Jarosław Moskała

Immisja jako dopuszczalna forma ingerencji w cudze prawo własności w prawie polskim w świetle orzecznictwa

Treść prawa własności, będącego naczelnym i najszerzej chronionym prawem rzeczowym, daje właścicielowi uprawnienie do korzystania z rzeczy w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem – jest zatem formą względnie pełną, obejmując wszelkie możliwe uprawnienia względem rzeczy[865]. Teoretycznie przyjąć można nawet, że jednym z tych uprawnień jest także możliwość jej zniszczenia, choć może to wprawdzie rodzić dalej idące skutki, w tym także odszkodowawcze[866]. Własność jest więc prawem bezwzględnym, nieograniczonym w czasie, użytecznym w stosunku do każdej osoby władającej rzeczą bez uprawnienia skutkującego wobec właściciela[867]. Ochrona ta udzielona jest właścicielowi nie tylko wobec działań osób fizycznych czy prawnych, ale i organów państwowych i samorządowych, nawet gdy z formalnego punktu widzenia działają one na podstawie obowiązujących przepisów ustrojowych i proceduralnych. Naruszeniem uprawnień właścicielskich będzie bowiem także sytuacja, w której klasyczny triumwirat uprawnień ograniczony zostanie w drodze planu zagospodarowania przestrzennego[868].

Choć argumentów za bezwzględnym charakterem prawa własności odnaleźć można wiele w orzecznictwie i literaturze, nie oznacza to wszakże, że prawo własności jest prawem absolutnym – dyspozycja art. 140 k.c. ogranicza bowiem uprawnienia właścicielskie, odwołując się do przepisów ustawy i zasad współżycia społecznego. Pośród ograniczeń tych wskazać należy przykładowo przepisy ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, czy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, ustaw – Prawo budowlane oraz Prawo wodne, a także – a może przed wszystkim – zawartych w przepisach tzw. prawa sąsiedzkiego w art. 144–154 k.c.

[865] J. Nadler, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 445.

[866] Por. wyrok SN z 28 stycznia 1967 roku, sygn. akt I CR 475/66, niepubl.

[867] Por. wyrok SN z 22 listopada 1994 roku, sygn. akt II CRN 127/94, LEX 82293.

[868] Por. wyrok WSA we Wrocławiu z 6 czerwca 2007 roku, sygn. akt II SA/Wr 66/07, Dz.Urz.Dśl. z 2007 roku, nr 286.

Charakterystycznym dla polskiego systemu prawnego jest w tym zakresie, że ograniczenia te mogą mieć różny zakres, zależnie od miejsca położenia nieruchomości. Nie są to zatem ograniczenia bezwzględnie funkcjonujące w każdym przypadku, mające postać np. francuskich służebności ustawowych[869], a jedynie realizujące się w określonych przypadkach. Tworzy się wówczas szczególnego rodzaju stosunek prawny o charakterze *quasi*-zobowiązaniowym, między właścicielami sąsiednich nieruchomości[870].

Z samego faktu sąsiedztwa nieruchomości wynika oczywista zależność, prowadząca do powstania możliwości oddziaływania jednej z nieruchomości na drugą. Ścisłe stosowanie art. 140 k.c. byłoby zatem niemożliwą do zastosowania fikcją. W ramach przepisów, tworzących „prawo sąsiedzkie", a ograniczających wykonywanie prawa własności, odnajdujemy m.in. art. 144 k.c., zgodnie z którym 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. Warto jest także dodać, że z sąsiedztwem mamy do czynienia nie tylko w razie, gdy nieruchomości są ze sobą styczne, ale również dopóty, dopóki odczuwalne jest oddziaływanie zakłóceń związanych z wykonywaniem prawa własności, nawet z większej odległości[871]. Według tradycyjnych pojęć korzystanie z nieruchomości sąsiedniej przejawia się w wykonywaniu aktów władztwa fizycznego nad nieruchomością. Uniemożliwienie lub utrudnienie w sferze wykonywania aktów władztwa może w tym sensie polegać na różnego rodzaju immisjach materialnych. Istota ich wyraża się w tym, że określone przyczyny (zachowania) są źródłem przenikania w sferę nieruchomości sąsiedniej określonych elementów i zjawisk przyrody w szerokim tego słowa znaczeniu lub oddziaływania na nieruchomość określonych sił. Przyczyną sprawczą tych zakłóceń mogą być konstrukcje budowlane, dymy, gazy, wyziewy, zapylenia, wstrząsy, energia itd. Rozwój techniki, a w jego wyniku powstawanie coraz szerzej

---

869 G. Ripert, J. Boulanger, *Traité de droit civil*, t. II, Paris 1957, s. 1074; cyt. za: A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa cywilnego*, Tom III, Warszawa 2003, s. 288–289.

870 A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1962, s. 61.

871 R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, NP 1969, nr 6.

rozbudowującego się środowiska technicznego, cywilizacyjnego człowieka nakazuje objęcie art. 144 k.c. także immisji, mających swoje źródło w falach elektromagnetycznych[872]. Hipoteza przepisu obejmuje zatem zdarzenia, stanowiące poniekąd zagrożenie dla środowiska, w rozumieniu Ustawy z 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska, ale i sytuacje spoza jej zakresu, które mimo to negatywnie oddziałują na sąsiadującą nieruchomość.

Oddziaływania te, zwane immisjami, polegają na aktywnym działaniu właściciela nieruchomości, dokonywanym w ramach i w granicach jego prawa własności, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich[873]. Do immisji zaliczymy zatem przenikanie korzeni na grunt sąsiedni (art. 150 k.c.), przekroczenie granicy gruntu przy wznoszeniu budowli (art. 151 k.c.), a także wejście na grunt sąsiedni (art. 149 k.c.). Wynika z tego, że immisją jest w zasadzie każde zakłócenie nieruchomości sąsiedniej[874]. Immisjami *sensu stricto* nazywa się jednak sytuacje, określone dyspozycją przepisu art. 144 k.c. W doktrynie wyróżnia się dwa rodzaje takich immisji, a mianowicie: bezpośrednie oraz pośrednie.

Te pierwsze polegają na celowym, bezpośrednim oddziaływaniu na nieruchomość sąsiednią, poprzez kierowanie na nią określonych substancji, jak woda, ścieki czy inne płyny. Stanowią *de facto* fizyczną, zamierzoną ingerencję w nieruchomość sąsiednią. Co do zasady są one bezwzględnie zakazane, jako że ich ewentualne zaistnienie prowadziłoby do naruszenia normy art. 140 k.c. – stanowiłoby to bowiem formę korzystania z nieruchomości, niebędącej własnością osoby dokonującej oddziaływania, bez zgody jej właściciela[875]. Z tego też względu nie sposób jest powoływać się na okoliczność, że immisja bezpośrednia nie zakłóca korzystania z sąsiedniej nieruchomości ponad dopuszczalną miarę, wynikającą z jej społeczno-gospodarczego przeznaczenia oraz stosunków miejscowych[876], jako że jest działaniem zamierzonym. Do

---

[872] Por. uchwała SN z 21 marca 1984 roku, sygn. akt III CZP 4/84, OSNC 1984, nr 10, poz. 171.

[873] J. Nadler, *op. cit.*, s. 446.

[874] R. Czarnecki, [w:] Z. Resich (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, Warszawa 1972, s. 381.

[875] W. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982.

[876] J. Nadler, *op. cit.*, s. 446.

działań takich zaliczyć należy zachowania zmierzające bezpośrednio do zakłócenia nieruchomości, ale i wynikające z rażącego niedbalstwa właściciela nieruchomości wyjściowej[877]. Z powyższych przyczyn do kwestii immisji bezpośrednich nie ma zatem zastosowania art. 144 k.c.[878] Jedynym wyjątkiem, mogącym uzasadniać immisje bezpośrednie, wydaje się być zgoda właściciela nieruchomości sąsiedniej.

Godzi się także zauważyć, że także immisje pośrednie są w zasadzie niedopuszczalne. Prowadzi do tego wniosku interpretacja art. 140 k.c., zgodnie z którą właściciel nieruchomości może korzystać ze swej własności z wyłączeniem innych osób – w negatywnym aspekcie prawa własności oznacza to, że każda osoba, niebędąca właścicielem, zobowiązana jest do powstrzymywania się od naruszania cudzej własności.

Tym niemniej przepisów prawa nie sposób interpretować w oderwaniu od rzeczywistości. Zważyć zatem należy, że w warunkach codziennych własność poszczególnych nieruchomości przynależy wielu różnym podmiotom, wykonującym swe prawa własności w różny, częstokroć dowolny sposób. Rzecz jasna, dowolność tę ograniczają tak przepisy Kodeksu cywilnego – w szczególności art. 140 i następne k.c. – jak i inne akty prawne, na przykład należące do gałęzi prawa administracyjnego, jak plany zagospodarowania przestrzennego, jednakże doświadczenie życiowe oraz praktyka prawa prowadzą do oczywistego wniosku, że wykonywanie prawa własności może prowadzić do zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiedniej. Istotnym jest jednakże, aby zakłócenia te nie przekraczały przeciętnej miary.

Pośród wyjątkowo dopuszczalnych immisji pośrednich w doktrynie wyróżnia się immisje materialne oraz niematerialne, a także pozytywne i negatywne. Zakłóceniami materialnymi jest więc oddziaływanie na sąsiednią nieruchomość, związane z przenikaniem na jej teren sił oraz cząstek materii odczuwalnych przez właściciela. Zalicza tu zatem zarówno pył czy dym, jak i wstrząsy lub fale dźwiękowe. Istotą ich jest więc oddziaływanie na podstawowe zmysły ludzkie, w zasadzie z wyjątkiem wzroku. W przeciwieństwie do immisji materialnych, zakłócenia o charakterze niematerialnym oddziaływać będą głównie na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej, przenikając do niej

[877] S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 210.
[878] Por. wyrok SN z dnia 15 marca 1968 roku, sygn. akt III CRN 41/68, niepubl.

głównie za pośrednictwem wzroku – stanowią zatem naruszenie dóbr osobistych właściciela nieruchomości sąsiedniej, aczkolwiek z pewnymi wyjątkami. Pod pojęciem immisji pozytywnej rozumie się zaś oddziaływanie aktywne, w przeciwieństwie do immisji negatywnej, polegającej na ograniczeniu (uniemożliwieniu) docierania do nieruchomości zakłóconej pewnych czynników otoczenia, jak światło słoneczne czy widok[879].

Abstrahując od dalszych rozważań, związanych z pojęciem immisji *in se*, wskazać należy, że dopuszczalność zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiedniej, jako wyjątek od reguły nienaruszalności prawa własności, jest przewidziana w przepisie art. 144 Kodeksu cywilnego. Przesłanką dopuszczalności immisji jest, aby zakłócenia te nie przekraczały przeciętnej miary, wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Miarę tę oceniać należy w sposób zobiektywizowany, niezależny w zasadzie od stanowisk – zantagonizowanych najczęściej – sąsiadów[880]. Należy mieć nadto na względzie, że przepis ten ma charakter negatywny – co do zasady zakazuje on bowiem immisji, ustalając jedynie wyjątki od tej zasady.

Oceniając miarę zakłóceń, należy zatem odnieść się do społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości, zarówno emitującej immisje, jak i doznającej zakłóceń. Teoretycznie bowiem nie sposób byłoby dokonać oceny wyłącznie przez pryzmat nieruchomości emitującej, jako że dopuszczając określony zakres immisji, należy przecież zrównoważyć słuszne interesy właścicieli obu nieruchomości. Przeciętną miarą w zakresie dopuszczalnego hałasu nie będzie zatem tylko pułap wyznaczony przez decyzję administracyjną wydaną na podstawie aktualnego rozporządzenia w tym zakresie, ale także pułap wyznaczony przez obiektywną i zarazem oderwaną od przepisów ocenę realiów korzystania z przedmiotowej nieruchomości należącej do powoda[881]. Dopuszczalnymi będą więc tylko takie immisje, które wynikają ze zwykłej, zgodnej z prawem i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem eksploatacji nieruchomości, a których zakres nie ogranicza zanadto normalnego korzystania z nieruchomości sąsiedniej[882].

---

879 A. Stelmachowski, [w:] T. Dybowski (red.), *System prawa cywilnego*, tom II, Warszawa 2003, s. 290-292.

880 S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1998, s. 24 i n.

881 Por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6 marca 2007 r., sygn. akt I ACa 48/07, LEX nr 298569.

882 T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa

Ocena „przeciętnej miary" w rozumieniu art. 144 k.c. musi być dokonana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, których przestrzeń w miejscu zamieszkiwania w następstwie realizacji dalszych inwestycji uległaby ograniczeniu[883]. Nadto, ocenie podlegać musi także częstotliwość zakłóceń. Jednorazową lub powtarzającą się immisję należy odróżnić od zakłóceń ciągłych – i w ten sposób ustalać przeciętną miarę. Gdy zaś niekorzystne oddziaływanie na nieruchomość występuje tylko raz w tygodniu lub jest związane np. z pracami budowlanymi, nie może być uznane za przekraczające przeciętną miarę. Bez wątpienia, taki fakt ma znaczenie z punktu widzenia oceny stopnia zakłóceń, ale nie może być traktowany w oderwaniu od pozostałych czynników, takich jak długotrwałość oddziaływań i ich intensywność oraz zakres niedogodności i ograniczeń, jakich w związku z nimi doznają właściciele nieruchomości sąsiednich. Nieprzerwane występowanie immisji pośrednich jest istotnym, ale nie jedynym elementem oceny stopnia zakłóceń.

Pojęcie „stosunków miejscowych", będących podstawą oceny miary naruszeń, jawi się formą klauzuli generalnej, zbliżoną do pojęcia „zasad współżycia społecznego", obowiązującą jednak w określonym rejonie czy społeczności. Poza sporem jest bowiem, że w ramach tej instytucji mieści się cały szereg zagadnień, związanych zarówno z położeniem nieruchomości, jak i miejscową degradacją środowiska czy specyfiką działalności danego obszaru. Innymi słowy – oceny stosunków miejscowych należy dokonywać wyłącznie indywidualnie i tylko w odniesieniu do obszaru, na którym leżą „skonfliktowane" nieruchomości. Nie sposób pominąć fakt, że identyczne zakłócenie może zostać zakwalifikowanym jako przekraczające przeciętną miarę w ramach jednych stosunków miejscowych, w innym będąc oczywiście dopuszczalnym[884].

Kwestią o istotnym znaczeniu jest także rozumienie pojęcia „przeznaczenia nieruchomości". W orzecznictwie[885] oraz w literaturze

1969, s. 325.

[883] Wyrok SN z 22 listopada 1985 r., sygn. akt II CR 149/85, OSNC 1986 nr 10, s. 162.

[884] S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 25.

[885] Por. m.in. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., III CRN 249/79, OSNC 1980, nr 7–8, poz. 144.

przedmiotu uznaje się, że art. 144 k.c. ujmuje to pojęcie w znaczeniu obiektywnym, czyli wymaga odniesienia jej do rodzaju, charakteru i funkcji gospodarczej, określonych we właściwych przepisach. Faktyczny sposób korzystania z nieruchomości przez właściciela nie jest zatem decydujący, jeśli sposób ten nie odpowiada tak rozumianemu przeznaczeniu. Dlatego przy ustalaniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości uwzględnia się plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje administracyjne nieodzowne dla korzystania z nieruchomości w określony sposób – dotyczy to tylko niektórych rodzajów działalności połączonych z korzystaniem z nieruchomości. W wypadku gdy korzystającym z nieruchomości nie jest właściciel, lecz wieczysty użytkownik gruntu, w grę wchodzi dodatkowy element w postaci korzystania z gruntu w granicach określonych przez umowę[886].

Pomijając jednak przypadki oczywiste, należy stwierdzić, że praktyka dostarcza wielu przykładów, niedających się rozstrzygnąć w sposób oczywiście jednoznaczny, a w każdym razie przysparzających znacznych problemów interpretacyjnych. Tytułem przykładu wypada wskazać na przypadek, w którym powstanie budynku na sąsiedniej nieruchomości utrudnia właścicielowi nieruchomości zakłócanej odbiór fal radiowych czy telewizyjnych. Kwestia ta rozstrzygnięta została uchwałą Sądu Najwyższego z 21 marca 1984 roku[887], uznającą, że zakłócenie tego typu jest zbliżonym do immisji uniemożliwiającej docieraniu światła słonecznego, a zatem winno być uznanym za przekraczające przeciętną miarę i jako takie – zakazane. Równie ciekawy jest przypadek prowadzenia pasieki na nieruchomości sąsiedniej, w warunkach wiejskich[888]. Co do zasady bowiem uznać należy, że hodowla pszczół na terenie pozamiejskim nie stanowi działania szczególnie uciążliwego. Tym niemniej dokonując oceny uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich, trzeba wziąć pod uwagę, że owady te są zdolne do pokonywania znacznych odległości i mogą stanowić niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia mieszkańców nie-ruchomości sąsiednich. Z uwagi miejsce tych dóbr w prawnej hierarchii prowadzenie pasieki uznane zostało za immisję przekraczającą przeciętną miarę.

---

886 Por. wyrok SN z 10 lipca 2003 r., sygn. akt I CKN 497/01, LEX 121698.

887 Sygn. akt III CZP 4/84.

888 Por. wyrok SN z 28 grudnia 1979 roku, sygn. akt III CRN 249/79, OSNCP 1980, z. 7–8, poz. 144, cyt. za: E. Gniewek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Kraków 2001.

Szczególnie ważkie zagadnienia powstają w sytuacjach, gdy społeczno-gospodarcze przeznaczenie określone jest na mocy generalnego aktu prawnego – aktu prawa miejscowego w postaci planu zagospodarowania przestrzennego, tudzież decyzji właściwego organu administracji ustalającego warunki zabudowy. Akty te mogą bowiem prowadzić do sytuacji, gdy immisje na nieruchomości sąsiednie, w razie skonsumowania decyzji przez uprawnione podmioty, będą oczywistym wynikiem ich realizacji. Kwestia ta została wprawdzie uregulowana, m.in. w jednej z dyrektyw, zawartych w art. 5 ustawy – Prawo budowlane, zgodnie z którą należy zapewnić poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich, występujących w obszarze oddziaływania obiektu[889], a także w art. 36 Ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym[890], jednakże występujące tam pojęcie „rzeczywistej szkody" nie zostało sprecyzowane, co powoduje konieczność dookreślenia tego terminu w drodze orzeczniczej. Ponadto zauważyć należy, że pojęcie to jest w swym zakresie znacznie węższe od immisji w rozumieniu art. 144 k.c., jako że dotyczy tylko sytuacji, w których wartość nieruchomości ulega rzeczywistemu obniżeniu wskutek wydania aktu prawa administracyjnego, określającego jej przeznaczenie[891]. Nietrudno zaś wyobrazić sobie, że nie wszelkie immisje będą wpływać na wartość nieruchomości zakłócanej, co może prowadzić do prawnego sankcjonowania naruszenia cudzej własności, bez możliwości ubiegania się o ochronę prawną w tym zakresie, co stanowi w zasadzie swoistą lukę w prawie. Tym niemniej, przypadki tego rodzaju należą do wyjątkowych, gdyż nawet zacienienie prowadzić może do obniżenia wartości, w razie zaś realnego jej spadku właścicielowi nieruchomości przysługiwać będzie roszczenie o odszkodowanie[892], dochodzone w trybie cywilnoprawnym[893]. Dodać także należy, że oceny miary immisji nie należy oceniać wyłącznie przez pryzmat norm administracyjnych, określających dopuszczalne w danym miejscu

---

[889] Por. art. 5 ust. 2 pkt 9 Ustawy z 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane.

[890] Dz.U. z 2003 r., nr 80, poz. 717.

[891] Por. wyrok SN z 12 października 2007 roku, sygn. akt V CSK 230/07, LEX 485903.

[892] K. Świderski, *Uwagi na temat prawnych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego przez gminę*, Casus, 2006, nr 3.

[893] Por. wyrok WSA w Krakowie z 22 października 2007 roku, sygn. akt II SA/Kr 723/06.

natężenia zakłóceń (np. hałasu). Stanowią one bowiem tylko jedno z kryteriów, za pomocą które trzeba oceniać, czy immisja przekracza przeciętną miarę[894].

W razie przekroczenia przeciętnej miary immisji właściciel nieruchomości zakłóconej dysponuje roszczeniem o zaniechanie zakłócenia oraz o przywrócenie stanu poprzedniego. Pierwsze z tych roszczeń może zostać zrealizowane zarówno przez zaprzestanie działań zakłócających, jak i przez zastosowanie urządzeń, zapobiegających jego skutkom[895]. Do realizacji ochrony konieczne jest jednak uwzględnienie zarówno zagadnień wynikających z przepisów odrębnych (np. ustawa – Prawo wodne, ustawa – Prawo geologiczne i górnicze), jak i aktualnych możliwości technicznych.

Szczególnie istotnym problemem na tym tle jest rozważenie dopuszczalności roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego – wyburzenia budowli zakłócającej, w sytuacji gdy postawiona została w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Rozważenia wymaga bowiem znaczenie pozwolenia na budowę dla możliwości i skuteczności dochodzenia roszczenia negatoryjnego, którego uwzględnienie prowadzi do zniweczenia przedsięwzięcia, do którego dokonania uprawniało to pozwolenie. Chodzi zatem w zasadzie o wzajemne relacje art. 144 k.c. z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego oraz ustawy – Prawo budowlane.

Pozwolenie na budowę jest decyzją administracyjną uprawniającą do rozpoczęcia i wykonywania robót budowlanych. W rozumieniu prawnym niewątpliwie odmienny jest przedmiot pozwolenia na budowę od orzeczenia uwzględniającego powództwo oparte na twierdzeniu, że obiekt zbudowany zgodnie z pozwoleniem jest źródłem immisji, uzasadniającej roszczenie negatoryjne właściciela nieruchomości sąsiedniej. Droga sądowa jest zaś oczywiście dopuszczalna.

Kwestią problematyczną jest zatem znaczenie decyzji – pozwolenie na budowę. Stanowisko Sądu Najwyższego jest niejednoznaczne. Z jednej strony zakłada się bowiem, że możliwe jest roszczenie o zaniechanie prowadzenia legalnej inwestycji, której funkcjonowanie po zakończeniu będzie stanowić zakłócenie, przekraczające przeciętną

---

[894] Por. wyrok SN z dnia 10 lipca 2003 r., sygn. akt I CKN 497/01, LEX 121698.
[895] R. Czarnecki, *op. cit.*, s. 387.

miarę, mimo uzyskania przez inwestorów pozwolenia na budowę[896], z drugiej zaś stwierdza, że ocena przyszłych naruszeń praw osób trzecich znajduje się poza kognicją sądów powszechnych, będąc możliwą do zaskarżenia wyłącznie w toku postępowania administracyjnego, a w konsekwencji – sądowo-administracyjnego[897]. Pierwszy z tych poglądów zakłada bowiem, że decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została z poszanowaniem praw osób trzecich, co wynika z przepisów ustawy – Prawo budowlane. Poza sporem pozostaje natomiast to, że w braku wyłączenia przepisów Kodeksu cywilnego, decyzja administracyjna powinna i te prawa uszanować. Tym samym przyjąć należy, że w razie wydania decyzji ostatecznej, jest ona absolutnie zgodna z normami prawa budowlanego i zagospodarowania przestrzennego, szczególnie przy założeniu, że właś-ciciele nieruchomości sąsiednich są stronami postępowania administra-cyjnego w tym zakresie z mocy prawa (art. 28 k.p.a.). Tym samym, jeżeli nie zachodzi bezwzględna nieważność decyzji administracyjnej, jest ona wiążąca dla sądu powszechnego, rozpoznającego roszczenie negatoryjne. Związanie to dotyczy jednak tylko jej bezpośredniego przedmiotu, zatem dopuszczalne jest ustalenie, że mimo zasadniczej zgodności decyzji z prawem, narusza ona prawa osób trzecich. W toku postępowania cywilnego niedopuszczalne jest jednak zniweczenie podstawowego roz-strzygnięcia administracyjnego, jako że prowadziłoby to do oczywistego naruszenia przepisów postępowania, wskutek podjęcia orzeczenia przez sąd powszechny poza granicami swej właściwości.

Tym niemniej, rozebranie obiektu budowlanego jako rozwiązanie najbardziej radykalne z oczywistych względów w zasadzie może być nakazane tylko wówczas, gdy w danej sytuacji nie ma innych środków służących do przywrócenia nie zakłóconego korzystania z nieruchomości sąsiedniej lub środki takie są niewystarczające. Jeżeli obiekt budowlany powoduje zakłócenie korzystania z nieruchomości sąsiedniej na skutek wybudowania go z określonymi odstępstwami od pozwolenia na budowę lub z określonym naruszeniem jego warunków i wymagań, zasadne może być nakazanie usunięcia tylko tego odstępstwa lub doprowadzenie obiektu do stanu zgodnego z warunkami i wymaganiami (np. nakazanie

[896] Por. wyrok SN z dnia 3 czerwca 1983 roku, sygn. akt III CRN 100/83, OSNCP 1984, z. 1, poz. 10.

[897] Por. wyrok SN z dnia 19 marca 1987 roku, sygn. akt III CRN 53/87, OSPiKA 1988, z. 7–8, poz. 173.

rozebrania części obiektu)[898], aczkolwiek dopuścić należy i możliwość rozebrania budowli w całości[899]. Kwestią pozostającą w zasadzie poza obszarem niniejszej pracy, acz w moim mniemaniu istotną, jest dopuszczalność wznowienia postępowania i uchylenia pozwolenia na budowę w kontekście ochrony tzw. praw nabytych oraz ewentualnej odpowiedzialności organu administracji w razie uchylenia decyzji w trybie wznowienia postępowania i orzeczenia nakazu rozbiórki. Wydaje się bowiem, że realizacja inwestycji budowlanej w oparciu o ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, niezależnie od tożsamości podmiotu uprawnionego, realizuje interes prywatny, z nielicznymi tylko wyjątkami, dotyczącymi celów publicznych. Zważywszy zaś na generalną, konstytucyjną zasadę równości wszystkich wobec prawa, wyrażoną w art. 32 Konstytucji RP, oraz zasadę ochrony prawa własności, zawartą w art. 21, trudno oprzeć się wrażeniu, że uchylenie decyzji o pozwoleniu na budowę powinno być koniecznością w sytuacjach, w których realizacja inwestycji w sposób oczywisty i znaczący zakłóci korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Abstrahując bowiem od kwestii odszkodowania, oczywiście należnego w takich przypadkach, stwierdzić trzeba, że w pierwszej kolejności winno się udzielać ochrony dotychczasowo istniejącemu, zgodnemu z prawem porządkowi, częstokroć niemożliwemu do odtworzenia w razie powstania źródła immisji, nawet w innej lokalizacji. Zważyć natomiast wypada, że potencjalny inwestor nie poniósłby *de facto* żadnej szkody, jako że ciężar odpowiedzialności za bezprawie normatywne spoczywać będzie na właściwym organie administracji, zgodnie z regułą art. 417 k.c.[900] Jedynym wyjątkiem od sugerowanej interpretacji zbiegających się dziedzin prawa mogłyby być wyłącznie inwestycje, mające na celu realizację ważnego interesu publicznego, jako mające prymat nad interesem prywatnym.

W przypadkach wskazanych powyżej, w obecnym stanie prawnym roszczenie negatoryjne może doznać istotnych ograniczeń, ponieważ

---

898 Por. wyrok SN z 16 grudnia 1992 roku, sygn. akt I CRN 188/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 90.

899 W.J. Katner, *Glosa do wyroku SN z dnia 16 grudnia 1992 r.*, I CRN 188/92. Palestra, 1993, nr 3–4, s. 150.

900 J. Kremis, *Odpowiedzialność Skarbu Państwa za decyzje administracyjne według kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania administracyjnego*, Wrocław 1986; zob. także: A. Szpunar, *Znaczenie art. 160 k.p.a. jako podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej*, PiP 1990, nr 9.

niemożliwe będzie zarówno przywrócenie stanu poprzedniego, jak i zaniechanie naruszeń. Skutkiem tego istotą roszczenia będzie w zasadzie wyłącznie ograniczenie, nie zaś zaprzestanie immisji, a w każdym razie – roszczenie odszkodowawcze. Z całą pewnością fakt usankcjonowania stanu niezgodnego z prawem w drodze aktu prawa administracyjnego nie wyłącza uprawnień, określonych w art. 222 k.c. Pod dyskusję należałoby jednak oddać kwestię, czy w demokratycznym państwie prawa sytuacje tego rodzaju mogą być dopuszczalne, prowadzą bowiem do zmiany *status quo* w sposób krzywdzący podmiot najbardziej i pierwotnie uprawniony.

Jarosław Moskała

"Immission" as a permissible form of interference with another person's ownership in Polish law in the light of judicial decisions. Summary

Compliant with the content of ownership, the supreme and most extensively protected proprietary right, the owner may, within the limits specified by statutory law and the principles of community life, use a thing in accordance with its socioeconomic purpose. This, however, is not an absolute right due to restrictions imposed e.g. under the provisions of the so-called "neighbor's right" (*prawo sąsiedzkie*) stipulated in Articles 144 to 154 of the Civil Code. The mere fact of adjacency between immovable properties entails an obvious relation with potential for mutual interaction. Pursuant to the regulations of the Civil Code, the owner of an immovable property, in the exercise of his right, shall abstain from acts that would disturb the use of neighboring immovable properties in excess of its normal use, resulting from the socioeconomic designation of those immovable properties and the local conditions. Acts causing disturbance in the use of an immovable property fall under the name of "immission" *(immisja)*. This article is devoted to the subject of legal regulations on immission.

Translated by Marzena Bąk