

Kazus na egzamin z prawa cywilnego w dniu 16 czerwca 2021 r.

Jan w 1984 r. zawarł pisemną umowę sprzedaży nieruchomości letniskowej w Borach Tucholskich z Kazimierzem. W latach 90-tych XX w. wybudował drewniany dom na tej nieruchomości, w którym spędzał corocznie wakacje z żoną Marią (poślubioną w 1990 r.) oraz dwójką dzieci (Pawłem i Alicją). W 2012 r. Jan rozwiódł się z Marią i zawarł związek małżeński z Joanną, która była wdową. W 2018 r. Jan zmarł. W testamencie notarialnym sporządzonym rok przed śmiercią Jan powołał do spadku dwójkę swoich dzieci, zaś na rzecz Joanny sporządził zapis windykacyjny nieruchomości letniskowej. Niedługo po śmierci Jana został sporządzony akt poświadczenia dziedziczenia na rzecz Pawła i Alicji, w którym zostało również stwierdzone nabycie przedmiotu zapisu windykacyjnego przez Joannę. Joanna w 2019 r. podarowała w formie aktu notarialnego nieruchomość letniskową swojej dorosłej córce z pierwszego małżeństwa Katarzynie, zastrzegając, że ma ona wejść do majątku wspólnego jej i jej męża Konrada. Księga wieczysta nie została założona dla nieruchomości, ponieważ trwało postępowanie o rozgraniczenie wszczęte przez sąsiada i nie można było uzyskać mapy geodezyjnej, koniecznej do założenia księgi wieczystej. Na początku 2020 r. do Katarzyny zadzwoniła Maria i zażądała wydania jej nieruchomości letniskowej powołując się na sporządzony przez Jana testament (bez daty), w którym miał on uczynić Marię jego spadkobierczynią. Maria twierdziła, że o śmierci Jana dowiedziała się dopiero kilka tygodni wcześniej. W testamencie napisanym własnoręcznie i podpisanym przez Jana stwierdzał on, że chce, aby w razie jego śmierci wszystkie wymienione w testamencie przedmioty, w tym nieruchomość letniskową (o łącznej wartości 700 tys. zł), otrzymała jego żona Maria, zaś dzieci mają otrzymać po 50 tys. zł na wymarzone studia. Przedmioty wymienione w testamencie stanowiły cały ówczesny majątek Jana. Katarzyna odmówiła wydania nieruchomości Marii, powołując się na zawartą z matką umowę darowizny oraz fakt, że w 2019 r. rozebrała drewniany dom i postawiła na nieruchomości duży murowany dom całoroczny, w którym zamieszkuje. Zaoferowała, że Maria może ewentualnie odkupić od niej nieruchomość za kwotę trzykrotnie wyższą od wartości nieruchomości, którą ta miała w chwili otrzymania darowizny, gdyż Katarzyna i Konrad przeznaczili na budowę domu wszystkie swoje oszczędności (znacznie zwiększając wartość nieruchomości). Niedługo później z Katarzyną skontaktował się też Patryk, wnuk Kazimierza, który stwierdził, że dziadek powołał go do spadku w testamencie notarialnym sporządzonym tuż przed śmiercią w listopadzie 2013 r. Patryk w grudniu 2020 r. ukończył 18 lat i zainteresował się nieruchomością letniskową, o której dziadek mu wiele opowiadał. Chciałby ją odzyskać.

Maria, która nie zgodziła się na propozycję Katarzyny odkupienia nieruchomości letniskowej, wystąpiła w marcu 2021 r. z powództwem przeciwko Katarzynie i Konradowi o wydanie nieruchomości letniskowej.

Pytania:

- 1. Oceń zasadność roszczenia Marii o wydanie jej nieruchomości letniskowej.**
- 2. Czy Katarzyna i Konrad nabyli, bądź mogą nabyć, własność zabudowanej przez nich nieruchomości?**

Odpowiedź na pytanie 1:

Podstawa roszczenia: art. 222 § 1 k.c. (nie art. 1029 k.c., bo Katarzyna i jej mąż nie roszczą sobie praw do spadku po Janie).

Przesłanki powstania i dochodzenia roszczenia:

- 1) Maria jest właścicielem nieruchomości letniskowej
- 2) Katarzyna i Konrad władają nieruchomością letniskową
- 3) Katarzyna i Konrad nie mają tytułu prawnego skutecznego wobec Marii do władania nieruchomością letniskową
- 4) Roszczenie nie wygasło
- 5) Roszczenie jest wymagalne
- 6) Roszczenie jest zaskarżalne

Ad 1) Maria byłaby właścicielem nieruchomości letniskowej, gdyby odziedziczyła ją po Janie. Jan musiałby być właścicielem nieruchomości.

Jan zawarł z Kazimierzem w 1984 r. umowę sprzedaży nieruchomości letniskowej. Jan nie nabył jednak skutecznie własności nieruchomości od Kazimierza, ponieważ umowa sprzedaży była nieważna z powodu niezachowania formy (art. 158 w zw. z art. 73 § 2 k.c.). Nadal właścicielem nieruchomości był więc Kazimierz.

Jan mógłby nabyć własność nieruchomości w drodze zasiedzenia (art. 172 § 1 i 2 k.c.) . Musiałby zostać spełnione następujące przesłanki:

- a) Jan był samoistnym posiadaczem nieruchomości
- b) Jego posiadanie nieruchomości było nieprzerwane
- c) Upłynął wymagany czas (jego długość zależy od dobrej lub złej wiary w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie)

Jan objął nieruchomość we władanie w 1984 r. Korzystał z nieruchomości w wakacje, wybudował na niej drewniany dom. Zachowywał się więc jak właściciel. Za przyjęciem, że był posiadaczem samoistnym nieruchomości, przemawia także domniemanie z art. 339 k.c.

Jego posiadanie było nieprzerwane (aż do śmierci), gdyż w stanie faktycznym brak jest informacji, że doszło do przerwania posiadania. Przemawia za tym także domniemanie z art. 340 k.c.

Dobra wiara na gruncie art. 172 k.c. polega na uzasadnionym w okolicznościach dotyczących nabycia nieruchomości przekonaniu posiadacza samoistnego, że przysługuje mu prawo własności nieruchomości. W złej wierze jest więc osoba, która wie, że nie przysługuje jej prawo własności nieruchomości lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się o tym dowiedzieć. Jan zawarł umowę sprzedaży bez zachowania formy pisemnej. Nie mógł zasadnie uważać się za właściciela tej nieruchomości. Zgodnie z utrwalonym poglądem w orzecznictwie i nauce niezachowanie formy aktu notarialnego przy nabyciu nieruchomości oznacza, że nabywca nieruchomości jest w złej wierze.

Przed nowelizacją kodeksu cywilnego w 1990 r. do zasiedzenia własności nieruchomości w złej wierze potrzeba było 20 lat. Jeśli termin ten nie upłynął przed 1 października 1990 r., wydłużał się do lat 30. Jan potrzebował zatem 30 lat do nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Termin zasiedzenia upływałby więc w 2014 r. Jednak w 2013 r. Kazimierz zmarł, a spadek po nim odziedziczył małoletni wówczas Patryk. Prawo własności nieruchomości, które przysługiwało nadal Kazimierzowi, jako prawo majątkowe i dziedziczne weszło do spadku po nim (art. 922 § 1 k.c.). Kazimierz powołał do spadku swojego wnuka w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego. Nie ma żadnych wskazówek w stanie faktycznym, że testament ten mógłby być nieważny (np. z powodu niezachowania formy, wady oświadczenia woli spadkodawcy itd.).

Zgodnie z art. 173 k.c. zasiedzenie nie może się skończyć przed upływem 2 lat od uzyskania pełnoletności przez właściciela. Patryk ukończył 18 lat dopiero w 2020 r., a więc w marcu 2021 r. termin zasiedzenia nieruchomości letniskowej jeszcze nie upłynął.

Ponieważ Jan, który był posiadaczem samoistnym nieruchomości letniskowej, zmarł przed upływem terminu zasiedzenia, do spadku po Janie nie mogło wejść prawo własności nieruchomości, lecz tylko jej posiadanie. Wprawdzie posiadanie nie jest prawem podmiotowym, to jednak w nauce i orzecznictwie dominujący pogląd przyjmuje, że skutki prawne posiadania są dziedziczne. Na Marię,

gdyby była spadkobiercą Jana, mogłyby zatem przejść skutki związane z posiadaniem nieruchomości. Spadkobierca może doliczyć do okresu potrzebnego do zasiedzenia nieruchomości okres posiadania spadkodawcy (art. 176 § 2 k.c.). Jednakże ze stanu faktycznego wynika, że nieruchomością władała po śmierci Jana jego druga żona Joanna, a następnie jej córka Katarzyna z mężem. Maria nie objęła zatem nieruchomości we władanie. Należy przyjąć, że doliczenie terminu posiadania przez spadkodawcę jest możliwe tylko wtedy, gdy jego spadkobierca wszedł w posiadanie nieruchomości. Skoro Maria nie władała nieruchomością, nie mogłaby więc doliczyć okresu posiadania nieruchomości przez Jana w celu wykazania, że nabyła własność przez zasiedzenie, nawet gdyby była spadkobiercą Jana.

Należałoby też zbadać, czy Maria była spadkobiercą Jana. Jan sporządził testament własnoręczny. Ze stanu faktycznego wynika, że został on spisany przez niego i podpisany, lecz nie zawierał daty. Zgodnie z art. 949 § 2 k.c. brak daty na testamencie własnoręcznym nie musi powodować jego nieważności, jeżeli nie zachodzi żadna z trzech okoliczności wskazanych w tym przepisie. Ze stanu faktycznego nie wynika, aby Jan nie miał zdolności testowania, ani też wątpliwości co do treści testamentu. Mogłyby się pojawić natomiast wątpliwości co do stosunku tego testamentu do drugiego testamentu (notarialnego) sporządzonego przez Jana w 2017 r. Niemniej jednak w treści testamentu własnoręcznego wspomina się, że wymienione przedmioty ma nabyć żona Maria, a wiadomo, że Jan pozostawał w związku małżeńskim z Marią od 1990 r. do 2012 r. Testament notarialny został sporządzony w 2017 r., a więc nie zachodzi wątpliwość co do kolejności testamentów. Testament własnoręczny jest ważny.

W testamencie własnoręcznym Jan wymienił wszystkie przedmioty (w tym nieruchomości letniskową), które wyczerpywały cały spadek w rozumieniu art. 961 k.c. Postanawia, że w razie jego śmierci przedmioty te ma otrzymać jego żona Maria, natomiast dzieci mają otrzymać po 50 tys. zł na studia. Należy dokonać wykładni testamentu, aby ustalić, czy doszło do powołania do spadku Marii (ewentualnie Marii i jej dwójki dzieci), czy też w testamencie tym zostały uczynione jedynie zapisy. W ustaleniu treści testamentu pomocna może być reguła interpretacyjna z art. 961 zd. 1 k.c., zgodnie z którą osoba, która otrzymuje przedmioty majątkowe wymienione w testamencie, które wyczerpują prawie cały spadek, uważana jest za spadkobiercę. Na podstawie art. 961 k.c. można więc uznać, że Jan powołał do spadku Marię, a na rzecz ich wspólnych dzieci uczynił zapisy zwykłe, za czym przemawia znaczna dysproporcja przedmiotów majątkowych przeznaczonych dla Marii oraz dla jej dzieci, a także sformułowanie testamentu, że dzieci mają otrzymać po 50 tys. zł na wymarzone studia (akceptowalna byłaby także interpretacja, że wszystkie wymienione w testamencie własnoręcznym osoby zostały powołane do spadku w częściach ułamkowych, zgodnie z art. 961 zd. 2 k.c.).

Jan sporządził w 2017 r. testament notarialny. Brak jest jakichkolwiek informacji w stanie faktycznym, które wskazywałyby na nieważność tego testamentu. W testamencie notarialnym nie zostało zamieszczone postanowienie o odwołaniu wcześniejszych testamentów. Zatem na podstawie dyrektywy z art. 947 k.c. należy ustalić, czy Jan odwołał wcześniejszy testament. W testamencie notarialnym Jan powołał do spadku swoje dzieci, a na rzecz Joanny (drugiej żony) sporządził zapis windykacyjny nieruchomości letniskowej. Ponieważ treść obydwu testamentów nie daje się pogodzić, testament notarialny odwołał skutecznie testament własnoręczny, a to znaczy, że Maria nie jest spadkobierczynią Jana.

Maria nie jest zatem właścicielem nieruchomości. Nawet gdyby była, musiałaby uzyskać orzeczenie o uchyleniu APD i stwierdzeniu nabycia spadku na swoją rzecz, aby wykazać swoje prawo własności (art. 1027 k.c.), jeśli chciałaby dochodzić roszczenia windykacyjnego przeciwko Katarzynie i jej mężowi (art. 1027 k.c.). Katarzyna i Konrad nie roszczą sobie bowiem żadnych praw do spadku po Janie.

Ad 2) Przesłanka jest spełniona, co wynika z treści kazusu.

Ad 3) Należy zbadać, czy Katarzyna nabyła skutecznie prawo własności nieruchomości letniskowej. Katarzyna zawarła z matką Joanną umowę darowizny, w której zastrzeżono, że nieruchomość będąca przedmiotem zapisu windykacyjnego uczynionego na rzecz Joanny ma wejść do majątku wspólnego Katarzyny i jej męża Konrada (art. 33 pkt 2 k.r.o.). Umowa darowizny została zawarta i jest ważna (brak informacji w stanie faktycznym wskazujących np. na brak zdolności do czynności prawnych, wady oświadczenia woli z art. 82 lub art. 83 k.c., sprzeczności czynności z prawem itd.). Umowa ta mogłaby przenieść własność, gdyby Joanna była właścicielem nieruchomości. Należy zatem zbadać skuteczność zapisu windykacyjnego uczynionego na rzecz Joanny w testamencie notarialnym sporządzonym przez Jana. Zapis windykacyjny był bezskuteczny (art. 981² zd. 1 k.c.), bowiem Jan nie był właścicielem nieruchomości w chwili śmierci, co wykazano wcześniej. Tym samym Joanna nie stała się właścicielką nieruchomości, a nie doszło także do nabycia jej własności w drodze zasiedzenia (Joanna nie mogła nabyć własności nieruchomości przez zasiedzenie nawet przy doliczeniu czasu posiadania nieruchomości letniskowej przez Jana). Tym samym umowa darowizny zawarta przez Joannę z córką Katarzyną była ważna, ale wywoływała tylko skutek zobowiązujący.

Katarzyna nie mogła także nabyć prawa własności nieruchomości letniskowej na podstawie przepisów chroniących nabycie w dobrej wierze od osoby niebędącej właścicielem. Katarzyna nie mogła nabyć własności na podstawie przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 i n. u.k.w.h.), bo nie została założona księga wieczysta dla nieruchomości letniskowej (nawet gdyby księga została założona a Joanna była w niej wpisana jako właściciel, rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabycia nieodpłatnego). Również nie mógł znaleźć zastosowania art. 1028 k.c. (nawet gdyby przepis ten miał zastosowanie na mocy odesłania w art. 1029¹ k.c.), ponieważ nieruchomość letniskowa nie należała do spadkodawcy. Tak więc Katarzyna nie nabyła własności nieruchomości letniskowej na podstawie umowy darowizny. Nie ma także innego tytułu uprawniającego do władania nieruchomością, który byłby skuteczny wobec Marii (gdyby ta była właścicielem).

Ad 4) Gdyby roszczenie windykacyjne przysługiwało Marii, nie wygasłoby, bowiem nie doszło do wydania nieruchomości letniskowej.

Ad 5) Roszczenie windykacyjne, gdyby powstało, byłoby wymagalne, gdyż Maria wezwała Katarzynę do wydania nieruchomości (art. 455 k.c. stosowany w drodze analogii do roszczenia windykacyjnego). Według konkurencyjnego poglądu, ze względu na właściwość roszczenia windykacyjnego, staje się ono wymagalne już z chwilą naruszenia własności. Także więc według tego poglądu roszczenie Marii o wydanie nieruchomości stałoby się wymagalne (gdyby przysługiwało Marii).

Ad 6) Roszczenie windykacyjne, które dotyczy nieruchomości, nie podlega przedawnieniu (art. 223 § 1 k.c.). Zatem roszczenie Marii (gdyby jej przysługiwało) byłoby zaskarżalne.

Odpowiedź: Maria nie może żądać wydania nieruchomości letniskowej od Katarzyny i jej męża Konrada, gdyż nie jest jej właścicielką (właścicielem nieruchomości jest Patryk, wnuk Kazimierza).

Odpowiedź na pytanie 2

Katarzyna i Konrad nie nabyli własności nieruchomości od Joanny, gdyż Joanna nie była właścicielem nieruchomości (był nim Patryk). Nie mogą się powoływać na ochronę z art. 1028 k.c., gdyż nieruchomość letniskowa nie stanowiła własności Jana. Nie została także założona dla nieruchomości księga wieczysta, więc nie znajdują zastosowania przepisy o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Katarzyna i Konrad mogliby podnieść przeciwko właścicielowi nieruchomości letniskowej roszczenie o przeniesienie własności tej nieruchomości (w części zajętej pod wybudowanym na niej domem i niezbędną do korzystania z niego) za wynagrodzeniem na podstawie art. 231 § 1 k.c.

Przesłanki powstania roszczenia:

- 1) Katarzyna i Konrad są współposiadaczami samoistnymi nieruchomości
- 2) wzniesli na nieruchomości budynek, którego wartość znacznie przekracza wartość zajętego gruntu
- 3) wznosząc budynek Katarzyna i Konrad byli w dobrej wierze
- 4) roszczenie nie wygasło
- 5) roszczenie jest wymagalne i zaskarżalne.

Ad 1) Z treści kazusu wynika, że Katarzyna i Konrad władają nieruchomością letniskową. Wzniesli na nieruchomości dom murowany (w miejsce starego drewnianego), zamieszkują w tym domu. Na ich rzecz przemawia także domniemanie z art. 339 k.c. Są więc współposiadaczami samoistnymi nieruchomości (art. 336 zd. 1 k.c.), ponieważ zachowują się jak jej właściciele.

Ad 2) Z treści kazusu wynika, że doszło do rozbiórki starego drewnianego domu i wzniesienia nowego, murowanego. Odpowiada to przesłance „wzniesienia budynku” na posiadanej nieruchomości. Wartość budynku znacznie przekracza wartość zajętego gruntu. W treści kazusu znajduje się informacja, że nieruchomość po zabudowaniu jej domem przez Katarzynę i Konrada jest trzykrotnie więcej warta niż nieruchomość w chwili, gdy zawarta została umowa darowizny, ze względu na poniesione na wybudowanie domu nakłady znacznie przewyższające wartość gruntu.

Ad 3) Katarzyna i Konrad byli w dobrej wierze w chwili wznoszenia budynku. Wprawdzie pojęcie dobrej wiary w art. 231 § 1 k.c. jest rozumiane nieco bardziej liberalnie, niż w art. 172 k.c., niemniej jednak uzasadniony jest wniosek (nawet przy restryktywnym rozumieniu dobrej wiary), że Katarzyna i Konrad mogli być przekonani w opisanych w stanie faktycznym okolicznościach, że są właścicielami nieruchomości letniskowej. Nie wiedzieli, że Joanna ani Jan nie byli właścicielami tej nieruchomości, którą Jan władał od kilkadziesiąt lat, a więc że Joanna nie mogła nią rozporządzać. Mogli zasadnie sądzić, że nabyli własność nieruchomości letniskowej od Joanny, która legitymowała się APD, stwierdzającym nabycie przez nią nieruchomości na podstawie zapisu windykacyjnego, a także z powodu zawarcia umowy darowizny tej nieruchomości w wymaganej formie aktu notarialnego. Brak księgi wieczystej nie może świadczyć o złej wierze nabywcy (Katarzyny), gdyż wpis w księdze wieczystej ma w tym przypadku charakter deklaratoryjny, a poza tym księga nie mogła zostać założona ze względu na toczące się postępowanie o rozgraniczenie nieruchomości. Dodatkowo na rzecz Katarzyny i Konrada działa domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Ad 4) Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości letniskowej na podstawie art. 231 § 1 k.c. powstało i nie wygasło (Katarzyna i Konrad nadal władają nieruchomością, nie utracili jej posiadania, i nie doszło także do przeniesienia własności nieruchomości na ich rzecz).

Ad 5) Roszczenie posiadacza do właściciela nieruchomości o przeniesienie jej własności za wynagrodzeniem staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu do spełnienia świadczenia (tj. wezwania do zawarcia umowy przenoszącej własność) zgodnie z art. 455 k.c. Katarzyna i jej mąż nie dokonali takiego wezwania, a więc ich roszczenie nie stało się wymagalne.

Roszczenia posiadacza do właściciela nieruchomości o przeniesienie jej własności z art. 231 § 1 k.c. zgodnie z poglądem przyjmowanym w orzecznictwie i w większości nauki nie podlega przedawnieniu, mimo że jest roszczeniem majątkowym, lecz wygasa wraz z utratą posiadania nieruchomości (zob. uchwała SN z dnia 16 maja 2019 r., III CZP 109/18, OSNC 2020, nr 3, poz. 24). Roszczenie Katarzyny i jej męża nie uległoby zatem przedawnieniu.

Odpowiedź: Katarzyna i Konrad nie nabyli własności nieruchomości letniskowej. Mogliby żądać od właściciela nieruchomości letniskowej (Patryka) przeniesienia jej własności (w części niezbędnej do korzystania z wybudowanego domu) za wynagrodzeniem.