

CHARAKTER PRAWNY IMMISJI NIEMATERIALNYCH

1. Wstęp

W dzisiejszych czasach wątpliwości dotyczące instytucji immisji nie są już zagadnieniem czysto akademickim. Problemy dotyczące zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, coraz częściej pojawiają się tak w praktyce sądowej, jak i nauce prawa w związku z postępującą urbanizacją, brakiem spójnej polityki zagospodarowania przestrzennego oraz niejasną zasadą dobrego sąsiedztwa. Ustawodawca uregulował instytucję immisji w art. 144 k.c.¹, który ze względu na swą lakoniczność sformułowania i użyte klauzule generalne otwiera szerokie pole do interpretacji. *De lege ferenda* należy postawić postulat precyzyjnego unormowania zagadnienia. Aktualne brzmienie przepisu umożliwia bowiem dokonywanie nazbyt szerokich zabiegów interpretacyjnych, które mimo formalnej poprawności mogą prowadzić do wypaczenia sensu tej instytucji. W szczególności, jednym z podstawowych zagadnień jest jednoznaczne rozstrzygnięcie, czy dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje wszelkie postacie immisji, czy też tylko niektóre z nich. Wskazana kwestia zostanie poddana analizie w zakresie immisji niematerialnych.

2. Charakter prawny immisji niematerialnych

Na wstępie należy wskazać, iż pojęcie immisji nie jest jednolicie rozumiane, a w doktrynie przyjmuje się jej różnorodne klasyfikacje². Przepis art. 144 k.c. określa niedozwolone immisje jako wykonywanie prawa własności właściciela nieruchomości zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Tak skonstruowana regulacja nie oddaje jednak znacznego zróżnicowania poszczególnych rodzajów immisji. Prowadzona analiza wymaga rozważenia wzajemnej relacji oraz różnic występujących pomiędzy wyróżnianymi w doktrynie i orzecznictwie immisjami materialnymi a niematerialnymi.

Panuje zgodność co do charakteru prawnego immisji materialnych. E. Skowrońska-Bocian wskazuje, że „z reguły przyjmuje się, że z immisjami materialnymi mamy do czynienia wtedy, gdy następuje przenikanie na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy) lub pewnych sił (hałasy, wstrząsy)”³. Definicję merytorycznie tożsamą z powyższą konstruuje E. Gniewek, przyjmując, że „w pierwszym rzędzie wyróżnia się immisje materialne

* Autor jest studentem V roku na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego.

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2014 r. poz. 121).

² S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 51-52.

³ E. Skowrońska-Bocian, (w:) K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I, Komentarz do artykułów 1-449(11)*, Warszawa 2008, s. 568.

oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne)⁴. Wobec powyższego brak większych wątpliwości co do stosowania przepisu art. 144 k.c. w przypadku wystąpienia immisji materialnych. Skonstruowanie definicji immisji niematerialnych również nie nastrocza poważniejszych problemów teoretycznych. Przykładowo E. Skowrońska-Bocian przyjmuje, że „immisje niematerialne oddziałują na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej, zwłaszcza na jego poczucie bezpieczeństwa, estetyki, niezależności”⁵. J. S. Piąkowski objaśnia definicję immisji niematerialnych, podając następujący przykład naruszenia: „np. widoki obrażające poczucie estetyczne lub moralne, bądź sytuacje wywołujące uczucie zagrożenia ewentualnym niebezpieczeństwem, np. w razie nagromadzenia na nieruchomości materiałów łatwopalnych”⁶.

Wydaje się, że odróżnienie immisji niematerialnych od materialnych może nastroczać poważnych trudności ze względu na płynne granice pomiędzy nimi i w związku z tym powinno odbywać się każdorazowo *ad casum*. Często dana immisja może być kwalifikowana zarówno jako immisja materialna, jak i niematerialna. Niniejszą tezę najlepiej przedstawić na przykładzie „powodowania” przez właściciela nieruchomości sąsiedniej nadmiernego hałasu, przekraczającego dozwoloną w danym stosunku miejscowym miarę. W takiej sytuacji z jednej strony mamy do czynienia z immisją materialną, ponieważ dochodzi do przenikania fal dźwiękowych na grunt sąsiedni, a z drugiej – z immisją niematerialną, gdyż sytuacja taka w oczywisty sposób wpływa na poczucie komfortu i bezpieczeństwa właściciela nieruchomości sąsiedniej. Dla porządku należy wskazać, że może dojść do sytuacji, w której dana immisja będzie mieć charakter czysto niematerialny. Będzie tak w przypadku np. oddziaływania na poczucie estetyki właściciela nieruchomości sąsiedniej poprzez budowę nieruchomości pomalowanej na jaskrawy kolor. Tym samym zakres występowania immisji niematerialnych i materialnych może, acz nie musi być wspólny. Mając na uwadze, że różnice występujące pomiędzy immisjami materialnymi a niematerialnymi mogą być tak niewielkie, w wielu wypadkach oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią może jednocześnie wyczerpywać znamiona obu tych kategorii. W opinii autora powinno stosować się wówczas w zakresie obu kwalifikacji te same regulacje prawne. Stosowanie normy prawnej wyrażonej w art. 144 k.c. do immisji materialnych nie budzi wątpliwości, więc w opisanej wyżej sytuacji również immisje niematerialne powinny być oceniane na podstawie tej samej regulacji.

Z punktu widzenia analizowanego zagadnienia największa wątpliwość powstaje przy próbie objęcia dyspozycją art. 144 k.c. immisji niematerialnych w braku możliwości ich jednoczesnej kwalifikacji jako materialnych. W doktrynie wypracowano w tej materii kilka stanowisk, z których dwa wydają się wiodące. Pierwsze ujęcie zakłada, że immisje niematerialne nie są objęte hipotezą art. 144 k.c., ponieważ dotyczą sfery przeżyć psychicznych człowieka, która z kolei nie podlega regulacji prawa rzeczowego⁷. Wobec powyższego,

⁴ E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Księga druga, własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz*, Warszawa 2001, s. 93.

⁵ E. Skowrońska-Bocian, *op.cit.*, s. 568.

⁶ J. S. Piąkowski (w): *System prawa cywilnego*, praca zbiorowa, t. II, Wrocław 1977, s. 123.

⁷ Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, rei vindicatio – actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 322–323; podobnie S. Rudnicki, *op.cit.*, s. 52, J. S. Piąkowski, (w:) *System...*, t. II, s. 124 oraz S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Warszawa 1998, s. 22.

właściwym reżimem prawnym dla imisji niematerialnych będą przepisy dotyczące dóbr osobistych (tj. art. 23 i 24 k.c.). T. Dybowski, będący zwolennikiem tej koncepcji, wskazuje, że „przepis art. 144 k.c. stanowi z jednej strony rozwinięcie w pewnym kierunku przepisu art. 140 k.c., a z drugiej strony rozwinięcie przepisu art. 222 § 2 k.c. Przepisy te dotyczą treści i ochrony własności, której przedmiotem w świetle polskiego prawa są wyłącznie dobra materialne. Zarówno więc w przepisie art. 222 § 2, jak i w art. 144 k.c. chodzi o ochronę sfery dóbr niematerialnych, do których ochrony służą odrębne przepisy, w szczególności art. 23 i 24 k.c. Z tych względów nie widzę dostatecznych powodów do rozszerzającej wykładni przepisu art. 144 k.c., która by prowadziła do objęcia tym przepisem również imisji niematerialnych”⁸. W podobnym tonie wypowiada się S. Rudnicki: „oddziaływanie na psychikę innych osób jest tylko luźno związane z własnością nieruchomości wyjściowej, podobnie jak np. urządzanie na niej niedozwolonych gier hazardowych albo prowadzenie działalności przestępczej, jak wyrób narkotyków albo innych środków odurzających. Tego rodzaju imisje niematerialne, oddziałujące na psychikę człowieka, nie wynikają bezpośrednio z wykonywania uprawnień właścicielskich właściciela nieruchomości. Dlatego należy, jak się wydaje, podzielić zapatrywanie, że dyspozycja art. 144 k.c. nie obejmuje imisji niematerialnych”⁹.

Zgodnie z drugą koncepcją dla oceny zachowania właściciela nieruchomości jako imisji niematerialnej właściwą normą jest art. 144 k.c. Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie skłania się do tego właśnie poglądu¹⁰. W opinii autora to drugi z przedstawionych conceptów zasługuje na uznanie za słuszny. W dalszej części zostaną przedstawione i pokrótce omówione decydujące, w ocenie autora, argumenty przemawiające za przyjęciem powyższego stanowiska.

3. Przegląd orzecznictwa

Dorobek orzeczniczy Sądu Najwyższego dotyczący imisji niematerialnych jest bardzo ubogi. Ze względu na ich skomplikowaną konstrukcję oraz trudną do uchwycenia istotę polska tradycja prawna w tym zakresie właściwie nie istnieje. W kontekście dalszych rozważań przywołać należy trzy orzeczenia Sądu Najwyższego. Uchwała z dnia 21 marca 1984 r., sygn. akt III CZP 4/84¹¹, dotyczyła pytania, czy uniemożliwienie lub utrudnianie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego może być kwalifikowane jako naruszenie art. 144 k.c. Na tak postawione pytanie sąd udzielił odpowiedzi twierdzącej. W doktrynie podnosi się, że w powołanej uchwale Sąd Najwyższy dokonał błędnej kwalifikacji imisji. S. Rudnicki wskazuje, że „przykładem błędnej kwalifikacji jest uznanie przez Sąd Najwyższy za imisję niematerialną wybudowania budynku stanowiącego przeszkodę dla przenikania fal elektromagnetycznych, powodującą niemożność niezakłóconego odbioru obrazu telewizyjnego na nieruchomości sąsiedniej. Tymczasem cechą imisji niematerialnych jest

⁸ T. Dybowski, *op.cit.*, s. 322–323.

⁹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 60.

¹⁰ Patrz punkt 3 artykułu.

¹¹ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84 (OSNCP, 1984, nr 10, poz. 171).

oddziaływanie stanu rzeczy wytworzonego na nieruchomości wyjściowej wprost (bezpośrednio) na psychikę właściciela lub posiadacza nieruchomości sąsiedniej, a nie oddziaływanie niejako «rykoszetem». W konsekwencji uważam za błędną, opartą na mylnym założeniu, zdecydowaną wypowiedź Sądu Najwyższego w powołanym orzeczeniu, że hipoteza art. 144 obejmuje także tzw. immisje niematerialne¹². Należy zgodzić się z S. Rudnickim, iż Sąd Najwyższy błędnie zakwalifikował utrudnianie odbioru programu telewizyjnego jako immisję niematerialną. Uchwała ta zachowuje jednak znaczenie w kontekście analizowanego problemu, ponieważ w oderwaniu od oceny stanu faktycznego Sąd Najwyższy wprost stwierdza: „hipoteza jednak art. 144 k.c. obejmuje także tzw. immisje niematerialne, tj. immisje oddziałujące nie na nieruchomość w powyższym sensie, ale na sferę psychiczną właściciela lub posiadacza nieruchomości”. Sąd Najwyższy jednocześnie wyraźnie odrzuca możliwość uznania immisji niematerialnych za naruszenia dóbr osobistych, opowiadając się za ich prawnorzeczową kwalifikacją.

Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w postanowieniu z dnia 20 października 2006 r., sygn. akt IV CZ 69/06, w którym wskazano: „immisje niematerialne można postrzegać jako związane z wykonywaniem własności, a obronę przed nimi traktować jako obronę przed naruszaniem majątkowego z natury prawa własności”¹³. W uzasadnieniu tego postanowienia sąd *inter alia* stwierdza: „korzystanie z rzeczy zgodnie z przeznaczeniem obejmuje także korzystanie z niej w spokoju, a więc żądanie zaniechania działań naruszających ten spokój może być uznane za roszczenie związane z rzeczą, zwłaszcza wtedy, gdy tak określonej ochrony domaga się uprawniony właściciel”¹⁴. Tym samym Sąd Najwyższy przychylił się do prawnorzeczowego charakteru immisji niematerialnych, odrzucając jednocześnie możliwość stosowania do nich przepisów dotyczących dóbr osobistych. Sąd Najwyższy uznał, iż właściciel nieruchomości ma prawo korzystać z nieruchomości w sposób spokojny, bezpieczny i tym samym każda ingerencja w taki sposób korzystania będzie naruszeniem jego własności. Taki tok rozumowania przesądza o prawnorzeczowym charakterze immisji niematerialnych, a zatem także o objęciu immisji niematerialnych zakresem hipotezy art. 144 k.c.

Uzupełniając należy powołać się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1975 r., sygn. akt III CZP 89/74¹⁵, w której znalazło się stwierdzenie, że dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje nie tylko obowiązek powstrzymywania się od działań negatywnie wpływających na nieruchomość oraz znajdujące się na niej rzeczy, ale także od działań ujemnie oddziałujących na osoby znajdujące się na nieruchomości. Ta konstatacja Sądu Najwyższego bez wątplenia uprawnia do włączenia immisji niematerialnych w zakres art. 144 k.c.

¹² S. Rudnicki, G. Rudnicki, *op.cit.*, s. 60.

¹³ Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r., sygn. akt IV CZ 69/06 („LexPolonica” nr 2025493).

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1975 r., III CZP 89/74 (OSNCP, 1976, nr 1, poz. 7).

4. Argumenty przemawiające za objęciem dyspozycją art. 144 immisji niematerialnych

Na wstępie należy powołać się na wykładnię teleologiczną art. 144 k.c. Wydaje się, że podstawowym celem komentowanej normy jest ochrona osób, które z nieruchomości sąsiedniej korzystają. Jak wskazuje W. J. Katner: „skoro ustawodawca nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymać się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich, to ma na myśli interes ludzi, którzy na nich przebywają”¹⁶. Ustawodawca, posługując się w przepisie pojęciem „korzystanie”, jednoznacznie wskazuje, że miał na myśli interes właściciela i innych podmiotów uprawnionych do czynienia użytku z nieruchomości sąsiedniej. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w przytaczanej już uchwale z dnia 21 marca 1984 r. Sąd stwierdził uzupełniając, że „korzystanie z nieruchomości (...) nie może być ujmowane tylko w kategoriach ściśle fizycznych”. Wychodząc z powyższego założenia, w przypadku istotnych niedogodności spowodowanych immisją niematerialną, które uniemożliwiają pełne, spokojne, niekrępowane i zgodne z wolą właściciela korzystanie z nieruchomości, dojdzie do naruszenia interesu właściciela nieruchomości sąsiedniej, a tym samym art. 144 k.c. Warto zwrócić uwagę, że w art. 140 k.c. ustawodawca również posługuje się pojęciem „korzystać”. Niewątpliwym celem tej normy jest określenie zakresu uprawnień właściciela podlegających ochronie, w tym w szczególności prawa do niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Przyjmując zasadę jednakowego rozumienia terminów w tym samym akcie prawnym¹⁷, należy uznać, że nieobjęcie immisji niematerialnych dyspozycją art. 144 k.c. byłoby sprzeczne z wykładnią celowościową tego przepisu.

Należy przyjąć, że silny wpływ na psychikę, poczucie bezpieczeństwa lub estetyki może ograniczać, a nawet uniemożliwiać korzystanie z nieruchomości przez osobę uprawnioną. Przykładowo właściciel nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością, na której znajduje się budynek grożący zawaleniem, z obawy o swoje życie i zdrowie nie rozpoczyna budowy domu lub zaprzestaje korzystania z już istniejących zabudowań. Jak wynika z przedstawionego przykładu, wpływ immisji niematerialnej na psychikę człowieka może mieć konkretne przełożenie na jego działania względem zagrożonej nieruchomości, tj. na sposób czynienia z niej użytku. Spektrum podobnych sytuacji wydaje się bardzo szerokie, pozostawienie ich poza nawiasem art. 144 k.c. pozostaje w wyraźnej sprzeczności z istotą przepisu i w sposób nieuzasadniony ogranicza ochronę własności, jaka przysługuje na mocy art. 64 Konstytucji RP¹⁸ oraz przepisów Kodeksu cywilnego. Ustawodawca świadomie posługuje się we wskazanym artykule sformulowaniem „prawo do własności”, zapewniając jednostce prawo podmiotowe do własności. Regulacje konstytucyjne mają na celu ochronę istniejącego stanu własnościowego, a także stanowią gwarancję spokojnego korzystania z własności. „Zagwarantowanie ochrony własności jest konstytucyjną powinnością państwa i stanowi wartość

¹⁶ W. J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 71.

¹⁷ Realizuje to jedną z podstawowych zasad wykładni prawa, którą L. Morawski nazwał zasadą zakazu interpretacji homonimicznej; zasada ta jest powszechnie aprobowana w doktrynie teorii prawa i prawoznawstwa (patrz: L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 1997, s. 143, podobnie W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1979, s. 399).

¹⁸ Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.).

wyznaczającą kierunek interpretacji zarówno art. 64 Konstytucji, jak i unormowań zawartych w ustawodawstwie zwykłym¹⁹. Bezpieczne i swobodne korzystanie z nieruchomości należy do fundamentalnych atrybutów własności. Tym samym ograniczanie korzystania z nieruchomości na skutek imisji niematerialnej oraz wyłączenie tej kategorii z zakresu zastosowania art. 144 k.c. jest w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP nieusprawiedliwione²⁰. Taka interpretacja stanowiłaby naruszenie samej istoty prawa własności, co komentowany przepis *expressis verbis* wyklucza²¹.

Własność, obok odpowiedzialności, stanowi filar prawa cywilnego. Systemowym celem polskiego prawa jest zapewnienie jak najszerzej ochrony prawa własności. Tym samym wszelkie ograniczenia korzystania z prawa własności powinny być maksymalnie redukowane, a wykładnia przepisów ograniczających ochronę – jednoznaczna i zawężająca. W opozycji do powyższych założeń stałoby wyłączenie poza zakres zastosowania art. 144 k.c. imisji niematerialnych.

Nie bez znaczenia są także założenia leżące u podstaw systematyki Kodeksu cywilnego. W tym zakresie należy zgodzić się z W. J. Katnerem, że ze względu na społeczne funkcje prawo rzeczowe obejmuje swym zakresem również imisje niematerialne²². Prawo to ma za zadanie regulować stosunki międzyludzkie, które za przedmiot mają rzeczy w znaczeniu technicznoprawnym. Nieobjęcie imisji niematerialnych dyspozycją art. 144 k.c. wydaje się całkowicie nieuzasadnionym ograniczeniem zakresu normowania prawa rzeczowego. Oddziaływanie na psychikę właściciela nieruchomości może mieć bezpośredni wpływ na sferę typową dla prawa rzeczowego. Współcześnie zakup nieruchomości stanowi jeden ze sposobów inwestowania środków pieniężnych. Często zdarza się, iż właściciel inwestuje w zakup nieruchomości nie po to, aby z niej aktywnie korzystać (np. wybudować na niej dom czy przeznaczyć ją pod uprawę), a jedynie aby względnie bezpiecznie ulokować kapitał, w nadziei na stały wzrost wartości nieruchomości. Negatywne oddziaływanie na bezpieczeństwo czy poczucie estetyki potencjalnych nabywców może powodować obniżenie wartości rynkowej nieruchomości. W takim wypadku wpływ imisji niematerialnej na nieruchomość odniesie rzeczywisty skutek w sferze majątkowej jej właściciela oraz uniemożliwi mu korzystanie z nieruchomości zgodnie z zamierzeniem. Reasumując, negatywny wpływ imisji niematerialnej będzie bezpośrednio kształtować wartość nieruchomości. Na marginesie należy zauważyć, iż możliwa jest sytuacja, w której tylko i wyłącznie ze względu na sąsiedztwo nieruchomości wytwarzającej imisję niematerialną właściciel nieruchomości ponosi wydatki celem zabezpieczenia własnej nieruchomości przed negatywnym oddziaływaniem. Zdaniem autora, jeśli jednocześnie spełnione

¹⁹ J. Oniszczyk, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego na początku XXI w.*, Kraków 2004, s. 314.

²⁰ B. Banaszak, *Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 385–386.

²¹ Z orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego jasno wynika, że wszystkie ograniczenia, które godziłyby w podstawowe uprawnienia składające się na treść prawa własności, są niedozwolone. Do podstawowych uprawnień zostały zaliczone np. korzystanie z przedmiotu własności czy pobieranie z niej pożytków. Zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 12 stycznia 1999 r., sygn. akt P 2/98, OTK 1999, Nr 1, poz. 2 oraz wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 11 stycznia 2000 r., sygn. akt K 7/99, OTK 2000, Nr 1, poz. 2.

²² W. J. Katner, *op.cit.*, s. 71.

są przesłanki wskazane w art. 144 k.c. i między wystąpieniem immisji a poniesionymi nakładami zachodzi adekwatny związek przyczynowy, to wówczas możliwe będzie dochodzenie ich zwrotu na zasadach ogólnych²³.

Należy mieć na uwadze, iż nie wszystkie wypadki wystąpienia immisji niematerialnych można będzie zakwalifikować jako naruszenie dóbr osobistych. Trudno byłoby uznać za dobro osobiste poczucie komfortu, czy tym bardziej poczucie estetyki²⁴. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w przytoczonej wyżej uchwale z 21 marca 1984 r.: „trzeba przy tym zaznaczyć, że nie każdy wypadek tzw. immisji niematerialnych może stanowić naruszenie dobra osobistego (art. 23 k.c.) i w drodze ochrony dóbr osobistych zakłócenie może podlegać usunięciu. Nie można jako argumentu przemawiającego na rzecz tezy przeciwnej traktować stwierdzenia, że art. 144 k.c. należy zaliczyć do norm regulujących wykonywanie i ochronę praw majątkowych”. Trudność oceny, co powinno być uznane za dobro osobiste, a co nie, w praktyce może bardzo silnie ograniczyć ochronę własności, a w skrajnych przypadkach może ją nawet wyłączyć. W art. 23 k.c. ustawodawca wymienia jedynie najbardziej podstawowe dobra osobiste, co czyni ich katalog otwartym. Oznacza to, że zainteresowany musi wskazać naruszone dobro, i jeśli nie jest ono wymienione w art. 23, to od uznania sądu będzie zależeć, czy zasługuje ono na ochronę prawną. Skutkiem tego jest niepewność zainteresowanego co do przysługujących mu praw.

Reasumując dotychczasowe rozważania, przyjąć należy, że na gruncie wykładni językowej, teleologicznej i systemowej istnieją silne argumenty za przyjęciem, że dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje swoim zastosowaniem immisje niematerialne, a tym samym w omawianym zakresie znajduje zastosowanie norma ochrona przewidziana w art. 222 § 2 k.c. Jednocześnie należy uznać za nieusprawiedliwione koncepcje kwalifikujące immisje niematerialne jako stanowiące ze swej natury przejawy naruszeń dóbr osobistych.

5. Ochrona przed immisjami niematerialnymi

Przyjmując za punkt wyjścia ustalony powyżej charakter prawny immisji niematerialnych, należy określić zakres i sposób ochrony przed nadmiernymi immisjami tego rodzaju. Na wstępie konieczne jest ustalenie kręgu podmiotów posiadających legitymację czynną i bierną na gruncie skargi negatoryjnej jako reakcji na immisje niematerialne. Nie budzi wątpliwości, iż w pierwszej kolejności roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi nieruchomości. W opinii autora na równi trzeba traktować użytkownika wieczystego oraz uprawnionych z ograniczonych praw rzeczowych (na mocy art. 251 k.c.), polegających na korzystaniu z nieruchomości, w tym również uprawnionego ze spółdzielczego prawa do lokalu. Wątpliwość powstaje przy ocenie sytuacji najemcy i dzierżawcy. W obowiązującym stanie prawnym rozstrzygnięcie tego problemu nie jest jednoznaczne. Wydaje się, że zgodnie z wyraźną regulacją art. 690 k.c., który w zakresie ochrony praw najemcy do używania lokalu odsyła do przepisów o ochronie własności, najemcy przysługuje roszczenie negatoryjne

²³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., sygn. akt I A Ca 388/13.

²⁴ Por. W. J. Katner, *op.cit.*, s. 71; podobnie W. Kocon, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 kodeksu cywilnego*, PIP 1978, nr 2, s. 99; oraz A. Szpunar, *Ochrona dóbr osobistych*, Warszawa 1979, s. 96.

przeciwko osobie, która narusza prawo do używania lokalu przez najemcę²⁵. Odmienne przedstawia się sytuacja dzierżawcy, dla którego ochrony właściwe będą przepisy o ochronie posiadania tj. art. 344 w zw. z art. 144 k.c. Mimo odesłania z art. 694 k.c. przyjąć należy, iż nie stosuje się odpowiednio art. 690 k.c. do ochrony prawa dzierżawy²⁶, albowiem objęcie ochroną petytoryjną praw o charakterze względnym stanowi wyjątkową okoliczność, która powinna każdorazowo znaleźć oparcie w wyraźniej podstawie normatywnej.

Jako że art. 144 k.c. zabrania właścicielowi nieruchomości powodowania niedozwolonych immisji, tym samym zgodnie z literalną wykładnią legitymacja bierna roszczenia negatoryjnego w stosunkach sąsiedzkich jest ograniczona do właściciela. Zdaniem autora przedstawione rozumowanie jest nazbyt restrykcyjne. Przyjęcie go byłoby sprzeczne z istotą roszczenia negatoryjnego, które ma na celu przywrócenie stanu sprzed naruszenia. Tak więc istotne jest dokonanie naruszenia oraz sąsiedztwo nieruchomości, a nie ocena tytułu prawnego do nieruchomości. Wychodząc z powyższego, roszczenie negatoryjne w stosunkach sąsiedzkich może być podniesione przeciwko wszystkim osobom, w jakikolwiek sposób uprawnionym do korzystania z nieruchomości i wykonywania prawa własności do niej, które są podmiotami odpowiedzialnymi za powodowanie immisji niematerialnych.

W przypadku naruszenia prawa własności co do zasady polskie prawo cywilne przewiduje ochronę w drodze roszczenia negatoryjnego określonego w art. 222 § 2 k.c. Z komentowanego przepisu wynika, że ustawodawca polski pojmuje roszczenie negatoryjne szeroko, uważając je za środek ochrony przed wszelkimi naruszeniami własności „w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”²⁷. Ochrona własności przed nadmiernymi immisjami niematerialnymi (skoro zostały powyżej zakwalifikowane do naruszeń z art. 144 k.c.) z powodzeniem może być realizowana na podstawie art. 222 § 2 k.c. Wskazany pogląd jest jednak przedmiotem doktrynalnych kontrowersji. Spośród wielu prezentowanych w nauce prawa stanowisk, dwa ujęcia wydają się dominujące. Bardziej radykalne, ale i mniej popularne stanowisko uznaje art. 144 k.c. za samodzielną i wystarczającą podstawę roszczenia. Zwolennicy powyższego poglądu argumentują, iż wystarczającą przesłanką roszczenia o zaprzestanie emitowania immisji jest działanie właściciela nieruchomości, przekraczające dozwoloną miarę ustaloną na podstawie kryteriów z art. 144 k.c.²⁸. Powyższe założenie wydaje się nieprzekonujące i niezgodne z wzorcem dogmatycznym zastosowanym przez ustawodawcę przy formułowaniu art. 144 i 222 k.c. Przyjęcie takiego założenia prowadziłoby do konstatacji, iż art. 144 k.c. jest przepisem szczególnym wobec art. 222 § 2 k.c., to zaś mogłoby uprawniać do twierdzenia, że także art. 140 k.c. stanowi samodzielną podstawę roszczeń. Wydaje się, że art. 144 k.c. spełnia w Kodeksie cywilnym zupełnie inną funkcję,

²⁵ Najemcy jako posiadaczowi zależnemu przysługuje również ochrona posesoryjna, niezależnie od uprawnień wynikających z art. 222 k.c. w zw. z art. 690 k.c.

²⁶ Odmienne uważa m.in.: W. Pańko, *Dzierżawa gruntów rolnych*, Warszawa 1975, s. 152–153 oraz A. Agopszowicz, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 5.10.1967 r.*, I CR 243/67 (OSP iKA 1969, Nr 3, poz. 62, s. 114). Ich zdaniem dzierżawca powinien być objęty ochroną bezwzględną ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa dzierżawy, które jest równie istotne jak przeznaczenie prawa najmu.

²⁷ T. Dybowski, *op.cit.*, s. 308.

²⁸ E. Gniewek, *op.cit.*, s. 95.

mianowicie pozwala określić czy dane działanie może być kwalifikowane jako immisja i nie może być samoistną podstawą roszczeń mających na celu ochronę przed immisjami niematerialnymi. Ewentualne wyłączenie zastosowania art. 222 k.c. przez normę szczególną powinno odbywać się w sposób klarowny, nigdy zaś w drodze wykładni rozszerzającej. Wskazany przepis stanowi bowiem fundament systemu ochrony prawa własności. To on określa podstawowe uprawnienia właściciela, a ponadto stanowi realizację gwarancji zapisanych w ustawie zasadniczej. Warto zauważyć, iż przedkodeksowy stan prawny, uregulowany w dekrete o prawie rzeczowym²⁹, nie zawierał merytorycznego odpowiednika art. 222 k.c. Fakt wprowadzenia tego przepisu do obecnie obowiązującej regulacji świadczy o zamiarze ustawodawcy zapewnienia jednolitej ochrony prawa własności. Roszczenie negatoryjne ustanowione w art. 222 § 2 k.c. stanowi gwarancję wykonywania prawa własności i powinno stanowić podstawę wszelkich powództw dotyczących jego naruszenia. Mając to na uwadze, należy odrzucić tezę o szczególnym charakterze art. 144 k.c. względem art. 222 k.c., co wyklucza uznanie pierwszego ze wskazanych przepisów za samoistną podstawę roszczenia.

Drugi pogląd, który zdaje się przeważać w doktrynie³⁰, jest oczywisty w kontekście powyższej argumentacji i opiera się na założeniu, że podstawę roszczenia negatoryjnego stanowi art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c. Koncepcja ta zasługuje na uznanie, gdyż najpełniej pokazuje charakter i źródło roszczenia.

6. Łączne oddziaływanie kilku pomiotów emitujących immisje niematerialne

Interesujące zagadnienie stanowi sytuacja wystąpienia dwóch lub więcej immisji, które same w sobie nie są nadmierne, jednak już wobec jednoczesnego wystąpienia kilku zyskują taki charakter. Przykładowo, wybudowanie obok osiedla stacji benzynowej nie będzie zazwyczaj prowadzić do wystąpienia immisji niematerialnej, ale sąsiedztwo kilku kolejnych obiektów o zbliżonym poziomie uciążliwości z dużym prawdopodobieństwem zostanie ocenione jako niedozwolona immisja niematerialna. Jak widać na powyższym przykładzie, dopiero w sytuacji łącznego występowania dwóch lub więcej immisji niematerialnych możemy mówić o ich niedozwolonym charakterze. Realizacja postulatu jak najszerzej ochrony prawa własności osoby, która miałby być poszkodowana immisją niematerialną, jest możliwa tylko dzięki ocenie naruszenia jako sumy różnych istniejących oddziaływań. W doktrynie trafnie wskazano, że: „Działalność właścicieli nieruchomości nie odbywa się w oderwaniu od siebie. Każdy z powodujących immisje musi się liczyć z występowaniem innych oddziaływań i zdawać sobie sprawę z tego, że ustawodawca mówi w art. 144 k.c. łącznie o wszystkich podmiotach wykonujących prawo własności w granicach przeciętnej miary”³¹. Przy przyjmowanej za dopuszczalną gęstości zabudowy ocena każdej immisji z osobna w praktyce uczyniłaby art. 144 k.c. martwym. Kumulatywne, uciążliwe oddziaływanie na nieruchomości są wpisane w proces postępującej urbanizacji i wielokrotnie to

²⁹ Prawo rzeczowe – dekret z 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.).

³⁰ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *op.cit.*, s. 62, W. J. Katner, *op.cit.*, s. 92–94.

³¹ W. J. Katner, *op.cit.*, s. 83–84.

właśnie one będą prawdziwie niebezpieczne³². Ustawodawca (przy tworzeniu prawa) oraz sądy (przy jego stosowaniu) nie mogą pozostać obojętne na powyższy stan rzeczy.

7. Podsumowanie

Problematyka immisji niematerialnych jest skomplikowanym zagadnieniem, które w związku z przemianami cywilizacyjnymi coraz częściej stanowi przedmiot rozważań doktryny i judykatury. Zgodnie z przytoczonymi definicjami immisje niematerialne oddziałują głównie na właściciela nieruchomości, natomiast na nieruchomość jedynie w sposób pośredni. Pobieżna analiza mogłaby skłaniać do wniosku, iż immisje niematerialne nie mają prawnorzecowego charakteru, a tym samym mogą naruszać tylko i wyłącznie dobra osobiste właściciela. Taki wniosek stałby w sprzeczności z wykładnią celowościową omawianej instytucji. Ponadto byłby on nieuzasadnionym ograniczeniem ochrony prawa własności, która jest systemowym celem polskiego porządku prawnego. Immisje niematerialne są silnie powiązane z wykonywaniem prawa własności, dlatego nie można odmówić im prawnorzecowego charakteru. W ocenie autora immisje niematerialne powinny być objęte dyspozycją art. 144 k.c. Świadczyć może o tym często bezpośredni wpływ immisji niematerialnych na wartość nieruchomości, a co za tym idzie na sytuację majątkową właściciela. Każda pośrednia ingerencja uniemożliwiająca właścicielowi korzystanie z nieruchomości w pełnym zakresie musi być kwalifikowana jako naruszenie art. 144 k.c. Odpowiednim instrumentarium ochronnym przed immisjami niematerialnym jest roszczenie negatoryjne oparte na art. 222 k.c. w związku z art. 144 k.c. W najpełniejszy sposób oddaje ono zamysł ustawodawcy oraz źródło roszczenia.

³² Warto podkreślić, iż niebezpieczeństwo to istnieje niezależnie od faktu istnienia planów zagospodarowania przestrzennego czy jednorazowo określanych warunków zabudowy. Trzeba podkreślić, iż w polskiej rzeczywistości duża część nieruchomości nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, wiele budynków powstawało i dalej powstaje w warunkach samowoli budowlanej. Sytuacji nie poprawia niejasno definiowana zasada dobrego sąsiedztwa.

The legal nature of intangible nuisance

S u m m a r y

The issue of intangible nuisance, due to industrial transformations becomes more and more often a subject of consideration of both doctrine and judicature. Their complicated legal structure and the terseness of regulations on the institution in question, cause serious problems during the interpretation process. This in turn may result in distorting the sense of intangible nuisance itself. The above mentioned state of affairs is extremely dangerous as it weakens the protection of property rights of the owner of a property menaced by the nuisance. The property is one of the most basic notions in the Polish legal order. It is protected by both the Constitution and the Civil Code, and therefore all its restrictions should be based on explicit legal grounds. An incorrect legal classification of intangible nuisance as an infringement of personality rights would be contrary to the foregoing. The broad and systemic interpretation of article 144 of the Civil Code prompts its disposition to cover intangible nuisance as well. It seems that one can reasonably argue about the legal and material character of intangible nuisance as it is closely related to the exercise of the ownership rights and it may directly influence the situation of the property and the way it is used by the owner. When it comes to the protection against intangible nuisance, it shall be sought on the grounds of restitution claim, in connection with article 144 of the Civil Code.



PRZEGŁĄD PRAWNICZY
UNIwersytetu
Warszawskiego

WARSAW UNIVERSITY LAW REVIEW



Koło Naukowe
Wydział Prawa i Administracji
Uniwersytetu Warszawskiego

ROK XIII

Luty 2014

NUMER 1