

Dopuszczalna ingerencja w prawo własności przy realizacji inwestycji celu publicznego

W artykule zostaną przedstawione dopuszczalne ingerencje w prawo własności w kontekście realizacji inwestycji celu publicznego. Przedmiotowa analiza dokonana została na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz orzecznictwa. W pierwszej kolejności omówione zostaną uciążliwości na gruntach sąsiednich oraz wskazane zostaną immisje przekraczające „przeciętną miarę”. Immisje zostaną ukazane również w podziale na pośrednie i bezpośrednie oraz przedstawione zostaną możliwe roszczenia względem podmiotu je wywołującego.

Uciążliwe immisje na nieruchomościach sąsiednich

Występujące immisje podczas trwania inwestycji celu publicznego bez wątpienia mogą być uciążliwe dla właścicieli nieruchomości sąsiednich. Na podstawie przepisu art. 144 k.c. 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. Wskazany przepis art. 144 k.c. stanowi zatem o granicach wykonywania prawa własności. Natomiast sąsiednią nieruchomością jest ta, która znajduje się w zasięgu oddziaływania immisji.

Przeciętna miara zakłóceń korzystania z nieruchomości nie powinna być oceniana subiektywnie, lecz zgodnie z obiektywnymi kryteriami. Należy zatem mieć na względzie przede wszystkim przeznaczenie nieruchomości. Ponadto istotny jest stopień uciążliwości immisji oraz faktyczny wpływ na nieruchomość sąsiednią. Normy administracyjnoprawne nie są sprzeczne z ochroną ukształtowaną na gruncie prawa cywilnego. Dlatego korzystanie z nieruchomości emitującej immisje w granicach decyzji administracyjnej nie wpływa na możliwość właścicieli nieruchomości sąsiednich żądania zaprzestania lub ograniczenia tych emisji.

Immisje przekraczające „przeciętną miarę”

Warte omówienia jednak są immisje, które przekraczają „przeciętną miarę”, zakłócenia istniejące, a nie

→ UWAGA!

Właściciel nieruchomości przy wykonywaniu swego prawa powinien zrezygnować z działań, które mogłyby zaburzyć korzystanie z nieruchomości sąsiednich.

te, które mogą powstać. Zgodnie z wyrokiem WSA według treści przepisu art. 144 k.c. właściciel nieruchomości przy wykonywaniu swego prawa powinien zrezygnować z działań, które mogłyby zaburzyć korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Ochrona przewidziana przez ustawodawcę w przepisie art. 144 k.c. dotyczy zakłóceń w korzystaniu z nieruchomości ponad przeciętną miarę już zaistniałych, a nie przyszłych i niepewnych. Nie można zatem powoływać się na domniemywane zagrożenie płynące z przyszłego realizowania i późniejszego użytkowania projektowanego budynku¹. Z drugiej strony ocena „przeciętnej miary” może być stosowana w relacji do zakłóceń przyszłych, lecz niemal pewnych. W tym kontekście można przywołać wyrok z dnia 3 czerwca 1983 r. w którym Sąd Najwyższy uznał, że właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie przepisu art. 222 § 2 k.c. w związku z przepisem art. 144 k.c. nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót spowodowałyby takie immisje².

→ UWAGA!

Właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót spowodowałyby takie immisje.

Obiektywnej oceny zakłóceń związanych z użytkowaniem nieruchomości ponad przeciętną miarę dokonuje sąd, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności. Nie jest bowiem możliwe sformułowanie jednej zasady wyznaczającej granicę „przeciętnej miary”. Należy przeanalizować dotkliwość emisji, a oczywiście wydaje się, że w przypadku drobnych uciążliwości roszczenie nie może powstać. Inwestycje celu publicznego, tj. stadiony, lotniska i drogi wytwarzają immisje, których nie można zakwalifikować jako drobne. Pewnym miernikiem określającym stopień dotkliwości mogą okazać się normy administracyjnoprawne. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r. art. 144 w zw. z przepisem art. 222 § 2 k.c. umożliwia nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą immisje, w pierwszej kolejności takiego obowiązku, który zmobilizuje go do całkowitego zaprzestania działań stanowiących jej źródło, dodatkowo pozwala na nałożenia takiego zobowiązania, które doprowadzą do „powrotu” do dozwolonego negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie³. Czyli takiego oddziaływania, które nie wykracza ponad przeciętną miarę.

► UWAGA!

Inwestycje celu publicznego, tj. stadiony, lotniska i drogi wytwarzają immisje, których nie można zakwalifikować jako drobne.

Immisje bezpośrednie i roszczenie względem osoby, która te immisje wywołuje

Ustawodawca nie sprecyzował w żadnym z przepisów czym są immisje bezpośrednie. Definicji możemy doszukiwać się w przepisie art. 140 k.c. Z treści artykułu bowiem wynika, iż właściciel zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz zgodnie i w granicach przepisów prawa może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. Może także rozporządzać rzeczą. Z definicji tej wynika, iż własność nie ma charakteru nieograniczonego, właściciel bowiem może wykonywać swoje władztwo nad rzeczą, ale tylko we wskazanych granicach. W omawianym artykule wymie-

► WAŻNE!

Własność nie ma charakteru nieograniczonego, właściciel bowiem może wykonywać swoje władztwo nad rzeczą, ale tylko we wskazanych granicach.

niono trzy uprawnienia właściciela tj. korzystanie z rzeczy, pobieranie z niej pożytków i innych dochodów oraz możliwość rozporządzania daną rzeczą. Jest to tak zwana „triada uprawnień właścicielskich” – pozytywna strona własności. Natomiast negatywna strona własności, to powstrzymywanie się przez osoby trzecie (nie właścicieli) od czynności, które mogłyby ingerować w czyjąś własność. Zatem powołując się na przepis art. 140 k.c. osoby trzecie mają obowiązek uszanowania cudzej własności. Właściciel ma w tej sytuacji roszczenie ochronne. Bezwzględną ochronę własności wynikającą bezpośrednio z przepisu art. 140 k.c. powiązано z negatywną stroną własności⁴.

► UWAGA!

Osoby trzecie mają obowiązek uszanowania cudzej własności.

Immisje bezpośrednie są celową ingerencją w sferę cudzej własności nieruchomości, np. poprzez wyrzucenie na nieruchomość sąsiednią nieczystości lub skierowanie na nią w sposób sztuczny wód opadowych. Wynika z tego, że osoba wytwarzająca immisje bezpośrednio charakteryzuje się określoną złą wolą. Nie budzi wątpliwości, że świadome kierowanie zakłóceń na nieruchomość sąsiednią jest sprzeczne z przepisem art. 140 k.c. ale i przepisem art. 5 k.c. Jednakże zła wola właściciela nieruchomości sąsiedniej może dotyczyć także immisji pośrednich, np. w przypadku emisji zanieczyszczeń⁵.

Wobec immisji bezpośrednich stosuje się roszczenie negatoryjne zgodnie z przepisem art. 222 par 2 k.c., mówiącym, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie znajduje swoje zastosowanie w razie trwałego naruszenia przez nieuprawnionego czyjejs własności. Ten rodzaj „wykroczenia” może polegać na notorycznych naruszeniach uprawnień właściciela z założeniem, że nie zostanie on pozbawiony władztwa nad daną rzeczą. Uregulowane w przepisie art. 222 ust. 1 k.c. roszczenie negatoryjne stanowi kore-

► UWAGA!

Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

lat uprawnień wyodrębnionych w przepisie art. 140 k.c., bowiem bez roszczenia wykonywanie jakichkolwiek praw własności mogłoby być uniemożliwione. Omawiane roszczenie nie może zatem być przedmiotem samodzielnego obrotu.

Roszczenie negatoryjne dla właściciela gruntu powstaje wówczas, gdy inna osoba nie mająca uprawnień przejeżdża lub przechodzi przez jego grunt, wypędza na nieruchomości swoje bydło⁶, zakłada np. urządzenie kierujące na nieruchomość gaz, kieruje na nią odpływ wody deszczowej, wylawia ryby z jego jeziora, czy też zrywa owoce z jego drzew.

Immisje pośrednie

Kwestię immisji pośrednich ustawodawca poruszył w przepisie art. 144 k.c. Jednakże podobnie jak w przypadku immisji bezpośrednich ustawodawca nie określił precyzyjnie czym właściwie jest tego typu oddziaływanie. Zagadnienie to można zinterpretować jedynie na podstawie orzecznictwa⁷. W świetle orzecznictwa jest to takie działanie na nieruchomości, które oddziałuje w sposób naturalny na nieruchomość sąsiednią, tj. poprzez zapachy, wytwarzanie ciepła, hałasu, wibracji lub nawet spływ wody deszczowej, który powstał wskutek wybudowania na określonym terenie betonowego chodnika lub ulicy⁸.

Jak stanowi przepis art. 144 k.c. nakaz powstrzymania się od oddziaływania dotyczy wszystkich sąsiednich nieruchomości⁹. Bez znaczenia jest też fakt, w którym władaniu się ona znajduje. Inną kwestią jest to, po czyjej stronie jest legitymacja do wystąpienia z roszczeniem o zaniechanie naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Jak wskazuje orzecznictwo – immisja polega na nieumyślnym przedostawaniu się określonych czynników na nieruchomość sąsiednią, które utrudniają sposób korzystania z nieruchomości¹⁰.

Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 października 2007 r. stwierdził, że niezależnie od tego, czy podmiot dopuszczający się naruszenia, posiada zezwolenie na prowadzenie określonej działalności, czy też nie posiada, nie wyłącza to bezprawności jego działania. Jednakże ocena naruszeń, będących podstawą roszczenia przewidzianego w przepisie art. 24 k.c., należy do sądu¹¹. Wyrok ten znajdzie także zastosowanie przy immisjach np. spowodowanych przez hałas odbywającego się wydarzenia sportowego na stadionie lub przy immisji inne-

go typu, tj. drgania, dym lub zaciemnienie spowodowane ekspozycją.

Podsumowanie

Immisje to pojęcie naruszenia prawa w sposób inny niż przez pozbawienie właściciela fizycznego władztwa nieruchomością. Jednakże ochrona praw właściciela jest tak samo istotna jak w przypadku bezprawnego usunięcia go z przedmiotu własności. W skrajnych sytuacjach immisje mogą powodować, iż właściciel mimo tego, że fizycznie w dalszym ciągu będzie przebywał na terenie nieruchomości, to wskutek bezprawnych działań nie będzie mógł korzystać ze swojej posesji¹². Mając na uwadze inwestycje celu publicznego, należy wyważyć interes właściciela nieruchomości sąsiedniej oraz interes ogółu społeczności, która będzie korzystać z danej nieruchomości. Kolidujące z prawem w tym ujęciu są także wartości takie jak swoboda działalności gospodarczej, bezpieczeństwo publiczne czy ochrona środowiska. Może dojść także i do takiej sytuacji, gdzie właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dla dobra danej zbiorowości społecznej pewnego rodzaju naruszenia. Przy rozwoju inwestycji celu publicznego takich jak drogi, lotniska czy stadiony zakłócenia opisane w niniejszym artykule są nieuniknione i częste. Właścicielowi w takim wypadku pozostaje skorzystanie ze środków odwoławczych. Opisywana w Konstytucji koncepcja własności nie jest koncepcją świętej własności, a zatem może być ograniczana na rzecz zaspokajania stale rosnących potrzeb społecznych.

► WAŻNE!

Immisje to pojęcie naruszenia prawa w sposób inny niż przez pozbawienie właściciela fizycznego władztwa nieruchomością.

adw. dr Magdalena Durlik-Olszewska

Doktor prawa, adwokat i właścicielka Kancelarii Adwokackiej Lexinvest dr Magdalena Durlik-Olszewska, ekspert nieruchomości. Kancelaria Adwokacka Lexinvest (www.lexinvest.pl) specjalizuje się w szeroko pojętym procesie inwestycyjnym w zakresie nieruchomości, wspierając deweloperów oraz osoby fizyczne planujące zakupić nieruchomość.

Przypisy:

¹ Na ten temat zob. wyrok WSA w Poznaniu z dnia 25 lipca 2013 r., II SA/Po 179/13, Lex nr 1513451, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 23 listopada 2011 r.,

- II SA/Bd 1124/11, Lex nr 1152363, wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 16 kwietnia 2009 r., II SA/Bd 934/08, Lex nr 550250 oraz wyrok NSA w Warszawie z dnia 11 kwietnia 2007 r., I OSK 707/06, Lex nr 325275.
- ² Na ten temat zob. wyrok SN z dnia 3 czerwca 1983 r., III CRN 100/83, Lex nr 2908.
- ³ Na ten temat zob. wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, Lex nr 55512.
- ⁴ Zob. M. Fras, M. Habdas, *op. cit.*, Lex 2018.
- ⁵ Zob. A. Wilk, *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami w prawie polskim*, Katowice 2015, s. 50-51.
- ⁶ Zob. K. Czerwińska – Koral, *Ochrona prawa własności, czyli roszczenia przysługujące właścicielowi na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego*, „Roczniki Administracji i Prawa” 14/2, 2014, s. 253.
- ⁷ Na ten temat zob. wyrok SN z 15 marca 1968 r., III CRN 41/68, Lex nr 6298.
- ⁸ Na ten temat zob. wyrok SN z dnia 15 marca 1968 r., III CRN 41/68, Lex nr 6298.
- ⁹ Termin nieruchomości rozumiany jest zgodnie z art 46 k.c. mianowicie 1. Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. 2. Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy.
- ¹⁰ Na ten temat zob. wyrok SN z dnia 28 grudnia 1979 r., III CRN 249/79, Lex nr 2480. W wyroku sąd stwierdził, że prowadzenie pasiek może być uznane za zakłócające ponad przeciętną miarę użytkowanie nieruchomości sąsiednich. Sąd poruszył kwestie, gdzie pszczoły mogą stanowić zagrożenie dla osób znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej podczas swoich oblotów.
- ¹¹ Na ten temat zob. wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 264/07, Lex nr. 435631.
- ¹² Zob. A. Wilk, *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami w prawie polskim*, Warszawa 2016, s. 1.