

Oddziaływanie inwestycji na nieruchomości sąsiednie

W artykule przedstawię wpływ oddziaływania inwestycji na nieruchomości sąsiednie, a analizy dokonam przede wszystkim na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego. Zaczę od opisu historii sporów sąsiedzkich, przechodząc następnie do odpowiedzi na pytania: czy bliskość inwestycji celu publicznego wpływa na komfort użytkowania nieruchomości sąsiedniej i zdrowie człowieka, oraz jakie są podejmowane środki zaradcze.

Spory z historią w tle

W Polsce już w XIII i na początku XIV w. istniał unikatowy spis prawa polskiego, w tym prawa sąsiedzkiego, w *Księdze elbląskiej*. Innym prawem dotyczącym współżycia sąsiedzkiego funkcjonującym na terenie Polski było prawo kobyłego pola. Prawo to dawało możliwość wypasania stada kobył wraz ze źrebietami oraz bydło domowe na polu sąsiada, z zastrzeżeniem, że ta czynność przebiegała po zbiorach. *Statut warcki* natomiast zezwalał na polowanie i łowienie ryb na gruncie sąsiada w okresie od zebrania plonów do 23 kwietnia.

Dla zagadnienia stosunków sąsiedzkich określenie granic nieruchomości ma fundamentalne znaczenie. Stanowi bowiem podstawę w ogóle powstania omawianych relacji. Zatem granice poszczególnych nieruchomości wyznacza się w konkretny, niżej opisany sposób. Granice nieruchomości gruntowej obejmują swym zasięgiem część podziemną wraz ze słupem powietrza, który znajduje się nad ziemią. Granice lokali wyznacza się na zasadzie określonej w przepisie art. 2 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), natomiast budynek wyodrębnia się na podstawie jego konstrukcji.

Regulacja prawa sąsiedzkiego na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego

Współcześnie prawo sąsiedzkie zostało określone w przepisach art. 143–154 k.c. W pierwszej kolejności należy wskazać granice własności gruntu, które określa art. 143 k.c., zatem w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód. Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 14 listopada 2003 r., art. 143 k.c. kształtuje możliwość działania właściciela gruntu. Granice tego działania roz-

ciągają się także pod powierzchnią gruntu z zastrzeżeniem ograniczeń wynikających z mocy ustawy.

Właściciel – zgodnie z art. 145 k.c., może żądać od właścicieli nieruchomości sąsiednich ustanowienia odpłatnie dostępu do drogi publicznej, jeżeli takowej nie posiada. Ustanowienie drogi koniecznej musi nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej. Jednakże droga konieczna musi stanowić jak najmniejszą uciążliwość dla właściciela gruntu obciążonego.

Jak wskazuje art. 147 k.c. właściciel nieruchomości nie może prowadzić robót ziemnych, które mogłyby zagrozić nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Przepis obok art. 144 k.c. (zakaz immisji) ogranicza właściciela w działaniach względem nieruchomości sąsiedniej. Przedmiotowy artykuł jest zbliżony do art. 140 k.c., który także zakazuje immisji bezpośrednich. Jednakże jego powtórzenie wydaje się konieczne z uwagi na fakt, że art. 147 k.c. obejmuje groźbę utraty oparcia przez nieruchomość sąsiednią. Przepis zatem zakazuje jakichkolwiek robót, które mogą powodować utratę oparcia nieruchomości sąsiedniej, tzn. obsunięcia się ziemi. W tej kwestii wypowiedział się SN w dniu 12 kwietnia 2007 r. (sygn. akt: III CSK 431/06), który stwierdził, że nie ma znaczenia wydanie stosownego pozwolenia na wykonywanie danych robót ziemnych. Pozwolenie na budowę nie daje bowiem żadnych szczególnych uprawnień, które zezwoliłyby na wykonywanie robót ziemnych zagrażających nieruchomościom sąsiednim. Zdaniem SN istotne jest to, że inwestor dokonujący przebudowy nie musi mieć pewności utraty oparcia przez nieruchomość w wyniku robót ziemnych dokonywanych na sąsiednim gruncie. Dla sądu wystarczające jest przypuszczenie, że w pewnych okolicznościach można spodziewać się, że roboty mogą być przyczyną utraty oparcia przez sąsiedni grunt. Dodatkowo niebezpieczeństwo to nie musi być bezpośrednie i bliskie.

Zgodnie z artykułem art. 148 k.c., owoce upadłe na grunt sąsiada należą do niego. Wyjątkową sytuacją jest, gdy owoc upadnie na grunt publiczny – wówczas przeznaczony jest na użytek publiczny. Natomiast przepis art. 149 k.c. zezwala na wejście na grunt sąsiedni w przypadku, gdy istnieje potrzeba usunięcia zwieszających się z jego drzew owoców lub gałęzi. Właściciel gruntu sąsiedniego może zażądać naprawienia ewentualnej, wynikłej z tej czynności szkody. W przypadku gdyby właściciel w wyznaczonym terminie nie usunął gałęzi lub owoców, właściciel sąsiedniej nieruchomości na podstawie przepisu art. 150 k.c. może sam tego dokonać i rzecz zachować.

Kwestię przekroczenia granicy przy wznoszeniu budynku reguluje przepis art. 151 k.c. Przedmiotowy artykuł stanowi, iż w sytuacji, gdy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono nieumyślnie granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bezzwłocznie sprzeciwił się temu przekroczeniu albo grozi mu z tej przyczyny niewspółmiernie wielka szkoda. W takiej sytuacji właściciel tego gruntu może żądać ustanowienia słu-

żebności gruntowej za stosownym wynagrodzeniem albo wykupienia zajętej części gruntu i tej części, która wskutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze. Sytuacja jest oczywistym naruszeniem prawa własności nieruchomości sąsiedniej, które uzasadnia roszczenie negatoryjne. Jednakże ustawodawca uznał, że jest to szczególnie sytuacja, która mogłaby prowadzić do konsekwencji trudnych do zaakceptowania pod względem etycznym. W tej sytuacji, mając na względzie zasadę współżycia sąsiedzkiego, ustawodawca wyłączył zastosowanie przepisu art. 151 k.c., a zatem możliwość roszczenia przywrócenia stanu poprzedniego. Należy przyznać, iż jest to zabieg słuszny, gdyż konieczności usunięcia części budynku byłoby niewspółmiernie dotkliwsze dla jego właściciela. Jednakże pojawiają się także w orzecznictwie takie sytuacje, w których sąd wskazuje przesłanki, kiedy właściciel gruntu może żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przykładem jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 1972 r. (sygn. akt: III CRN 98/72). Zgodnie z przywołanym wyrokiem w sytuacji, gdy wystąpią jednocześnie dwie przesłanki – tj. właściciel gruntu bezzwłocznie sprzeciwił się przekroczeniu granicy swojego gruntu i wskaże okoliczność, że przekroczenie to grozi wielką szkodą – właściciel

REKLAMA



ZADASZENIA BALKONÓW

Popularne dzisiaj zadaszenia balkonów to z jednej strony sposób na uatrakcyjnienie przestrzeni, a z drugiej jej skuteczne zabezpieczenie.

Konstrukcje wykonane z trwałych materiałów chronią przed deszczem i śniegiem, a ich duża różnorodność pod względem kształtów czy wielkości pozwala dostosować rozwiązanie do każdego balkonu.

tel. 665 678 807

www.fastlobud.com.pl

z.kochanowski@fastlobud.pl

zajętego gruntu jest uprawniony do żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Pod warunkiem że podczas wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice tego gruntu (przepis art. 151 k.c.).

Ostatnie trzy przepisy, czyli art. 152–154 k.c., dotyczą wspólnego rozgraniczania nieruchomości sąsiednich. Zobowiązują one właścicieli gruntów sąsiadujących do wspólnego rozgraniczania nieruchomości, przy czym kosztami dzieli się po połowie. W przypadku gdyby powstał spór dotyczący granic, a stanu prawnego nie można byłoby stwierdzić, wówczas ustala się granice zgodnie z ostatnim stanem spokojnego posiadania. Jednakże, jeżeli w dalszym ciągu występuje spór dotyczący tej kwestii, należy wszcząć postępowanie rozgraniczeniowe. Wszelkie urządzenia rozgraniczające grunty, tj. mury, płoty i rowy oraz drzewa i krzewy służą do wspólnego użytku sąsiadów, dlatego ponoszą oni wspólnie koszty ich utrzymania i założenia.

Czy bliskość lotniska obniża komfort użytkowania nieruchomości sąsiedniej?

Do nieruchomości sąsiednich zalicza się nie tylko nieruchomości bezpośrednio ze sobą graniczące, ale także te, które na siebie wzajemnie oddziałują. Oddziaływanie charakteryzuje się tym, że dane zdarzenia, które zachodzą na jednej nieruchomości, wywierają skutki na drugiej. Bliska odległość inwestycji celu publicznego (lotniska, stadiony i drogi) dla zabudowy mieszkalnej nie musi stanowić atutu lokalizacyjnego, wręcz przeciwnie – zdarza się, że te monumentalne inwestycje powodują zakłócenia obniżające jakość życia. Jak wynika z badań, im nieruchomości są bardziej oddalone od lotniska, tym jego mieszkańcy odnoszą zwiększone korzyści społeczne z jego rozwoju. Z kolei osoby zamieszkujące tereny w pobliżu lotniska deklarują obniżoną jakość życia. Jej powodem są negatywne skutki funkcjonowania lotniska, rekompensaty za emisje, ciągłe inwestycje na obszarze wokół lotniska. Nie jest to zatem jedynie hałas czy emisje gazowe, ale kompleksowe zestawienie wielu negatywnych oddziaływań na nieruchomości sąsiednie. W poszczególnych gminach opracowywane są różne programy naprawcze, które mają służyć polepszeniu jakości życia mieszkańców i złagodzeniu negatywnych skutków funkcjonowania portów lotniczych.

Bliskość inwestycji a skutki dla zdrowia

Jak zauważono w *Programie rekompensat w polityce łagodzenia negatywnych skutków funkcjonowania por-*

tów lotniczych lotniska generują jeszcze inne negatywne skutki dla zdrowia i dobrego samopoczucia człowieka, tj. wzrost poziomu ciśnienia tętniczego, wzrost ryzyka wystąpienia nadciśnienia tętniczego, bezsenność, zmęczenie, zwiększone ryzyko chorób serca i układu oddechowego, słabe wyniki w pracy lub w szkole, problemy psychologiczne (depresja, frustracja). Można zatem stwierdzić, iż sąsiedztwo takiej inwestycji celu publicznego w znaczny sposób wpływa na jakość życia i zdrowie obywatela.

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku inwestycji drogowych, które znajdując się w sąsiedztwie, ze względu na szkodliwość, mogą powodować m.in. osłabienie lub trwałe uszkodzenie słuchu, uszkodzenie układu nerwowego i psychiki, uszkodzenie narządów wewnętrznych.

Po wstąpieniu do Unii Europejskiej Polska uzyskała dodatkowe środki finansowe na realizację inwestycji transportowych, dzięki czemu wybudowano wiele nowych szlaków komunikacyjnych. Zwiększona liczba inwestycji w tym zakresie z jednej strony powoduje rozwój gospodarczy, a z drugiej jest przyczyną wielu uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich.

Jednym ze sposobów rozwiązania tego problemu jest budowa ekranów dźwiękoszczelnych. Jednakże zdaniem wielu ekspertów w Polsce ukrywa się ten problem, wprowadzając wyższe poziomy dopuszczalności emisji hałasu.

Inwestycje celu publicznego mają także znaczący wpływ na środowisko. Rozwijająca się gospodarka bezpośrednio wpływa na środowisko przyrodnicze. Od początku XIX wieku zjawisko to zostało poddane gwałtownemu przyspieszeniu. Obecnie Polska, jak i cała Unia Europejska, nieustannie pracują nad minimalizowaniem negatywnych skutków oddziaływania rozwoju gospodarczego krajów na środowisko naturalne.

Magdalena Durlik-Olszewska

Prawniczka, niezależny doradca i właścicielka Kancelarii Lexinvest Doradztwo Prawne, ekspert nieruchomości, doktorantka na Wydziale Prawa Uniwersytetu SWPS. Kancelaria Lexinvest Doradztwo Prawne (www.lexinvest.pl) specjalizują się w szeroko pojętym procesie inwestycyjnym w zakresie nieruchomości, wspierając deweloperów oraz osoby fizyczne planujące zakupić nieruchomość.