

Immisje

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.

Ochrona własności:

Art. 222. § 1. Właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

§ 2. Przeciwno 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.

Przeciętna miara:

1) pojęcie "przeciętnej miary" zakłada obowiązek biernego znoszenia oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeżeli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego czy dokuczliwego. (SN z 28 XII 1979r.; III CRN 249/79: OSN 1980, poz. 144)

2) ocena czy immisja pośrednia zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z sąsiedniej nieruchomości, zostaje podjęta na podstawie obiektywnych poglądów co do sytuacji osoby, która doznaje zakłócenia przy wzięciu pod uwagę:

a) społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości

b) stosunków miejscowych (odmiennym w dużym mieście niż np. w miejscowości uzdrowskiej) (SN z 28 XII 1979r.; III CRN 249/79: OSN 1980, poz. 144)

3) właściciel nieruchomości sąsiedniej może żądać na podstawie art. 222 par. 2 w związku z art. 144 nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z jego nieruchomości, ale także zaniechania przygotowań, które dopiero po zrealizowaniu odpowiednich robót pozwoliłyby na takie immisje (SN z 3 VI 1983r.; III CRN 100/83; OSN 1984 poz. 10)

4) wykładnia przepisu 144 k.c. jest taka, że przepis ten zabrania właścicielowi nieruchomości zakłócania korzystania z cudzej nieruchomości w każdy sposób, jeżeli stopień zakłócenia przekracza zwykłą w stosunkach miejscowych miarę (SN z 14 XI 1962r.; III CR 66/62, OSN 1964 poz. 28)

Sposób postępowania w takich wypadkach:

1) należy napisać skargę na sąsiada ale poprzez jakiegokolwiek pośrednika

może to być urząd gminy czy wspólnota mieszkaniowa

2) jeżeli sąsiad nie zastosuje się do skargi należy napisać to samą drogą, drugą skargę ale na końcu zawrzeć formułkę ugodową w sprawie rozwiązania zaistniałego problemu z lekkim zaznaczeniem, że w przypadku nie zareagowania przez sąsiada wystąpić Państwo na drogę sądową.

3) jeżeli i to nie pomoże można napisać trzecią skargę na sąsiada bezpośrednio do urzędu gminy lub na policję4) jeżeli i to nie pomoże należy wytoczyć powództwo cywilne przedstawiając zaistniały problem oraz dołączając kopie wspomnianych skarg. Oczywiście wszystkie skargi składamy na piśmie z

potwierdzeniem zwrotnym oraz można się powoływać w nich na wyżej wymienione orzeczenia SN. Nie należy się bać wytaczania spraw sądowych i to w przypadku ochrony swej własności przeciwko ludziom którzy myślą i pojmują świat na swój wybitnie egoistyczny sposób nie licząc się z odczuciami innych.

Sławna maksyma mówi, że czyjaś wolność kończy się tam gdzie zaczyna się kogoś innego. Zawsze taką sprawę należy nagłośnić w obojętnie jaki sposób i jestem przekonany, że zawsze znajdą się osoby z podobnymi problemami którzy Państwa poprą a korzystny wyrok sądowy umocni innych, że takie sprawy można wygrać i po części w ten sposób walczyć ze wszech ogarniającą plagą hałasu we współczesnym świecie.

W cywilnych postępowaniach sądowych w przypadku walki z uciążliwym, hałaśliwym sąsiadem można oprzeć się na dwóch ogólnych przesłankach w zasadzie oddzielnych w zastosowaniu:

1) bezprawne działanie:

Jedynie precyzyjnie w prawie jest określona tzw. bezprawność działania. I tak wytwarzanie dźwięków zakłócających spokój innych osób o nasileniu mieszczącym się w granicach dopuszczalnego poziomu przewidzianego przez polską normę nie stanowi działania bezprawnego np. w rozumieniu art. 24 lub 144 k. c. (SN z 20 X 1976 r.; I CR 324/76; OSN 1977 poz. 135)

Jak z tego widać gdy hałas przekracza wartości dopuszczalne przewidziane przez PN, sprawa sądowa w ewentualnym postępowaniu, >> po przedstawieniu wiarygodnych badań poziomu hałasu (przeprowadzonego

przez co najmniej dwóch różnych uprawnionych akustyków)
>> załączeniu ewentualnych skarg na osobę która wytwarza te hałasy.

Oczywiście poziom pomiaru hałasu musi dokonać odpowiedni fachowiec z tej dziedziny czyli najczęściej fizyk akustyk (z tytułem co najmniej inżyniera) za pomocą specjalistycznej aparatury w oparciu o wyżej wymienione normy. Fizyk - akustyk ocenia hałas przy pomocy aparatury, która precyzyjnie mierzy jego natężenie i złożoność (zakres częstotliwości, wysokość, barwę itd.). Bada jego zachowanie się w określonej przestrzeni i w czasie. Na tej podstawie określa czy osiąga on duży, niepokojąco niebezpieczny poziom dla człowieka.

2) tzw. przeciętna miara

Określenie "przeciętna miara" w polskim prawodawstwie jest bardzo szerokie i w wielu wypadkach dość nie precyzyjna na tyle aby można było ściśle ją określić a w szczególności do tzw. immisji pośrednich. Najczęściej jest to pozostawione do oceny sądowi w oparciu o załączone dowody. Oczywiście oddziaływania zagrażające zdrowiu lub życiu ludzkiemu zawsze będą przekraczały granice przeciętnej miary. Oceny dokonuje się według miary obiektywnej a nie subiektywnej wrażliwości albo potrzebom właścicieli poszczególnych nieruchomości. Jeżeli jednak ustalona przeciętna miara zostanie przekroczona, ochrony może domagać się również osoba szczególnie wrażliwa na określony rodzaj oddziaływań np. na hałas. Głównymi przesłankami do oceny przeciętnej miary są (nie koniecznie muszą być spełnione one obydwa):

- a) **społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości**
- b) **stosunki miejscowe**

ad a) społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości

Termin społeczno-gospodarczy przeznaczenia nieruchomości uściśla kryteria przeciętnej miary, nakazując w każdym wypadku ustalić typ władności nieruchomości i cel jakiemu służy (działalność przemysłowa, rolnicza, handlowa, usługowa, mieszkalna, szpitalna itp.).

Do oceny przeciętnej miary z punktu tego terminu (art. 144 k. c.) należy rozważyć zarówno społeczno-gospodarczo przeznaczenie nieruchomości doznającej zakłóceń, jak i oddziałującej na nią, a nawet przeznaczenie innych nieruchomości sąsiednich. Dopiero na takim tle uznanie, że działanie na nieruchomości wyjściowej nie wynika z jej normalnej eksploatacji, ale narusza korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, pozwala stwierdzić, że z punktu widzenia tego kryterium wykroczone poza przeciętną miarę.

Ad b) stosunki miejscowe

Dla pełnej oceny przeciętnej miary (lecz nie koniecznie) trzeba rozważyć immisje nieruchomości pod względem ich zgodności ze stosunkami społecznymi.. Pojęcie to bywa różnie określane: albo jako występujący aktualnie i przyjęty przez większość sposób używania nieruchomości na pewnym terenie albo jako powszechne tam postępowanie i zapatrywania ludzi (ewentualnie tzw. "zwyczaje miejscowe"; zwyczaje przyjęte w danym środowisku; ustalone zwyczaje; postępowanie zwyczajowo przyjęte itp.). Jednak oprócz tych wspomnianych przesłanek również pod uwagę należy wziąć jak:

- **położenie nieruchomości sąsiednich,**

Np. drgania i hałasy powodowane przez urządzenia rozrywkowe, dopuszczalne w miejscowości rekreacyjnej zapewne przekroczą dopuszczalną miarę w miejscowości sanatoryjnej czy dzielnicy stricte mieszkaniowej.

Np. **w orzecznictwie amerykańskim** podaje się przykład przedsiębiorcy, który w dzielnicy willowej uruchomił masarnię, eliminując maksymalnie zapachy, widoki i dźwięki, ale sam rodzaj obiektu oraz nie dające się uniknąć zupełnie immisje naruszały komfort korzystania z nieruchomości sąsiednich (również obniżały ich wartość rynkową w stosunku z przed wybudowania masarni). Innym przykładem z USA było uruchomienie w dzielnicy mieszkaniowej lokalu rozrywkowego, który właściciel zamykał przed północą i starał się eliminować hałasy. Lecz warkot podjeżdżających samochodów, śmiech, rozmowy, muzyka i inne nie do uniknięcia w takim wypadku hałasy istotnie przeszkadzały okolicznym sąsiadom (powodom) w korzystaniu ze swoich nieruchomości. W oby przypadkach działalność pozwanych była nieodpowiednia do charakteru miejscowości, przez co przekroczyli oni miarę dopuszczalnych immisji i swoje biznesy na tym terenie musieli zamknąć.

- **czas trwania oddziaływań**

Chodzi o tak długi okres czasu, który wystarcza do wytworzenia się określonych poglądów społecznych, pewnych przyzwyczajzeń, traktowania ich jako normalnych. W każdym razie stosunki miejscowe nie mogą być wytworzone przez sporadyczne używanie nieruchomości, czy też powtarzające się po długich odstępach czasu. Lecz oddziaływania które powtarzają się w niewielkich odstępach czasu, nawet mimo krótkiego ich czasu trwania, mogą być uciążliwe dla sąsiadów niż np. bardziej intensywne, ale stałe. Np. okresowe uruchamianie syreny alarmowej czy ćwiczenie na głośnym instrumencie muzycznym (np. trąbka czy pianino). U podstaw uchwały SN z 4 III 1975 (III CZP 89/74, OSNCP 1976 nr 1 poz. 7) leżał właśnie tego typu stan faktyczny. Powód najemca mieszkania, żądał od WSS "Społem" zaniechania używania sprzętu muzycznego w restauracji znajdującego się w tym samym budynku.

- **intensywność oddziaływań**

Termin ten oznacza takie natężenie oddziaływania które powoduje że przebywanie na nieruchomości sąsiedniej staje się nie do wytrzymania lub też stopień immisji przekracza taką miarę, jaka wynika z wymagań wzajemnego współżycia sąsiadów że może doprowadzić do rozstroju zdrowia jednego z nich.

Wtedy można oprzeć się na art. 157 § 2 kodeksu karnego " *Kto powoduje naruszenie czynności narządu lub rozstrój zdrowia trwający nie dłużej niż 7 dni podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do 2 lat* "

Sposób postępowania w takim wypadku jest następujący:

1) należy napisać skargę na sąsiada ale poprzez jakiegokolwiek pośrednika może to być urząd gminy czy zarząd wspólnoty mieszkaniowej. W takiej skardze należy podać że hałasy wytwarzane wpływają destrukcyjnie na zdrowie np. żony i należy załączyć kopie opinii lekarza prowadzącego żonę lub tylko zaświadczenie o chorobie na którą jest poważnie chora (nadciśnienie tętnicze, choroba serca itp.)

2) jeżeli sąsiad nie zastosuje się do skargi należy napisać to sama droga, druga skargę ale na końcu zawrzeć formułkę ugody w sprawie rozwiązania zaistniałego problemu z lekkim zaznaczeniem, że w przypadku nie zareagowania przez sąsiada wystąpić Państwo na drogę sądową.

3) jeżeli i to nie pomoże trzeba napisać trzecią skargę na sąsiada bezpośrednio na Policję do swojego dzielnicowego. Należy powołać się na wyżej podany artykuł kodeksu karnego i poproszenia rozwiązania zaistniałego problemu.

Najczęściej pierwsza wizyta Pana Dzielnicowego będzie polegała na zapoznaniu się ze sprawą i ewentualnie ugodowego jej załatwienia.

4) jeżeli i to nie pomoże trzeba napisać czwarta skargę (zgłoszenie o przestępstwie - ściganie przestępstwa z tego artykułu 157 k.k. odbywa się z oskarżenia prywatnego) na sąsiada bezpośrednio na Policję do oficera dyżurnego. Najlepiej takiego zgłoszenia dokonać wtedy gdy przykładowo np. żona poczuje się źle z powodu powstałego hałasu który powoduje u żony zdenerwowanie i zapewne wzrost ciśnienia krwi i rozstrój zdrowia a w rezultacie wezwanie pogotowia. Wytoczenie sprawy przez prokuratora będzie w dużej mierze zależało od zebranych dowodów bezpośrednich lub pośrednich (np. skargi, pisma ugodowe itp.). Zapewne sąsiad będzie wzywany do prokuratora w celu złożenia wyjaśnień, co już samo w sobie jest nieprzyjemne. Również jego nazwisko pojawi się w dokumentacji prokuratorskiej co dla wielu ludzi może być bardzo nieprzyjemną sprawą. Ten sposób postępowania jest może bardziej radykalny niż postępowanie cywilne ale w przypadku osób (pseudo-sąsiadów) którzy nie potrafią lub nie chcą żyć w zgodzie z innymi jest w pełni uzasadniony.

- **pora w której występują**

Hałas powodowany można uznać za dopuszczalny i znośny w dzień lecz ten sam hałas a nawet znacznie słabszy w nocy przekroczy zwykłą miarę np. bliskie szczekanie psa.

- **czy te oddziaływania mają charakter celowy w celu dokuczenia czy niezależny**

Określenie czy dana immisja ma charakter zwykany należy do udowodnienia przez stronę powodową wszelkimi możliwymi środkami (świadkowie, zapis wizualny itp.). Jeżeli dowody będą oczywiste sprawa sądowa jest wygrana.

Trzeba zaznaczyć że również władze samorządowe muszą znaleźć pieniądze na budowę osłon akustycznych chroniących domy i osiedla, czego wymaga ustawa o ochronie środowiska.

Jeżeli mieszkańcy danego terenu czują się zagrożeni hałasem to mogą składać skargi do odpowiedniego Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska.
