

## **Bezprawne posiadanie naruszcyciela może być pod ochroną**

Przepisy chronią faktyczną eksploatację nawet nie swoich rzeczy lub praw, gdy taki długotrwały i co najmniej milcząco tolerowany stan zostaje z dnia na dzień zakwestionowany.

Zgodnie z rzymską zasadą *superficies solo cedit*, wyrażoną w art. 48 i 191 kodeksu cywilnego, częścią składową gruntu jest m.in. budynek i urządzenie trwale z nim związane (np. utwardzona droga). Zgodnie zaś z art. 47 k.c. część składowa nie może być odrębnym przedmiotem własności. Innymi słowy oznacza to, że tak garaż, jak i droga zbudowane na cudzym gruncie stają się własnością właściciela nieruchomości (co do zasady). W art. 336 k.c. posiadanie zostało zdefiniowane jako określony rodzaj faktycznego władztwa nad rzeczą – przedmiotem materialnym, przy czym w niektórych przypadkach dopuszczalne jest również posiadanie określonego prawa (np. niektóre ze służebności). Posiadaczem jest każdy, kto sprawuje nad daną rzeczą władztwo (rozumiane jako możliwość decydowania o jej przeznaczeniu), bez względu na to, jaki ma do tego tytuł (właściciel jest posiadaczem samoistnym, zaś podmiot posiadający rzecz na podstawie innego tytułu niż prawo własności, np. na podstawie umowy najmu, jest posiadaczem zależnym), czy też nie posiadając takiego prawa w ogóle (posiadanie bezprawne).

Posiadanie jest więc określonym stanem faktycznym, kiedy osoba władająca rzeczą chce nią władać dla siebie i manifestuje ten zamiar osobom trzecim.

### **Przykład**

W latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia mieszkańcy pewnego miasta chcieli zagospodarować przestrzeń między blokami (tzw. podwórko) i wybudować tam dla siebie murowane garaże. W tym celu porozumieli się z miejscową władzą, że w zamian za udzielenie zgody na tę inwestycję samodzielnie sfinansują nie tylko budowę samych garaży na państwowym gruncie, ale również budowę wewnętrznej drogi dojazdowej mającej umożliwić do nich dojazd z drogi publicznej – nie było bowiem możliwości zbudowania garaży na granicy działki, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Przez następne czterdzieści lat najemcy garaży (finansujący ich wybudowanie mogli z nich korzystać wyłącznie na podstawie umowy najmu) i dojeżdżali do nich po wybudowanej drodze przez nikogo nieniekajeni – zgodnie bowiem z ogólnymi zasadami najmu wynajmujący rzecz ma obowiązek zapewnienia najemcy możliwości niezakłóconego z niej korzystania. Pod koniec ubiegłego wieku najemcy garaży (budynek) stali się ich właścicielami, przyjmując jednocześnie w użytkowanie wieczyste, w trybie art. 211 ustawy o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 roku, wyodrębnioną wcześniej pod tym garażem działkę gruntu. W nowej sytuacji prawnej dotychczasowi najemcy utracili więc w praktyce możliwość korzystania ze swoich garaży. Dojazd do nich był bowiem możliwy wyłącznie po drodze niepublicznej zlokalizowanej na nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu. Zarówno właściciel nieruchomości, jak i jej użytkownik wieczysty nie negowali jednak ukształtowanego sposobu korzystania z części nieruchomości zajętej pod tę drogę przez właścicieli garaży. Tymczasem współużytkownikiem wieczystym stała się nowo powstała wspólnota mieszkańców, której blok znajdował się naprzeciwko garaży. Doszło również do zmian w zakresie prawa użytkowania wieczystego, w następstwie których, obrazowo rzecz ujmując, garaże stały się ostatecznie wyspami

pośrodku działki, której wspólnota jest współużytkownikiem wieczystym. Nie minęło dużo czasu, gdy wspólnota podjęła działania na rzecz likwidacji owych wysp (większość z właścicieli garaży nie należy do wspólnoty). Właścicielom garaży przedstawiono do podpisu umowy cywilne regulujące zasady korzystania z części nieruchomości – drogi wewnętrznej – a po odmowie ich zawarcia oraz jednocześnie wobec braku woli ze strony wspólnoty do umownego ustanowienia służebności drogi koniecznej doszło do całkowitego zablokowania możliwości jej eksploatacji poprzez montaż szlabanu i odmowę wydania urządzenia sterującego (już wcześniej przy drugim wyjeździe zainstalowano podobną przeszkodę drogową, co nie uniemożliwiało jeszcze jednak dojazdu do garaży). W związku z działaniem wspólnoty, motywowanym naruszeniem prawa własności (użytkowania wieczystego) przez właścicieli garaży dojeżdżających do nich po drodze znajdującej się we współużytkowaniu wieczystym wspólnoty, zostali oni z dnia na dzień pozbawieni możliwości korzystania z nich. Właściciele pojazdów zostali zmuszeni do parkowania samochodów na ulicy – w strefie płatnego parkowania – i to bez gwarancji wolnego miejsca postojowego, z jednoczesnym stałym obowiązkiem uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu pod ich garażami. Czy wspólnota mogła jednak legalnie zablokować możliwość naruszenia jej prawa własności (użytkowania wieczystego) w opisanej sytuacji i co powinien zrobić właściciel garażu, by mieć możliwość dalszego korzystania?

W przedstawionym stanie faktycznym właściciele garaży byli posiadaczami części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wspólnoty. By być precyzyjnym: po dniu wykupienia garaży i wygaśnięcia stosunków najmu właściciele garaży stali się posiadaczami nie ustanowionej służebności drogi koniecznej, gdyż korzystali oni z nieruchomości wyłącznie w zakresie odpowiadającym treści tej służebności (art. 352 k.c.). Posiadanie to było bezprawne, choć z drugiej strony nie można jednak kategorycznie wykluczyć legalności tego posiadania, wywodząc je np. z zawartego per facta concludentia porozumienia, co jednak pozostaje bez znaczenia dla ochrony praw posiadacza.

W przedstawionej sytuacji o naruszeniu prawa własności (prawa użytkowania wieczystego) przez właścicieli garaży można mówić od dnia „przekształcenia” prawa najmu garażu w prawo użytkowania wieczystego działki, na której garaż ten jest posadowiony. W tym momencie wygasło bowiem, wynikające ze dotychczasowego stosunku najmu, uprawnienie do korzystania z drogi dojazdowej należącej do właściciela nieruchomości, a kontynuując jej eksploatację właściciele garaży stali się w konsekwencji posiadaczami służebności drogi koniecznej.

Przez następne przeszło 10 lat zarówno właściciel, jak i współużytkownicy wieczystości nieruchomości (w tym ogół mieszkańców tworzących wspólnotę) nie kwestionowali faktu dojeżdżania do garaży realizowanego przez nieposiadających ku temu tytułu prawnego ich właścicieli. Doszło tym samym do ukonstytuowania posiadania przez właścicieli garaży służebności drogi koniecznej.

### **Jest zakaz naruszenia**

Zgodnie z art. 342 k.c. m.in. właściciel (użytkownik wieczysty) nie może samowolnie naruszyć stanu posiadania – prawo chroni posiadacza, zakazując samowolnego działania w tym zakresie. Dotyczy to także przypadku, gdy posiadanie to jest bezprawne.

Tym samym, bez względu na okoliczności powstania stanu posiadania służebności drogi koniecznej wspólnota nie mogła zablokować dojazdu do garaży (odmówić wydania kluczy do zamontowanych przeszkód drogowych), a przedsięwzięte działania w tym zakresie były bezprawne i umożliwiały właścicielom garaży podjęcie określonych działań w celu przywrócenia stanu posiadania, tj. środki ochrony własnej: obronę konieczną i dozwoloną samopomoc, a w dalszej konieczności zgłoszenia roszczenia do sądu.

### **Jakie roszczenia posiadacza**

Ochrona konieczna jest możliwa tylko do momentu, gdy posiadacz nie został jeszcze pozbawiony swojego posiadania. Właściciel garażu powinien w przedstawionej sytuacji żądać wydania kluczy do szlabanu, a w razie odmowy uniemożliwić jego montaż i to nie wykluczając użycia siły w razie braku innej możliwości. Gdy już doszło do pozbawienia posiadacza stanu posiadania, ma on uprawnienie do niezwłocznego samodzielnego przywrócenia swojego posiadania – oznacza to możliwość zdemontowania przez właściciela garaży we własnym zakresie szlabanu.

Przy realizacji obu tych uprawnień posiadacz powinien domagać się interwencji policji, która stoi m.in. na straży porządku publicznego, a jej podstawowym zadaniem jest ochrona ludzi i mienia przed bezprawnymi zamachami. Zazwyczaj jednak policja, zapewne z uwagi na nieznaną prawo w tym zakresie, nie jest w stanie udzielić niezbędnej posiadaczowi ochrony w ramach obrony koniecznej lub dozwolonej samopomocy, a wręcz jej odmawia w sytuacji, gdy posiadacz nie jest w stanie udokumentować swojego prawa do danej rzeczy. Chronione prawem posiadanie nie jest zależne od istnienia jakiegokolwiek porozumienia czy dokumentu.

Gdy doszło do naruszenia posiadania i nie udało się jego samodzielne przywrócenie, posiadacz może, w terminie jednego roku od naruszenia, złożyć pozew o przywrócenie posiadania (gdy został on jego pozbawiony np. przez właściciela rzeczy) oraz o zaniechanie naruszeń (gdy doszło do naruszenia stanu posiadania, ale nie do jego pozbawienia). Roszczenia te są rozpatrywane w specjalnej procedurze, która w znacznym stopniu ogranicza przedmiot sporu i ma na celu natychmiastowe rozpoznanie roszczenia. Zgodnie bowiem z art. 478 i 479 kodeksu postępowania cywilnego w tej procedurze sąd bada wyłącznie stan ostatniego posiadania i fakt jego naruszenia – nie mają tutaj znaczenia kwestie dobrej lub złej wiary posiadacza czy brak tytułu prawnego do uprzedniego naruszenia prawa własności.

Sądowe przywrócenie posiadania w przedstawionej sytuacji nie oznacza jednak, że właściciel garażu nabył względem wspólnoty prawo do wiecznego korzystania z drogi. Orzeczenie to ma bowiem charakter tymczasowy, zapewniając posiadaczowi możliwość korzystania z rzeczy lub prawa na dotychczasowych warunkach do czasu uregulowania sporu: zawarcia umowy cywilnej, ustanowienia służebności drogi koniecznej lub zgodnego z prawem zakazania przejazdu.

### **Dopuszczalne sposoby działania**

Legalnym sposobem zakazania naruszania prawa własności przez posiadacza (gdy nie ma on ku temu skutecznego uprawnienia) jest przeprowadzenie procesu windykacyjnego (gdy został on pozbawiony prawa własności) lub negatoryjnego (o zaniechanie naruszeń prawa

własności innych, aniżeli jego pozbawienie). W stanie faktycznym w opisanym przypadku byłoby nieprawdopodobne skuteczne przeprowadzenie przez wspólnotę takich procesów. Można założyć pełną skuteczność zarzutu obronnego w postaci nadużycia prawa podmiotowego przez wspólnotę domagającą się zakazania przejazdu do garaży, gdyż doszłoby w ten sposób do faktycznego pozbawienia własności właścicieli garaży, gdy nie ponoszą oni winy za aktualną sytuację (zgoda na lokalizację garaży bez dostępu do drogi publicznej), zwłaszcza gdy prawo daje inne możliwości rozwiązania konfliktu.

Skoro więc wspólnota nie mogła zablokować dojazdu do garaży i niepodobne jest wygranie przez nią procesu o zakazanie przejazdu przez nieruchomość, jedynym wyjściem jest uregulowanie aktualnego stanu: ustanowienie służebności bądź zawarcie umów cywilnych regulujących dostęp do nieruchomości wspólnoty.

### **Zdaniem autora**

Prawo chroni faktyczną eksploatację nie swoich rzeczy lub praw, gdy taki długotrwały i co najmniej milcząco tolerowany stan zostaje z dnia na dzień zanegowany. Nie oznacza to, że rozpoczęcie przejeżdżania przez cudzy grunt jest równoznaczne z tym, że właściciel nieruchomości musi tolerować takie naruszenie jego prawa własności i prowadzić spory sądowe w celu ich zakazania. W początkowym stadium naruszenia to właścicielowi bowiem przysługuje opisana ochrona posesoryjna (wszak jest on posiadaczem samoistnym swojej rzeczy): obrona konieczna, samopomoc, roszczenia posesoryjne. Jeżeli jednak właściciel przez pewien okres tolerował naruszanie jego prawa, a w szczególności nie reagował niezwłocznie i nie przeciwstawił się działaniom naruszyciela, sytuacja ulega odwróceniu – od tego momentu chronione jest bezprawne posiadanie naruszyciela.

Autor: Wojciech Wołoszczak, radca prawny, Kancelaria Piszcz i Wspólnicy