**Naruszenie posiadania**

Istota tzw. „posiadania rzeczy” została wyrażona w art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. z  dnia 08.10.2020 r., Dz. U. z 2020 r. poz. 1740). Zgodnie z  tym przepisem posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Posiadać można zarówno ruchomość, jak i nieruchomość. W obrocie prawnym większość sporów o ochronę posiadania dotyczy ochrony posiadania nieruchomości.

Podkreślić należy, że posiadanie jest stanem faktycznym, a nie prawnym. Z tego względu często zdarza się, że nieruchomość może posiadać osoba, której nie przysługuje tytuł prawny do tej nieruchomości. Stanowi to przesłankę prowadzącą między innymi do nabycia własności nieruchomości przez [zasiedzenie](https://otico.pl/blog/nabycie-wlasnosci-nieruchomosci-poprzez-zasiedzenie/). Ochrona posiadania ma charakter bezwzględny, tzn. rozciąga się na wszystkie podmioty, które aktualnie nie władają rzeczą. Ochrona przysługuje zarówno posiadaczowi tzw. samoistnemu, jak i tzw. posiadaczowi zależnemu.

Posiadanie samoistne istnieje wtedy, gdy osoba władająca rzeczą zachowuje się tak, jak jej właściciel. Dla przyjęcia, że posiadanie ma charakter samoistny nie jest przy tym konieczne, aby władający rzeczą rzeczywiście wykonywał względem rzeczy konkretne czynności. Kluczowe znaczenie ma to, czy ma on możliwość ich realnego wykonywania, gdyż sama ta możliwość jest wystarczająca dla przesądzenia o istnieniu posiadania i jego charakteru.

Posiadaczem zależnym natomiast jest ten, kto włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Nie rości więc on sobie do rzeczy prawa własności, lecz zachowuje się tak jak uprawniony z innego prawa, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą.

Zgodnie z art. 342 k.c. nie wolno samowolnie naruszać posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Zakaz ten dotyczy również właściciela, który nie może samowolnie naruszać posiadania innej osoby, gdy to utrwaliło się, tzn. wygasły przesłanki stosowania dozwolonej samopomocy. W takim stanie rzeczy właściciel nie może samodzielnie usunąć posiadacza z nieruchomości.

Ochronę posiadania reguluje art. 344 k.c.  Zgodnie z art. 344 § 1 k.c..   
przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z  prawem. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia (art. 344 § 2 k.c.).

Sądowa ochrona posiadania nieruchomości jest realizowana w odrębnym postępowaniu procesowym (art. 478-479 k.p.c.). Zgodnie z art. 478 k.p.c., w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.

Sąd może badać, czy naruszenie posiadania miało charakter samowolny, tzn. czy osoba naruszające posiadanie miała uprawnienie do ingerencji we władztwo posiadacza. Samowola działań „naruszyciela” może być usunięta, w szczególności przez przepis prawa, orzeczenie sądu bądź decyzję administracyjną. Brak takiego uprawnienia oznacza, że naruszenie jest bezprawne.

Z roszczeniem o ochronę posiadania (tzw. „roszczenie posesoryjne”) można wystąpić przeciwko podmiotom naruszającym posiadanie lub na rzecz których naruszenie nastąpiło. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 29 czerwca 2016 r. (sygn. akt: III CZP 25/16) *powództwo o przywrócenie posiadania rzeczy nie może być skutecznie dochodzone przeciwko osobie, która naruszyła posiadanie, jeżeli w toku sprawy przeniosła rzecz na inną osobę*.

Podczas formułowania roszczenia pozwu powód musi precyzyjnie określić przedmiot rozstrzygnięcia, tak by spodziewane orzeczenie sądowe bez jakichkolwiek wątpliwości nadawało się do wykonania. Konieczne jest zatem określenie granic udzielonej ochrony, ze wskazaniem sposobu przywrócenia utraconego posiadania. Sąd nie może ogólnie orzec o  istocie sporu poprzez użycie formuły „przywraca naruszone posiadanie”. Konieczne jest określenie charakteru naruszenia (wyrok Sądu Najwyższego z 24 stycznia 1985 r., III CRN 297/84).

Zgodnie z art. 479 k.p.c., na etapie postępowania sądowego nie jest możliwe wniesienie powództwa wzajemnego. Jego wniesienie nie skutkuje „automatycznym” odrzuceniem pozwu bądź oddaleniem powództwa wzajemnego. Konsekwencją jest jednak to, że pozew wzajemny staje się „zwykłym” pozwem, któremu sąd nadaje bieg w ramach odrębnego procesu, po jego uprzednim wyłączeniu z akt sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 lutego 1973 r., I CZ 173/72).

Podkreślenia należy fakt, że możliwość roszczenia o ochronę posiadania wygasa w ciągu roku od naruszenia. Jest to tzw. „termin prekluzyjny”, który sprawia, że po jego upływie roszczenie nie może być dochodzone. Opłata sądowa od pozwu o naruszenie posiadania wynosi 200 zł.

Podsumowując, posiadanie jako stan faktyczny podlega ochronie, w tym ochronie sądowej. Ma ona charakter tymczasowy, gdyż sąd bada ostatni stan posiadania oraz samowolność naruszenia. Sąd nie bada za to stanu prawnego. Warto pamiętać, że nawet właściciel nie może naruszać posiadania w sposób samowolny.

**r. pr. Łukasz Jaremek**