 roku pozwana kupiła działkę gruntu w K., na której strony, pozostające w konkubinacie, pobudowały budynek mieszkalny i zamieszkały w nim w 1993 roku. Nieruchomość nabyła pozwana, gdyż powód pozostawał wówczas w związku małżeńskim i nie chciał aby stała się ona składnikiem jego majątku dorobkowego, a przystępując do budowy domu działał z pełną świadomością, że buduje na cudzym gruncie.

Według niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji strony zamieszkiwały wspólnie do końca lipca 1995 roku, po czym pozwana wyprowadziła się z nieruchomości z synem stron, a w grudniu 1995 roku budynek opuścił powód.

Zdaniem Sądu Wojewódzkiego, powód nie wykazał istnienia swej dobrej wiary na co wskazują nie tylko okoliczności zakupu nieruchomości, świadomość powoda o budowie na cudzym gruncie oraz jego przekonanie, że tylko pozwana wykonywała uprawnienia właścicielskie w stosunku do nieruchomości.

Apelację powoda, zarzucającego naruszenie art. 231 § 1 kc, Sąd Apelacyjny w K. oddalił, w pełni aprobując pogląd Sądu I instancji, iż powód nie był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze , a powołane przez niego okoliczności nie dają podstaw do przyjęcia ,że zasady współżycia społecznego usprawiedliwiają potraktowanie go na równi z samoistnym posiadaczem w dobrej wierze o jakim mowa w art. 231 § 1 kc.

Opierając kasację na pierwszej podstawie z art. 393<sup>1</sup> kpc, pełnomocnik powoda zarzucał naruszenie art. 231 § 1 kc przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że nie zachodzą przesłanki do potraktowania powoda jako samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze.

Skarżący nie kwestionował stanowiska Sądów obu instancji, że powód był posiadaczem w złej wierze, jednak powołując się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 roku, wydanego w sprawie II CKN 172/97 (OSNC 1997/12/96) podnosił, że w sprawie występują szczególne okoliczności przemawiające za potraktowaniem powoda jako posiadacza w dobrej wierze, o czym świadczą: okoliczności kupna nieruchomości, poczynienie przez niego nakładów finansowych oraz fakt urodzenia się syna ze związku z pozwaną.

Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu Wojewódzkiego i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Kasacja nie mogła zostać uwzględniona z powodu braku usprawiedliwionych podstaw (art. 393<sup>12</sup> kpc).

Wykładnia pojęcia dobrej i złej wiary była przedmiotem wielu orzeczeń sądowych i wywodów naukowych, bowiem ustawodawca nie zdefiniował terminów „dobra wiara” i „zła wiara”, a terminy te stanowią element wielu norm prawnych /art. 172 kc, art. 231 § 1 kc, art. 224- 226 kc/.

Ugruntowane jest stanowisko orzecznictwa i piśmiennictwa dotyczące jednakowego rozumienia pojęcia dobrej i złej wiary, bowiem nie ma podstaw do przypisywania im różnego znaczenia skoro pełnią tę samą funkcję zapewniając bezpieczeństwo w stosunkach prawnorzeczowych.

Jakkolwiek w orzecznictwie Sądu Najwyższego można było wyodrębnić dwa poglądy co do sposobu pojmowania dobrej wiary, to zdecydowanie przeważa pogląd tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym lecz usprawiedliwionym okolicznościami sprawy przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo własności.

Według poglądu tzw. zliberalizowanego, dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem wysnutym na tle stosunku prawnego będącego podstawą stanu faktycznego, że wykonując prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co najczęściej zdarza się wówczas, gdy otrzymał posiadanie od właściciela, który zrezygnował ze swego prawa.

Stanowisko określane jako tradycyjne zostało uznane za prawidłowe w uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6.XII.1991 roku, wydanej w sprawie III CZP 108/91, której nadano moc zasady prawnej, gdzie przyjęto, że nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na

podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego/ patrz uzasadnienie uchwały i powołane tam orzecznictwo SN – OSNC 1992 r. z. 4 poz. 48 /.

Stanowisko przemawiające za wykładnią liberalną, wyrażone w wyroku z dnia 20 maja 1997 roku /II CKN 172/97/, na którą powołuje się skarżący, uzasadnione jest szczególnymi okolicznościami tejże sprawy, co wskazuje na możliwość takiego wykładania pojęcia dobrej wiary w zupełnie wyjątkowych wypadkach.

Taki szczególny przypadek nie zachodzi w niniejszej sprawie.

Podkreślić trzeba, że dywagacje dotyczące tradycyjnego albo zliberalizowanego stanowiska odnośnie istnienia po stronie samoistnego posiadacza dobrej wiary, dotyczyły stanów faktycznych, w których posiadacz ten uzyskiwał władztwo nad rzeczą na skutek zawarcia umowy mającej na celu przeniesienie własności, nie zachowującej wymogu formy aktu notarialnego.

Tymczasem powód nie zawarł żadnej umowy – nie był stroną stosunku cywilnoprawnego, z którym łączyć mógłby swe przekonanie o przysługiwaniu mu prawa własności w stosunku do nieruchomości.

Powód świadomie nie nabył własności nieruchomości, by uniknąć włączenia tej nieruchomości do jego majątku małżeńskiego. Było to działanie celowe i przemyślane, mające na celu obejście przepisów prawa rodzinnego. Skutkiem takiej jego decyzji było uzyskanie prawa własności nieruchomości wyłącznie przez pozwaną.

Nie może być więc mowy o szczególnych okolicznościach sprawy, uzasadniających odmienne traktowanie powoda od innych posiadaczy w złej wierze.

Argumenty przedstawione w kasacji z pewnością nie dowodzą racji skarżącego, gdyż:

1. Poczynienie nakładów finansowych na nieruchomość nie uzasadnia szczególnej ochrony powoda, której domaga się w niniejszym procesie, skoro rozliczenie tych nakładów może nastąpić inną drogą i kwestię tę wyjaśniły powodowi Sądy obu instancji.
2. Bez związku z żądaniem powoda pozostaje też czas zgodnego konkubinatu z pozwaną, skoro w czasie jego trwania nie doszło do zmian w prawie własności spornej nieruchomości i objęcia nim powoda. Stanowiska tego nie zmienia fakt, że ze związku tego pochodzi dziecko.

3. Wspólne zamieszkiwanie w wybudowanym na gruncie pozwanej budynku nie stanowi źródła uprawnienia powoda do żądania przeniesienia udziału we własności nieruchomości.

Zatem w żadnej mierze nie zachodzą okoliczności przemawiające za zastosowaniem wykładni art. 231 § 1 kc, przedstawionej w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1997 roku, na które powoływał się skarżący.

Zwrócić też trzeba uwagę na kwestię pominiętą przez oba Sądy, a dotyczącą posiadania przez powoda spornej nieruchomości.

Roszczenie z art. 231 § 1 kc przysługuje osobie będącej posiadaczem samoistnym i przymiot ten musi zachodzić w czasie trwania postępowania i wydania wyroku.

W uchwale z dnia 20.III.1981, IIICZP 13/81, OSNC 1981/9/168, Sąd Najwyższy zajął stanowisko, iż roszczenie z art. 231 § 1 kc jest prawem o tyle swoistym, że związane jest z posiadaniem gruntu, na którym posiadacz wznosił budynek, nie może powstać bez tego posiadania, a od jego trwania uzależniony jest też dalszy jego byt.

Z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji, aprobowanych przez Sąd II instancji, wynika, że powód ze spornej nieruchomości wyprowadził się w grudniu 1995 roku i od tego czasu faktycznie jej nie zajmuje /zeznania powoda – k. 130-133/. Zatem nie był samoistnym posiadaczem w toku postępowania dowodowego ani w chwili wydania wyroków przez sądy obu instancji.

To umacnia przekonanie o niespełnieniu przez skarżącego przesłanek opisanych w art. 231 § 1 kc.

Nie miał więc racji autor skargi gdy twierdził, że w zaskarżonym wyroku doszło do naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 231 § 1 kc .

O kosztach zastępstwa advokackiego w instancji kasacyjnej orzeczono zgodnie z § 21 i 22 w zw. z § 15 ust. 4 rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z 12.XII.1997 r., w sprawie opłat za czynności advokackie oraz opłat za czynności radców prawnych.

Koszt te przyznano pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu - adwokatowi T. W., który wniósł kasację, choć nie występował na rozprawie przed Sądem Najwyższym, zastąpiony przez innego adwokata – S. M. O wzajemnym rozliczeniu winni zdecydować adwokaci ustanowieni z urzędu dla powoda, co jest zgodne z utrwalonym już orzecznictwem uznającym, że koszty nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu podlegają zasądzeniu na rzecz adwokata,

który wniósł kasację, także wówczas, gdy przed Sądem Najwyższym zastępował go inny adwokat, wyznaczony do tej czynności na podstawie art. 117 § 1 kpc (wyrok z dnia 15.XI.1996 r., II CKN 10/96, OSNC 1997/4/40; wyrok z 2.II.2000 r., II CKN 728/98, niepubl.).

jb.