

Art. 144. [Immisje]

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.

Literatura: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2014; T. Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (*rei vindicatio – actio negatoria*), Warszawa 1969; I. Karasek, Dopuszczalność ustanowienia służebności drogi koniecznej na użytkowaniu wieczystym oraz na rzecz użytkownika wieczystego, TPP 2000, Nr 1–2; W.J. Katner, Konstrukcja nadużycia prawa w stosunkach sąsiedzkich (art. 144 KC), SPE 1980, t. XXIII; *tenże*, Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi, Warszawa 1982; B. Lackoroński, Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych – wybrane zagadnienia, Studia Iuridica 2010, t. LII; S. Rudnicki, Sąsiedztwo nieruchomości, Kraków 1999; W. Steinberg, Sąsiedztwo nieruchomości, Kraków 1933; B. Walaszek, Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego, RPEiS 1965, Nr 1; A. Wilk, Ochrona własności nieruchomości przed immisjami w prawie polskim, Warszawa 2016.

Przepis art. 144 KC dotyczy tzw. immisji, powszechnie określanych mianem pośrednich. Tradycyjnie immisje dzieli się na pośrednie i bezpośrednie, a wyodrębnia się także inne niż immisje naruszenia prawa własności. **I**

Immisja, o której stanowi art. 144 KC, polega na zachowaniu (działaniu, zaniechaniu) na nieruchomości wyjściowej, przy czym skutki tego zachowania rozpoczynają się już na nieruchomości wyjściowej i przechodzą na nieruchomości sąsiednie. **II**

Sąsiedztwo nieruchomości rozumie się szeroko. Nieruchomość wyjściowa i sąsiednia mogą być oddalone od siebie nawet o setki metrów. **III**

Immisje mogą przybrać postać materialnych (związanych z przechodzeniem cząstek materii, energii, zapachów, sił) lub niematerialnych (działania na psychikę). **IV**

Kryterium dla ustalenia zgodnego z prawem poziomu immisji jest ich przeciętna miara. Poziom przeciętnej miary ocenia się na podstawie przeznaczenia nieruchomości (w aktach ogólnych – typu plan miejscowy, jak i indywidualnych – typu decyzje o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz stosunków miejscowych (przyjętej w danej miejscowości, dzielnicy, a nawet ulicy praktyki sąsiedzkiej). Regulacje prawa administracyjnego pełnią funkcję subsydiarne dla oceny poziomu przeciętnej miary. **V**

W przypadku niedozwolonej immisji (bezprawnej w świetle art. 144 KC), przysługuje roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC). Jeśli immisja doprowadza do szkody, podstaw do jej naprawienia poszukiwać należy w art. 415 i n. KC. **VI**

Spis treści

A. Nieruchomość wyjściowa i nieruchomość objęta ingerencją 1

B. Zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich (immisje) 4

C. Przypadki i rodzaje immisji, określonych w art. 144 KC 9

I. Uwarunkowania historyczne 9

II. Immisje pozytywne i negatywne 10

III. Immisje materialne 11

IV. Immisje niematerialne 21

D. Kryteria oceny stopnia dopuszczalnych immisji pośrednich 29

I. Zbiektywizowany charakter kryteriów 29

II. Prawo administracyjne a immisje pośrednie 31

III. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe 39

E. Roszczenia związane z immisjami 46

A. Nieruchomość wyjściowa i nieruchomość objęta ingerencją

1. W przepisach art. 144 oraz art. 147–151 KC **nieruchomości występują w pewnej konfiguracji**. Polega ona na tym, że z jednej nieruchomości pochodzi oddziaływanie na inną nieruchomość. Dla uproszczenia zasadne jest posługiwanie się pojęciem nieruchomości wyjściowej, czyli tej, z której oddziaływanie pochodzi, oraz nieruchomości sąsiedniej albo nieruchomości objętej ingerencją, czyli tej, na którą oddziałuje nieruchomość wyjściowa (tak np. *J. St. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 140; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *Osajda*, *Komentarz*, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 942–943, Nt 7).

2. **Pojęcie nieruchomości sąsiedniej**, istotne z punktu widzenia art. 144 KC, należy rozumieć szeroko. Sąsiednimi nie są zatem jedynie grunty stykające się (oddzielone jedną granicą) albo lokale przylegające do siebie przegrodami (ścianami, podłogą, sufitem itd.). Sąsiednia jest każda nieruchomość znajdująca się pod wpływem oddziaływania z nieruchomości wyjściowej (zob. szerzej *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 26; *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, 2016, t. I, art. 144, s. 781, Nb 4; *H. Ciepła*, w: *Ciepła i in.*, *Komentarz*, 2005, t. I, art. 144, s. 297, Nb 1).

3. Regulacja art. 144 KC odnosi się do **trzech rodzajów nieruchomości** (art. 46 KC), a więc obok gruntów także do odrębnych lokali i nieruchomości budynkowych (zob. wyr. SA w Poznaniu z 17.6.2014 r., I ACa 372/14, *Legalis*; *R. Czarnecki*, w: *Resich*, *Komentarz*, 1972, t. I, art. 144, s. 388; *S. Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 23; *Gniewek*, *Komentarz*, 2001, art. 144, s. 90, Nb 4). Przepis art. 144 KC stosuje się także w relacjach między najemcami lokali (zob. uchw. SN z 4.3.1975 r., III CZP 89/74, OSNCP 1976, Nr 1, poz. 7).

B. Zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich (immisje)

4. Z punktu widzenia prawa sąsiedzkiego, a w szczególności art. 144 KC, istotne znaczenie zachowuje ustalenie znaczenia pojęcia działań przy wykonywaniu prawa własności, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich. **W doktrynie przyjęło się określać te działania mianem immisji** (por. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 319; *Gniewek*, *Komentarz*, 2001, art. 144, s. 92, Nb 4; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 25; *H. Ciepła*, w: *Ciepła [i in.]*, *Komentarz*, 2005, t. I, art. 144, s. 297, Nb 1). Pojęcie to rodzi kontrowersje. Z jednej strony przyjmuje się, że immisja polega na wtargnięciu na cudzą nieruchomość (jednak nie jest to zawładnięcie) albo na podejmowaniu działań (lub zaniechań) co prawda na własnej nieruchomości, ale ze skutkami dla nieruchomości sąsiednich (tak *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 27–28; w tym samym kierunku *B. Lackoroński*, *Ochrona własności*, s. 99–100). Przeważa jednak drugi pogląd, że immisje należy odróżnić od fizycznego wtargnięcia na sąsiednią nieruchomość, gdyż immisja to zawsze działanie na własnym gruncie, którego skutki rozciągają się na grunt sąsiada (tak *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 319; *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 122; *Ignatowicz*, *Stefaniuk*, *Prawo rzeczowe*, 2012, s. 77–78; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 47). Jako powszechne można uznać stanowisko, że immisja ma być związana z sąsiedztwem nieruchomości i ma być trwała (por. *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 42, która uwzględnia zachowania powtarzające się). Immisje mogą polegać nie tylko na działaniu, ale także na zaniechaniu w przypadku, gdy właściciel nieruchomości wyjściowej miał obowiązek określonego działania (np. zapobieżenia skutkom działania sił natury poprzez wykonanie określonych urządzeń, robót budowlanych; zob. trafnie *R. Czarnecki*, w: *Resich*, *Komentarz*, 1972, t. I, art. 144, s. 384; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 51, obowiązek działania wywodzi z ustaw i zasad współżycia społecznego).

5. Powyższa kontrowersja potęgowana jest poprzez **przyjęcie tradycyjnego podziału immisji na bezpośrednie i pośrednie**. Również co do kryteriów podziału immisji na te dwie kategorie nie ma zgodności. Przyjmuje się zatem, że immisja bezpośrednia **polega na celowym kierowaniu** określonych substancji na inną nieruchomość, wszystkie inne zaś immisje (oddziaływania na nieruchomości sąsiednie przy okazji wykonywania prawa własności nieruchomości wyjściowej) stanowią immisje pośrednie (tak *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 123; *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, pkt 4, s. 92; *tenże*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2013, s. 412, Nb 185). Według innego ujęcia immisja bezpośrednia polega na skierowaniu substancji na grunt sąsiedni (ewentualnie innej ingerencji), **ale nie ma znaczenia wola lub świadomość naruszcyciela** (zob. *R. Czarnecki*, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 381; *Ignatowicz, Stefaniuk*, *Prawo rzeczowe*, 2009, s. 78; *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 319–320; *H. Ciepła*, w: *Ciepła [i in.]*, Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 297, Nb 3; *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, w: *Pietrzykowski*, Komentarz, 2015, t. I, art. 144, s. 502, Nb 6; *J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, Komentarz, 2016, Ks. II, art. 144, s. 92, Nb 2). W tym ujęciu immisja pośrednia oznacza oddziaływanie przy wykonywaniu własności nieruchomości wyjściowej nie wprost na nieruchomość sąsiednią, tylko poprzez rozprzestrzenianie się skutków zachowań (działań lub zaniechań) na nieruchomości wyjściowej (zob. *Ignatowicz, Stefaniuk*, *Prawo rzeczowe*, 2008, s. 78; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *Osajda*, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 941, Nt 2; *J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, Komentarz, 2016, Ks. II, art. 144, s. 92, Nb 2). Według jeszcze innego poglądu, immisja bezpośrednia polega na **świadomym ograniczeniu władztwa sąsiada poprzez korzystanie z jego nieruchomości lub wprowadzanie różnych substancji**, natomiast immisja pośrednia polega na wykonywaniu własności nieruchomości wyjściowej, którego skutki dotyczą nieruchomości sąsiednich (tak *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 30–31; por. też *W. Szydło*, w: *Gniewek, Machnikowski*, Komentarz, 2016, art. 144, s. 317–318, Nb 2–3; *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, Komentarz, t. I, art. 144, s. 779, Nb 2, który wskazuje na zamierzony i świadomy charakter ingerencji stanowiącej immisję bezpośrednią; podział ten przyjmuje także *A. Wilk*, która ostatecznie wykazuje nieprawidłowość opierania go na kryterium stosunku psychicznego sprawcy do czynu – *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 50). W ramach tego poglądu wskazuje się, że nie zachodzi przypadek immisji, jeśli doszło doń z przyczyn losowych lub siły wyższej, ale jeśli spowodowało ją położenie nieruchomości (np. pochyłość gruntu), to okoliczność ta nie wyklucza immisji (zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 29). *A. Sylwestrzak* dokonując przeglądu różnych poglądów na temat istoty immisji bezpośrednich wskazuje na dwie istotne grupy stanowisk, pierwszą – akcentującą jako kluczowy **element przestrzenny** działania i skutku (przy immisji bezpośredniej działanie zaczyna się na gruncie wyjściowym a kończy na sąsiednim) oraz drugą – **akcentującą celowość i świadomość** działań rodzących skutki dla nieruchomości sąsiedniej – immisja bezpośrednia jest celowa lub świadoma (*A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 27–28). Autorka postuluje także, aby mianem immisji pośredniej określać nie zdarzenie, które jest źródłem skutku, tylko właśnie ten skutek pojawiający się na nieruchomości sąsiedniej (zob. *A. Sylwestrzak*, *Głosa do wyr. SA w Białymstoku z 1.3.2013 r., I ACa 835/12, GSP – Prz. Orz.* 2013, Nr 4, s. 46).

5.1. Istotne znaczenie w kształtowaniu pojęcia immisji bezpośrednich i pośrednich miało stanowisko *R. Iheringa* (por. *W. Steinberg*, *Sąsiedztwo*, s. 94–95). Przyjął on, że właściciel nie może ingerować w prawo własności sąsiada tak bezpośrednio, jak i pośrednio. Ingerencja bezpośrednia miała miejsce, jeśli skutki działania na własnym gruncie pojawiały dopiero na gruncie sąsiednim, natomiast pośrednia – jeśli skutki działania na własnym gruncie rozpoczynały się jeszcze na nim, a następnie rozprzestrzeniały się na grunt sąsiedni (zob. szerzej *W. Steinberg*, *Sąsiedztwo*, s. 94).

6. Odnosząc się do powyższych ogólnie zarysowanych pojęć i kontrowersji trzeba zauważyć, że **rozróżnianie immisji bezpośredniej od innego wtargnięcia na nieruchomość pozbawione jest praktycznego wymiaru**. Obie postacie ingerencji w prawo własności są

niedopuszczalne i reakcją na nie jest roszczenie negatoryjne (art. 222 § 2 KC), jeśli zaś ingerencja przybierze postać pozbawienia właściciela faktycznego władztwa nad nieruchomością wówczas przysługuje roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 KC). Nie jest również istotne czy ingerencja w prawo własności pochodzi z gruntu sąsiedniego, czy w ogóle z jakiegokolwiek gruntu. Irrelevantne jest czy ingerencja jest celowa i świadoma. W praktyce niczego to nie zmienia i na nic nie wpływa w kontekście ochrony prawnorzeczowej. Istotne znaczenie ma jedynie odróżnienie zakłóceń, które przybierają postać immisji powszechnie nazywanych pośrednimi ze względu na specyfikę regulacji art. 144 KC. **Ewentualne wyodrębnianie immisji bezpośrednich pełnić może co najwyżej rolę służebną i ma walor jedynie definicyjny.** Pozwala bowiem wyłączyć z zakresu zastosowania art. 144 KC zachowania, które są podobne do immisji określonych w art. 144 KC, ale nimi nie są (tj. takie działania, które mając swe źródło w nieruchomości wyjściowej nie kończą się w jej obszarze tylko są kontynuowane na nieruchomości sąsiedniej). W tym zatem ujęciu dla wyjaśnienia istoty immisji bezpośredniej zasadne jest sięgnięcie do kryterium jedynie przestrzennego.

7. Podsumowując można zatem przyjąć, że **immisja, której dotyczy regulacja art. 144 KC (zwana powszechnie immisją pośrednią)**, polega na zachowaniu (działaniu lub zaniechaniu) w całości na nieruchomości wyjściowej, którego skutki zaczynają się już na tej nieruchomości i przechodzą na nieruchomość sąsiednią (w szerokim znaczeniu). Te działania lub zaniechania zachodzą przy wykonywaniu własności. Nie ma znaczenia dla powstania immisji kwestia winy oraz dobrej lub złej wiary naruszydiciela. Immisja pośrednia może być nieświadoma i niecelowa. Nie jest też istotne czy immisja wywołała szkodę (zob. wyr. SN z 21.1.1976 r., III CRN 367/75, Legalis).

7.1. W orzecznictwie kryterium przestrzenne dla wyróżnienia immisji pośrednich jest jednolicie stosowane. Zob. wyrok SN z 15.3.1968 r., III CRN 41/68, Legalis, w którym wskazano, że „przepis art. 144 KC zakazuje tzw. immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymów, 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.” W wyr. z 22.6.1972 r., III CRN 126/72, OSNCP 1973, Nr 3, poz. 45, Legalis, SN przyjął, że „na podstawie art. 144 KC właściciel sąsiedniej nieruchomości może z mocy uprawnień wynikających z prawa własności domagać się powstrzymania się sąsiada od działania zakłócającego korzystanie z nieruchomości na skutek ograniczenia nasłonecznienia gruntu”. Podobnie w uchw. SN z 7.8.1985 r., III CZP 45/85, OSNCP 1986, Nr 6, poz. 91, przyjęto, że „immisje pośrednie polegają na wszelkiego rodzaju zachowaniach, które pochodzą z jednej nieruchomości, a dotyczą pośrednio innej nieruchomości”. Podobnie w wyr. SN z 18.6.1998 r., II CKU 6/98, Legalis, wskazano, że „cechą immisji pośredniej jest oddziaływanie właściciela na własną nieruchomość (...), które to oddziaływanie przenika w sposób naturalny na nieruchomość sąsiednią”. Analogiczny pogląd zaprezentowano w wyr. SA w Krakowie z 8.4.2014 r., I ACA 146/14, Legalis przyjmując, że „przepis art. 144 KC dotyczy sytuacji, w której właściciel korzystający ze swej nieruchomości oddziałuje na nieruchomości sąsiednie”.

8. Tak rozumiana immisja ma zakłócać korzystanie z nieruchomości sąsiednich, a więc **immisja to stan niekorzystny dla nieruchomości objętej ingerencją.** Może to być negatywny wpływ na stan nieruchomości lub korzystanie z niej, zdrowie człowieka lub zwierząt, wzrost i rozwój roślin (tak trafnie R. Czarnecki, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 383).

C. Przypadki i rodzaje immisji, określonych w art. 144 KC

I. Uwarunkowania historyczne

9. Punktem wyjścia dla prezentacji przypadków immisji, których dotyczy art. 144 KC, powinno być **brzmienie art. 31 PrRzecz.** Zgodnie ze zdaniem pierwszym tego artykułu nie

wolno było właścicielowi nieruchomości przez wytwarzanie cieczy, dymu, ciepła, zapachów, przez wywoływanie hałasów, wstrząśnięć lub przez inne działania podobne zakłócać korzystania z cudzej nieruchomości w sposób przekraczający zwykłą w stosunkach miejscowych miarę, chyba że to nie prowadziło do zmniejszenia wartości lub użyteczności tej nieruchomości. Nie powinno ulegać wątpliwości, że wszystkie zachowania opisane w art. 31 zd. 1 PrRzec stanowią immisje w rozumieniu art. 144 KC, ale zakres zastosowania art. 144 KC jest szerszy (tak np. R. Czarniecki, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 383).

II. Immisje pozytywne i negatywne

10. Immisje zwykło się dzielić na **pozytywne i negatywne**. Pierwsze polegają na przechodzeniu czynników naruszających własność w przestrzeń nieruchomości sąsiedniej, natomiast drugie polegają na blokowaniu przechodzenia takich czynników (zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 31–32). Podział ten nie ma szczególnego znaczenia w praktyce. Byłby on istotny w przypadku wyłączenia z zakresu zastosowania art. 144 KC immisji negatywnych (pogląd ten jest jednak mniejszościowy i aktualnie odosobniony; zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 66–67; *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 93; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 62).

III. Immisje materialne

11. Istotniejszy dla praktyki jest natomiast podział na **immisje materialne i niematerialne**. Pierwsze polegają na przechodzeniu elementów materialnych, cząstek materii jak pyły, sadze, gazy, pary, szron, zapachy, ciecze lub zjawisk (sił), takich jak wstrząsy, hałas, fale elektromagnetyczne (np. emitowane przez linie wysokiego napięcia lub stacje nadawcze telefonii komórkowej), promieniowanie, a nawet światło (zob. *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, Komentarz, 2016, t. I, art. 144, s. 779, Nb 3; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 29–31; *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 93; *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 320; *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 123; *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 37–47; *W. Steinberg*, *Sąsiedztwo*, s. 101). Do immisji materialnej mogą doprowadzić także zwierzęta lub drobnoustroje (zob. *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 29; *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, Komentarz, 2016, t. I, art. 144, s. 781, Nb 3). **Immisje niematerialne, o czym szerzej poniżej, to oddziaływanie na sferę psychiki człowieka.**

12. Najczęstszym przypadkiem immisji materialnych są te realizowane poprzez **cząstki materii unoszące się w powietrzu** (por. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 37). Autor zwraca uwagę nie tylko na dyskomfort, który może towarzyszyć takim immisjom (zapachy), ale na występujące często istotne zagrożenie dla zdrowia, a w dłuższej perspektywie nawet życia człowieka związane z tego typu immisjami. W ostatnim czasie szczególne znaczenie nabiera problem tzw. niskiej emisji związanej z emitowaniem do powietrza produktów spalania w celach opałowych różnych przedmiotów, czego efektem jest wielokrotne przekroczenie norm pyłów zawieszonych (PM 2.5 i PM 10; tzw. smog) lub związków siarki i azotu. W odniesieniu do wibracji *W.J. Katner* wskazuje trzy ich postacie wyodrębnione ze względu na częstotliwość i efekt: drgania, wstrząsy i udary (zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 40–41).

13. W zakresie **immisji materialnych za pomocą cieczy**, można wskazać na nadmierne odpływanie wód opadowych w wyniku utwardzenia własnej nieruchomości (zob. wyr. SN z 21.1.1976 r., III CRN 367/75, *Legalis*). Podobnie doprowadzenie do odwodnienia lub podtopienia nieruchomości sąsiedniej na skutek zachowania właściciela nieruchomości

wyjściowej stanowi immisję (zob. uchw. SN z 7.8.1985 r., III CZP 45/85, OSNCP 1986, Nr 6, poz. 91). Immisją jest również nadbudowa (rozbudowa) obiektu budowlanego, która powoduje gromadzenie się śniegu oraz wody opadowej i podmywanie lub zamakanie ściany sąsiedniego budynku (zob. wyr. SN z 18.6.1998 r., II CKU 6/98, Legalis). Co oczywiste, immisjami może być zanieczyszczanie rzek lub wód podziemnych (por. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 39–40). Immisje te mogą przybrać postać pozytywnych (napływ wody skutkujący podtopieniami, zalaniem) lub negatywnych (blokowanie dopływu wody skutkujące odwodnieniem, przesuszeniem gruntu).

13.1. Należy jednak zwrócić uwagę na art. 29 ust. 3 PrWod. Zgodnie z tym przepisem jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom. Sprawa z art. 29 ust. 3 PrWod ma charakter sprawy administracyjnej a pozew złożony w tej sprawie przed sądem powszechnym podlega odrzuceniu. Zgodnie jednak z trafnym stanowiskiem SN (zob. uchw. SN z 27.6.2007 r., III CZP 39/07, OSNC 2008, Nr 7–8, poz. 85 „dopuszczalna jest droga sądowa do dochodzenia przez właściciela gruntu dotkniętego szkodliwym wpływem zmiany stanu wody roszczeń o ochronę własności, z wyjątkiem roszczeń o przywrócenie stanu poprzedniego i o wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom”).

14. Immisja materialna polegać może na naturalnym **rozrastaniu się roślinności**, co pozbawia właściciela nieruchomości sąsiedniej nie tylko światła, ale też perspektywy (przestrzeni), a także wiąże się z pyleniem (w tym emisją alergenów) i opadaniem liści (zob. wyr. SA w Gdańsku z 9.2.2016 r., I ACa 875/1 5 Legalis).

15. Immisją może być **hałas** związany z prowadzoną działalnością gospodarczą, np. pozyskiwaniem kamienia przy użyciu środków wybuchowych (zob. post. SN z 19.12.2002 r., V CZ 162/02, OSNC 2004, Nr 2, poz. 31), startem i lądowaniem samolotów (zob. wyr. SN z 21.8.2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47), wzmożonym ruchem samochodów (zob. wyr. NSA z 3.12.2014 r., II OSK 1206/13, Legalis) albo organizowaniem głośnych imprez (zob. wyr. SO w Sieradzu z 27.1.2015 r., I C 312/12, Legalis).

16. Immisja materialna **w związku z życiem zwierząt** nie należy do rzadkości. *A. Sylwestrzak* podaje przykład immisji w postaci ingerujących w przestrzeń nieruchomości ptaków i owadów, a także przenikających granice nieruchomości „zarazków chorób” (zob. *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 29). *A. Wilk* oraz *W.J. Katner* wskazują, że w praktyce źródłem immisji będą jedynie zwierzęta domowe lub gospodarskie (*A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 53; *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 48). Zwierzęta żyjące dziko nie są bowiem związane z nieruchomością wyjściową. Immisja, której źródłem są zwierzęta, polega albo na wkroczeniu zwierzęcia w przestrzeń nieruchomości sąsiedniej, albo na przenikaniu zapachów, dźwięków lub innych czynników związanych z ich hodowlą (*A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 53–54 oraz *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, 2016, t. I, art. 144, s. 781, Nb 3).

16.1. W wyr. z 28.12.1979 r. (III CRN 249/79, OSNCP 1980, Nr 7–8, poz. 144), SN wskazał, że „urządzenie i prowadzenie pasieki może być w swoich skutkach stosownie do okoliczności uważane za «działanie», które zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Dotyczy to zwłaszcza wypadku, gdy pszczoły w czasie swoich oblotów narażają osoby znajdujące się na sąsiedniej nieruchomości na użądlenie lub na niewygody i obawy związane z nalotem pszczoł, utrudniającym pracę w ogrodzie lub na polu”.

17. Warto zwrócić uwagę na wyr. SO w Sieradzu z 25.9.2013 r. (I Ca 285/13, Legalis), w którym **nakazano pozwanym rozebranie płotu i znoszenie wejścia powodów** (właścicieli sąsiedniej nieruchomości) w celu przeprowadzenia remontu ściany budynku. Sąd przyjął, że odmowa dostępu w okolicznościach sprawy stanowiła wykonywanie prawa zakłócające w sposób nadmierny korzystanie z nieruchomości sąsiedniej, a tym samym niedozwoloną immisję pośrednią.

18. Nie stanowi immisji samo **umieszczenie okien** od strony nieruchomości sąsiedniej, choćby budynek znajdował się bliżej granicy, niż to wynika z przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zob. orz. SN z 4.7.1952 r., C 1195/52, OSNCK 1953, Nr 3, poz. 79; post. SN z 22.5.1970 r., III CRN 102/70, Legalis; R. Czarnecki, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 385). Okoliczności konkretnego przypadku mogą jednak wskazywać na konieczność odmiennego rozstrzygnięcia tej kwestii. Przykładowo można rozważać niedozwoloną immisję, jeśli z okna znacznych rozmiarów bije ciągle zbyt jasne światło lub za ich pomocą podejmowane są działania kwalifikowane jako immisje materialne (np. emitowane są zapachy, dymy; zob. trafnie A. Sylwestrzak, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 31). W takim jednak przypadku nie tyle istnienie okna stanowi immisję, tylko dodatkowe działania, dla których okno jest swoistym narzędziem (por. trafne uwagi w tym względzie A. Sylwestrzak, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 31).

18.1. Kwestia dopuszczalności i technicznych aspektów umieszczania okien na ścianach budynków stanowiła przedmiot kazuistycznej regulacji w art. 676–680 KN.

19. Blokowanie **sygnału telewizyjnego lub fal elektromagnetycznych** potrzebnych do korzystania z bezprzewodowego Internetu stanowi przypadek immisji materialnej i negatywnej (zob. też uchw. SN z 21.3.1984 r., III CZP 4/84, OSNCP 1984, Nr 10, poz. 171, w której wskazano, że „uniemożliwienie lub utrudnienie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego na skutek wzniesienia budynków na nieruchomości sąsiedniej stanowi działania zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 KC”. W orzeczeniu tym przyjęto, że treścią roszczenia negatywnego może być nakazanie naruszcycielowi podłączenia na jego koszt urządzeń telewizyjnych do instalacji znajdującej się na nieruchomości sąsiedniej). Już w tym miejscu warto nadmienić, że najczęściej obiekt budowlany już istnieje, gdy okazuje się, że blokuje on dostęp do danego sygnału. Nie zmienia to jednak podejścia do kwestii istnienia immisji.

20. **Nadmierne zacinienie** nieruchomości w wyniku wzniesienia obiektu budowlanego na nieruchomości wyjściowej stanowi immisję nawet, jeśli wzniesienie obiektu nastąpiło w zgodzie z planem miejscowym (zob. wyr. SN z 17.12.2008 r., I CSK 191/08, Legalis; por. też wyr. SA w Warszawie z 6.12.2007 r., I ACa 1080/07, OSA 2011, Nr 9, s. 88).

20.1. Warto zwrócić uwagę, że jeśli w wyniku realizacji postanowień planu miejscowego dochodzi do wzniesienia obiektu, który poprzez zacinienie nieruchomości sąsiedniej wpływa ujemnie na jej wartość, właściciel nieruchomości sąsiedniej może domagać się odszkodowania od gminy na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym (zob. przywołany wyr. SN z 17.12.2008 r., I CSK 191/08).

IV. Immisje niematerialne

21. Za immisje niematerialne uważa się **działanie na sferę psychiki człowieka lub jego uczucia** (tak *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 33). Immisje niematerialne powodują zatem strach, poczucie zagrożenia, dyskomfort psychiczny związany z nieestetycznym widokiem (zob. np. *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 123), obrazę zasad moralnych (por. np. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 33) lub odrazę (*A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 31).

22. **Sporne jest czy art. 144 KC dotyczy również immisji niematerialnych**, czy też wyłącznej regulacji tej kwestii należy poszukiwać w art. 23–24 KC. Problem nie ma znaczenia czysto teoretycznego. Jeśli bowiem ochrony przed immisjami niematerialnymi poszukiwać wyłącznie w art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC wówczas konieczne jest wykazanie przez powoda wszystkich przesłanek niezbędnych dla uwzględnienia roszczenia negatywnego.

Jeśli zaś ochrona niemajątkowa przed immisją niematerialną miałaby wynikać **wyłącznie z art. 24 KC**, wówczas obowiązuje domniemanie bezprawności zachowania właściciela nieruchomości wyjściowej, ale naruszciciel może zwolnić się z odpowiedzialności wykazując zgodność z prawem swojego zachowania (por. *B. Lackoroński*, *Ochrona własności*, s. 110). Inną kwestią jest poszukiwanie przepisu, który wyłącza bezprawność. Jeśli wyłączyć immisje niematerialne z zakresu zastosowania komentowanego przepisu, to nie może on być traktowany jako wyłączający bezprawność. Poza tym, docelowo bezprawne mogą być zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zob. rozważania *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 124–126).

23. Tradycyjnie przyjmowano, że immisje niematerialne nie podlegały ochronie prawno-rzeczowej (por. *W. Steinberg*, *Sąsiedztwo*, s. 101 i 112, w zakresie obszaru obowiązywania austr. KC oraz szwajc. KC). W czasie obowiązywania art. 31 PrRzecz również uważano, że immisje niematerialne nie podlegają regulacji prawa rzeczowego (zob. np. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 322–323, który pozostał wierny tradycyjnemu pogładowi również po wejściu w życie KC; tak też *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 124 oraz *J. Rudnicka*, *G. Rudnicki*, *S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, *Komentarz*, 2016, Ks. II, art. 144, s. 94–95, Nb 4). Na poparcie tradycyjnego stanowiska wskazuje się przede wszystkim to, że art. 144 KC (podobnie jak i pozostałe regulacje prawa sąsiedzkiego) regulują treść i ochronę własności, której przedmiotem są rzeczy (dobra materialne, majątkowe; zob. zwłaszcza *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 322–323). **Obecnie przeważa jednak słusznie pogląd odmienny, a więc, że art. 144 KC normuje także immisje niematerialne, co skutkuje kumulatywnym zbiegiem norm a właścicielowi przysługuje wybór środków ochrony prawnej**, tj. roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC) albo roszczeń z art. 24 KC (tak np. *R. Czarnecki*, *Naruszenie dóbr osobistych przez immisje pośrednie*, NP 1979, Nr 12, s. 52–53; *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 126; *Gniewek*, *Komentarz*, 2001, art. 144, s. 93; *tenże*, w: *System PrPryw*, t. 3, 2013, s. 413–414, Nb 188; *H. Ciepła*, w: *Ciepła* [i in.], *Komentarz*, 2005, t. I, art. 144, s. 298; *B. Lackoroński*, *Ochrona własności*, s. 111; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 50; *T.A. Filipiak*, w: *Kidyba*, *Komentarz*, 2012, t. II, art. 144, s. 29, Nb 5; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 71–72; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *Osajda*, *Komentarz*, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 942, Nt 6; *E. Skowrońska-Bocian*, *M. Warciński*, w: *Pietrzykowski*, *Komentarz*, 2016, t. I, art. 144, s. 503, 506, Nb 8 i 23). Spośród wielu argumentów kluczowe są te dotyczące szerokiej formuły (w porównaniu z art. 31 PrRzecz) komentowanego art. 144 KC, a także trudnych do zakwestionowania związków między korzystaniem z nieruchomości a ingerencją w sferę psychiczną sąsiada.

24. W orzecznictwie **dominuje stanowisko o dopuszczalnym zbiegu kumulatywnym norm** w zakresie ochrony właściciela przed immisjami niematerialnymi. W post. SN z 22.11.2013 r. (III CZ 55/13, *Legalis*), wskazano, że „immisje niematerialne, będące skutkiem określonego korzystania z nieruchomości sąsiedniej, pośrednio oddziałują 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 KC. Wówczas nie można wykluczyć, że hipotezy art. 24 KC i art. 144 w zw. z art. 222 § 2 KC będą się krzyżować. Przy rzeczywistym zbiegu roszczeń, prawo wyboru przysługuje stronie dochodzącej ochrony”. Identyczne stanowisko zaprezentował SN w wyr. z 11.10.2007 r., IV CSK 264/07, *Legalis*.

25. Nawet przesądzenie, że art. 144 KC dotyczy także immisji niematerialnych, co skutkuje zbiegiem norm dotyczących ochrony sądowej, nie rozstrzyga tego **co w istocie stanowi tę immisję niematerialną**. Z jednej bowiem strony przyjmuje się, że immisje materialne mogą jednocześnie stanowić immisję niematerialną (zob. *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, *Komen-*

tarz, t. I, art. 144, s. 780, Nb 3, który wskazuje, że oddziaływanie fizyczne może rodzić skutki w sferze psychicznej; tak też SN w uchw. SN z 21.3.1984 r., III CZP 4/84, OSNCP 1984, Nr 10, poz. 171, oraz SA w Gdańsku w wyr. z 17.2.2015 r., I ACa 448/14, Legalis; w tym kierunku także R. *Czarnecki*, *Naruszenie*, s. 54–55). Z drugiej jednak strony słusznie postuluje się jednoznaczne i precyzyjne rozdzielenie immisji materialnych od niematerialnych, za te ostatnie uważając jedynie „bezpośrednie oddziaływanie na psychikę” właściciela lub posiadacza (tak A. *Sylwestrzak*, w: M. *Balwicka-Szczyrba*, G. *Karaszewski*, A. *Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 33; S. *Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 20). Zwolennicy drugiego stanowiska słusznie akcentują, że w istocie każda immisja materialna może oddziaływać na psychikę powodując rozdrażnienie i dyskomfort, a zatem pośrednie oddziaływanie na psychikę nie jest wystarczającym kryterium rozdzielenia immisji materialnych od niematerialnych. Można przecież zawsze twierdzić, że przechodzący z nieruchomości sąsiedniej dym drażni właściciela nieruchomości objętej ingerencją i powoduje jego psychiczne problemy. Przeciwno temu pogładowi można jednak podnieść, że bezpośrednie oddziaływanie na psychikę podlegać powinno wyłącznej regulacji art. 23–24 KC (w tym kierunku R. *Czarnecki*, *Naruszenie*, s. 54).

26. Odnosząc się do powyższych kontrowersji należy przychylić się do poglądu dominującego, a więc, że **art. 144 KC dotyczy także immisji niematerialnych**. Immisja taka powstaje **przy wykonywaniu prawa własności nieruchomości wyjściowej**, które oddziałuje w sposób **niekorzystny wprost i bezpośrednio** na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej. Jeśli jednak tylko przy okazji (ubocznie) immisji materialnej dochodzi do ingerencji w sferę psychiczną, to wówczas przysługuje jedynie ochrona negatoryjna. W takim bowiem przypadku jest to po prostu immisja materialna. Specyfiką immisji niematerialnej jest ściśle powiązanie jej z korzystaniem z nieruchomości i wykonywaniem prawa własności. Naruszenie sfery psychiki wynika zatem ze szczególnego zdarzenia sprawczego. Jeśli dojdzie do zakwalifikowania danego zachowania jako immisji niematerialnej, uprawniomemu pozostawia się wybór środka ochrony prawnej. Może on zatem skorzystać z roszczenia o zaniechanie naruszeń z art. 24 § 1 KC, a zatem także z domniemania bezprawności zachowań naruszcyciela. Sprawa o niemajątkową ochronę dóbr osobistych rozpoznawana jest w pierwszej instancji przez Sąd Okręgowy (art. 17 pkt 1 KPC), a pozew podlega opłacie stałej w wysokości 600 zł (art. 26 ust. 1 pkt 3 KSCU). Od wyroku sądu II instancji, w związku z tym, że jest to sprawa o roszczenie niemajątkowe, przysługuje skarga kasacyjna. Alternatywnie, właściciel może skorzystać z roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC), przy czym jest to roszczenie majątkowe, z wszystkimi procesowymi tego konsekwencjami.

27. Jako **przypadki immisji niematerialnych** W.J. *Katner* wskazał: umiejscowienie na sąsiedniej nieruchomości materiałów niebezpiecznych (np. łatwopalnych, wybuchowych), toalety publicznej, plaży nudystów, domu pogrzebowego, nieestetycznej reklamy (zob. W.J. *Katner*, *Ochrona własności*, s. 33). S. *Rudnicki* podaje przykłady urządzania głośnych libacji albo spotkań narkomanów (S. *Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 20). A. *Wilk* przywołuje przypadek montażu systemu monitoringu obejmującego swym zasięgiem nieruchomości sąsiednie, banerów oświetlanych diodami LED albo drastycznego zszpecenia nieruchomości oczywistego dla przeciętnego obywatela (A. *Wilk*, *Ochrona własności*, s. 68–69). Co istotne, przywołane przykłady podlegają ocenie w kontekście „przeciętnej miary” oddziaływań na nieruchomości sąsiednie. Nie jest więc tak, że w każdym przypadku prowadzenia np. domu pogrzebowego, sąsiedzi mogą wystąpić z roszczeniem negatoryjnym. Najbardziej dyskusyjny, a przez to zupełnie wyjątkowy przypadek immisji niematerialnej związany jest z naruszeniem poczucia estetyki właścicieli nieruchomości sąsiednich.

27.1. Przykładem immisji niematerialnej może też być obawa przed atakiem psa trzymanego na wybiegu przy granicy z nieruchomością sąsiednią albo przed zawałaniem się budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości.

28. W orzecznictwie (zob. wyr. SN z 3.6.1983 r., III CRN 100/83, OSNCP 1984, Nr 1, poz. 10; odmiennie jednak NSA w wyr. z 17.4.2012 r., II OSK 163/11, Legalis) oraz w doktrynie (zob. *W.J. Katner*, Glosa do wyr. SN z 3.6.1984 r., III CRN 100/83, NP 1984, Nr 10, s. 122–123; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 33; *T.A. Filipiak*, w: *Kidyba*, Komentarz, 2012, t. II, art. 144, s. 29, Nb 6; odmiennie jednak *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, Komentarz, 2016, t. I, art. 144, s. 783, Nb 8) przyjmuje się, że **przygotowanie** do immisji materialnej (poprzez rozpoczęcie budowy obiektu, w którym ma być prowadzona określona działalność skutkująca immisjami), **usiłowanie** dokonania immisji materialnej albo spowodowanie **stanu zagrożenia** naruszeniem stanowią immisje niematerialne. Mogą one bowiem rodzić stan obawy, utrudnienia lub nawet uniemożliwienia wykonywania prawa własności.

D. Kryteria oceny stopnia dopuszczalnych immisji pośrednich

I. Zbiektywizowany charakter kryteriów

29. Immisja pośrednia jest niedopuszczalna jeśli przekracza przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Granica określająca poziom dopuszczalnych immisji ustalana jest w oparciu o oceny dokonywane w okolicznościach konkretnego przypadku. Cenne są wszelkie próby abstrakcyjnego wyjaśnienia wprowadzonych przez ustawodawcę kryteriów, ale można przedstawić w tym zakresie jedynie kilka wytycznych ogólnych. *T. Dybowski* zwrócił uwagę, że przeciętna miara to **kryterium przedmiotowe a nie podmiotowe**, a zatem oceny dokonuje się z punktu widzenia nieruchomości a nie subiektywnych odczuć właściciela (*T. Dybowski*, Ochrona własności, s. 324–325). Pogląd ten należy jednak uzupełnić o to, że w odniesieniu do immisji niematerialnych ocenie należy poddać oddziaływanie na sferę psychiki człowieka, co wymaga uwzględnienia pewnego pierwiastka subiektywnego. Dokonując ocen należy przyjąć stanowisko, obiektywne, przeciętnego człowieka (zob. *J.S. Piątowski*, w: System PrCyw, t. II, s. 125; *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 24; *H. Ciepła*, w: *Ciepła i in.*, Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 299, Nb 9; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 36; *W. Szydło*, w: *Gniewek, Machnikowski*, Komentarz, 2016, art. 144, s. 318, Nb 5; zob. wyr. SN z 22.11.1985 r., II CR 149/85, OSNCP 1986 Nr 10, poz. 162).

30. Przeciętna miara podlega ocenie na podstawie dwóch kryteriów, tj. społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych **stosowanych łącznie** (zob. np. *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 24; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *Osajda*, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 944, Nt 12). Przeciętna miara nie jest sztywna, ale ulega ciągłym zmianom (por. *R. Czarnecki*, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 386). Oceny dokonuje się w chwili immisji (zob. *J.S. Piątowski*, w: System PrCyw, t. II, s. 126; *W.J. Katner*, Ochrona własności, s. 74).

II. Prawo administracyjne a immisje pośrednie

31. Regulacje prawa administracyjnego wprowadzające reglamentację aktywności ludzkiej także w zakresie wykonywania prawa własności mają to znaczenie, że konkretyzują poziom przeciętnej miary immisji (tak *T. Dybowski*, Ochrona własności, s. 328). Znaczenie jednak prawa administracyjnego przejawia się w tym, że **naruszenie jego przepisów oznaczać będzie przekroczenie przeciętnej miary, o ile działania sprzeczne z tymi przepisami powodują immisję pośrednią** (zob. zwłaszcza pogląd SN w wyr. z 14.5.2002 r.,

V CKN 1021/00, Legalis, zgodnie z którym „istniejące normy administracyjne dopuszczalnych zakłóceń w postaci np. emisji hałasu mają znaczenie pomocnicze. (...) przekroczenie takich norm z zasady stanowi także przekroczenie «przeciętnej miary» wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”; por. też S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 34–35; A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 39; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 945, Nt 17; A. Wilk, Ochrona własności, s. 109).

31.1. Wzniesienie obiektu budowlanego na gruncie sąsiednim bez wymaganego pozwolenia na budowę albo niezgodnie z pozwoleniem nie będzie skutkowało automatyczną niedozwoloną immisją pośrednią, jeśli obiekt nie będzie zakłócać korzystania z nieruchomości sąsiedniej.

32. Sprawa się komplikuje w przypadku, gdy działania na nieruchomości wyjściowej są zgodne z prawem administracyjnym. Zacząć należy od najpoważniejszego zagadnienia, tj. wzniesienia obiektu budowlanego na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę zgodnie z jej treścią. Wątpliwość dotyczy tego czy wzniesienie obiektu na podstawie tej decyzji wyłącza w ogóle immisję pośrednią w związku z istnieniem obiektu budowlanego a tym samym roszczenie negatoryjne. Problem dotyka kwestii związania sądu cywilnego ostateczną decyzją administracyjną. Od razu trzeba zatem wskazać, że sąd cywilny, ze względu na rozgraniczenie drogi sądowej i drogi administracyjnej, jest związany decyzją administracyjną, tzn. że musi uwzględniać stan prawny wynikający z tej decyzji [zob. uchw. SN (7) z 9.10.2007 r., III CZP 46/07, OSNC 2008, Nr 3, poz. 30]. Odstępstwa od tej zasady, które przyjęte zostały w orzecznictwie, dotyczą koncepcji tzw. bezwzględnej nieważności decyzji administracyjnej, tj. dotkniętej najpoważniejszymi uchybieniami (zob. np. wyr. SN z 7.4.1999 r., I CKN 1079/97, OSNC 1999, Nr 11, poz. 189). Związanie sądu cywilnego decyzją administracyjną nie wyklucza jednak tego, że sąd ten może odmiennie ocenić stan faktyczny, jaki leży u podstaw decyzji, albo zastosować skutki prawne, co do których organ administracyjny w ogóle nie rozstrzygał [zob. post. SN z 21.5.1999 r., III CKN 244/98, OSNC 1999, Nr 12, poz. 210; powołana uchw. SN (7) z 9.10.2007 r., III CZP 46/07].

33. Badanie podstawowych skutków oddziaływania na otoczenie (w tym sąsiednie nieruchomości) zamierzonego obiektu budowlanego podlega ocenie organu wydającego decyzję o pozwoleniu na budowę. Nie wchodząc w szczególności należy zauważyć, że zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 PrBud organ administracji architektoniczno-budowlanej przed wydaniem pozwolenia sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu, a także wymaganiami ochrony środowiska. Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 2 PrBud organ ten sprawdza zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi. Z kolei przepisy techniczno-budowlane zawarte są przede wszystkim w rozporządzeniach wydawanych na podstawie art. 7 ust. 2–3 PrBud. Są to szczegółowe regulacje dotyczące odległości obiektu od granicy działki, jego wysokości i innych cech technicznych. Projekt budowlany, zgodnie z art. 34 ust. 3 pkt 5 PrBud powinien zawierać informację o obszarze oddziaływania obiektu. Zgodnie z § 13a rozp. Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 25.4.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.), informacja o obszarze oddziaływania obiektu zawiera:

- 1) wskazanie przepisów prawa, w oparciu o które dokonano określenia obszaru oddziaływania obiektu;
- 2) zasięg obszaru oddziaływania obiektu przedstawiony w formie opisowej lub graficznej albo informację, że obszar oddziaływania obiektu mieści się w całości na działce lub działkach, na których został zaprojektowany.

Wreszcie zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 PrBud, obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Jak więc trafnie zauważono, w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę interesy osób trzecich są (albo powinny być) chronione (zob. wyr. SN z 18.6.1998 r., II CKU 6/98, Legalis; A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 48; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 946, Nt 20).

33.1. Jeśli właściciele nieruchomości sąsiednich byli stronami postępowania w sprawie wydania pozwolenia na budowę, wówczas w tym postępowaniu mieli możliwość zgłaszania swoich zastrzeżeń do projektowanego zamierzenia budowlanego. Zgodnie z art. 28 ust. 2 PrBud stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Na tym etapie można zwracać uwagę na niezgodność z przepisami o zagospodarowaniu przestrzennym posadowienia obiektu. Nie jest też wykluczone wznowienie postępowania administracyjnego, jeśli strona bez swojej winy nie brała udziału w tym postępowaniu (art. 145 § 1 pkt 4 KPA).

33.2. Praktyka stosowania art. 28 ust. 2 PrBud jest niestety różna. W wielu przypadkach sąsiedzi nie są stronami postępowania w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego. Występująca w tym zakresie tendencja do „odformalizowania” postępowań powinna zostać oceniona krytycznie.

34. Działania powodujące immisje pośrednie **zgodne z przepisami prawa administracyjnego (normami zanieczyszczeń, hałasów i innymi) nadal będą mogły zostać ocenione jako przekraczające przeciętną miarę** (zob. zwłaszcza W.J. Katner, Ochrona własności, s. 90–91; *tenże*, Glosa do wyr. SN z 16.12.1992 r., I CRN 188/92, Pal. 1994, Nr 3–4, s. 152; S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 35; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 944–945, Nt 15–16; A. Wilk, Ochrona własności, s. 109; por. też A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 38). Nie inaczej jest w odniesieniu do obiektów budowlanych wzniesionych na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, ale nie w zakresie faktu ich istnienia. Obiekty takie mogą być źródłem bezprawnych immisji pośrednich w rozumieniu art. 144 KC poprzez np. odbijanie lub zasłanianie światła ze względu na zastosowany materiał dla wykonania elewacji, emitowanie dymu, blokowanie fal elektromagnetycznych itd. Należy jednak przyjąć, że decyzja o pozwoleniu na budowę wyznacza poziom przeciętnej miary w zakresie faktu istnienia obiektu budowlanego. Pozwolenie na budowę wykonuje normy zagospodarowania przestrzennego w zakresie takich cech obiektu budowlanego, jak jego wymiary i w ogóle fakt powstania. **W związku z tym treścią roszczenia negatoryjnego nie może być dokonanie rozbioru obiektu budowlanego** (tak wyr. SN z 16.12.1992 r., I CRN 188/92, OSNCP 1993 Nr 5, poz. 90; wyr. SA w Gdańsku z 5.5.1995 r., I ACr 175/95, Legalis; powołany wyżej wyr. SN z 18.6.1998 r., II CKU 6/98; A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 48; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 946, Nt 20). Można jednak domagać się dokonania pewnych prac jak np. montażu anteny na nieruchomości wyjściowej (por. uchw. SN z 21.3.1984 r., III CZP 4/84, OSNCP 1984, Nr 10, poz. 171), montażu oświetlenia, zmiany koloru tynku itd.

34.1. Jeśli właściciel uzyskał pozwolenie na budowę w sytuacji, w której jego wydanie nie było obligatoryjne (por. np. art. 30 ust. 1a PrBud), również korzysta z wyżej wskazanego efektu jego wydania.

35. Należy odnotować jeszcze zbyt daleko idący pogląd, że skoro decyzja o pozwoleniu na budowę nie rozstrzyga o prawach i roszczeniach cywilnoprawnych osób trzecich, to wzniesienie obiektu budowlanego zgodnie z tą decyzją nie wyklucza immisji i roszczenia nega-

toryjnego, na podstawie którego właściciel nieruchomości sąsiedniej będzie domagać się rozebrania obiektu budowlanego (tak *W.J. Katner*, Glosa do wyr. SN z 16.12.1992 r., I CRN 188/92, Pal. 1994, Nr 3–4, s. 154–155; *A. Wilk*, Ochrona własności, s. 65–66, por. wyr. SN z 3.6.1983 r., III CRN 100/83, OSNCP 1984, Nr 1, poz. 10).

36. W związku z postępującą liberalizacją prawa budowlanego i poszerzeniem katalogu obiektów budowlanych, na których budowę nie jest konieczne uzyskanie pozwolenia na budowę, a nawet dokonanie zgłoszenia, powstać może problem dopuszczalności żądania rozbiórki obiektu wzniesionego bez przeprowadzenia postępowania w sprawie pozwolenia na budowę. **W tym przypadku sąd autonomicznie ustala przeciętną miarę emisji i może nawet nakazać rozbiórkę obiektu budowlanego** (zob. powołany wyr. SN z 18.6.1998 r., II CKU 6/98). Podobnie, jeśli obiekt został wzniesiony bez wymaganego pozwolenia na budowę (samowola budowlana; por. *A. Wilk*, Ochrona własności, s. 65). W każdym jednak przypadku konieczne jest wykazanie istnienia emisji pośredniej. Sam fakt wzniesienia obiektu bez wymaganego pozwolenia na budowę nie stanowi emisji.

37. W odniesieniu do innych przypadków emisji zgodnych z regulacjami prawa administracyjnego (normami, uzyskanymi decyzjami), w judykaturze można znaleźć wiele wypowiedzi dotyczących prowadzenia określonej działalności na podstawie stosownego zezwolenia administracyjnego, która jednak powodowała niedopuszczalną w świetle art. 144 KC emisję pośrednią (zob. SN w wyr. z 10.7.2003 r., I CKN 497/01, Legalis, w którym przyjęto, że „zgodność zachowania z decyzjami administracyjnymi nie przesądza automatycznie o wyłączeniu bezprawności, jeżeli dojdzie do przekroczenia przeciętnej miary emisji”; w wyr. SN z 30.9.2008 r., II CSK 169/08, Legalis, wskazano, że „decyzja administracyjna określająca sposób korzystania z pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości, z której pochodzą emisje, nie wyłącza automatycznie możliwości dokonania przez sąd ustaleń i ocen, czy sposób korzystania z lokalu przeznaczonego zgodnie z decyzją administracyjną na prowadzenie działalności gospodarczej nie zakłóca korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą z art. 144 KC”; analogiczne stanowisko zaprezentował SN w wyr. z 10.2.2004 r., IV CK 454/02, Legalis; tak też *W.J. Katner*, Ochrona własności, s. 90–91; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 38; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *Osajda*, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 944–945, Nt 15–16). Działanie zgodnie z przepisami prawa administracyjnego nie oznacza legalizacji emisji pośrednich.

38. Reasumując dotychczasowe uwagi należy zatem zauważyć, że normy administracyjne i wydane na ich podstawie akty administracyjne mają znaczenie w ocenie poziomu przeciętnej miary emisji, w tym sensie, że naruszenie tych norm (przekroczenie, nie spełnienie wymagań) z reguły oznaczać będzie przekroczenie przeciętnej miary, ale działania zgodne z tymi normami nie gwarantują zachowania poziomu przeciętnej miary, o której mowa w art. 144 KC (zob. *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 35; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 38–39).

III. Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe

39. Badać należy społeczno-gospodarcze przeznaczenie zarówno nieruchomości wyjściowej jak i objętej ingerencją (tak *T. Dybowski*, Ochrona własności, s. 324; *J.S. Piątkowski*, w: System PrCyw, t. II, s. 126; *W.J. Katner*, Ochrona własności, s. 77; *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 26; *H. Ciepła*, w: *Ciepła* [i in.], Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 299, Nb 9; wyr. SN z 8.1.2009 r., I CNP 82/08, Legalis).

39.1. Częstym zjawiskiem, zwłaszcza w miastach, jest ustalanie granicy w planie zagospodarowania przestrzennego obszarów o różnym przeznaczeniu według linii granicy nieruchomości (lub nawet działek ewidencyjnych). Przykładowo nieruchomości położone przy drodze publicznej są w strefie usługowej, natomiast graniczące z nimi grunty, stanowią obszar zabudowy mieszkaniowej. Miara immisji z nieruchomości usługowej jest inna, niż w przypadku nieruchomości przeznaczonej dla celów mieszkaniowych. **Należy badać w związku z tym intensywność skutku, a nie przyczyny** (tak też A. Sylwestrzak, Glosa do wyr. SA w Białymstoku z 1.3.2013 r., I ACa 835/12, GSP-Prz. Orz. 2013, Nr 4, s. 46; odmiennie W.J. Katner, Ochrona własności, 73 oraz A. Wilk, Ochrona własności, s. 106). Stąd też działania na nieruchomości wyjściowej (usługowej), jeśli powodują nadmierne uciążliwości dla nieruchomości mieszkalnej według kryteriów dla tej ostatniej nieruchomości, stanowią bezprawną immisję.

40. Podkreśla się, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości to **cel, któremu dane nieruchomości służą**, a więc czy np. służą działalności gospodarczej (jeśli tak to jakiej), usługowej, „przemysłowej, rolniczej, handlowej, oświatowej, kulturalnej, religijnej, szpitalnej lub są zabudowane mieszkaniem” (tak powołany wyr. SN z 8.1.2009 r., I CNP 82/08). Chodzi tutaj o prawnie określony cel (przeznaczenie), co wynikać będzie z **planu miejscowego, decyzji o warunkach zabudowy, a nawet decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego** (zob. też np. S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 26; Gniewek, Komentarz, 2001, art. 144, s. 95; *tenże*, w: System PrPryw, 2013, t. 3, s. 415, Nb 193; A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 39; A. Wilk, Ochrona własności, s. 125–134). O społeczno-gospodarczym przeznaczeniu może przesądzać również **ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania** (tak S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 26; zob. wyr. SN z 21.8.2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47, dotyczący ustanowienia takiego obszaru w związku z sąsiedztwem lotniska; zob. art. 135 i n. PrOchrŚrod) lub **nadanie statusu uzdrowiska** (por. art. 33 i n. ustawy z 28.7.2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych, tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 879 ze zm.; zob. J.S. Piątkowski, w: System PrCyw, t. II, s. 126). Należy również subsydiarnie korzystać z **ewidencji gruntów i budynków**, z której wynikać będzie kwalifikacja danego gruntu. Jeśli właściciel korzysta z nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem, to rozstrzygające jest obiektywne (prawne), a nie faktyczne jej przeznaczenie (zob. np. S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 27; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2013, t. I, art. 144 KC, s. 944, Nt 13). W braku wszelkich danych sięgać należy do **możliwego sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie z jej właściwościami fizycznymi** (zob. Gniewek, Komentarz, 2001, art. 144, s. 95).

40.1. Na społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, a przez to poziom dopuszczalnych immisji, wpływ może mieć okoliczność, że właściciel nieruchomości wyjściowej jest „ważnym” pracodawcą w danej miejscowości lub świadczy działalność społecznie użyteczną (por. S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 26–27). Należy zatem badać wartość, jaką przynosi działalność na nieruchomości wyjściowej (W. Szydło, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 144, s. 318, Nb 6).

41. Oceniając poziom dopuszczalnych immisji uwzględniać należy **normalne (zwykłe) korzystanie** z nieruchomości wyjściowej i sąsiedniej (zob. T. Dybowski, Ochrona własności, s. 324; E. Gniewek, w: System PrPryw, 2013, t. 3, s. 415, Nb 192). Na tym tle powstaje wątpliwość związana z pewnymi nadzwyczajnymi sytuacjami generującymi konflikty. Przykładowo, dziecko właściciela lokalu mieszkalnego musi poruszać się w domu w butach ortopedycznych, co skutkuje odgłosami odczuwalnymi w sąsiednim lokalu położonym poniżej.

42. **Stosunki miejscowe wyznaczone są przez położenie nieruchomości**. Mogą one występować w miejscowości, dzielnicy, a nawet na danej ulicy (por. W.J. Katner, Ochrona własności, s. 79; A. Wilk, Ochrona własności, s. 145; S. Rudnicki, Sąsiedztwo, s. 31, wskazuje, że chodzi tu o powiązanie danego zakłócenia z „konkretną rzeczywistością”). Stosunki miejscowe próbowano utożsamiać z panującym na danym terenie zwyczajem (obecnie tak np. H. Ciepla, w: Ciepla [i in.], Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 299, Nb 8), co jednak poddano krytyce jako ujęcie zbyt wąskie, a przez to nadmiernie ograniczające właściciela

(por. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 78 i analiza *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 41–42, która wskazuje, że blokowałyby to przed podejmowaniem nowych działalności albo oznaczało utratę ochrony przed milcząco akceptowanymi, ale jednak zbyt intensywnymi, immisjami). Zwyczaj bywa utożsamiany z pewną stałą praktyką uznawaną za prawo, stąd nie powinno się wprowadzać tego pojęcia wbrew woli ustawodawcy, tym bardziej, że jest ono stosowane w innym przepisach (np. art. 287 KC). Należy jednak zauważyć, że właśnie kryterium stosunków miejscowych oznacza skupienie się na wycinku danej społeczności i stosowanej w jej ramach praktyce sąsiedzkiej. Trafnie odwołano się przy wyjaśnianiu pojęcia stosunków miejscowych do „oczekiwanej tolerancji” (tak *M. Orlicki*, w: *Gutowski*, *Komentarz*, t. I, art. 144, s. 782, Nb 7) lub sposobu korzystania z nieruchomości w danym miejscu (zob. *E. Skowrońska-Bocian*, *M. Warciński*, w: *Pietrzykowski*, *Komentarz*, 2015, t. I, art. 144, s. 504, Nb 13). Taka indywidualizacja ocen chroni przed schematyzmem (np. przyjęciem za pewnik, że w każdej wsi hoduje się zwierzęta gospodarskie i toleruje zapach obornika).

42.1. *W.J. Katner* szeroko przedstawia różne aspekty immisji, które należy oceniać przez pryzmat stosunków miejscowych, jak czas ich trwania, intensywność, porę dnia i nocy, rozwój techniki (*W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 79–82). Nie budzi wątpliwości, że np. pewne zachowania tolerowane w dzień, nie mogą być podejmowane w nocy.

42.2. Duże zanieczyszczenie środowiska nie wypełnia treścią pojęcia stosunków miejscowych, a tym samym nie pozwala na dalsze immisje (zob. *E. Gniewek*, w: *System PrPryw*, 2013, t. 3, s. 416, Nb 194).

42.3. W powołanym wyr. z 8.1.2009 r. (I CNP 82/08) SN przedstawił propozycję wypełnienia treścią kryterium stosunków miejscowych postulując, aby brać pod uwagę: „charakter terenu, na którym znajdują się dane nieruchomości, wynikający z jego położenia (np. czy jest to teren rolniczy, teren rolniczy, na którym znajdują się sady, teren rolniczy, na którym znajdują się fermy hodowlane, teren turystyczno-wypoczynkowy, teren miejski, teren miejski przemysłowy, teren willowy, teren miejskiej zabudowy mieszkaniowej), porę występowania immisji, ich czas trwania i intensywność”.

43. Ocena stosunków miejscowych **nie opiera się na pierwszeństwie naruszenia** rozumianym jako swoiste prawo do wyznaczenia stosunków miejscowych (zob. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 325–326; *S. Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 31; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 42; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 115). Jeśli zatem ktoś rozpoczął działalność przemysłową zanim powstały w jego sąsiedztwie ogrody i sady, to nie może powołać się na tę okoliczność jako przesądzającą o braku przekroczenia przeciętnej miary zakłóceń.

44. Bezprawna jest emisja trucizn **bezpośrednio zagrażających zdrowiu lub życiu człowieka** (zob. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 327–328; *J.S. Piątowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 127; *W. Szydło*, w: *Gniewek*, *Machnikowski*, *Komentarz*, 2016, art. 144, s. 318, Nb 5; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 107). Nie ma zatem dopuszczalnej „przeciętnej miary” w tym zakresie.

45. W literaturze trafnie przyjmuje się, że jeśli immisje **pochodzą z kilku nieruchomości wyjściowych** i dopiero rozpatrywane łącznie powodują przekroczenie przeciętnej miary (przy zachowaniu dopuszczalnego poziomu z każdej rozpatrywanej oddzielnie), to i tak można domagać się zaniechania naruszeń od każdego właściciela nieruchomości z osobna (zob. *S. Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 23, 25; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 35; *W. Szydło*, w: *Gniewek*, *Machnikowski*, *Komentarz*, 2016, art. 144, s. 319, Nb 10). *A. Wilk* przyjmuje, że nawet w przypadku, gdy immisja pochodząca od kilku podmiotów łącznie nie przekracza przeciętnej miary, ale dołączenie się następnego wytwarzającego immisję spowoduje przekroczenie przeciętnej miary, rozszczenie negatywne jest uzasadnione względem każdego wytwarzającego immisję (*A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 117).

E. Roszczenia związane z immisjami

46. Jeśli dojdzie do niedopuszczalnej w świetle art. 144 KC immisji pośredniej, wówczas przysługuje roszczenie negatoryjne na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC (zob. np. *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 97, Nb 1). Treścią tego roszczenia jest żądanie zaniechania immisji pośredniej i przywrócenie stanu zgodnego z prawem. **Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może oznaczać całkowite zaprzestanie działań naruszcziela albo tylko redukcję immisji** (w zależności od tego, kiedy zostanie osiągnięty poziom przeciętnej miary), **a także podjęcie różnych działań na nieruchomości wyjściowej** (np. montażu urządzeń tłumiących hałas lub filtrów redukujących emisję pyłów, montażu ogrodzenia; zob. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 352–353; *R. Czarnecki*, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 387; *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 128; *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 97, Nb 3; por. też *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 46; *J. Rudnicka*, *G. Rudnicki*, *S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, Komentarz, 2016, Ks. II, art. 144, s. 101 i n., Nb 7; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 177).

46.1 Egzekucja obowiązku wykonania określonych prac na nieruchomości wyjściowej przebiega na podstawie art. 1049 KPC, rzadziej na podstawie art. 1050 KPC (por. też *J.S. Piątkowski*, w: *System PrCyw*, t. II, s. 128).

47. Przesłanką roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC jest immisja pośrednia (zob. punkty B–C), przekraczająca przeciętną miarę (punkt D). Co oczywiste, nie jest wymagane zaistnienie winy naruszcziela lub szkody (tak trafnie *R. Czarnecki*, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 387; *H. Ciepła*, w: *Ciepła* [i in.], Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 299, Nb 10; *J. Rudnicka*, *G. Rudnicki*, *S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, Komentarz, 2016, Ks. II, art. 144, s. 97, Nb 6). Irrelevantna jest też dobra lub zła wiara dopuszczającego się immisji pośrednich. Sąd powinien też zbadać czy istnieje sąsiedztwo nieruchomości (por. np. *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, pkt 2, s. 97).

48. Legitymacja czynna przysługuje **właścicielowi nieruchomości objętej ingerencją oraz podmiotom praw, które korzystają z ochrony, takiej jak prawo własności** (tak trafnie *S. Rudnicki*, *Sąsiedztwo*, s. 37). Należy tu zatem wskazać użytkownika wieczystego (zob. np. *I. Karasek*, *Dopuszczalność ustanowienia*, s. 156; *Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 98, Nb 4), uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych (których treścią jest korzystanie z nieruchomości; zob. *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 161), najemcę lokalu (art. 690 KC) jak i uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 9 ust. 6 SpMieszkU; zob. też wyr. SN z 22.11.1985 r., II CR 149/85, OSNCP 1986, Nr 10, poz. 162). Należy przyjąć, że **nie zachodzi przypadek legitymacji czynnej łącznej właściciela i innej osoby**, która korzysta z roszczenia negatoryjnego. Współuczestnictwo po stronie powodowej przybiera postać jednolitego i dowolnego (*Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 98, Nb 4 mówi jedynie o materialnym charakterze tego współuczestnictwa; *A. Wilk*, *Ochrona własności*, s. 160, trafnie odrzuca w tym przypadku współuczestnictwo konieczne). Jeśli z powodztwem wystąpią **właściciele różnych nieruchomości**, wówczas zachodzi między nimi współuczestnictwo formalne (zob. post. SN z 6.11.2014 r., II CZ 64/14, *Legalis*).

48.1. Szusnie przyjmuje się, że dochodzenie roszczenia negatoryjnego stanowi **czynność zachowawczą** (art. 209 KC), do której dokonania uprawniony jest każdy współwłaściciel lub współspadkobierca (zob. *R. Czarnecki*, w: *Resich*, Komentarz, 1972, t. I, art. 144, s. 388; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba*, *G. Karaszewski*, *A. Sylwestrzak*, *Sąsiedztwo*, s. 43).

49. Przyjmuje się, że **legitymacja bierna** przysługuje właścicielowi nieruchomości wyjściowej oraz każdemu, kto wykonuje uprawnienia właściciela wywodząc je ze stosunku

prawnego łączącego go z właścicielem (por. *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 37; *H. Ciepła* [i in.], Komentarz, 2005, t. I, art. 144, s. 300, Nb 15; *W. Szydło*, w: *Gniewek, Machnikowski*, Komentarz, 2016, art. 144, s. 320, Nb 13; *J. Rudnicka, G. Rudnicki, S. Rudnicki*, w: *Gudowski*, Komentarz, 2016, Ks. II, art. 144, s. 103, Nb 8; odmiennie *Gniewek*, Komentarz, 2001, pkt 5, s. 98, który legitymację bierną ogranicza jedynie do właściciela i użytkownika wieczystego). Legitymację bierną ma zatem najemca, dzierżawca, biorący w użyczenie, użytkownik, uprawniony ze służebności lub innego ograniczonego prawa rzeczowego. Jak się przyjmuje, oddanie nieruchomości wyjściowej do korzystania nie pozbawia jej właściciela legitymacji biernej (zob. *S. Rudnicki*, Sąsiedztwo, s. 37; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo, s. 44; *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, w: *Pietrzykowski*, Komentarz, 2015, t. I, art. 144, s. 506, Nb 21, określają to stanowisko jako dyskusyjne). Ta ostatnia kwestia dotyczy problemu współuczestnictwa i tego, czy właściciel nieruchomości zawsze musi być stroną procesu w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne. Przede wszystkim należy zauważyć, że **legitymacja bierna sprawców immisji korzystających z nieruchomości na podstawie stosunków prawnych z właścicielem, nie powinna ulegać wątpliwości**. Natomiast nie zawsze można przyjąć, że immisje wynikające z korzystania z nieruchomości przez posiadaczy zależnych (ze względu na ustawową treść ich prawa lub tryb ustanowienia) powinny obciążać właściciela. Można tu przywołać prosty przykład. Nie jest wykluczone, że uprawniony z tytułu służebności gruntowej lub przesyłu dopuści się niedozwolonych immisji pośrednich. Posadownienie urzędzenia przesyłowego zgodnie z treścią służebności (na co właściciel właściwie nie ma wpływu, co wyraźnie widać, jeśli do ustanowienia służebności dochodzi w postępowaniu sądowym), może skutkować immisjami pośrednimi związanymi z emitowaniem pola elektromagnetycznego, temperatury lub hałasu. Retorycznie można zapytać, czy w takim przypadku właściciel nieruchomości powinien być adresatem roszczenia negatoryjnego bez względu na to czy zastosuje się współuczestnictwo konieczne, czy dowolne? **Należy zatem przyjąć, że legitymacja bierna właściciela nieruchomości zależy od tego, czy immisja pozostaje w związku z wykonywaniem przez niego własności nieruchomości** (zob. *W.J. Katner*, Ochrona własności, s. 118, który legitymację bierną właściciela uzależnia od tego, czy ten współdziałał przy powstaniu źródła naruszenia). Jeśli w wyniku swoich decyzji właściciel nawiązał stosunek prawny o takiej treści, która pozwala posiadaczowi zależnemu na zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich, to immisja pozostaje w związku z wykonywaniem prawa własności. Nie można jednak tego powiedzieć w odniesieniu do np. służebności przymusowych. Pozwany właściciel i posiadacz zależny pozostają zatem związani **współuczestnictwem jednolitym dowolnym** (nie ma bowiem obowiązku pozywania ich obu) albo **współuczestnictwem konkurencyjnym** (jeśli ostatecznie okaże się, że immisja nie pozostaje w związku z wykonywaniem własności).

49.1. W literaturze trafnie przyjęto, że legitymację bierną ma też osoba, która dopuszcza się immisji nie dysponując żadnym tytułem prawnym do nieruchomości wyjściowej (tak *A. Wilk*, Ochrona własności, s. 168).

50. Jeśli powód żąda zaniechania immisji pośrednich, pozwany może wykazywać, że ich redukcja lub wykonanie określonych urządzeń (działań) doprowadzi do stanu zgodności z prawem (przeciętnej miary zakłóceń). Jeśli pozwany wykaże swoje stanowisko, wówczas sąd powinien uwzględnić powództwo jedynie w części. Jeśli powód żąda przywrócenia stanu zgodnego z prawem, to nie jest orzeczeniem ponad żądanie (art. 321 § 1 KPC) nakazanie określonych prac lub innych działań pozwanemu, mimo że nie były one objęte wyraźnie żądaniem pozwu.

50.1. Odmiennie stanowisko zdaje się prezentować *W.J. Katner*, przyjmując, że jeśli powód żąda całkowitego zaniechania naruszeń, a poziom przeciętnej miary można uzyskać przez montaż odpowiednich urządzeń zabezpieczających, to sąd oddali powództwo (*W.J. Katner*, Konstrukcja nadużycia, s. 62).

51. Roszczenie negatywne, bez względu na to czy odnosi się do immisji materialnych, czy niematerialnych, **ma zawsze charakter majątkowy** (takie stanowisko słusznie zaczyna dominować w orzecznictwie; zob. powołane post. SN z 6.11.2014 r., II CZ 64/14; post. SN z 22.11.2013 r., III CZ 55/13, Legalis; tak też trafnie A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 46; A. Zbiegień-Turzańska, w: Osajda, Komentarz, 2017, t. I, art. 144 KC, Nt 21; odmiennie i nietrafnie ze względu na brak rozgraniczenia podstaw dochodzonych roszczeń post. SN z 10.4.2002 r., IV CZ 29/02, OSP 2003, Nr 4, poz. 52 oraz post. SN z 8.11.2012 r., IV CSK 400/12, Legalis; również nietrafnie A. Wilk, Ochrona własności, s. 181, która powołuje się na argumenty z ograniczenia dostępu do skargi kasacyjnej oraz trudności w ustaleniu wartości przedmiotu sporu). Immisja niematerialna polega co prawda na ingerencji w sferę psychiczną właściciela, ale roszczenie negatywne powstaje w związku z wykonywaniem własności i ochroną własności. Z procesowego punktu widzenia majątkowy charakter roszczenia oznacza konieczność wskazania wartości przedmiotu sporu i uiszczenia od pozwu opłaty stosunkowej. Właściwość rzeczową ustala się natomiast jedynie na podstawie wartości przedmiotu sporu (art. 17 pkt 4 KPC). Dopuszczalność skargi kasacyjnej będzie zależała od wysokości wartości przedmiotu zażalenia w sądzie II instancji.

51.1. Nie jest wykluczone, co wskazano powyżej (Nt 26), że w określonym przypadku dojdzie do kumulatywnego zbiegu norm skutkującym prawem wyboru środka ochrony prawnej (roszczenie z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC albo roszczenie z art. 24 § 1 KC). Jeśli uprawniony wytoczy powództwo z art. 24 § 1 KC, wówczas sprawa ma charakter niemajątkowy.

51.2. Wartość przedmiotu sporu w sprawie z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC ustalić można stosując odpowiednio art. 23² KPC (zob. *mutatis mutandis* post. SA w Gdańsku z 10.8.2010 r., I Acz 1079/10, Legalis).

52. **Stosowanie art. 5 KC** w sprawach z art. 222 § 2 KC w zw. z art. 144 KC nie jest wykluczone, ale tylko w wyjątkowych i nadzwyczajnych, rzadkich przypadkach (zob. trafnie W.J. Katner, Konstrukcja nadużycia, s. 60–63). Oddalenie powództwa negatywnego dotyczącego immisji, która przekracza przeciętną miarę może nastąpić np. w przypadku prowadzenia działalności społecznie użytecznej (zob. W.J. Katner, Konstrukcja nadużycia, s. 62, który podaje przykłady immisji pochodzących ze schroniska dla zwierząt lub szkoły zastrzegając, że każdorazowo konieczna jest wnikliwa i ostrożna analiza stanu faktycznego; do poglądu tego przychyliła się też A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 52).

52.1. Jeśli właściciel nieruchomości wyjściowej dokonuje **immisji zgodnej z art. 144 KC, ale działa dla szykany**, wówczas można w wyjątkowych przypadkach przyjąć, że nie wykonuje swojego prawa, a co za tym idzie, dopuszczalne jest wytoczenie powództwa negatywnego wprost z art. 222 § 2 KC (tak trafnie W.J. Katner, Ochrona własności, s. 61; odmiennie – choć bez szerszego uzasadnienia – wyr. SN z 10.7.2003 r., I CKN 497/01, Legalis). Podstawą prawną roszczenia nie jest wówczas art. 5 KC, tylko samodzielnie art. 222 § 2 KC, gdyż działanie naruszydźcy stanowi po prostu bezprawne naruszenie własności (jak się wydaje nieco odmiennie A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo, s. 52, która jako podstawę roszczenia wskazuje art. 222 § 2 KC w zw. z art. 5 KC).

53. Wyrok ma **powagę rzeczy osądzonej tylko między stronami postępowania**. Rodzi to dwie istotne konsekwencje. Po pierwsze, właściciel nieruchomości wyjściowej nie może już dokonywać immisji określonych w tenorze wyroku. Ponowne podjęcie tych samych immisji naraża właściciela nieruchomości wyjściowej na wszczęcie postępowania egzekucyjnego w zakresie egzekucji świadczeń niepieniężnych (art. 1051 KPC). Nie można wykluczyć, że po pewnym czasie dojdzie do zmiany okoliczności i dotychczasowy zakaz immisji zdezaktualizuje się (np. w związku ze zmianą dopuszczalnego poziomu przeciętnej miary immisji). Właściciel nieruchomości wyjściowej z reguły będzie wykazywał tę zmianę po wytoczeniu powództwa przeciwegzekucyjnego (art. 840 § 1 pkt 2 KPC), jeśli właściciel nieruchomości