

Immisje sąsiedzkie a ochrona dóbr osobistych

1. Ukształtowanie powierzchni ziemskiej powoduje, że nieruchomości gruntowe zazwyczaj graniczą ze sobą. Stwarza to potencjalną możliwość ich wzajemnego oddziaływania na siebie. Niezbędne jest zatem wypracowanie kompromisu, mającego za zadanie regulowanie zakresu uprawnień poszczególnych właścicieli, których nieruchomości pozostają w sąsiedztwie¹. Cel ten spełniać ma tzw. prawo sąsiedzkie.

Pod pojęciem prawa sąsiedzkiego rozumieć należy zbiór norm, regulujących wzajemne stosunki pomiędzy właścicielami nieruchomości sąsiadujących lub nieruchomości wzajemnie na siebie oddziaływujących². W literaturze przedmiotu wskazuje się, że przepisy prawa sąsiedzkiego dotyczą nie tylko nieruchomości graniczących ze sobą, lecz także innych nieruchomości, na które rozciąga się oddziaływanie danej nieruchomości³.

Może się jednak zdarzyć tak, że dany stan faktyczny stanowić będzie podstawę do stwierdzenia, że przy oddziaływaniu na nieruchomość mamy do czynienia nie tylko z niedozwoloną immisją (czyli ingerencją w prawo własności), ale także z naruszeniem dobra osobistego danej osoby⁴.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest zbadanie wzajemnej korelacji pomiędzy przepisami regulującymi ochronę dóbr osobistych⁵, a przepisami mającymi na celu ochronę prawa własności nieruchomości⁶ przed immisjami, zwłaszcza w kontekście pojawiających się na tym tle wątpliwości w doktrynie.

¹ W. J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 5.

² A. Stelmachowski, (w:) *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe* pod red. T. Dybowskiego, Warszawa 2007, s. 300.

³ R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, NP 1969, Nr 6; orz. SN z dnia 5 grudnia 1960 r. (3 CR 783/60, OSPIKA 1962, Nr 3, poz. 3). Daje to podstawę do wyróżniania nieruchomości sąsiadujących (tj. tych, które bezpośrednio ze sobą graniczą) oraz nieruchomości sąsiednich; zob. W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 25 i 26 oraz cyt. tam literatura.

⁴ W mojej ocenie prawidłowa jest koncepcja (dominująca w polskiej cywilistyce), rozróżniająca same dobra osobiste od praw podmiotowych, które te dobra chronią. Zob. A. Szpunar, *Ochrona dóbr osobistych*, Warszawa 1979, s. 85; J. Panowicz-Lipska, *Majątkowa ochrona dóbr osobistych*, Warszawa 1975, s. 6-7; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2004, s. 166, A. Wolter, *Prawo cywilne – Zarys części ogólnej*, Warszawa 1977, s. 166; J. Chaciński, *Kilka uwag o podstawowych konstrukcjach jurydycznych z zakresu ochrony dóbr osobistych*, MoP 1995, Nr 2, s. 39. Tak też wyr. SA w Białymstoku z dnia 25 stycznia 2001 r. (I ACA 4/01, OSA 2001, Nr 9, poz. 51). Jednakże – dla uproszczenia wywodów – w dalszej części mowa będzie o naruszeniu dóbr osobistych; oczywiście chodzi mi wówczas o naruszenie praw na dobrach osobistych (zresztą pisanie o naruszeniu dóbr osobistych nie jest błędem, jako że konieczną przesłanką naruszenia prawa na dobru osobistym jest wcześniejsze naruszenie samego dobra).

⁵ W szczególności art. 24 § 1 k.c.

⁶ Dla uproszczenia, w dalszej części artykułu mowa będzie o ochronie prawa własności. Zaznaczenia jednak wymaga, że z ochrony przewidzianej w art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. w konkretnych okolicznościach skorzystać mogą także użytkownicy wieczysti (por. art. 233 k.c.), podmioty, którym przysługuje

2. Norma zawarta w treści art. 144 k.c. stanowi, że 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. Z powołanego przepisu wynika zakaz szkodliwych immisji (emisji). Pod wskazanym pojęciem rozumieć należy oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie, które polegają na zakłócaniu korzystania z tych nieruchomości poprzez emitowanie substancji lub inne szkodliwe oddziaływanie⁷, bez bezpośredniego wtargnięcia na obszar tych nieruchomości.

Analiza regulacji immisji w kodeksie cywilnym implikuje stwierdzenie, że co do zasady immisje o charakterze pośrednim⁸ – składają nieuniknione we wzajemnych stosunkach sąsiedzkich – są dopuszczalne, o ile nie przekraczają granic „przeciętnej miary”, ustalonej *in concreto* przy uwzględnieniu społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych⁹. Oba kryteria oceny „przeciętnej miary” immisji powinny być stosowane w sposób zobiektywizowany¹⁰. W literaturze wskazuje się ponadto, że w zakresie zagadnień związanych z ochroną środowiska stosować należy przede wszystkim przepisy dotyczące ochrony środowiska, które wyznaczając dopuszczalne normy ingerencji w środowisko, wyłączają w uregulowanym zakresie kryterium przeciętnej miary z art. 144 k.c.¹¹ Natomiast przekroczenie ustalonych przez ustawodawcę granic immisji, pozwala właścicielowi nieruchomości dotkniętemu przez naruszenie na wystąpienie z powództwem negatoryjnym (*actio negatoria*).

służebność (zwłaszcza uregulowana w art. 301 § 1 k.c. tzw. *habitatio* - służebność mieszkania), użytkownikanie czy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 251 k.c.), spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (tak orz. SN z dnia 22 listopada 1985 r., II CR 149/85, OSNCP 1986, Nr 10, poz. 162), a także najemcy (art. 690 k.c.; zob. orz. SN z dnia 4 marca 1975 r., III CZP 89/74, OSNCP 1976, Nr 1, poz. 7) czy dzierżawcy (art. 690 w zw. z art. 709 k.c.).

⁷ Przepis art. 31 dekretu z dnia 11 października 1946 r. (Dz.U. Nr 57, poz. 319) zawierał egzemplifikację immisji, wskazując, że „Nie wolno właścicielowi nieruchomości przez wytwarzanie cieczy, dymu, ciepła, zapachów, przez wywoływanie hałasów, wstrząśnień lub przez inne działania podobne zakłócać korzystania z cudzej nieruchomości w sposób przekraczający zwykłą w stosunkach miejscowych miarę, chyba że to nie prowadzi do zmniejszenia wartości lub użyteczności nieruchomości. W żadnym przypadku nie jest dopuszczalne samowolne oddziaływanie na cudzą nieruchomość przy pomocy przewodów lub innych urządzeń podobnych”.

⁸ Zob. dalej.

⁹ „Przeciętna miara” oddziaływań, o której mowa w art. 144 k.c., w konkretnej sprawie oceniana jest zwykle po wyjaśnieniu, jaki charakter ma nieruchomość, z której emitowana jest immisja, i nieruchomości sąsiednie immisją dotknięte – tak SA w Poznaniu w wyr. z dnia 6 marca 2007 r. (I ACa 48/07, LEX nr 298569).

¹⁰ Choć nie należy lekceważyć czynnika subiektywnego w kontekście, jaki był analizowany w wyr. SN z dnia 28 grudnia 1979 r. (III CRN 249/79, OSPiKA 1982, poz. 62 z glosą W. Katnera): przy określaniu pojęcia „przeciętnej miary” w rozumieniu art. 144 k.c. należy rozważyć, czy działanie zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiedniej nie ma charakteru szkodliwego. Takie bowiem działanie nie mogłoby być uznane za niewykraczające ponad przeciętną miarę i nie stanowiłoby wykonywania prawa podmiotowego.

¹¹ Zob. J. Winiarz, (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem* pod red. J. Winiarza, Warszawa 1980, s. 135; R. Czarnecki, *Ochrona środowiska za pomocą środków cywilnoprawnych po wejściu w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska*, Palestra 1981, Nr 6, s. 38. Pogląd ten może budzić wątpliwości – zob. rozważania zawarte w pkt. 7.

Dodać wypada, że hipoteza art. 144 k.c. obejmuje swym zakresem nie tylko immisje pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami gruntowymi, lecz także pomiędzy stanowiącymi odrębną nieruchomość budynkami i lokalami (art. 46 § 1 k.c.).

3. W doktrynie wyróżnia się następujące rodzaje immisji:

- 1) bezpośrednie i pośrednie,
- 2) materialne i niematerialne,
- 3) pozytywne i negatywne.

Immisje pośrednie to zachowanie właściciela nieruchomości (tzw. nieruchomości wyjściowej), odbywające się w ramach jego prawa własności, którego skutki przenoszą się na obszar nieruchomości sąsiednich¹². Immisje pośrednie mogą polegać np. na zatrzymaniu powietrza dymem czy zapachem, przenikaniu kurzu, wilgoci, pyłów, pary, wycieków, wody czy ścieków, zasłanianiu widoku, ograniczaniu dostępu światła słonecznego czy też wywoływania nadmiernego hałasu¹³, drgań lub wstrząsów.

Natomiast immisje bezpośrednie¹⁴ są bezwzględnie zakazane¹⁵, choć źródła tego zakazu należy poszukiwać raczej w treści art. 140 k.c.¹⁶, aniżeli w art. 144 k.c. W razie więc naruszenia zakazów immisji bezpośrednich po stronie właściciela, którego prawo własności zostało naruszone, aktualizuje się roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 k.c.

Immisje pozytywne to przenikanie pewnych substancji (np. dymu, wody, ciepła, zapachów) na cudzą nieruchomość. Z kolei immisje o charakterze negatywnym to takie oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, które uniemożliwia normalne przenikanie na jej teren takich czynników jak np. światło słoneczne, powietrze, widok, woda¹⁷.

¹² W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 31.

¹³ Zob. orz. SN z dnia 3 lipca 1969 r. (II CR 208/69, OSPiKA 1971, Nr 5, poz. 87); orz. SN z dnia 24 lutego 1971 r. (II CR 619/70, OSNCP 1971, Nr 10, poz. 182).

¹⁴ Polegające np. odprowadzaniu ścieków lub wody deszczowej czy przerzucaniu śmieci na cudzą nieruchomość. Niektórzy przedstawiciele doktryny podważają zasadność wyróżniania immisji bezpośrednich, wskazując, iż taka fizyczna ingerencja w prawo własności sąsiada w ogóle nie jest immisją (J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1977, s. 78; A. Agopszowicz, *Glosa do orz. SN z 20.08.1965 r. III CR 161/65*, OSPiKA 1967, Nr 1, s. 14. Pogląd ten nie wydaje się trafny, zważywszy że immisje bezpośrednie – w odróżnieniu od pozostałych „fizycznych” oddziaływań na nieruchomość pośrednią, polegają na tym, że działanie naruszające ma swoje źródło na gruncie własnym, a tylko skutki odczuwane są na gruncie sąsiednim.

¹⁵ Tak zwłaszcza T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 321; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2012, s. 73; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1998, s. 17-19; W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 101.

¹⁶ Uzas. uchw. SN z dnia 3 czerwca 1965 r. (III CO 34/65, OSNC 1966, Nr 7-8, poz. 109); orz. SN z dnia 15 marca 1968 r. (III CRN 41/68, Gazeta Sądowa i Penitencjarna 1968, Nr 15): „Przepis art. 144 k.c. zakazuje tzw. immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymu, wstrząsów itp. Natomiast skierowanie na skutek sztucznego urządzenia wody deszczowej z jednej nieruchomości na drugą stanowi bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej nieruchomości, podobną do wkroczenia na tę nieruchomość, zakładania na niej przewodów lub innych urządzeń itp. Zakaz takiej ingerencji wynika nie z art. 144 k.c., lecz bezpośrednio z art. 140 tego kodeksu, w świetle którego właściciel ma prawo korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób”.

¹⁷ Por. orz. SN z dnia 10 września 1960 r. (4 CR 879/59, NP 1961, Nr 5) oraz orz. SN z dnia 22 czerwca 1972 r. (III CRN 126/72, OSNCP 1973, Nr 3, poz. 45) – dotyczące pozbawienia światła słonecznego i widoku, a także orz. SN z dnia 24 stycznia 1964 r. (I CR 46/46, OSPiKA 1966, Nr 1, poz. 5) – zapadłe na tle odwodnienia terenów sąsiednich.

Immisje materialne to przenikanie na nieruchomości sąsiednią pewnych części przyrody czy występowanie pewnych sił, np. oddziaływanie przez dym, gaz, ciecz, wycieki, kurz, wilgoć, wstrząsy, hałas, światło, śnieg, ciepło bądź zimno itp.¹⁸ Ich cechą charakterystyczną jest możliwość odczuwania immisji za pomocą zmysłów człowieka, w przeciwieństwie do immisji niematerialnych, które oddziałują na sferę psychiczną i uczuciową właściciela nieruchomości sąsiedniej.

4. Pewne wątpliwości w doktrynie wzbudziło zagadnienie, czy zakresem normowania art. 144 k.c. objęte są tylko immisje materialne, czy także niematerialne. Zwolennicy pierwszego z poglądów podnosili, iż wskazany przepis dotyczy ochrony prawa własności, która za swój przedmiot ma dobra majątkowe¹⁹; immisje niematerialne według tej tezy godzić mają tylko w dobra osobiste właściciela nieruchomości²⁰.

Przychylić należy się jednak do tezy, że art. 144 k.c. dotyczy również immisji niematerialnych²¹. Po pierwsze – *lege non distinguente* – skoro analizowany przepis nie zawiera rozróżnienia co do rodzaju immisji, brak podstaw do wyłączenia z jego hipotezy ingerencji o charakterze niematerialnym, noszącym cechy immisji. Po drugie, także immisje o charakterze materialnym prowadzić mogą do naruszenia dóbr osobistych (przede wszystkim zdrowia i sfery życia prywatnego). Po trzecie wreszcie fakt, że dana ingerencja w postaci immisji stanowi jednocześnie naruszenie dóbr osobistych, samo przez się nie może przemawiać za wyłączeniem jej z zakresu art. 144 k.c.

Innymi słowy, zakwalifikowanie danej ingerencji, pochodzącej z nieruchomości wyjściowej, zarówno jako immisji, jak i jako naruszenia dóbr osobistych, nie oznacza wcale, że któraś z norm przysługujących właścicielowi nieruchomości dotkniętej oddziaływaniem²² przestaje być właściwa. Przeciwnie, taka konstatacja pozwala osobie dotkniętej tego typu immisją na wybór roszczenia. Nie zachodzi tu bowiem stosunek *lex specialis* – *lex generalis*. Podkreślić jednak należy, że w istnieją grupy poglądów, według których w takim przypadku do zbiegu norm nie dochodzi, lecz zastosowanie znaleźć powinien art. 144 k.c.²³ bądź art. 24 k.c.²⁴

¹⁸ W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 32-33.

¹⁹ Por. post. SN z dnia 20 października 2006 r. (IV CZ 69/06, LEX nr 467468): „Immisje niematerialne można postrzegać jako związane z wykonywaniem własności, a obronę przed nimi traktować jako obronę przed naruszeniem majątkowego z natury prawa własności”.

²⁰ Por. T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 322-323; S. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 52; J. S. Piąkowski, *System prawa cywilnego – t. II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1977, s. 124.

²¹ R. Czarniecki, *Niektóre zagadnienia...*, s. 910; *tenże*, *Naruszenie dóbr osobistych przez immisje pośrednie*, NP 1979, Nr 12, s. 52-53; W. Kocoń, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 k.c.*, PiP 1978, Nr 2, s. 98-99; B. Walaszek, *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965, Nr 1, s. 34; uchw. SN z dnia 4 marca 1975 r. (III CZP 89/74, OSNCP 1976, Nr 1, poz. 7).

²² Zwłaszcza z norm wysłowionych w art. 24 lub art. 144 k.c.

²³ B. Lewaszkiewicz-Petrykowska, *Glosa do orz. SN z dnia 3 lipca 1969 r.*, OSPiKA 1971, s. 202; uchw. SN z dnia 4 marca 1975 r. (III CZP 89/74, OSNCP 1976, Nr 1, poz. 7).

²⁴ S. Grzybowski, *Problematyka ochrony środowiska człowieka a przepisy prawa cywilnego*, PiP 1972, Nr 2, s. 35; wyr. SN z dnia 20 października 1976 r. (I CR 324/76; OSNCP 1977, Nr 8, poz. 135).

5. Praktyka życia codziennego, a w ślad za nią judykatura zawiera wiele przykładów sytuacji, w której immisja godzi równocześnie w dobro(a) osobiste właściciela nieruchomości. Przykładowo, w grę może wchodzić naruszenie dóbr osobistych takich jak zdrowie, mir domowy²⁵, nietykalność mieszkania²⁶, możliwość korzystania z wartości środowiska naturalnego²⁷ czy wreszcie – sfery życia prywatnego (prywatności).

Jak wyżej wskazywano, rodzaj emisji nie ma tutaj decydującego znaczenia. Do naruszenia dóbr osobistych mogą prowadzić zarówno immisje materialne, jak i niematerialne, których istota polega wszak na oddziaływaniu na sferę psychiczną człowieka (np. widoki obrażające poczucie estetyczne lub moralne).

6. Powyższe prowadzi do wniosku, że nierzadką będzie sytuacja, gdy immisje pośrednie uruchamiać będą po stronie „poszkodowanego” dwa rodzaje roszczeń – wynikające z prawnorzeczowego stosunku własności w postaci *actio negatoria* oraz mające na celu ochronę dóbr osobistych.

Jest to przykład tzw. zbiegu norm, prowadzącego do zbiegu roszczeń²⁸. Wybór roszczenia należy w takim wypadku do powoda. Zważywszy na fakt, że w obu sytuacjach mamy do czynienia z prawami o charakterze bezwzględny (skutecznymi *erga omnes*)²⁹, na pierwszy rzut oka nie widać różnicy i praktycznych konsekwencji wyboru podstawy powództwa.

²⁵ Post. SN z dnia 18 października 1967 r. (II CZ 92/67 z glosami: S. Grzybowski, PiP 1968, z. 7 oraz Z. Radwańskiego, OSP 1968, poz. 208). Wyróżnianie miru domowego jako dobra osobistego w sytuacji, gdy art. 23 k.c. wprost wskazuje na nietykalność mieszkania jest podyktowane tym, że to drugie pojęcie ma węższy zakres znaczeniowy, ponieważ nie obejmuje wolności od zakłóceń spokoju bez fizycznego wkraczania do cudzego mieszkania (nie obejmuje więc ingerencji „z zewnątrz”, np. złośliwe niepokojenie za pomocą telefonu), na co trafnie zwrócił uwagę S. Grzybowski, *Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*, Warszawa 1957, s. 100.

²⁶ Zob. wyr. SA w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000 r. (I ACa 910/00, OSA 2002, Nr 2, poz. 11), w którym sąd podnosi, że prawo do zachowania nietykalności mieszkania (...) daje każdemu człowiekowi poczucie bezpieczeństwa i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność²⁷.

²⁷ Zagadnienie uznania prawa do korzystania ze środowiska naturalnego jako dobra osobistego jest jednak zagadnieniem kontrowersyjnym w doktrynie i judykaturze; por. W. Radecki, *Ochrona środowiska naturalnego a ochrona dóbr osobistych*, (w:) *Dobra osobiste i ich ochrona w polskim prawie cywilnym. Zagadnienia wybrane* pod red. J. Piątowskiego, Wrocław 1986, s. 240 i nast.; prawo do korzystania z walorów nieskażonego środowiska za dobro osobiste uznał SN w post. z dnia 20 lipca 1984 r. (II CR 5/84, PiP 1988, z. 2 z glosą B. Kordasiewicza). Odmiennie wyr. SN z dnia 10 lipca 1975 r. (I CR 356/75, PUG 1976, Nr 5, s. 147-148 z krytyczną glosą S. Grzybowski, OSP 1976, Nr 12, s. 540-542).

²⁸ Tak R. Czarnecki, *Naruszenie dóbr osobistych...*, s. 54-55; W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 124; T. Kościńska, *Orzecznictwo sądowe w sprawach o cywilnoprawną ochronę środowiska naturalnego człowieka*, Problemy Wymiaru Sprawiedliwości 1973, Nr 2, s. 14-15; orz. SN z dnia 13 maja 1977 r. (IV CR 239/77, niepubl.).

²⁹ Od praw podmiotowych na dobrach osobistych, które są prawami bezwzględnymi, odróżnić należy roszczenia, jakie z tych praw wynikają w razie ich naruszenia. Te zaś – jak każde roszczenia – mają charakter względny (są skuteczne *inter partes*), ponieważ służą przeciwko konkretnej osobie. Odmiennie F. Zoll, *Prawo cywilne w zarysie, t. I, Część ogólna*, (opracowane przy współudziale A. Szpunara), Kraków 1948, s. 131, według którego roszczenia wynikające z „prawa osobowości” mogą być bezwzględne lub względne, co jednak wynika z przyjętej przez tego autora koncepcji teoretycznej, nawiązującej do prawa rzymskiej tradycji podziału roszczeń na *actiones in rem* i *actiones in personam* (por. *ibidem*, s. 84-86).

Po bliższej analizie okazuje się jednak, że choć hipotezy obu norm (odkodowanych z przepisów art. 24 i art. 144 k.c.) pozostają względem siebie w stosunku krzyżowania³⁰, to jednak dyspozycje wskazanych norm różnią się, wskutek czego inna jest (po części) treść przysługujących roszczeń³¹.

Pamiętać przede wszystkim należy, że art. 24 k.c. zawiera szerszy katalog roszczeń. O ile art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. zezwala uprawnionemu jedynie na wystąpienie z żądaniem zaprzestania dokonywania immisji³², o tyle art. 24 k.c. uprawnia osobę, której dobro zostało naruszone, do: 1) żądania zaniechania naruszania dobra osobistego oraz dopełnienia czynności niezbędnych do usunięcia skutków naruszenia; 2) odszkodowania na zasadach ogólnych; 3) zadośćuczynienia. Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że roszczenie z art. 24 § 1 zd. 1 k.c. aktualizuje się już w razie wystąpienia stanu zagrożenia naruszenia dobra osobistego, czego brak przy art. 144 k.c.³³ Biorąc dodatkowo pod uwagę, że art. 144 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej³⁴, *prima facie* mogłoby się wydawać, że roszczenie z art. 24 k.c. – jako dalej idące – jest korzystniejsze dla właściciela nieruchomości dotkniętej naruszającymi dobra osobiste immisjami. Tym bardziej, że art. 24 § 1 k.c. wprowadza domniemanie, że naruszenie dóbr osobistych było bezprawne³⁵.

7. Należy jednak sprzeciwić się automatycznemu przyznawaniu prymatu roszczeniom z art. 24 k.c., a taką tendencję dało się zauważyć w orzecznictwie³⁶. Tendencja ta pomija okoliczność, że w wielu stanach faktycznych łatwiejsze i skuteczniejsze będzie dochodzenie ochrony w oparciu o art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. Wynika to z faktu, że (w przeciwieństwie do roszczeń z art. 24 k.c.³⁷), sąd może zakazać immisji nawet w razie uznania ich za zgodne z przepisami prawa; ochrona ta jest w pewnym stopniu

³⁰ Tzn. wyróżnić można trzy grupy sytuacji: 1) w których dany czynnik mający swe źródło na nieruchomości sąsiedniej narusza dobra osobiste, lecz nie stanowi niedopuszczalnych immisji; 2) gdy owo oddziaływanie stanowi stanowi immisję, lecz nie narusza dóbr osobistych; 3) gdy ingerencja płynąca z nieruchomości wyjściowej narusza prawo własności jako przekraczające przeciętną miarę immisję, godząc jednocześnie w dobra osobiste.

³¹ E. Łętowska, K. Osajda, (w:) *System prawa prywatnego. Tom 1. Prawo cywilne – część ogólna* pod red. M. Safjana, Warszawa 2012, s. 685.

³² Ewentualnie – z żądaniem doprowadzenia do stanu poprzedniego.

³³ W konkretnym stanie faktycznym może się jednak pojawić możliwość wystąpienia z roszczeniem z art. 439 k.c.; do jego uruchomienia niezbędne jest wszakże ziszczenie się dodatkowych przesłanek.

³⁴ W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 292.

³⁵ A. Cisek, (w:) *Kodeks cywilny, t. I, Komentarz do artykułów 1-534* pod red. E. Gniewka, Warszawa 2004, s. 91; M. Pazdan, (w:) *System prawa prywatnego. Tom 1. Prawo cywilne – część ogólna* pod red. M. Safjana, Warszawa 2007, s. 1118; wyr. SA w Łodzi z dnia 7 listopada 1995 r. (I ACr 529/95, OSP 1996, Nr 7-8, poz. 143 z aprobowaną glosą J. Panowicz-Lipskiej); wyr. SN z dnia 11 maja 2007 r. (I CSK 47/07, Rej. 2007, Nr 5, s. 173).

³⁶ Orz. SN z dnia 29 października 1976 r. (I CR 324/76, OSNCP 1977, Nr 8, poz. 135); orz. SN z dnia 13 maja 1977 r. (IV CR 239/77, niepubl.).

³⁷ Działanie zgodne z prawem pozytywnym nie może bowiem – co do zasady – prowadzić do odpowiedzialności za naruszenie dóbr osobistych; M. Pazdan, (w:) *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1-449(11)* pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2008, s. 152.

uniezależniona od kryterium zgodności z prawem pozytywnym³⁸. W tym sensie kryteria uznania emisji za dopuszczalne bądź niedopuszczalne są autonomiczne względem prawa pozytywnego³⁹. Jest to cecha charakterystyczna ochrony przed immisjami pośrednimi. Powoduje to, że w pewnych przypadkach możliwe jest uwzględnienie roszczenia negatoryjnego także wówczas, gdy działanie właściciela nieruchomości wyjściowej wywołujące immisje jest zgodne z prawem (w szczególności z normami wynikającymi z prawa administracyjnego)⁴⁰. Niebagatelne znaczenie może mieć też kwestia wysokości opłaty sądowej⁴¹.

Wszystko zależy więc od okoliczności konkretnego przypadku i osoba dotknięta immisjami powinna ad casu dokonać oceny, czy bardziej korzystne będzie roszczenie oparte na prawie rzeczowym, czy roszczenie mające swe źródło w przepisach chroniących dobra osobiste. Jako że omawiany zbieg ma charakter kumulatywny, dopuszczalne jest też równoczesne dochodzenie obu roszczeń, albo dochodzenie ich sukcesywnie (pówód najpierw dochodzi jednego roszczenia, a następnie drugiego)⁴².

8. Ostatnim zagadnieniem, jakie się wyłania na tle relacji ochrona dóbr osobistych – ochrona przed immisjami, jest problem dopuszczalności stosowania art. 144 k.c. jako kryterium oceny bezprawności naruszenia dóbr osobistych. W nauce już jakiś czas temu pojawiły się głosy przyjmujące, że naruszenie kryterium „przeciętnej miary” w stosunkach sąsiedzkich, o jakiej mowa art. 144 k.c. (regulującego tzw. immisje pośrednie), nie można traktować jako bezprawnego naruszenia dóbr osobistych⁴³. Z tak postawioną tezę nie sposób się zgodzić. Przeciwnie, przyjęć należy, że w razie naruszenia dóbr osobistych mających cechy immisji (np. poprzez oddziaływanie hałasu), ocena, czy doszło do naruszenia dóbr osobistych (np. spokojnego korzystania z mieszkania) nie może pomijać kryterium „przeciętnej miary” z art. 144 k.c.⁴⁴

Dzieje się tak dlatego, że ocena, czy doszło do naruszenia dóbr osobistych, również powinna być dokonywana nie według subiektywnych odczuć osoby pokrzywdzonej,

³⁸ B. Lackoroński, *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych – wybrane zagadnienia*, *Studia Iuridica* 2010, t. L II, s. 107 i 111. Zob. T. Dybowski, *Zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa a prawo własności*, NP 1967, Nr 6, s. 736; wyr. SA w Poznaniu z dnia 6 marca 2007 r. (I ACa 48/07, LEX nr 298569).

³⁹ Wyr. SN z dnia 10 lipca 2003 r. (I CKN 497/01, LEX nr 121698).

⁴⁰ Np. sąd może zakazać immisji na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c., stwierdzając, że przekraczają one „przeciętną miarę”, choć formalnie mieszczą się w administracyjnie określonych granicach, ustalających dopuszczalne normy emisji hałasu, wzyweń itp.

⁴¹ Zob. art. 13 ust. 1 oraz art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. z 2010 r. Dz.U. 90, poz. 594 z późn. zm.). W orzecznictwie wskazuje się, że roszczenie negatoryjne właściciela nieruchomości o zaniechanie immisji (art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c.) ma charakter majątkowy (post. SN z dnia 19 grudnia 2002 r., V CZ 162/02, OSNC 2004, Nr 2, poz. 31; post. SN z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 306/03, LEX nr 487524).

⁴² Tak E. Łętowska, K. Osajda, (w:) *System prawa...*, s. 685, którzy trafnie wskazują, że roszczenie z art. 24 k.c. zdaje się pochłaniać roszczenie z art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. W razie więc wystąpienia najpierw z roszczeniem skierowanym na ochronę dóbr osobistych, późniejsze roszczenie prawnorzeczowe może okazać się bezprzedmiotowe.

⁴³ A. Agopszowicz, *Obowiązek zapobieżenia szkodzie*, Wrocław 1978, s. 56.

⁴⁴ W. J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 125.

lecz przy wzięciu pod uwagę kryteriów obiektywnych⁴⁵. Koncepcja obiektywizująca przesłanki oceny naruszenia dóbr osobistych niweluje niedostatki koncepcji subiektywnej w postaci żądania udzielenia ochrony przez osoby, które mają o sobie nadmierne wyobrażenie bądź cechują się zbyt dużą wrażliwością (przewrażliwieniem)⁴⁶.

W tym kontekście kryteria określone w art. 144 k.c., jako zobiektywizowane, mogą być pomocne dla organu stosującego prawo przy rozstrzyganiu o naruszeniu dobra osobistego⁴⁷.

⁴⁵ A. Cisek, *Dobra osobiste i ich niemajątkowa ochrona w kodeksie cywilnym*, Warszawa 1989, s. 38-39; J. Panowicz-Lipska, *Majątkowa ochrona...*, s. 29; A. Szpunar, *Ochrona dóbr...*, s. 106-107; A. Kopff, *Glosa do wyroku SN z dnia 19 listopada 1968 r., II CR 291/68*, NP 1970, Nr 7-8, s. 1185; tenże, *Koncepcja praw do intymności i do prywatności życia osobistego (zagadnienia konstrukcyjne)*, Studia Cywilistyczne 1972, t. XX, s. 12-13.

⁴⁶ B. Kordasiewicz, *W sprawie obiektywnych i subiektywnych kryteriów oceny naruszenia dóbr osobistych* (w:) *Prace z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej Profesora Józefa Stanisława Piątowskiego*, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1985, s. 17.

⁴⁷ Oczywiście jest bowiem, że nie każde np. przenikanie hałasu pomiędzy lokalami stanowić będzie podstawę do uznania, że doszło do naruszenia dóbr osobistych (miru domowego, prywatności), lecz tylko takie, które w odczuciu „ogółu rozsądnie myślących ludzi” (A. Szpunar, *O ochronie sfery życia prywatnego*, NP 1982, Nr 3-4, s. 10.) czy według „powszechnych reguł postępowania” (SN w uzasadnieniu wyroku z 13 września 1979 r. (IV CR 291/79, OSPiKA 1980, Nr 11, poz. 202 z głosem J. Panowicz-Lipskiej) przyjętą należy za zasadne.