

Prawo sąsiedzkie

Mianem prawa sąsiedzkiego określa się zespół przepisów normujących wykonywanie prawa własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich.

Celem tej regulacji jest zminimalizowanie ewentualnych konfliktów mogących powstać między właścicielami sąsiednich nieruchomości.

Małgorzata Gieniec

radca prawny w Kancelarii Prawnej GWW Wozny i Wspólnicy sp.k. z siedzibą w Warszawie

Przepisy dotyczące stosunków sąsiedzkich zawarte zostały w art. 145–154 kc. W literaturze przyjmuje się, że należy je podzielić na cztery kategorie:

- 1) przepisy ograniczające oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie (art. 144 i 147 kc),
- 2) przepisy określające sposób korzystania przez sąsiadów z przygranicznych pasów gruntu (art. 148–150 kc),
- 3) przepisy regulujące możliwość ustanowienia służebności (art. 145, 146 i 151 kc),
- 4) przepisy dotyczące stosunków granicznych (art. 152–154 kc).

■ Immisje

Jednym z najważniejszych przepisów ograniczających oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie jest art. 144 kc, który reguluje kwestię tzw. immisji i 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.

Tą normą są zatem objęte działania właściciela nieruchomości realizowane

na jego własnym gruncie, ale których skutki są przenoszone na grunt sąsiedni, a więc obszar innego prawa własności. Owo oddziaływanie na cudzy grunt zwane jest właśnie immisją.

Immisje podzielić należy na bezpośrednie i pośrednie, przy czym art. 144 kc dotyczy jedynie immisji pośrednich. Immisje bezpośrednie polegają na bezpośrednim i zamierzonym kierowaniu określonych substancji (np. wód opadowych, ścieków) na grunt sąsiedni za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury). Tymczasem immisje pośrednie nie stanowią celowego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, ponieważ właściciel wytwarzający owe immisje koncentruje się wyłącznie na wykonywaniu swojego prawa własności, które jednak w skutkach okazuje się uciążliwe dla właściciela nieruchomości sąsiedniej.

W odniesieniu do kategorii immisji pośrednich doktryna wyróżnia immisje materialne oraz niematerialne. Immisje materialne polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (np. gazu, dymu) lub pewnych sił (wstrząsów, fal elektromagnetycznych). Natomiast immisje niematerialne oddziałują na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (np. poczucie zagrożenia, estetyki). Wyróżnia się ponadto immisje pozytywne, które oddziałują wprost na grunty sąsiednie poprzez przenikanie cząsteczek materii (np. promieniowania,

drgań), oraz negatywne, które polegają na przeszkadzaniu w przenikaniu pewnych dóbr z otoczenia (np. światła).

Ciekawym przykładem immisji pośrednich jest utrudnianie odbioru programu telewizyjnego, a także dopuszczenie (przez zaniechanie) do rozrostu drzew, co zmniejszyło nasłonecznienie na sąsiedniej nieruchomości.

Immisje bezpośrednie są bezwzględnie zakazane jako naruszające prawo własności nieruchomości sąsiedniej. Natomiast immisje pośrednie są częściowo dopuszczalne, ale tylko w granicach przeciętnej miary.

Ponieważ ustawodawca posłużył się pojęciami niedookreślonymi, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie wskazuje się, że oceny przeciętnej miary dokonywać należy według normy obiektywnej, a nie subiektywnej wrażliwości lub potrzeb właścicieli poszczególnych nieruchomości.

Przy ocenie przeciętnej miary należy uwzględnić społeczno-gospodarcze przeznaczenie obu nieruchomości, które wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (a w razie jego braku z decyzji o warunkach zabudowy bądź ze sposobu korzystania z nieruchomości). Dodatkowo przeciętną miarę zakłóceń wyznaczają stosunki miejscowe, które odnieść trzeba do takich kryteriów, jak:

- charakter środowiska miejscowego,
- położenie nieruchomości,

- czas trwania zakłóceń,
- okres, w jakim występują.

Trzeba jednak wiedzieć, że w granicach przeciętnej miary nie mieszczą się żadne oddziaływania stanowiące niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia ludzkiego.

■ Roboty ziemne

Szczególny sposób ujemnego oddziaływania na nieruchomość sąsiednią został uregulowany w art. 147 kc, który stanowi, że właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych tak, żeby nieruchomościom sąsiednim groziło to utratą oparcia.

W niniejszym przepisie jako źródło zagrożenia wskazano wprost roboty ziemne, które należy rozumieć jako wszelkie roboty naruszające strukturę gruntu (np. odwierty, roboty powierzchniowe czy podziemne), które zagrażają nieruchomości sąsiedniej utratą oparcia (np. powodują obsuwanie się gruntu, pęknięcie fundamentów i ścian budynku). Naruszeniem zakazu z art. 147 kc jest już samo zagrożenie utratą oparcia, co oznacza, że nie jest konieczne fizyczne powstanie szkody. Niemniej realizując to roszczenie, warto wesprzeć się stosowną ekspertyzą geologiczną lub budowlaną.

■ Ochrona – roszczenie negatoryjne

Skutkiem naruszenia zakazów zawartych m.in. w art. 144 i 147 kc jest powstanie tzw. roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 kc), które przysądza właścicielowi nieruchomości sąsiedniej prawo do żądania przywrócenia poprzedniego stanu i zaniechania dalszych naruszeń. Jeżeli owe naruszenia wywołają szkodę, możliwe jest dochodzenie odszkodowania na podstawie przepisów o czynach niedozwolonych (art. 415 kc).

Na koniec trzeba wskazać, że nieruchomościami sąsiednimi w rozumieniu omawianych przepisów są nie tylko te bezpośrednio ze sobą graniczące, ale też, w zależności od stopnia oddziaływania, kolejne w szeregu nieruchomości sąsiednie.

■ Korzystanie z przygranicznych pasów gruntu

Artykuły 148–150 kc dotyczą korzystania przez sąsiadów z przygranicznych pasów ziemi, ale w kontekście zasadzonych przy granicy drzew i krzewów, których rozrost doprowadził do przekroczenia granicy sąsiedniego gruntu. W piśmiennictwie wskazuje się, że takie przekroczenie granicy powoduje niedozwoloną immisję bezpośrednią, ponieważ korzenie przechodzące z gruntu sąsiedniego czerpią wodę i związki mineralne z cudzego gruntu, a gałęzie zwisające nad cudzym gruntem pozbawiają roślinności światła.

W związku z tym w art. 148 kc ustawodawca przesądził, że z chwilą naturalnego, samoistnego opadnięcia owoców z drzewa na grunt sąsiedni przestają one być własnością właściciela drzewa, a stają się własnością właściciela gruntu sąsiedniego. Przepis ten nie dotyczy sytuacji, w których grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny – wówczas opadłe owoce stanowią własność właściciela gruntu, na którym drzewo rośnie.

Ustawodawca w art. 149 kc postanowił, że właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel sąsiedniego gruntu nie może sprzeciwić się omawianemu uprawnieniu, może jednak zażądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

■ Usunięcie korzeni

Artykuł 150 kc stanowi z kolei, że właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu, a także gałęzie i owoce zwieszające się z sąsiedniego gruntu. W literaturze wskazuje się, że uprawnienie właściciela do usunięcia gałęzi lub korzeni z cudzych drzew stanowi jeden z wypadków ochrony prawa własności w trybie samopomocy. Przy czym trzeba wiedzieć, że o ile w przypadku usunięcia korzeni nie jest konieczne uprzednie wezwanie i wyznaczenie sąsiadowi odpowiedniego

terminu na ich usunięcie, o tyle termin taki konieczny jest w przypadku gałęzi i owoców. Wskazuje się nadto, że „odpowiedni termin” powinien być dostosowany do właściwości cyklu przyrodniczego, tj. pory roku odpowiedniej dla zbiegu cięcia. Przy czym w piśmiennictwie słusznie wskazuje się, że wykonywanie przez właściciela nieruchomości uprawnienia z art. 150 kc nie może być nadużywane, a byłoby nim np. wyznaczenie terminu do usunięcia owoców jeszcze niedojrzałych.

■ Służebność drogi koniecznej

Prawną gwarancję dostępu nieruchomości do drogi publicznej lub należącej do niej budynków gospodarskich zapewnia art. 145 kc. W przypadku braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej właściciel (a także użytkownik wieczysty gruntu) może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich (a także od użytkowników wieczystych) ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej. Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno nastąpić z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej (tzw. władającej) oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić (tzw. nieruchomości obciążonej). Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy, który należy rozumieć jako nakaz takiego ustanowienia drogi, który będzie eliminować potencjalne przyszłe konflikty i spory.

Służebność może zostać ustanowiona w formie umowy między sąsiadami (przy czym oświadczenie woli właściciela nieruchomości obciążonej wymaga formy aktu notarialnego), a w przypadku braku konsensusu – w drodze orzeczenia sądowego (przy czym jeżeli konieczność przeprowadzenia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, jej przeprowadzenie powinno nastąpić przez grunty, które były przedmiotem owej czynności prawnej).

Wynagrodzenie za ustanowienie służebności przysługuje właścicielowi nieruchomości obciążonej niezależnie od poniesionej szkody. Może ono przybrać postać świadczenia jednorazowego lub okresowego. Z praktyki sądowej wynika, że przy jego ustalaniu sąd bierze pod uwagę takie mierniki, jak: uszczerbek rzeczywisty, wartość rynkowa zajętego pasa gruntu, wartość rynkowa czynszu najmu lub dzierżawy.

Służebność drogi koniecznej może zostać ustanowiona nie tylko na gruntach sąsiednich bezpośrednio graniczących z nieruchomością władającą, ale także na gruntach kolejnych, pod warunkiem rzec jasna, że zachodzi gospodarcza konieczność przeprowadzenia przez nie dojazdu.

■ Przekroczenie granic przy budowie

Drugim przypadkiem, w którym przysługuje m.in. roszczenie o ustanowienie służebności gruntowej, jest sytuacja, w której przekroczone zostaną granice nieruchomości sąsiedniej podczas wznoszenia budynku lub innego urządzenia. Z art. 151 kc wynika bowiem, że realizacja roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu poprzedniego (tj. usunięcie budynku lub innego urządzenia z nieruchomości) przez właściciela nieruchomości, której granice zostały naruszone, może nastąpić jedynie w trzech przypadkach:

- gdy przekroczenie granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia nastąpiło z winy umyślnej inwestora,
- gdy właściciel gruntu sąsiedniego bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granic przy budowie,
- gdy utrzymanie budowli grozi niewspółmiernie wielką szkodą.

W konsekwencji jeżeli inwestor działał nieumyślnie, sąsiad zwlekał z wyrażeniem sprzeciwu lub doznał mniejszej szkody niż inwestor – właściciel nieruchomości, której granice zostały

naruszone, może tylko żądać stosownego wynagrodzenia za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej albo wykupienia zajętej części lub tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Realizacja tych roszczeń może nastąpić na drodze umownej lub sądowej. Wyboru roszczenia dokonuje właściciel nieruchomości, której granice zostały naruszone. Za ustanowioną służebność przysługuje wynagrodzenie, a wykup nieruchomości powinien nastąpić według cen rynkowych.

■ Utrzymanie granic nieruchomości

Zgodnie z art. 152 kc właściciele gruntów sąsiadujących są zobowiązani do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych, przy czym koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Z kolei art. 154 kc wprowadza domniemanie, że mury, płoty, miedze, rowy i inne podobne urządzenia znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. Korzystający z wymienionych urządzeń obowiązani są ponosić wspólnie koszty ich utrzymania. Gdy jeden z sąsiadów uchyla się od obowiązku współdziałania przy rozgraniczaniu gruntów, drugiemu przysługuje roszczenie o rozgraniczenie z art. 153 kc, o czym mowa poniżej.

■ Rozgraniczanie nieruchomości

Postępowanie rozgraniczeniowe uregulowane zostało w art. 29–39 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. DzU z 2010 r. nr 193, poz. 1287 ze zm.). Składa się ono z dwóch etapów: administracyjnego i sądowego.

Postępowanie przed organem administracyjnym, którym jest wójt (burmistrz, prezydent miasta), rozpoczyna się na wniosek strony lub z urzędu.

Czynności niezbędnych do rozgraniczenia dokonuje geodeta uprawniony przez organ, który przy ustalaniu przebiegu granic bierze pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej, a także oświadczenia stron.

Postępowanie rozgraniczeniowe może zakończyć się:

- ugodą zawartą przed geodetą, która ma moc ugody sądowej i kończy postępowanie rozgraniczeniowe,
 - decyzją rozgraniczeniową, wydaną na podstawie niewątpliwych dowodów co do przebiegu granicy lub zgodnych oświadczeń stron,
 - umorzeniem postępowania, gdy brak było podstaw do wydania decyzji rozgraniczeniowej na podstawie zebranych dowodów.
- Przekazanie sprawy rozgraniczeniowej do rozpoznania sądowi następuje w dwóch przypadkach:

- gdy strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy zażądała przekazania sprawy do sądu w terminie 14 dni od daty doręczenia decyzji,
- w razie umorzenia postępowania administracyjnego.

W postępowaniu sądowym rozgraniczenie następuje w pierwszej kolejności na podstawie stanu prawnego (akty notarialne, księgi wieczyste, dokumenty geodezyjne, zasiedzenie), gdy nie ma dostatecznych danych – na podstawie ostatniego spokojnego stanu posiadania (tj. trwającego przez dłuższy czas ustabilizowanego niezakłóconego posiadania), a gdy nie uda się jego ustalić – na podstawie wszelkich okoliczności (ujawnionych w trakcie sprawy, wynikających z położenia, ukształtowania, przeznaczenia nieruchomości). Przy czym przy rozgraniczeniu według tego ostatniego kryterium sąd może przyznać jednemu z właścicieli nieruchomości odpowiednią dopłatę pieniężną. ■

Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (DzU nr 16, poz. 93 ze zm.)