

Jak można chronić swoje posiadanie?

data aktualizacji: 2019.12.17 autor: Joanna Chrostowska, radca prawny



Zgodnie z przepisami, posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (zwany też posiadaczem samoistnym), 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).

Posiadanie należy odróżnić od własności; można bowiem być właścicielem rzeczy ale jej nie posiadać - np. wynająć komuś swoje mieszkanie, a tym samym można być posiadaczem ale już nie właścicielem - np. mieszkać w wynajętym mieszkaniu.

Kodeks cywilny zabrania naruszania posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze, czyli choćby wiedział, że nie ma tytułu prawnego do władania rzeczą. Posiadacz może nawet zastosować obronę konieczną, ażeby odeprzeć samowolne naruszenie posiadania.

Co więcej, przepisy przewidują, że 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 stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

Przykładowo, roszczenia o ochronę posiadania będą przysługiwały osobie, która siłą została usunięta z zajmowanego przez nią mieszkania np. po zakończeniu umowy najmu, chociaż nie ma podstawy prawnej, żeby w dalszym ciągu w nim zamieszkiwać.

W sprawach o naruszenie posiadania sąd bada bowiem jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia. Sąd nie rozpoznaje samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Do wystąpienia z ochroną posesoryjną uprawniony jest każdy posiadacz, którego posiadanie zostało samowolnie naruszone poprzez pozbawienie lub zakłócenie faktycznego władztwa nad rzeczą, niezależnie od tego, czy jest to posiadacz samoistny, zależny, w dobrej lub złej wierze, czy też jego posiadanie jest lub nie jest zgodne ze stanem prawnym.

Z kolei pozwanym w takiej sprawie może być zarówno ten, kto dopuścił się naruszenia posiadania, ale także ten, na rzecz którego, albo w którego interesie zostało dokonane naruszenie. Pozwany, na rzecz którego zostało dokonane naruszenie, może być pozwanym nie tylko wówczas, gdy odniósł bezpośrednią korzyść, lecz także gdy uzyskał korzyść z dalszych zdarzeń powiązanych z naruszeniem posiadania, np. paser.

Kodeks cywilny przewiduje dwa powództwa posesoryjne: roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego oraz o zaniechanie naruszeń. W praktyce jednak posiadacz może wnieść oba roszczenia jednocześnie. Roszczenie o przywrócenie stanu pierwotnego podnoszone jest wówczas, gdy posiadacz zostanie pozbawiony faktycznego władztwa nad rzeczą. W praktyce oznacza to, że naruszcyciel zobowiązany jest do wydania rzeczy i zaniechania dalszych naruszeń. Roszczenie przywrócenia stanu pierwotnego zmierza do przywrócenia pierwotnego stanu posiadania, w stopniu możliwym do realizacji.

Podkreślenia wymaga, że żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa, lecz dotyczy stanu faktycznego. Nie zmierza ono do pozbawienia naruszcyciela prawa posiadania rzeczy, lecz do odzyskania przez dotychczasowego posiadacza faktycznego władztwa nad rzeczą w związku z samowolą uprawnionego w realizowaniu przysługującego mu prawa do rzeczy. Wyodrębnienie postępowania w sprawach o naruszenie posiadania służy zapewnieniu szybkiego, choć tymczasowego, rozstrzygnięcia sądu w celu zachowania określonego stanu faktycznego, do czasu uregulowania w sposób zgodny z prawem kwestii spornych związanych z korzystaniem z rzeczy.

Źródło: <https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/34109-jak-mozna-chronic-swoje-posiadanie>