Prawo sąsiedzkie. Co zrobić z uciążliwym sąsiadem. Immisje w prawie cywilnym

Dobry, życzliwy sąsiad to bez wątpienia skarb, którym nie każdy z Nas może się poszczycić. Często stosunki sąsiedzki tylko psują Nam zdrowie i to bez względu na fakt, czy mieszkamy w bloku czy na osiedlu jednorodzinnych domków. Oczywiście, żyjąc w dużej wspólnocie, jaką stanowią przykładowo osiedla bloków mieszkalnych, każdy z Nas powinien mieć pewien margines zrozumienia dla upodobań i stylu życia sąsiada. Co jednak zrobić, gdy granica tolerancji dla stylu życia sąsiada zostanie przekroczona i gdzie ona jest?

Odpowiedź na powyższe pytanie dał Nam polski ustawodawca w art. 144 kodeksu cywilnego: „Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.”

Takie działania właściciela nieruchomości sąsiedniej na Naszą nieruchomość ustawodawca nazwał **immisjami**, które doktryna prawnicza dzieli na **bezpośrednie i pośrednie**.

**Immisje bezpośrednie** są stosunkowo łatwiejsze do udowodnienia i stanowią naruszenie prawa własności właściciela nieruchomości. Polegają na celowym, z reguły zamierzonym i bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury itp.). Są więc zbliżone do fizycznej ingerencji. Immisje te są bezwzględnie zakazane na mocy art. 140 k.c., który daje właścicielowi prawo korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób.

Trudniejsze do udowodnienia są **immisje pośrednie są one, bowiem ubocznym, choć kłopotliwym dla sąsiadów, skutkiem działania właściciela, nie stanowią zaś rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Tutaj właściciel koncentruje się na wykonywaniu swojego prawa własności, lecz jego działanie zakłóca sąsiadom korzystanie z ich nieruchomości. Immisje pośrednie są dopuszczalne w granicach przeciętnej miary. Praktyka pokazuje, że zakłócający nie ma świadomości tego, że zachowanie jego jest nadmierne, tym samym niezgodne z prawem.** Immisje te mają różnorodny charakter. Wyróżnić możemy immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne). Natomiast immisje niematerialne polegają na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.). Nie chodzi tutaj wyłącznie o nieruchomości graniczące (bezpośrednio sąsiadujące), lecz również dalsze otoczenie; w granicach ujemnego oddziaływania cudzych immisji.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 10 lipca 2003 (sygn.akt I CKN 497/01) właściwe ustalenie miernika zgodności korzystania z nieruchomości zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem wymaga (także) ustalenia, czy konkretny, faktyczny sposób korzystania z niej jest zgodny z umową (gdy dotyczy użytkownika wieczystego), a także, czy wymaga on uzyskania przewidzianych przez przepisy decyzji i zezwoleń, i - w wypadku stwierdzenia, że takowe istnieją - ustalenia, czy zostały one spełnione. Bez takich ustaleń nie jest możliwa ocena miernika społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, a tym samym - nie jest możliwe prawidłowe zastosowanie art. 144 k.c.

Ustawodawca przewidział jeszcze jeden rodzaj zakłóceń w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich. Według art. 147 k.c. właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Nie wolno więc - przykładowo - z powodu własnych robót ziemnych dokonywać przekopów ingerujących bezpośrednio w strukturę sąsiedniego gruntu.

Dla oceny występowania immisji, kluczowa jest ocena, czy przy korzystaniu z nieruchomości przez jednego z właścicieli/sąsiada wystąpiła „**ponadprzeciętna miara”.** Przy ocenie przeciętnej miary należy uwzględnić przeznaczenie nieruchomości, które wynika z jej charakteru i sposobu z niej korzystania. Określenie "stosunki miejscowe" odnosi się zarówno do miejsca, jak i czasu (wyrok SN z dnia 3 lipca 1969 r., II CR 208/69,). Powyższe oznacza, że ocena zakłóceń powinna zapewnić powiązanie jej z konkretną w danym czasie i miejscu sytuacją – wówczas nie będzie ona oderwana od rzeczywistości.

Należy jednak pamiętać, że nie każde nieodpowiadające Nam działanie sąsiada możemy uznać za immisje pośrednią, ale tylko te, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. W praktyce ocena przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. powinna być dokonywana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, których przestrzeń w miejscu zamieszkania w następstwie realizacji dalszych inwestycji uległaby ograniczeniu. Sąd Najwyższy uznał, że właścicielowi nieruchomości zabrania się zakłócania korzystania z cudzej nieruchomości w każdy sposób przekraczający zwykłą miarę w stosunkach miejscowych (SN z 14.11.1962 r., III CR 66/1962). Nawiązanie do stosunków miejscowych oznacza, że przeciętna miara może być rozumiana inaczej w dużym mieście, a inaczej w miejscowości uzdrowiskowej (SN z 28.12.1979 r., III CRN 249/79).

W związku z powyższym, kierując sprawę do sądu możemy się spodziewać, iż będzie on każdorazowo badał, o jakie stosunki sąsiedzkie chodzi, jakiej dotyczą społeczności, czy zarzucane immisje mają miejsce na terenie miasta czy też wsi i jakie panują tam stosunki miejscowe.

W przypadku, gdy negatywne zachowania sąsiada zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, a rozmowy z sąsiadem nie przynoszą pożądanych skutków, niezbędne będzie wezwanie funkcjonariuszy policji, głównie w sytuacji, kiedy zgodnie z art. 51 Kodeksu Wykroczeń ktoś krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny. Sankcją dla naruszającego jest kara aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. Natomiast głównym środkiem cywilnej ochrony przed immisjami pośrednimi jest, podobnie jak powyżej, powództwo negatoryjne gwarantowane na mocy **art. 222 §2 k.c., czyli żądanie zaprzestania naruszeń i przywrócenie stanu sprzed naruszenia.** Przykładowo, można żądać rozebrania części lub całego budynku wzniesionego na cudzym gruncie lub z przekroczeniem granic gruntu sąsiedniego, zasypania rowu, którym spływają nieczystości, zasypania wykopu, który zagraża budynkowi stojącemu na sąsiedniej nieruchomości, zabrania materiałów budowlanych złożonych na cudzej nieruchomości. Z kolei „zaniechanie naruszeń" (dalszych naruszeń) oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. Zakaz taki stosuje się, gdy naruszenie prawa bądź to spowodowało stan trwały, bądź się powtarza, bądź też zostało wprawdzie dokonane jednorazowo, ale w okolicznościach uzasadniających obawę, że będzie powtórzone.

Konkludując roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem oznacza eliminację immisji lub ich ograniczenie do poziomu zakłóceń nieprzekraczających przeciętnej miary, zaś roszczenie o zaniechanie naruszeń zobowiązuje na przyszłość do poszanowania uprawnień właściciela wobec jego rzeczy.

Dodajmy, że zapadający w procesie negatoryjnym wyrok sądu musi ściśle określać obowiązki pozwanego, by nadawać się do egzekucji. Trzeba, więc dokładnie określić wymagane działanie pozwanego, prowadzące do przywrócenia stanu zgodnego z prawem. W drugim przypadku trzeba zaś określić rodzaj zakazanych działań pozwanego. Nie jest natomiast możliwe dochodzenie w ramach roszczenia negatoryjnego rekompensaty pieniężnej za szkodę, związaną z naruszeniem prawa własności. Celem, bowiem i treścią roszczenia negatoryjnego nie jest usunięcie wszelkich sutków ingerencji we własność, lecz przywrócenie i zapewnienie istnienia na przyszłość stanu zgodnego z prawem.

**Naprawienia szkody właściciel może domagać się na zasadach ogólnych, dotyczących odpowiedzialności odszkodowawczej na mocy art. 415 k.c**., jeżeli naruszenia spowodowały szkodę, jednak wymaga to wykazania winy naruszającego. Jak wielokrotnie stwierdził Sąd Najwyższy, "właściciel może żądać nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają korzystanie z nieruchomości, ale także zaniechania robót, które po zrealizowaniu pozwoliłyby na takie immisje" - czyli na przykład rozbudowy zakładu, który będzie źródłem hałasu.

Należy podkreślić, że w procesie na powodzie będzie spoczywał ciężar dowodu – wykazania/udowodnienia, że jest on właścicielem sąsiedniej nieruchomości oraz że zakłócanie spokoju miało rzeczywiście miejsce. W związku z powyższym, sąsiad, który zdecyduje się wnieść powództwo do sądu powinien zadbać o dowody, tytułem przykładu zadbać o zeznania świadków, czy wskazać konkretne dni, w których informował policję o niestosownym zachowaniu sąsiada.

Ponadto zgodnie z wyrokiem SN z 3 czerwca 1983 (III CRN 100/83) ”właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie art. 222 §2 k.c. w związku z art. 144 k.c. nie tylko zakazanie immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechanie przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje”.

Jak zostało powyżej zaznaczone art. 144 Kodeksu cywilnego skierowany jest do właścicieli nieruchomości. A co w przypadku, gdy sąsiad uprzykrzający życie innym sąsiadom jest jedynie najemcą nieruchomości, a właściciela nieruchomości nie interesują wybryki najemcy, ponieważ terminowo płaci czynsz najmu?

Taką sytuację przewidział ustawodawca w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.). Powyższa ustawa w głównej mierze dotyczy lokatorów, czyli zgodnie z definicją legalną: najemców lokalu lub osób używających lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Zgodnie z art. 13 ust. 1 powyższej ustawy „*Jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.*” Ani Kodeks cywilny, ani ustawa o ochronie praw lokatorów nie wskazują, w jaki sposób ma być ustalany/definiowany porządek domowy. W związku z powyższym, treść reguł porządku domowego mogą określić ustalone zwyczaje. Zasady porządku domowego mogą również zostać ustalane przez uprawnione podmioty (wspólnotę mieszkaniową czy spółdzielnię) i przyjąć postać regulaminów. Należy również pamiętać, że w tym przypadku także w razie postępowania sądowego, to na powodzie spoczywać będzie ciężar dowodu

Na zakończenie należy zaznaczyć, że wymieniony katalog immisji nie jest katalogiem zamkniętym tak, więc za immisje należy uznać każde działanie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętna miarę w rozumieniu art. 144k.c. np.. utrudnienie odbioru programu telewizyjnego,