



Immisje

Omawiając kwestie związane z immisjami w pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę na to, iż immisje to oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą. Może tu chodzić zarówno o działanie właściciela korzystającego z nieruchomości, jak i nieruchomości samej w sobie (np. dziko rosnące drzewa przeszkadzają/zagrażają sąsiadom).

Korzystanie z własnej nieruchomości może i często oddziałuje niekorzystnie na nieruchomości sąsiednie. Z tego powodu konieczne jest określenie granic korzystania z własnej nieruchomości, uwzględniając z jednej strony interes własny, a z drugiej interesy sąsiadów.

Oddziaływanie na sąsiednią nieruchomość może przybrać dwie postacie:

- a) immisji bezpośrednich,
- b) immisji pośrednich.

Immisje bezpośrednie, to bezpośrednia ingerencja w sferę cudzej własności. W orzecnictwie sądów wskazuje się, że immisje bezpośrednie są zawsze zakazane, bez jakichkolwiek ograniczeń dotyczących "przeciętnej miary" (o czym poniżej). Są wynikiem złego zamiaru, celowego działania. Trudno usprawiedliwiać np. takie kierowanie wód opadowych z dachu za pomocą rynny, by koniec rynny znajdował się tuż przy granicy nieruchomości i powodował, że woda będzie zalewać sąsiednią nieruchomość.

Natomiast immisja pośrednia wynika z naturalnego korzystania z nieruchomości. To ujemne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, przy czym najczęściej źródłem tego oddziaływania jest korzystanie przez właściciela z jego nieruchomości. Działania właściciela mogą tworzyć np. hałas, zacienienie, przykre zapachy itp.

Nieruchomość sąsiednia to nie tylko nieruchomość fizycznie granicząca z nieruchomością, z której dochodzą immisje (a więc na której znajduje się źródło zakłóceń). To również każda nieruchomość narażona na szkodliwe wpływy takich immisji. Przykładowo hałas czy przykry zapach może przeszkadzać także działkom czy mieszkaniom położonym w nieco dalszym sąsiedztwie od źródła zakłóceń.

Jeden z istotniejszych przepisów dotyczących immisji, składający się na tzw. prawo sąsiedzkie, wyznacza granice immisji pośrednich. Wskazuje on,

kiedy takie immisje należy znosić, a kiedy można domagać się zaprzestania określonego działania i naprawienia wyrządzonej szkody. Chodzi o art. 144 Kodeksu cywilnego.

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.

Dozwolone są zatem tylko takie immisje, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich w granicach tzw. przeciętnej miary.

Kluczowe jest zatem:

- a) przeznaczenie terenu,
- b) stosunki, zwyczaje miejscowe.

Przeznaczenie terenu ma znaczenie przy ustalaniu, czy immisje są dozwolone.

Ustalenie czy zakłócenie w korzystaniu z nieruchomości mieści się w granicach "przeciętnej miary" musi być dokonywane m.in. z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości. Musi być obiektywne, tzn. nie należy odnosić tego tylko do subiektywnej wrażliwości danej osoby (np. przewrażliwienia na zapach). Inny będzie zatem dopuszczalny poziom "zapachu" w relacjach wiejskich, gdzie prowadzone jest gospodarstwo rolne, inny w relacjach podmiejskich na osiedlu domów jednorodzinnych czy w lokalach w centrum dużego miasta.

Drugim kryterium określenia granic immisji pośrednich są stosunki miejscowe. Chodzi tu o występujący aktualnie i przyjęty przez większość sposób używania nieruchomości na pewnym terenie (bądź sposób samego zapatrywania ludzi na to, jak powinno się z nieruchomości korzystać). Chodzi tu o wiele elementów - np. czas trwania określonego oddziaływania (np. hałasu), pora, w której dochodzi do immisji, intensywność zjawiska (np. określony poziom hałasu mierzony w decybelach) itp.

W przedmiocie ochrony przed immisjami istotne są dwie kwestie:

- a) kto może domagać się zaniechania immisji,
- b) czego konkretnie można się żądać.

Z żądaniem może w tej sytuacji wystąpić każdy właściciel nieruchomości, z której korzystanie zostało zakłócone przez immisje (np. sąsiad z lokalu obok czy właściciel działki położonej 100 m od źródła ponadprzeciętnego hałasu).

Może żądać:

- a) zaprzestania naruszeń (np. zaprzestania emitowania hałasu ponad określoną miarę) - a więc zaniechanie działań na przyszłość, oraz
- b) przywrócenia stanu poprzedniego, a więc stanu jaki istniałby, gdyby własność nieruchomości nie została naruszona na skutek immisji.

Wynika to z art. 222 § 2 Kodeksu cywilnego.

W sytuacji, gdy immisja przekraczająca przeciętną miarę ma np. postać zalewania sąsiedniej nieruchomości z uwagi na celowe kształtowania terenu tak, aby woda opadowa spływała do sąsiada? Poszkodowany właściciel może domagać się zaprzestania dokonywania takich prac, oraz wykonania robót ziemnych w taki sposób, aby woda spływała naturalnie, tak jak miało to miejsce wcześniej, tj. przed podjęciem niedopuszczalnych modyfikacji w kształtowaniu terenu.

Podstawa Prawna:

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93

Masz dodatkowe pytania?

Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnych pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu sulęcińskiego: SULECIN, KRZESZYCE, TORZYM, LUBNIEWICE, SŁOŃSK.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę pod nr tel.: 509 256 700

lub rejestrację online - <https://www.gov.pl/web/nieodplatna-pomoc>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: „Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w powiecie sulęcińskim w 2025 r.” finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Sulęciński. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.