



NIEODPŁATNE USŁUGI

-POMOC PRAWNA
-PORADY OBYWATELSKIE
-MEDIACJA

INFORMATOR PRAWNY

SPORY SĄSIEDZKIE



Publikacja bezpłatna nieprzeznaczona do sprzedaży.
Zawiera stan prawny na sierpień 2024 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wstęp	2
2. Spory sąsiedzkie w ujęciu prawnym	3
3. Casus wraz z omówieniem	9
4. Zakończenie	11



1. Wstęp

Konflikty sąsiedzkie, związane z negatywnym oddziaływaniem jednej nieruchomości na drugą, to częsty problem, z którym borykają się właściciele nieruchomości. Takie oddziaływania, zwane immisjami, mogą przyjmować różne formy: od uciążliwego hałasu, emisji dymu, pyłów, zanieczyszczeń wody, nieprzyjemnych zapachów, intensywnego oświetlenia, czy konstrukcje powodujące nadmierne zacienienie, po wibracje i drgania spowodowane np. pracami budowlanymi.

Należy już na wstępie zaznaczyć, iż spory sąsiedzkie mają zakres znacznie szerszy i nie dotyczą jedynie właścicieli nieruchomości. Zarzut ten może być skierowany także do osoby bądź przedsiębiorcy, który włada nieruchomością na podstawie innego tytułu, np. dzierżawy lub najmu. Mowa o tzw. posiadaczu zależnym, którego definicja została uregulowana w art. 336 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Jest nim ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. Niezależnie od charakteru immisji, ich skutkiem jest często pogorszenie jakości życia sąsiadów oraz naruszenie ich prawa do spokojnego korzystania z nieruchomości. Konflikty te mogą eskalować, prowadząc do długotrwałych sporów sądowych i wzajemnych pretensji.

Artykuł poświęcony został omówieniu pojęcia immisji, ich rodzajów oraz sposobów radzenia sobie ze sporami sąsiedzкими.



2. Spory sąsiedzkie w ujęciu prawnym

Immisje sąsiedzkie, czyli oddziaływanie jednej nieruchomości na sąsiednią, są istotnym zagadnieniem regulowanym przez prawo cywilne. Artykuł 144 Kodeksu cywilnego stanowi podstawę prawną w tej dziedzinie, precyzując granice, w jakich właściciel nieruchomości może korzystać ze swojej własności bez naruszania praw sąsiadów. Zgodnie z treścią tego artykułu, właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań, które mogłyby zakłócać korzystanie z sąsiednich nieruchomości w sposób przekraczający przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przepis ten ma na celu zachowanie równowagi między interesami właścicieli nieruchomości, zapobiegając konfliktom i sporom sąsiedzkim.



Użyte przez ustawodawcę pojęcia, będące jednocześnie wyznacznikami korzystania z nieruchomości, stanowią pojęcia nieostre. Artykuł 144 Kodeksu cywilnego stanowił przedmiot wielu orzeczeń sądowych, w związku z czym wypracował się w tej materii skonsolidowany pogląd rozumienia owych pojęć.



W tym miejscu warto przytoczyć wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z 2019-10-15, I C 122/16.

Zgodnie z orzecznictwem: termin „**przeciętna miara**” pochodzi z języka typowego dla statystyki i służy do określenia zbioru zachowań, które znajdują się pomiędzy skrajnościami. Na gruncie języka prawnego czy prawniczego jest to pojęcie nieostre, wymagające każdorazowego doprecyzowania, poprzez różnicowanie i szeregowanie możliwych zdarzeń rodzących skutki prawne. Dopuszczalność zachowań należących do zbioru „przeciętnych” wymaga z jednej strony umiarkowanego działania korzystającego ze swojego prawa, z drugiej jednak wymaga biernego znoszenia oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeżeli to oddziaływanie nie ma charakteru celowego działania.

SPOŁECZNO-GOSPODARCZE PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI

Ma na celu zobiektywizowanie sposobu użytkowania nieruchomości, a w konsekwencji i racjonalizacji pojęcia przeciętnej miary. Sposób użytkowania nieruchomości gruntowej może wynikać z planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mogą to być też względy wynikające z Prawa ochrony środowiska czy lokalnej strategii ochrony środowiska lub uchwał rad gminy czy miasta, np. uchwały o minimalnej powierzchni działki pod zabudowę jednorodzinną czy ograniczeniu wysokości budynków.

(M. Korzycka-Iwanow, *Prawo właściciela...*, s. 143–144).



STOSUNKI MIEJSCOWE

Przez termin ten należy rozumieć tolerowane i praktykowane miejscowo immisje pośrednie. Stosunki miejscowe mogą mieć zatem wpływ na poziom immisji, a decydujące znaczenie ma miejsce i czas. Ocena zakłóceń, przy uwzględnieniu stosunków miejscowych, powinna zapewnić powiązanie jej z konkretną, w danym miejscu i czasie – rzeczywistością. Powinna zagwarantować, że ocena ta nie będzie miała charakteru abstrakcyjnego, oderwanego od realiów.



Wyznaczniki społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych powinny być stosowane łącznie, tzn. chodzi o zbadanie, czy określona immisja jest w danych stosunkach miejscowych nie do pogodzenia ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czy w konkretnej sytuacji występują immisje o niedopuszczalnym nasileniu. Należy przy tym brać pod uwagę jedynie przesłanki natury obiektywnej, a nie subiektywną wrażliwość. Podając przykład: smród obornika i ogólny przykry zapach wydobywający się z nieruchomości sąsiedniej na wsi, będzie czymś normalnym, odpowiadającym stosunkom miejscowym i przeciętnej mierze, natomiast taki sam stan rzeczy w mieście będzie nie do zaakceptowania. Sądy muszą nie tylko ustalić stan faktyczny, ale też odpowiednio dopasować go do konkretnych realiów.



Immisje możemy podzielić na immisje **bezpośrednie i pośrednie**, a także **materialne i niematerialne**.

Immisje bezpośrednie oznaczają bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej własności (naruszenie własności). W orzecznictwie przyjmuje się, że działanie takie stanowi bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej własności, podobną do wkroczenia na nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 15.3.1968 r. (III CRN 41/68, Legalis), zakaz takiej ingerencji wynika nie z art. 144 KC, lecz bezpośrednio z art. 140 Kodeksu Cywilnego, w świetle którego właściciel ma prawo korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób. Będzie to na przykład wylewanie płynów na sąsiednią nieruchomość, czy innych nieczystości.



Immisje pośrednie stanowią skutki zachowań właściciela, które mieszczą się w zakresie przysługującego mu uprawnienia do korzystania ze swojej rzeczy (nieruchomości). Są więc niejako skutkiem ubocznym wykonywania przez właściciela uprawnienia do korzystania ze swej rzeczy.



Immisje materialne polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednią cząsteczek materii (pyłów, gazów) lub pewnych sił (hałasów, wstrząsów).

Immisje niematerialne oddziałują z kolei na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej, w tym zwłaszcza na jego poczucie estetyki, bezpieczeństwa czy niezależności.

Immisje materialne i niematerialne kwalifikowane są z reguły jako podtyp szerszej kategorii, jaką stanowią immisje pośrednie. Stopień dolegliwości immisji zależy od wielu czynników, aczkolwiek można poczynić uwagę, że za najbardziej dolegliwe można uznać immisje pośrednie materialne, ze względu na trudności w ich kontrolowaniu oraz potencjalnie trwałe skutki.

Właściciel nieruchomości pozostający w sporze sąsiedzim ma prawo domagać się zaniechania negatywnego oddziaływania na swoją nieruchomość. Może to uczynić w pierwszej kolejności poprzez skierowanie do właściciela sąsiedniej nieruchomości pisemnego wezwania do zaniechania uciążliwych działań. Jeżeli to nie pomoże, może wstąpić na drogę sądową poprzez skierowanie pozwu wobec kłopotliwego sąsiada. W pozwie trzeba wykazać przesłanki z art. 144 Kodeksu Cywilnego, które niejako uzasadnią nasze żądania.

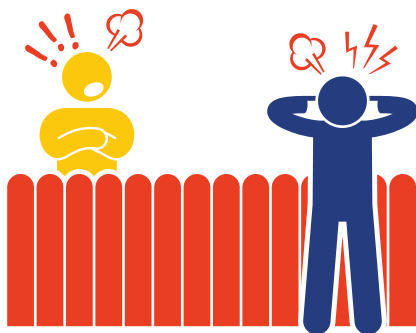
A żądać możemy:

- przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń,
- odszkodowania za spowodowane straty.



Pierwsze z nich, tj. roszczenie negatywne, wymaga obiektywnego wykazania, że immisje przekraczają dozwolony przez ustawodawcę poziom uciążliwości. Oparcie się o subiektywne odczucia nie wystarczy. Jeśli sąd uzna nasze powództwo za zasadne, wówczas zasądzi obowiązek przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaniechania dalszych naruszeń przez właściciela nieruchomości, ale również obciążenie go kosztami procesu. Roszczenie negatywne nie obejmuje odszkodowania. Jeśli samo roszczenie negatywne jest niewystarczające i powstała szkoda (spowodowana bezprawnym zachowaniem), wówczas możemy domagać się odszkodowania na zasadach ogólnych. W przypadku dochodzenia odszkodowania muszą zostać spełnione następujące przesłanki odpowiedzialności deliktowej, tj.:

- powstanie szkody,
- szkoda sąsiada została wywołana bezprawnym działaniem sprawcy immisji,
- pomiędzy szkodą i działaniem sprawcy immisji istnieje związek przyczynowo-skutkowy.



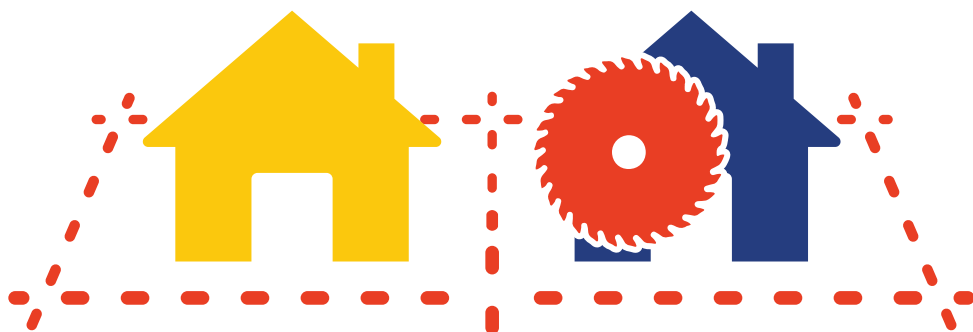
Szkodę stanowić będzie nie sama strata rzeczwiasta, lecz również spadek wartości nieruchomości.



3. Casus wraz z omówieniem

CASUS

Marek i Anna mieszkają w sąsiadujących domach na przedmieściach. Marek postanowił otworzyć warsztat stolarski w swoim garażu. Zainstalował tam ciężkie maszyny, które generują znaczny hałas i wibracje podczas pracy, szczególnie w godzinach wieczornych. Anna, pracująca zdalnie i wychowująca małe dziecko, zaczęła skarżyć się na nieustanny hałas oraz wibracje przenikające do jej domu. Hałas uniemożliwia jej skupienie się na pracy, a wibracje budzą dziecko z drzemek. W zaistniałej sytuacji Anna postanowiła podjąć próby rozmowy z sąsiadem, które jednak nie przyniosły zamierzonego rezultatu, gdyż Marek nie ograniczył godzin pracy warsztatu i nadal w sposób uciążliwy dla Anny korzystał ze swojej nieruchomości.



OMÓWIENIE

Anna może sporządzić i wysłać do Marka formalne pismo wzywającego do zaprzestania uciążliwych działań, jednocześnie



wykazując ich rodzaj i oddziaływanie na jej życie. Ponadto, Anna może złożyć skargę w organach administracji, które mogą nałożyć odpowiednie sankcje administracyjne, jeśli działalność Marka narusza przepisy o ochronie środowiska lub inne lokalne regulacje. Jeżeli i to nie odniesie rezultatu, Anna może wnieść powództwo do sądu i dochodzić omówionych wcześniej roszczeń. Jeśli immisje przybrały kształt immisji pośrednich niematerialnych i doprowadziły do naruszenia dóbr osobistych Anny (np. w postaci prawa do spokoju, zdrowia, miru domowego), może również żądać zadośćuczynienia za doznaną krzywdę.

WARTO ZAPAMIĘTAĆ!

- Artykuł 144 Kodeksu cywilnego stanowi podstawę prawną rozwiązywania sporów sąsiedzkich.
- Zapis o przekraczaniu przeciętnej miary, daje możliwość rozpatrywania każdej sytuacji z osobna, uwzględniając społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości oraz stosunki miejscowe.
- Immisje można podzielić na bezpośrednie i pośrednie oraz niematerialne i materialne zwykle kwalifikowane jako immisje pośrednie.
- Pierwszym krokiem rozwiązania sporu powinno być pisemne wezwania do zaniechania uciążliwych działań. W razie niepowodzenia można skierować pozew do sądu.
- W uzasadnionych okolicznościach można dochodzić odszkodowania za powstałe szkody.



4. Zakończenie

Rozwiązywanie sporów sąsiedzkich to nie tylko kwestia formalnych procedur. Zanim obierzemy ten kierunek, najpierw powinniśmy poprzedzić to próbą polubownego załatwienia sporu. Wymaga to współpracy i wzajemnego zrozumienia. Immisje znacząco wpływają na jakość życia, dlatego też ważne jest by już na początkowym etapie, gdy zauważymy negatywne działania, otwarcie zakomunikować je drugiej stronie. W ten sposób już na wstępie możemy podjąć próbę wyeliminowania negatywnych oddziaływań, które mogą przerodzić się w poważny spór sąsiedzki i zmusić nas do podjęcia bardziej radykalnych działań. Pojęcie „sąsiednie nieruchomości”, którym ustawodawca posłużył się w art. 144 Kodeksu Cywilnego nie oznaczają jedynie nieruchomości bezpośrednio ze sobą graniczących, ale również te znajdujące się w dalszym otoczeniu, lecz oddziałujące na siebie. Za nieruchomość sąsiednią należy więc uznawać nie tylko nieruchomość fizycznie graniczącą z nieruchomością wyjściową, lecz każdą nieruchomość znajdującą się w zasięgu oddziaływania immisji.



