

## ZAKRES DOPUSZCZALNYCH IMMISJI POŚREDNICH W STOSUNKACH SĄSIEDZKICH W ŚWIETLE ORZECZNICTWA SĄDU NAJWYŻSZEGO, SĄDÓW POWSZECHNYCH I ADMINISTRACYJNYCH – ZARYS PROBLEMATYKI

### THE SCOPE OF PERMISSIBLE INDIRECT IMMISSIONS IN NEIGHBOURHOOD RELATIONS IN THE LIGHT OF THE SUPREME COURT'S JURISPRUDENCE, COMMON AND ADMINISTRATIVE COURTS – OUTLINE OF THE ISSUE

Michał Krawczyk ✉

Polska, Uniwersytet Przyrodniczo-Humanistyczny w Siedlcach  
Wydział Nauk Ekonomicznych i Prawnych

**Streszczenie.** Zgodnie z kodeksową regulacją właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przestanki warunkujące dopuszczalność bądź niedopuszczalność określonych immisji pośrednich zostały ujęte w formy klauzul generalnych. Dopiero w oparciu o analizę bogatego orzecznictwa sądowego można dokonać właściwej interpretacji omawianej instytucji. Przedmiotem regulacji art. 144 k.c. są zarówno immisje materialne, jak i immisje niematerialne, polegające na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej. Sam fakt występowania immisji nie jest jednak wystarczający dla domagania się ochrony na podstawie art. 144 k.c. Konieczne jest jeszcze, aby immisja przekraczała przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ocena przeciętnej miary powinna być dokonana jednak na podstawie obiektywnych warunków, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli nieruchomości. Winna ona uwzględniać m.in. przeznaczenie obu nieruchomości, częstotliwość zakłóceń, ich porę i intensywność. W przypadku wystąpienia immisji, o których mowa w art. 144 k.c., właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie o zakazanie immisji i przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W praktyce często może dochodzić do zbiegu roszczenia z art. 144 k.c. z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 415 k.c. czy roszczeniem o ochronę dóbr osobistych na podstawie art. 24 k.c. W pierwszym przypadku domaganie się zaniechania immisji nie wyłącza równoczesnego dochodzenia stosownego odszkodowania. W drugim przypadku wybór odpowiedniego żądania przysługuje stronie poszkodowanej.

**Słowa kluczowe:** prawo własności, stosunki sąsiedzkie, immisje

**Abstract.** According to the code regulation, the owner of the property, while exercising his rights, should refrain from activities that would disrupt the use of properties in the neighbourhood beyond the average measure that comes from the socio-economic destination of real estate and local relations. Reasons determining the admissibility or inadmissibility of certain indirect immissions are presented in the form of general clauses. The proper interpretation of the issue can be made only on the basis of the analysis of the rich court jurisprudence in this matter. The art. 144 of civil code regulates the subject, both material and immaterial immunities that influence the psychic sphere of the neighbourhood property owner. However, the mere fact of occurrence of immission is not sufficient to claim protection under art. 144 civil code. It is also necessary that the immission should exceed the average measure resulting from the

socio-economic destination of real estate and local relations. The assessment of the average measurement should be made on the basis of objective conditions and not on the basis of subjective feelings of the property owners. It should take into account, among others the purpose of both properties, frequency of disturbances, their time and intensity. In the case of occurrence of the immission referred to in 144 k.c., the owner of the neighbouring property has the right to prohibit the immission and restore the lawful state. In practice, there is the possibility of overlapping of a claim under art. 144 civil code with a compensation claim based on art. 415 civil code or a claim for the protection of personal rights according to art. 24 civil code. In the first case, the demand to stop the immission does not exclude the simultaneous seeking of appropriate compensation. In the second case, the injured party is entitled to choose the right request.

**Keywords:** ownership, neighbourhood, immissions

## Wstęp

Prawo sąsiedzkie stanowi jedną z części prawa rzeczowego i reguluje wzajemne relacje, prawa i obowiązki pomiędzy właścicielami sąsiednich nieruchomości. Należy bowiem pamiętać, iż choć prawo własności jest najdalej idącym prawem do rzeczy, to nie ma jednak charakteru bezwzględnie. Stosownie do art. 140 i 143 k.c. (ustawa Kodeks cywilny, 1964) własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią, jednak właściciel przy wykonywaniu swego prawa związany jest ustawami, zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu. Wśród ograniczeń ustawowych znajdujemy zwłaszcza przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Przez „prawo sąsiedzkie” rozumie się tradycyjnie zespół tych przepisów prawa cywilnego, które regulują problematykę treści i wykonywania własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich. Zadaniem prawa sąsiedzkiego jest zapobieganie konfliktom rodzącym się na tle sąsiedztwa nieruchomości (Gniewek, 2003, s.72). Jednym z bardziej interesujących zagadnień prawa sąsiedzkiego jest zakres dopuszczalnych immisji, tj. takich działań lub zaniechań na nieruchomości, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Stosownie bowiem do art. 144 k.c. właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Uregulowanie to odnosi się do nieruchomości, a więc obejmuje zarówno nieruchomości gruntowe, jak i budynkowe oraz lokalowe, chociaż niewątpliwie w praktyce największe znaczenie ma ono w odniesieniu do nieruchomości gruntowych zabudowanych i lokalowych (Fras, Habdas, 2018, teza 3 do art. 144 k.c.). Przyjmuje się, że odległość pomiędzy nieruchomością wyjściową a nieruchomością

dotkniętą skutkami immisji nie ma znaczenia, byleby istniał związek przyczynowy pomiędzy emisją zakłóceń wychodzących z jednej nieruchomości oraz skutkami tej emisji odczuwanymi na innej nieruchomości. Immisje mogą zatem dotyczyć nieruchomości nawet znacznie oddalonych od źródła oddziaływań (Balwicka-Szczyrba, Karaszewski, Sylwestrzak, 2014. Pojęcie immisji, teza 1, zob. także wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 października 2003 r., IV SA 456/02, LEX nr 1694551).

Choć na pozór wydaje się, iż treść art. 144 k.c. jest jasna i zrozumiała, to stosowanie go do rozstrzygnięcia określonych stanów faktycznych rodzi wiele wątpliwości i problemów praktycznych. Przedmiotem artykułu jest dokonanie, w oparciu o stosowne orzecznictwo Sądu Najwyższego, sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych, charakterystyki omawianej instytucji i wykładni zawartych w komentowanym przepisie klauzul generalnych, takich jak: „przeciętna miara”, „społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości”, „stosunki miejscowe”, oraz omówienie, w oparciu o wspomniany dorobek judykatury, problematyki zbiegu roszczeń na podstawie art. 144 k.c. z innymi roszczeniami, które przysługują właścicielowi na podstawie przepisów o ochronie własności lub przepisów o ochronie dóbr osobistych.

## Materiał i metody

W artykule posłużono się metodą formalno-dogmatyczną, która polega na dokonaniu wykładni omawianego przepisu prawnego w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych i administracyjnych poświęconemu omawianej instytucji, uzupełnionej o stosowną literaturę przedmiotu.

## Wyniki i dyskusja

### *Rodzaje zakłóceń*

Immisje dzielimy tradycyjnie na bezpośrednie oraz pośrednie. Różnica dotyczy „techniki” oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie. Immisje bezpośrednie polegają na bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (Gniewek, 2003, s. 73). Warto zaznaczyć, iż immisje bezpośrednie są zabronione wprost przez art. 140 k.c. i nie dotyczy ich regulacja art. 144 k.c. W jednym ze swoich orzeczeń SN stwierdził: „Przepis art. 144 k.c. zakazuje tzw. immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymu, wstrząsów itp. Natomiast skierowanie na skutek sztucznego urządzenia wody deszczowej z jednej nieruchomości na drugą stanowi bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej nieruchomości, podobną do wkroczenia na tę nieruchomość, zakładania na niej przewodów lub innych urządzeń itp. Zakaz takiej ingerencji wynika nie z art. 144 k.c., lecz bezpośrednio z art. 140 tego kodeksu, w świetle którego właściciel ma prawo korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób” (wyrok SN z dnia 15 marca 1968 r., III CRN 41/68, LEX nr 6298). Immisje pośrednie zaś są ubocznym skutkiem działania właściciela. Immisją pośrednią jest więc oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą bez bezpośredniego wtargnięcia na nią, lecz poprzez wpływanie na nią z własnej nieruchomości materialnymi i niematerialnymi czynnikami, takimi jak hałas, zapachy, płyny, fale radiowe itp., ale także zaśmiecanie terenu, niszczenie otoczenia, naruszanie estetyki, jak również uciążliwe zachowanie ludzi (np. klientów) i szkodliwe wpływanie na psychikę oraz samopoczucie właścicieli sąsiedniej nieruchomości (wyrok SN z dnia 2 czerwca 2016 r., I CSK 533/15, LEX nr 2076681) i to właśnie one objęte są dyspozycją art. 144 k.c.

Wśród immisji pośrednich rozróżnia się immisje pozytywne i negatywne. Pierwsze oddziałują wprost na sąsiednie nieruchomości przez rozchodzenie się z nieruchomości wyjściowej cząsteczek materii, np. trujących chemikaliów przy opryskiwaniu roślin środkami owadobójczymi, albo określonych energii, np. wstrząsów, hałasu, promieniowania. Drugie (negatywne) polegają na zaniechaniu powstrzymania się od pewnych działań. Przykładem immisji negatywnej jest tamowanie (przeszkadzanie) przenikania na nieruchomości sąsiednie fal radiowych, światła, powietrza czy widoku na skutek

wzniesienia na nieruchomości wyjściowej urządzenia lub budowli (Rudnicki, 2004, teza 3 do art. 144 k.c.). Można dokonać także podziału immisji na immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektro-magnetyczne). Natomiast immisje niematerialne polegają na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.). Mimo występujących w literaturze sporów należy uznać, że immisje niematerialne także zostały objęte normą art. 144 k.c. (wyrok SR w Bydgoszczy z dnia 22 sierpnia 2008 r., I C 1709/07, LEX nr 1732885).

Bogate orzecznictwo sądowe dostarcza bardzo wielu zaczerpniętych z życia konkretnych przykładów. I tak: immisja pośrednia może polegać na zakłóceniu korzystania z nieruchomości – prowadzenia pasieki, na skutek wzmożonego ruchu na drodze krajowej, stanowiącej sąsiednią nieruchomość (wyrok SA w Białymstoku z dnia 1 marca 2013 r., I ACa 835/12, LEX nr 1294703). Innym przykładem niedozwolonej immisji może być sprzedaż napojów alkoholowych w lokalu użytkowym, co ma wpływ na korzystanie z pozostałych lokali, w szczególności z lokali mieszkalnych, których właściciele są zmuszeni do znoszenia zachowań zakłócających ciszę nocną przez klientów sklepu. Są to immisje, do znoszenia których pozostali właściciele lokali nie mogą być zmuszani przez właściciela lokalu użytkowego (wyrok SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2016 r., VI ACa 2016/15, LEX nr 2229184). Przykładem immisji pośredniej może być posadzenie na swojej nieruchomości wysokich drzew, zasłaniających światło w budynku na nieruchomości sąsiedniej. Oczywiście jest prawo właściciela do wykorzystywania swojej nieruchomości do dokonywania na niej nasadzeń, jednak charakter użytej do tego celu roślinności wymaga doboru nieograniczającego możliwości korzystania z nieruchomości sąsiedniej, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, do celów mieszkalnych. Posadzenie tuż przed oknami mieszkania właścicieli nieruchomości sąsiedniej, stanowiącego ich centrum życiowe, drzew osiagających znaczne rozmiary wykracza ponad przeciętną miarę sąsiedzkich zakłóceń korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 144 k.c., dając prawo do wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 222 § 2 k.c. (wyrok SA w Gdańsku z dnia 9 lutego 2016 r., I ACa 875/15, LEX nr 2023658). W innej, podobnego typu sprawie, sąd uznał, iż naruszenie prawa własności nieruchomości

sąsiedniej polegać może także na nienależytej pielęgnacji posadzonego na granicy nieruchomości żywopłotu, którego nadmierny wzrost i rozrost bryły korzeniowej doprowadził do zacinienia części sąsiedniej działki gruntu, wyjąłowania gleby znajdującej się na sąsiedniej działce oraz uniemożliwienia konserwacji płotu (wyrok SO w Gdańsku z dnia 26 października 2011 r., III Ca 651/11, LEX nr 1713972). Z drugiej strony, SN słusznie uznał, że umieszczenie okien od strony nieruchomości nie stanowi oddziaływania, które wywoływałoby zakazaną przez art. 144 k.c. immisję na nieruchomość sąsiada (postanowienie SN z dnia 22 maja 1970 r., III CRN 102/70, LEX nr 6746). Inną niedopuszczalną formą immisji może być uniemożliwienie lub utrudnianie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego na skutek wzniesienia budynków na nieruchomości sąsiedniej (uchwała SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSNC 1984/10/171).

#### *Kryteria zakłóceń*

Jedną z przesłanek ochrony przewidzianej w art. 144 k.c. jest to, by pośrednie oddziaływanie miało charakter przekraczający przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (przepis art. 144 k.c. stanowi wystarczającą podstawę do oceny opisanej w nim sytuacji, wyłączając potrzebę oddzielnego odwoływania się do zasad współżycia społecznego, zob. wyrok SN z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698). Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wynika z jej charakteru i jest określone w planach zagospodarowania przestrzennego (Rudnicki, 2012). Przykładowo: społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości mieszkalnej polega na zaspokojeniu potrzeb mieszkania i wypoczynku (Drozd, 1995, teza 5). Nie są więc objęte zakazem zakłócenia, z którymi każdy inny właściciel powinien się liczyć w konkretnych warunkach, ponieważ nie jest możliwe wyeliminowanie wszelkich uciążliwości stwarzanych przez życie w określonym środowisku, okolicy i stosunkach (Gudowski, 2016, teza 6 do art. 144 k.c.). Podkreślenia wymaga, że treść art. 144 k.c. dopuszcza do pewnego stopnia tego typu ingerencji w prawo własności. Oddziaływanie pośrednie na nieruchomości sąsiednie jest bowiem dopuszczalne, jeśli mieści się w granicach przeciętnej miary. Sam fakt występowania immisji pośrednich nie jest jednak wystarczający dla domagania się ochrony na podstawie art. 144 k.c. Zgodnie z charakteryzowaną regu-

lacją konieczne jest wykazanie, że immisja przekracza przeciętną miarę przyjętą w społeczeństwie z punktu widzenia kryteriów obiektywnych, nie zaś przekonania samego poszkodowanego (wyrok SO w Białymstoku z dnia 6 grudnia 2013 r., II Ca 1034/13, LEX nr 1715505). Przeciętna miara oddziaływań, o której mowa w art. 144 k.c., w pierwszym rzędzie powinna być oceniana po wyjaśnieniu, jaki charakter ma nieruchomość, z której emitowana jest immisja, i nieruchomości sąsiednie immisją dotknięte (wyrok SA w Poznaniu z dnia 6 marca 2007 r., I ACa 48/07, LEX nr 298569). Powinno się więc uwzględnić przeznaczenie nieruchomości, które wynika z jej charakteru i sposobu korzystania z niej, zaś określenie "stosunki miejscowe" odnosi się zarówno do miejsca, jak i czasu. Istotne jest, aby ocena zakłóceń zapewniała powiązanie jej z konkretną w danym czasie i miejscu sytuacją, ponieważ wówczas nie będzie ona oderwana od rzeczywistości (wyrok SA w Białymstoku z dnia 1 marca 2013 r., I ACa 835/12, LEX nr 1294703). Oceniając przeciętną miarę zakłóceń, o jakiej mowa w art. 144 k.c., należy zbadać częstotliwość zakłóceń, ich porę w ciągu doby, intensywność, skutki dla zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła immisji, motywację właścicieli nieruchomości, czy też wartość, jaką społeczeństwu przynoszą działania wytwarzające immisje (wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 października 2015 r., I ACa 1520/16, LEX nr 2402493). Emisja dźwięku dzwonów czy też kuranty w porze nocnej to bez wątpienia przekroczenie "przeciętnej miary" (Kędziński, 2012, teza 2). Rzeczą oczywistą jest, że bardzo często konieczne będzie zasięgnięcie opinii biegłego. W jednej ze spraw Sąd Apelacyjny w Gdańsku uznał, że bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, który dokonałby pomiarów natężenia dźwięku wytwarzanego w mieszkaniu, w którym dzieci uczą się grać na pianinie, oraz natężenia hałasu w każdym z lokali sąsiednich, nie można rozpoznać istoty sprawy (wyrok SA w Gdańsku z dnia 20 lipca 2017 r., I ACa 1133/16, LEX nr 2352762).

Z drugiej jednak strony pojęcia "przeciętna miara" w rozumieniu art. 144 k.c. nie można definiować jedynie przez pryzmat wyników pomiarów natężenia hałasów dokonywanych przez biegłego i oddziaływania tego czynnika rozpatrywać w kategoriach uciążliwości zakłócających korzystanie z nieruchomości powodów bez odwołania się do całokształtu okoliczności sprawy (wyrok SA w Katowicach z dnia 24 listopada 2015 r., V ACa 237/15, LEX nr 1950308). Akcentuje się jednak, że normy administracyjne stanowią pewien dodatkowy, uzupełniający

element oceny stopnia zakłóceń, i nie pozostają całkowicie bez znaczenia dla oceny, czy zakłócenia przekraczają przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 k.c., zwłaszcza że najczęściej przy ustalaniu dopuszczalnego poziomu zakłóceń uwzględniane są podobne czynniki. Fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 k.c., że zakłócenia przekraczają "przeciętną miarę". Zasada ta nie działa w sytuacji odwrotnej, bowiem z reguły udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm administracyjnych będzie także dowodem przekroczenia "przeciętnej miary" w ujęciu art. 144 k.c. (wyrok SN z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698). Podsumowując powyższe, można stwierdzić, iż okoliczność, że dla poszczególnych rodzajów zakłóceń zostały ustanowione w drodze przepisów prawnych określone normy, w zasadzie nie ma decydującego znaczenia, a jedynie orientacyjne dla oceny przeciętnej miary zakłóceń w rozumieniu art. 144 k.c. (Bieniek, Rudnicki, 2004, s. 399). Warto także podkreślić, iż wydana decyzja administracyjna określająca sposób korzystania z pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości, z której pochodzą immisje, nie wyłącza automatycznie możliwości dokonania przez sąd ustaleń i ocen, czy sposób wynikający z decyzji nie zakłóca korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą z art. 144 k.c. (wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937).

#### *Roszczenia właściciela*

W przypadku wystąpienia immisji, o których mowa w art. 144 k.c., właścicielowi sąsiedniej nieruchomości przysługuje roszczenie negatywne, określone w art. 222 § 2 k.c. Stanowi on, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać, na podstawie art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c., nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje (wyrok SN z dnia 3 czerwca 1983 r., III CRN 100/83, OSNC 1984/1/10). Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może więc polegać na wycięciu drzew zasłaniających widok, zamknięciu zakładu wytwarzającego szkodliwe pyły lub nieprzyjemne

zapachy, a także np. zezwoleniu właścicielowi nieruchomości, który na skutek wysokiej zabudowy na nieruchomości sąsiedniej utracił możliwość odbioru sygnału telewizyjnego, na bezpośrednie podłączenie urządzeń telewizyjnych do instalacji znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej na koszt osoby zakłócającej (uchwała SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSNC 1984/10/171). Podobne stanowisko zajął NSA w Gdańsku, stwierdzając: „W wypadku uniemożliwienia lub utrudnienia odbioru programu telewizyjnego – osobie narażonej na tego rodzaju zakłócenia przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem [art. 222 § 2 k.c.]. Stosownie do okoliczności, przywrócenie do stanu poprzedniego może wyrażać się w nakazaniu osobie zakłócającej podłączenie na jej koszt urządzeń telewizyjnych do instalacji znajdującej się na nieruchomości, skąd pochodzą zakłócenia, aby umożliwić odbiór programu” (wyrok z NSA w Gdańsku z dnia 19 lutego 1986 r., SA/Gd 1230/85, LEX nr 1687783).

Art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, nie tylko obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji, ale także nałożenia na niego takich obowiązków, które doprowadzą do "powrotu" zakłóceń w granice przeciętnej miary, a więc dozwolonego negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie (wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512).

Sprawa o zaniechanie immisji z nieruchomości sąsiedniej (art. 144 w związku z art. 222 § 2 k.c.) jest sprawą o prawa majątkowe (postanowienie SN z dnia 6 listopada 2014 r., II CZ 64/14, LEX nr 1554579). Roszczenie z art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. może zostać skierowane nie tylko przeciwko właścicielowi, ale w stosunku do wszystkich osób uprawnionych do nieruchomości rzeczowo lub obligacyjnie, które można uznać za podmioty oddziałujące pośrednio na nieruchomości sąsiednie (Katner, 1982, s. 117-118).

Art. 144 k.c. ma zastosowanie nie tylko wtedy, gdy właściciel sąsiedniej nieruchomości doznaje szkody, ale także wtedy, gdy właściciel sąsiedniej nieruchomości przy wykonywaniu swych praw zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (np. budowa chodnika betonowego spowodowała nadmierne odpływanie wód spadowych na nieruchomość sąsiednią). Natomiast

jeżeli zakłócenie wywołuje nadto szkodę, to wówczas ponoszący szkodę może dochodzić odszkodowania, ale na zasadach ogólnych (wyrok SN z dnia 21 stycznia 1976 r., III CRN 367/75, LEX nr 7793). W takiej sytuacji sąd samodzielnie ustala i ocenia wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej (wyrok SO w Gdańsku z dnia 14 lutego 2012 r., III Ca 1179/11, LEX nr 1714330). Niemniej jednak uszczerbek w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek immisji, którym właściciel nie może się przeciwstawić ze względu na to, iż nie przekraczają one przeciętnej miary określonej w art. 144 k.c., nie stanowi szkody prawnie relewantnej i tym samym nie podlega naprawieniu (Trzaskowski, 2011, teza 2).

Nie można także wykluczyć zbiegu art. 144 k.c. z przepisami dotyczącymi ochrony dóbr osobistych. Immisje niematerialne, będące skutkiem określonego korzystania z nieruchomości sąsiedniej, mogą przecież pośrednio oddziaływać na dobra osobiste innej osoby, w tym właścicieli nieruchomości sąsiedniej. W takich przypadkach nie jest wykluczona ochrona dóbr osobistych przez żądanie zaniechania immisji na podstawie art. 24 k.c., a więc za pomocą środków ochrony dóbr osobistych. Przy rzeczywistym zbiegu roszczeń, prawo wyboru przysługuje stronie dochodzącej ochrony (postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., III CZ 55/13, LEX nr 1431022).

Pewnym problemem staje się realizacja roszczenia negatoryjnego przez właściciela, którego prawo zostało naruszone przez wybudowanie na nieruchomości sąsiedniej budynku zasłaniającego np. dopływ światła, ale w sytuacji, gdy budynek ten został wzniesiony w zgodzie z wydanym pozwoleniem budowlanym. W jednym z orzeczeń SN stwierdził, iż uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości, nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu (wyrok SN z dnia 16 grudnia 1992 r., I CRN 188/92, OSNC 1993/5/90). W innym orzeczeniu sąd wyraził pogląd, iż w sytuacji, gdy wzniesienie budynku zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, właścicielowi takiej nieruchomości co prawda nie przysługuje roszczenie o nakazanie rozbiórki, niemniej jednak przysługuje mu roszczenie odszkodowawcze na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 144 k.c. Roszczenie to przysługuje także wówczas, gdy zabudowa nieruchomości sąsiedniej dokonana została na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej i zgodnie z tą

decyzją. Bezprawność działania sprawcy nie odnosi się wówczas do wybudowania budynku, gdyż inwestycja została przeprowadzona zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, lecz z faktem zakłócenia ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości sąsiedniej (wyrok SA w Lublinie z dnia 15 stycznia 2013 r., I ACa 614/11, LEX nr 1259714).

Warto także zaznaczyć, iż orzecznictwo dopuszcza możliwość zastosowania regulacji art. 144 k.c. również na gruncie prawa administracyjnego. W jednym ze swoich wyroków Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie uznał, iż co do zasady należy się zgodzić z tym, że art. 144 k.c. może być powołany w sprawie ze skargi na uchwałę w przedmiocie planu miejscowego w celu uzasadnienia twierdzenia, że plan miejscowy narusza interes prawny właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości położonych poza obszarem objętym tym planem. Jeżeli właściciel nieruchomości (nieruchomości wyjściowej) przy wykonywaniu swego prawa podejmuje działania, które ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich, właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie mające na celu ochronę jego prawa własności. Kryteria przeciętnej miary, o której mowa w tym przepisie, mogą być ustalane przy uwzględnieniu norm o charakterze administracyjno-prawnym, w tym wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zatem istnieje bezpośredni związek pomiędzy ustaleniami planu dla nieruchomości wyjściowej, a sytuacją prawną właścicieli nieruchomości sąsiednich. Związek ten polega na tym, że ustalenia planu poprzez to, że stanowią podstawę dla określenia przeciętnej miary, w rozumieniu art. 144 k.c., dla nieruchomości wyjściowej, oddziałują na zakres praw właścicieli nieruchomości sąsiednich. Jest to zależność polegająca na tym, że im więcej może właściciel nieruchomości wyjściowej, tym więcej musi znosić właściciel nieruchomości sąsiedniej (wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 grudnia 2014 r., II OSK 1206/13, LEX nr 1646231). Nie ulega także wątpliwości, że osoba trzecia może mieć interes prawny wynikający z art. 144 k.c. do uczestniczenia jako strona w postępowaniu ustalającym warunki zabudowy, w wyniku którego zapaść może lub zapadła decyzja tak kształtująca stosunki na nieruchomości (sposób korzystania z niej), iż będzie to miało wpływ na sposób wykonywania przez nią

prawa własności na jej nieruchomości, nawet jeśli nieruchomość ta nie sąsiaduje bezpośrednio z terenem inwestycji. Oddziaływanie inwestycji może bowiem rozciągać się także na nieruchomości położone dalej, nie graniczące bezpośrednio z terenem inwestycyjnym (wyrok WSA w Opolu z dnia 20 grudnia 2016 r., II SA/Op 376/16, LEX nr 2191074). Zwraca się także uwagę, iż art. 144 k.c. może służyć nie tylko ochronie interesu indywidualnego, ale również ochronie szeroko rozumianego środowiska (Rakoczy, 2008).

### **Wnioski**

Problematyka dopuszczalności immisji pośrednich stanowi jedno z ciekawszych i ważniejszych zagadnień prawa sąsiedzkiego. Zgodnie z kodeksową regulacją właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swojego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przesłanki warunkujące dopuszczalność bądź niedopuszczalność określonych immisji pośrednich zostały ujęte w formy klauzul generalnych. Dopiero w oparciu o analizę bogatego orzecznictwa sądowego można dokonać właściwej interpretacji omawianej instytucji zarówno w zakresie rodzajów zakłóceń objętych regulacją art. 144 k.c., jak również kryteriów warunkujących skorzystanie z charakteryzowanej instytucji i rodzajów przysługujących roszczeń. I tak, w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, sądów powszechnych oraz sądów administracyjnych, nie ulega wątpliwości, że przedmiotem regulacji art. 144 k.c. są zarówno immisje materialne (w postaci pyłów, gazów, dymów, zapachów, fal elektromagnetycznych, zasłanianie dostępu do słońca, zakłócanie odbioru sygnału radiowego i telewizyjnego), jak i immisje niematerialne, polegające na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciel nieruchomości sąsiedniej (np. powodujące poczucie zagrożenia bezpieczeństwa właścicieli nieruchomości sąsiednich). Sam fakt występowania immisji nie jest jednak wystarczający dla domagania się ochrony na podstawie art. 144 k.c. Konieczne jest jeszcze, aby immisja przekraczała przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ocena przeciętnej miary powinna być jednak dokonana na podstawie obiektywnych warunków, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli nieruchomości.

Winna ona uwzględniać m.in. przeznaczenie obu nieruchomości, częstotliwość zakłóceń, ich porę i intensywność. W przypadku wystąpienia immisji, o których mowa w art. 144 k.c., właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie negatoryjne nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, i przywrócenia stanu zgodnego z prawem, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero w przyszłości doprowadziłyby do takich immisji. Roszczenie oparte na art. 144 k.c. w związku z art. 222 § 2 k.c. pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, nie tylko obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji, ale także nałożenie na niego takich obowiązków, które doprowadzą do „powrotu” zakłóceń w granice przeciętnej miary, a więc dozwolonego negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie.

W praktyce często może dochodzić do zbiegu roszczenia z art. 144 k.c. z roszczeniem odszkodowawczym w oparciu o art. 415 k.c. czy roszczeniem o ochronę dóbr osobistych na podstawie art. 24 k.c. W pierwszym przypadku domaganie się zaniechania immisji nie wyłącza równoczesnego dochodzenia stosownego odszkodowania, oczywiście gdy spełnione są przesłanki wystąpienia szkody i adekwatnego związku przyczynowego. W drugim przypadku, w sytuacji zbiegu roszczenia z art. 144 k.c. z roszczeniem z art. 24 k.c., wybór odpowiedniego żądania przysługuje stronie poszkodowanej.

### **Bibliografia**

#### *Akty prawne*

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.  
Dz.U. z 1964 r., nr 16 poz. 93 z póź. zm.

#### *Orzecznictwo*

Wyrok SN z dnia 15 marca 1968 r., III CRN 41/68,  
LEX nr 6298.

Postanowienie SN z dnia 22 maja 1970 r., III CRN  
102/70, LEX nr 6746.

Uchwała SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84,  
OSNC 1984/10/171.

Wyrok SN z dnia 3 czerwca 1983 r., III CRN 100/83,  
OSNC 1984/1/10.

Uchwała SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84,  
OSNC 1984/10/171.

Wyrok z NSA w Gdańsku z dnia 19 lutego 1986 r.,  
SA/Gd 1230/85, LEX nr 1687783.

Wyrok SN z dnia 16 grudnia 1992 r., I CRN 188/92, OSNC 1993/5/90.  
Wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512.  
Wyrok SN z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698.  
Wyrok NSA w Warszawie z dnia 13 października 2003 r., IV SA 456/02, LEX nr 1694551.  
Wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937.  
Wyrok SA w Poznaniu z dnia 6 marca 2007 r., I ACa 48/07, LEX nr 298569.  
Wyrok SN z dnia 21 stycznia 1976 r., III CRN 367/75, LEX nr 7793.  
Wyrok SR w Bydgoszczy z dnia 22 sierpnia 2008 r., I C 1709/07, LEX nr 1732885.  
Wyrok SO w Gdańsku z dnia 26 października 2011 r., III Ca 651/11, LEX nr 1713972.  
Wyrok SO w Gdańsku z dnia 14 lutego 2012 r., III Ca 1179/11, LEX nr 1714330.  
Wyrok SA w Lublinie z dnia 15 stycznia 2013 r., I ACa 614/11, LEX nr 1259714.  
Wyrok SA w Białymstoku z dnia 1 marca 2013 r., I ACa 835/12, LEX nr 1294703.  
Wyrok SA w Białymstoku z dnia 1 marca 2013 r., I ACa 835/12, LEX nr 1294703.  
Postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., III CZ 55/13, LEX nr 1431022.  
Wyrok SO w Białymstoku z dnia 6 grudnia 2013 r., II Ca 1034/13, LEX nr 1715505.  
Postanowienie SN z dnia 6 listopada 2014 r., II CZ 64/14, LEX nr 1554579.  
Wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 grudnia 2014 r., II OSK 1206/13, LEX nr 1646231.  
Wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 października 2015 r., I ACa 1520/16, LEX nr 2402493.  
Wyrok SA w Katowicach z dnia 24 listopada 2015 r., V ACa 237/15, LEX nr 1950308.  
Wyrok SA w Gdańsku z dnia 9 lutego 2016 r., I ACa 875/15, LEX nr 2023658.  
Wyrok SN z dnia 2 czerwca 2016 r., I CSK 533/15, LEX nr 2076681.

Wyrok SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2016 r., VI ACa 2016/15, LEX nr 2229184.  
Wyrok WSA w Opolu z dnia 20 grudnia 2016 r., II SA/Op 376/16, LEX nr 2191074  
Wyrok SA w Gdańsku z dnia 20 lipca 2017 r., I ACa 1133/16, LEX nr 2352762.

#### *Literatura*

Balwicka-Szczyrba, M., Karaszewski, G., Sylwestrzak, A. (2014). Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz. Warszawa: LEX.  
Bieniek, G., Rudnicki, S. (2004). Nieruchomości. Problematyka prawna. Warszawa: Lexis Nexis.  
Drozd, E. (1995). Prawa i obowiązki właścicieli lokali. Rejent 1995/3/9.  
Fras, M., Habdas, M. (red.). (2018). Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126-352). Warszawa: LEX.  
Gniewek, E. (2003). Prawo rzeczowe. Warszawa: LEX.  
Gudowski, J. (red.). (2016). Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II. Warszawa: LEX.  
Katner, W., J. (1982). Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi. Warszawa: Wydawnictwo Prawnicze.  
Kędzierski, J. (2012). Dźwiękowe immisje to nie wybryk. Rzeczpospolita. PCD 2012/11/5.  
Rakoczy, B. (2008). Wykorzystanie roszczenia negatoryjnego w ochronie środowiska. Przegląd Sądowy 2008/9/75-82.  
Rudnicki, S. (2004). Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Warszawa: LEX.  
Rudnicki, S. (2012). Własność nieruchomości. Warszawa: LexisNexis.  
Trzaskowski, R. (2011). Odpowiedzialność przedsiębiorstwa (zakładu) wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody (art. 435 k.c.) za zmniejszenie wartości nieruchomości wynikające z emisji dopuszczalnych w świetle prawa ochrony środowiska. Palestra 2011/3-4/124-132.