

Wolność Tomku w swoim domku ? czyli Zasady prawa sąsiedzkiego

Anna Kabot, Karolina Dorda

artykuł opublikowany w numerze 8/2010 „Krakowskiego Rynku Nieruchomości”

Wbrew powszechnemu przekonaniu, że własność daje nam nieograniczoną możliwość korzystania choćby z własnej nieruchomości, należy pamiętać o tym, że prawo własności, wyrażone obecnie w art. 140 k.c., nie miało i nadal nie ma charakteru absolutnego. Korzystanie z atrybutu prawa własności przez uprawnionego pozostającego w stosunku sąsiedztwa podlega licznym ograniczeniom. Dlatego też podczas urządzania wiosennego grilla należy pamiętać o swoich sąsiadach.

Źródło prawa sąsiedzkiego (jak określamy zespół norm odnoszących się do uprawnień i obowiązków właściciela nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich) stanowią przepisy art. 143–154 kodeksu cywilnego, dotyczące zasad korzystania z nieruchomości oraz regulujące stosunki graniczne.

Istotę zależności, o których mowa powyżej, trafnie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 6 lutego 2003 r. (sygn. akt IV CKN 1731/00): z faktu sąsiedztwa nieruchomości wynika wzajemna między nimi zależność; prawidłowe korzystanie z nieruchomości wymaga ingerencji w sferę praw sąsiada, co w konsekwencji oznacza wzajemne ograniczenie prawa własności. Dlatego – w celu pogodzenia sprzecznych interesów właścicieli gruntów sąsiednich – ustawodawca nakazuje właścicielom powstrzymania się od działań i bierne znoszenie działania innych.

Kodeks cywilny normuje poszczególne kwestie związane ze stosunkami sąsiedzkimi. Zasady wynikające z okoliczności uwzględniania sąsiednich nieruchomości są następujące:

- właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych;
- jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej;
- właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia; owoce spadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki;
- właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców;
- właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie, gałęzie i owoce przechodzące z sąsiedniego gruntu; właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych.

Jeżeli nie jest możliwe polubowne rozstrzygnięcie relacji z sąsiadem, który swym zachowaniem zakłóca nam wypoczynek w domu, mieszkaniu czy ogródku, pozostaje sądowa ochrona naszego prawa własności. W przypadku, gdy nasz sąsiad uniemożliwia (lub utrudnia)

nam korzystanie z naszego prawa własności (nawet jeżeli to zachowanie wynika z wykonywania jego własnego władztwa nad swoją nieruchomością), powinniśmy zwrócić się do sądu z odpowiednim pozwem. Na przykład w odniesieniu do hałaśliwego sąsiada powinniśmy zastosować art. 144 k.c., który wiąże się z immisjami pośrednimi, czyli takim oddziaływaniem pochodzącym z nieruchomości sąsiednich, które powoduje, że zachowania na jednej nieruchomości wywołują skutki przenoszące się na inne nieruchomości, w bliższym lub dalszym sąsiedztwie. Powództwo powinno, w zależności od naszych żądań, zawierać albo tzw. roszczenie negatoryjne (tj. roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń, unormowane w art. 222 §2 k.c.) bądź roszczenie o odszkodowanie, jeśli ponieśliśmy szkodę majątkową (to oparte już na warunkach ogólnych, czyli art. 415 k.c.). Co ciekawe, w przypadku immisji niematerialnych (oddziałujących na psychikę właściciela, w szczególności na jego poczucie bezpieczeństwa, estetyki albo niezależności) można także żądać zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy na wskazany cel społeczny (w oparciu o art. 23 i 24 k.c. stanowiące o ochronie dóbr osobistych człowieka). Dochodząc ochrony przed immisjami, na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c., należy dowieść następujących okoliczności: pozostawania w stosunku sąsiedztwa, zachowania naruszającego własność stanowiącego immisję pośrednią, wykonywania prawa własności i skierowania oddziaływania przeciwko prawu własności sąsiada, bezprawności oddziaływania oraz trwania naruszenia w chwili wystąpienia z roszczeniem. Warunkiem korzystnego rozstrzygnięcia sprawy jest uznanie przez sąd, że działania sąsiada przekraczają swą uciążliwość wskaźnik „przeciętnej miary”. Tę przeciętną miarę ustala się, biorąc pod uwagę dwa czynniki: społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości (wynika przede wszystkim z przeznaczenia nieruchomości według planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz stosunki miejscowe (aktualny i przyjęty przez większość sposób używania nieruchomości na pewnym terenie).

Kwalifikacja relacji sąsiedzkich na podstawie powołanych przepisów jest często niewystarczająca, stąd system prawny odsyła do zasad współzycia społecznego. Te z kolei stanowią pojęcie niedookreślone, wymagające konkretyzacji – w drodze orzecznictwa sądowego. Dobrym przykładem jest uchwała Sądu Najwyższego z 1984 r., w której wskazano, że „uniemożliwianie lub utrudnianie właścicielowi nieruchomości odbioru programu telewizyjnego na skutek wzniesienia budynków na nieruchomości sąsiedniej stanowi działanie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 k.c.”. Za przykład odmiennej oceny może posłużyć wyrok NSA, w którym stwierdzono, że budowa lub rozbudowa obiektu budowlanego na działce budowlanej mimo pewnych uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, związanych np. z zacienieniem działki sąsiedniej, ograniczeniem widoku, nie może być uznana za zakłócenie korzystania z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę.

Dodajmy na zakończenie, że koszt wniesienia pozwu zależy od naszych żądań. Opłatę od pozwu o zaniechanie immisji (która ma charakter sprawy majątkowej, choć w tym zakresie także Sąd Najwyższy wygłaszał różne opinie) należy uiścić w wysokości 5 proc. od wartości przedmiotu sporu (choć pozostaje spór, co oznacza w tym przypadku wartość przedmiotu sporu; najczęściej „wps” wskazuje się jako wartość nieruchomości, bądź np. różnica w cenie nieruchomości, jaką uzyskałby, gdyby na sąsiedniej nieruchomości panował normalny w tamtej okolicy porządek, a ceną, którą może rzeczywiście uzyskać w chwili wszczęcia sporu – czyli kwota wyrażająca zmniejszenie rynkowej wartości nieruchomości na skutek zakłóceń sąsiedzkich). Z kolei opłata od pozwu o ochronę dóbr osobistych jest stała i wynosi 600 zł.