

Przywrócenie posiadania nieruchomości niemożliwe po przeniesieniu na osobę trzecią

Powództwo o przywrócenie posiadania rzeczy nie może być skutecznie dochodzone przeciwko osobie, która naruszyła jej posiadanie, jeżeli w toku sprawy przeniosła rzecz na inną osobę.

Tak uznał Sąd Najwyższy w uchwale z 29 czerwca 2016 r., III CZP 25/16.

W sprawie, w której Sąd Najwyższy podjął powyższą uchwałę, syndyk masy upadłości spółki z o.o. wytoczył powództwo o przywrócenie naruszonego posiadania przeciwko sześciu spółkom handlowym, a postępowanie toczyło się przy uczestnictwie M.I. spółki z o.o. jako interwenienta ubocznego po stronie pozwanej (posiadacza nieruchomości).

Sąd rejonowy, uwzględniając częściowo powództwo syndyka o ochronę naruszonego posiadania, nakazał pozwanym umożliwienie powódce dostępu do określonych urządzeń znajdujących się na oznaczonej w wyroku działce, wydanie części działki i umożliwienie dostępu do niej oraz wydanie powódce budynku biurowego znajdującego się na określonej w wyroku działce. Wyrok uwzględniający powództwo został wydany pomimo ustalenia, iż pozwani (będący zarazem użytkownikami wieczystymi gruntu objętego żądaniem) po doręczeniu im odpisu pozwu przenieśli najpierw użytkowanie wieczyste, a następnie posiadanie objętych pozwem nieruchomości na rzecz M.I. spółki z o.o. Sąd I instancji uznał, że fakt przeniesienia posiadania nieruchomości na osobę trzecią po doręczeniu pozwu pozwanemu jest nieistotny, ze względu na treść art. 192 pkt 3 Kodeksu postępowania cywilnego.

Z uwzględnieniem powództwa nie zgodził się interwenient uboczny oraz wszyscy pozwani. Sąd II instancji rozpoznając apelacje tych osób powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz kierując do Sądu Najwyższego pytanie prawne o wpływ przeniesienia posiadania nieruchomości przez pozwanego na osobę trzecią po dacie zawisłości sporu, mianowicie czy w takiej sytuacji dochodzi do utraty przez pozwanego legitymacji bierniej (tj. zdolności występowania w charakterze pozwanego). Sąd wskazał, że kwestia zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym od chwili doręczenia odpisu pozwu, zbycie rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, jest problematyczna i wskazał argumenty odwołujące się do wypowiedzi przedstawicieli doktryny zarówno za stanowiskiem, że przepis ten znajduje zastosowanie do procesu o naruszenie posiadania, jak i uzasadniających stanowisko przeciwne.

SN podjął uchwałę o treści przytoczonej na wstępie.

Komentarz eksperta

Grzegorz Gęborek, LL.M., [radca prawny Gliwice](#), Rödl & Partner

Posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. W sprawie w której Sąd Najwyższy podjął uchwałę, przedmiotem posiadania była nieruchomość. Posiadanie może być samoistne lub zależne. Posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią włada jak właściciel, wyrażając tym samym wolę wykonywania w stosunku do niej prawa własności. Posiadaczem zależnym jest ten, kto włada rzeczą w zakresie innego prawa niż prawo własności, np. jako najemca. Posiadanie podlega ochronie i to niezależnie od dobrej czy też złej wiary posiadacza, a tym samym nie może być samowolnie naruszane. K.c. przewiduje szereg instrumentów służących ochronie posiadania, w tym możliwość zastosowania obrony koniecznej, przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku posiadacza nieruchomości albo dozwolonej samopomocy w przypadku posiadacza rzeczy ruchomej – dopuszczalnych odpowiednio w chwili naruszania posiadania lub niezwłocznie po jego naruszeniu, a także ochronę posesoryjną, o którą może ubiegać się posiadacz dochodząc roszczeń o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń na drodze postępowania sądowego. Żądanie przywrócenia naruszonego posiadania nie jest żądaniem skierowanym do prawa, lecz dotyczy stanu faktycznego. Nie zmierza do pozbawienia naruszydźcy prawa posiadania rzeczy, lecz do odzyskania przez dotychczasowego posiadacza władztwa nad rzeczą w związku z samowolą uprawnionego w realizowaniu przysługującego mu prawa do rzeczy.

W tej sprawie posiadanie zostało przeniesione przez pozwanych po doręczeniu im pozwu. SN zaaprobował stanowisko z wyroku SN z 7 lipca 1995 r., I CRN 52/95, w którym stwierdzono, iż cechą charakterystyczną roszczenia posesoryjnego, wyrażającego się skierowanym do naruszydźcy żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy, której posiadanie zostało samowolnie naruszone (art. 344 § 1 k.c.) – podobnie jak w przypadku ochrony własnej posiadacza – jest to, że może być ono skutecznie dochodzone tylko o tyle, o ile naruszydźca ma tę rzecz w swoim ręku. Z chwilą więc,

gdy osoba, która pozbawiła posiadacza władztwa nad rzeczą, sama to władztwo utraciła, przestaje być legitymowana biernie, a wytoczone przeciw niej żądanie staje się bezprzedmiotowe. Tym wyraża się sens ochrony posiadania z punktu widzenia jej skuteczności,

SN przypomniał, iż w postępowaniu w sprawach o naruszenie posiadania mają zastosowanie ogólne przepisy k.p.c. z uwzględnieniem odrębności wynikających z 478 i 479 k.p.c.

O ile zgodnie z art. 13 § 2 k.p.c. przepisy o procesie stosuje się odpowiednio do innych rodzajów postępowań unormowanych w k.p.c., chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej, o tyle odpowiednie zastosowanie przepisów o procesie jest możliwe tylko wtedy, gdy nie pozostają one w sprzeczności z istotą danego postępowania odrębnego.

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. Ponadto według art. 479 k.p.c. w tej kategorii spraw została wyłączona możliwość wniesienia powództwa wzajemnego.

Ratio legis przytoczonych przepisów jest zapewnienie szybkiego, choć nierzadko tymczasowego, rozstrzygnięcia sądu, które do chwili ostatecznego uregulowania kwestii spornych, służy ochronie stanu faktycznego.

SN wyjaśnił, iż z uwagi na brak możliwości odpowiedniego zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w postępowaniu o naruszenie posiadania, zbycie w toku rzeczy lub prawa pociąga odmienny skutek w zwykłym postępowaniu procesowym oraz w postępowaniu o naruszenie posiadania. Wyłącznie w pierwszym przypadku, z uwagi na art. 192 pkt 3 k.p.c., zbycie pozostaje bez wpływu na dalszy bieg sprawy, a zbywca, co do zasady, zachowuje legitymację procesową, a w drodze wyjątku dopuszcza się wstąpienie na jego miejsce nabywcy. Zbywca pozostaje w sprawie nadal legitymowany, a sąd – pomijając fakt zbycia przedmiotu sporu - odstępuje od zasady wynikającej z art. 316 § 1 k.p.c., że podstawą wyrokowania jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Art. 192 pkt 3 k.p.c. dopuszcza i sankcjonuje stan, w którym strona, pomimo że jej uprawnienia lub obowiązki wynikające ze stosunku materialnoprawnego przeszły na inny podmiot, nadal zachowuje taką pozycję, jakby uprawnienia te lub obowiązki jej dotyczyły (m.in. uchwałę SN z 17 czerwca 2010 r., III CZP 38/10; wyrok z 28 lutego 2003 r., V CKN 1698/00).

Mając na uwadze odrębność postępowania w sprawie o naruszenie posiadania SN podkreślił, iż szczególna regulacja zawarta w art. 478 k.p.c. ogranicza badanie w sprawach o naruszenia posiadania do zbadania ostatniego stanu posiadania, wyłączając w tym odrębnym postępowaniu zastosowanie konsekwencji przewidzianych w art. 192 pkt 3 k.p.c., tym samym z zakresu stosowania art. 192 pkt. 3 k.p.c., wbrew stanowisku części przedstawicieli doktryny, wykluczone są również przypadki przeniesienia posiadania.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/310149988-Przywrocenie-posiadania-nieruchomosci-niemozliwe-po-przeniesieniu-na-osobe-trzecia.html#ap-2>