

## **PORADNIK**

### Jak rozwiązać spory sąsiedzkie?

#### Prawa i obowiązki sąsiadów na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego

Prawo własności, w tym własności nieruchomości określone jest jako prawo najsilniejsze, skuteczne przeciwko każdemu kto je narusza, chronione przez Konstytucję RP. Mimo wszystko, nie jest to jednak prawo absolutne i może ono doznawać prawnych ograniczeń.

Każdy z właścicieli, liczy na nieskrępowane prawo do korzystania ze swojej własności. Prawo to doznaje w pewnych sytuacjach ograniczeń, zwłaszcza w sytuacji w której zaczyna oddziaływać na prawa innych osób. Prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości może zaś sięgać na tyle daleko, na ile nie narusza praw nieruchomości sąsiednich.

Nikt kto wchodzi w relacje sąsiedzkie nie ma wątpliwości, że ich prawidłowe ułożenie jest wartością samą w sobie, pozwalającą w pełni cieszyć się swoją własnością. Konflikty sąsiedzkie mogą zaś skutecznie uprzykrzyć codzienne funkcjonowanie, a nawet uniemożliwić korzystanie z nieruchomości lub zmniejszyć jej wartość. Złe sąsiedztwo bywa na tyle uciążliwe, że konieczne jest rozstrzygnięcie sprawy na drodze sądowej.

Sytuacji konfliktowych pomiędzy sąsiadami, nie sposób wymienić: począwszy od zbyt głośnego słuchania muzyki, przykrych zapachów, przekroczenia granic nieruchomości, przechodzenia gałęzi na działkę sąsiada,

po korzystanie ze służebności gruntowych. Mnogość stanów faktycznych i dorobek orzeczniczy, pozwala zaś na tezę, że konflikty sąsiedzkie, są niezwykle częste. Z tego też powodu ustawodawca, w przepisach regulujących kwestie korzystania z nieruchomości posługuje się klauzulami generalnymi, które pozwalają na elastyczne stosowanie przepisów prawnych, co rodzi jednak trudności interpretacyjne.

Niniejszy poradnik ma na celu przybliżyć regulacje prawne, przyjęte przez ustawodawcę w Kodeksie cywilnym, w zakresie rozstrzygania spraw na styku prawa własności nieruchomości sąsiednich. Poradnik stanowi zbiór tez orzecznictwa i doktryny, starając się wyjaśnić podstawowe pojęcia prawa sąsiedzkiego i określić granice prawa własności.

## **I. POJĘCIE I GRANICE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

Zgodnie z art. 140 KC: w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. W granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią (art. 143 KC).

Właścicielowi przysługuje najszerszy zakres możliwych uprawnień, wszakże pozostałe prawa podmiotowe (jak na przykład: użytkowanie wieczyste,

użytkowanie, służebności, hipoteka, najem czy dzierżawa), zawierają jedynie wycinek uprawnień przysługujących właścicielowi danej rzeczy, a więc tylko jakąś wskazaną przez ustawodawcę w definicji określonego prawa część uprawnień właściciela. Właściciel może przecież, na co wskazuje treść komentowanego przepisu, z wyłączeniem innych osób korzystać z niej w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, przede wszystkim zaś może pobierać pożytki i inne dochody z tej rzeczy oraz w tych samych granicach może nią rozporządzać. W tym kontekście tradycyjnie już mówi się o triadzie uprawnień właściciela, tj. przysługującym mu prawie do posiadania, korzystania i rozporządzania (por. *E. Gniewek*, *Prawo rzeczowe*, 2003, s. 54 i n.; *A. Stelmachowski*, *Wstęp*, s. 199 i n.; uchw. SN z 28.8.1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, Nr 1, poz. 4).

Z art. 140 KC wynika, że granice prawa własności wyznaczają ustawy, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa. **Własność nie jest więc prawem absolutnym.** Granice własności wyznaczają trzy elementy: **ustawa, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa.**

Spośród przepisów ustaw, które regulują własność (ograniczają ją lub wprowadzają dodatkowe uprawnienia), należy wskazać **regulacje samego KC**, a to np.: art. 142–154, 166, 213, 231 KC (por. *J. Ignatowicz*, w: *Resich*, *Komentarz*, 1972, t. I, art. 140, s. 368). W judykaturze wskazano (zob. wyr. SN z 13.1.2011 r., III

CSK 85/10), że przepisem ograniczającym własność nieruchomości jest także art. 49 KC.

Przyjmuje się, że klauzula zasad współżycia społecznego, ze względu na swoją historyczną zmienność zapewnia **elastyczność własności** (zob. np. *E. Gniewek*, Kodeks, 2001, art. 140, s. 47,). Odwołanie się przez ustawodawcę do zasad współżycia społecznego oznacza konieczność **dokonywania ocen moralnych** (zob. *Z. Radwański, M. Zieliński*, *Uwagi de lege ferenda*, s. 16; *M. Habdas*, w: *M. Fras, M. Habdas*, *Komentarz*, 2018, t. II, art. 140, Nb 20).

Spółeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa to jego **funkcja** (ekonomiczna, społeczna) oraz **cel**, któremu ono służy. Cele te mogą być bliższe i dalsze. Chodzi tu oczywiście o pewne abstrakcyjne ujęcie zagadnienia. Spółeczno-gospodarcze przeznaczenie własności może zostać ustalone przy uwzględnieniu tego, **kto jest właścicielem** (np. Skarb Państwa albo fundacja z określonymi celami statutowymi), albo tego, **co jest przedmiotem własności**.

## II. PRAWO SĄSIEDZKIE (ART. 144-154 KC)

Artykuły 144–154 KC, określane w literaturze mianem przepisów prawa sąsiedzkiego, ograniczają negatywne oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie, eliminując lub minimalizując ilość sytuacji konfliktowych, które mogą powstawać w związku z wykonywaniem prawa własności na nieruchomościach sąsiednich. Przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego to zbiór ograniczeń w wykonywaniu prawa własności (zob. *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Kraszewski, A. Sylwestrzak*,

Sąsiedztwo nieruchomości, s. 23–24). Należy jednak zauważyć, że właściciel nieruchomości zostaje co prawda ograniczony w możliwości wykonywania przysługującego mu prawa własności, co wynika z potrzeb właścicieli sąsiadujących nieruchomości, ale równolegle (analogicznie) oni umożliwiają właścicielowi wykonywanie mu jego prawa własności. Przepisy prawa sąsiedzkiego regulują więc wzajemne stosunki między właścicielami nieruchomości sąsiednich, przyznając, z jednej strony uprawnienia, którym odpowiadają obowiązki, zabezpieczone z drugiej możliwością zastosowania roszczeń praworzeczowych (zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*, s. 52; *E. Gniewek*, w: *SPP*, t. 3, 2013, s. 408). Przy czym **sąsiednimi nieruchomościami** są nie tylko te bezpośrednio graniczące ze sobą (por. art. 147–154 KC), lecz również te znajdujące się w dalszym otoczeniu, lecz oddziałujące na siebie (por. art. 144–146 KC). Za nieruchomość sąsiednią należy więc uznawać, nie tylko nieruchomość fizycznie graniczącą z nieruchomością wyjściową, lecz każdą nieruchomość znajdującą się w zasięgu oddziaływania immisji (zob. *W.J. Katner*, *Ochrona własności*; *S. Rudnicki*, *Sąsiedztwo nieruchomości*).

### III. ART. 144 KC IMMISJE

Zgodnie z art. 144 KC 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.

Immisje, są to działania właściciela nieruchomości na tzw. nieruchomości wyjściowej, których szkodliwe skutki mogą być odczuwalne w sposób naturalny na nieruchomościach sąsiednich, np. poprzez wywoływanie hałasów, wibracji, wytwarzanie zapachów, ciepła, naturalny spływ deszczówki ułatwiony utwardzonym korytem, zakłócanie fal radiowych, itp. (*T. Dybowski*, Ochrona własności, s. 319 i n.; *W.J. Katner*, Ochrona własności, s. 31 i n.; *J. Nadler*, w: *E. Gniewek*, Komentarz KC, 2008, s. 299; *S. Rudnicki*, Własność nieruchomości, s. 98; *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, w: *K. Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. 1, 2013, s. 434).

Trudno jednak wskazać wyczerpujący katalog możliwych działań wypełniających znamiona immisji, skoro nieustanny rozwój techniki wykorzystywanej przy wykonywaniu własności nieruchomości potęguje różnorodność oddziaływań na nieruchomości sąsiednie (*E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 413). Niemniej zawsze, działanie to powinno utrudniać korzystanie z nieruchomości sąsiednich, przekraczając przeciętną miarę zakłóceń, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. Trzeba jednocześnie pamiętać, że regulacja art. 144 KC ma charakter negatywny – co do zasady zakazuje bowiem jakichkolwiek immisji, ustalając jedynie wyjątki od tej zasady, jeżeli spełnione zostaną kryteria miary dopuszczonych zakłóceń. Można zatem uznać, że immisje pośrednie to jedynie szkodliwy skutek działań właściciela wykonującego przysługujące mu uprawnienia właścicielskie, nie zaś celowe jego działanie mające na celu naruszenie cudze prawo własności.

Zabronione są immisje zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiedzkich **ponad przeciętną miarę**. Oznacza to, że komentowany przepis wprowadza wyjątek od reguły nienaruszalności prawa własności. Wykonywać własne prawo własności można wszakże jedynie do granic, w których nie zostanie przekroczona szkodliwa ingerencja w nieruchomości sąsiednie. Ustawodawca stara się godzić kolizyjne interesy równouprawnionych właścicieli nieruchomości sąsiednich (*E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 414).

Przesłanką dopuszczalności immisji, naruszających prawo własności 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 od punktu widzenia sąsiadów, ich subiektywnej wrażliwości czy potrzeb. Punktem odniesienia powinny być odczucia przeciętnego człowieka. Dozwolone są zatem takie działania, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich w granicach przeciętnej miary, wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. Bezwzględnie wszelkie działania zagrażające życiu lub zdrowiu ludzkiemu nie będą mieścić się w granicach owej przeciętnej miary, będąc tym samym zakazane (*J. Nadler*, w: *E. Gniewek*, Komentarz KC, 2008, s. 299)

Oceniając przeciętną miarę zakłóceń, należy zbadać częstotliwość zakłóceń, ich porę w ciągu doby, intensywność, skutki dla zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła immisji, motywację właścicieli nieruchomości, czy też

wartość, jaką społeczeństwu przynoszą działania wytwarzające immisje (zob. szerzej A. Sylwestrzak, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Kraszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości*, s. 36 i n.)

Przeciętna miara jako granica służąca ocenie dopuszczalności immisji ustalana jest przy pomocy dwóch szczegółowych kryteriów: stosunków miejscowych oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości.

Pojęcie stosunków miejscowych bywa różnie określane. Wskazuje się, że chodzi o występujący obecnie i przyjęty przez większość **sposób używania nieruchomości na pewnym terenie** (por. np. *T. Dybowski, Ochrona własności*, s. 325) bądź jako powszechne na danym terenie postępowanie i zapatrywanie ludzi (por. np. *J. Gładyszowski, Mierniki dopuszczalnych zakłóceń sąsiedzkich na tle przepisu art. 144 KC, NP 1975, Nr 3*).

Wskazuje się także, że nie sposób podać jednoznacznego określenia stosunków miejscowych. Na pojęcie to składa się szereg elementów, takich jak położenie nieruchomości sąsiednich, czas trwania oddziaływań, ich intensywność, pora, w jakiej występują. Wszystkie one łącznie wpływają na ukształtowanie się określonych zasad postępowania, a także poglądów ludzi (szerzej na ten temat *W.J. Katner, Ochrona własności*, s. 77 i n.). Sąd Najwyższy wskazał (por. SN, II CR 208/69), że określenie to odnosi się zarówno do czasu, jak i miejsca. Kryterium to pozwala, a także nakłada taki obowiązek, na dokonanie **oceny konkretnej**, związanej ze sposobem odbierania zakłóceń (uważane są za normalne czy też bardzo uciążliwe), a także z uwzględnieniem masowości



oddziaływania. Decydujące znaczenie ma **charakter środowiska miejscowego** – wieś lub miasto, okolica przemysłowa lub rekreacyjna. W doktrynie trafnie podkreślono (por. *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 326), że w rozsądnych granicach należy także uwzględnić przewidywany rozwój stosunków miejscowych.

Elementem dookreślającym kryterium przeciętnej miary jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Uprawnia ono do oddziaływania na sąsiednie nieruchomości w wyniku wykonywania czynności odpowiadających zwyczajnemu korzystaniu z nieruchomości oraz pozostających w bezpośrednim związku z funkcją danej nieruchomości, jeżeli jest ona zgodna z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Dlatego w **standard "przeciętnej miary" wpisuje się m.in. hałas emitowany przez używanie sprzętów gospodarstwa domowego, ćwiczenia gry na instrumentach, słuchanie muzyki**, natomiast w przypadku nieruchomości o specjalnym przeznaczeniu – produkcyjnych, rolnych, prowadzących działalność kulturalną – dodatkowy hałas związany z tym rodzajem aktywności.

Samo pojęcie „przeciętnej miary” jest już pojęciem ocennym, dodatkowo uzupełnionym równie nieostryimi klauzulami generalnymi przeznaczenia społeczno-gospodarczego prawa i stosunkami miejscowymi. Rodzi to liczne spory na tle interpretacji immisji przekraczającej "przeciętną miarę", co stanowi clue sporów sąsiedzkich.

Trudności z określeniem czy dane zachowanie stanowi przekroczenie przeciętnej miary może zaś dotyczyć takich sytuacji jak głośne słuchanie muzyki

(zarówno w porze nocnej, jak i poza godzinami ciszy nocnej), narażanie na dym tytoniowy, pozbawienie dostępu do światła słonecznego, montaż kamer monitoringu wizyjnego itp.

#### **IV. ART. 147 KC ZAKAZ ZAKŁÓCEŃ WSKUTEK DOKONYWANYCH ROBÓT ZIEMNYCH**

Zgodnie z art. 147 KC Właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia.

Przepis ten dotyczy zakazu podejmowania wszelkich robót ziemnych, które mogą choćby **jedynie tylko potencjalnie zagrozić** nieruchomościom sąsiednim utratą ich oparcia. Wykonywanie robót ziemnych przez właściciela na jego nieruchomości mieści się, co do zasady, w granicach prawa własności wyznaczonych w art. 140. Jednak wykonywanie takich robót w sposób, który grozi nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia, jest zabronione.

Przesłanką roszczenia z art. 147 KC będzie więc sam stan zagrożenia nieruchomości utratą oparcia. Samo więc podjęcie pewnych działań, które jeszcze nie doprowadziły (i mogą w przyszłości do niego nie doprowadzić) do utraty oparcia, a wywołały pewien stan niepewności i zagrożenia stanowią przesłankę roszczenia. Nie jest jednak konieczne wystąpienie szkody, wszakże decydujące znaczenie ma sam stan zagrożenia (*E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 416; wyr. SN III CSK 431/06, Legalis). Ryzyko skutku utraty oparcia w związku z prowadzonymi robotami ziemnymi powinno być prawdopodobne. Przesłanka wystąpienia ryzyka nie

jest tożsama z pojęciem pewności, a niebezpieczeństwo nie musi być bezpośrednie. Ocenie podlega prognoza, że prowadzone prace ziemne: w danym miejscu (usytuowanie jednej/obu nieruchomości lub ich części albo zabudowań), czasie (pora roku/szczególne zjawiska atmosferyczne), konkretnymi metodami, z udziałem konkretnych urządzeń lub poprzez konkretne osoby, mogą spowodować niezamierzone, negatywne następstwa dla nieruchomości sąsiedniej w postaci utraty nośności gruntu, ścian budynków lub podpór innych urządzeń posadowionych na sąsiedniej nieruchomości. Jednym z przejawów takiego ryzyka jest zapadnięcie części gruntu lub zarysowanie ścian (zob. wyr. SN z 12.4.2007 r., III CSK 431/06).

Należy podkreślić, że zakaz z art. 147 KC obejmuje także roboty prowadzone w sposób zgodny z prawem, w oparciu o uzyskane wymagane pozwolenia na podstawie przepisów prawa wodnego czy budowlanego. Zastosowanie art. 147 może zostać wyłączone przez przepisy szczególne, np. prawa geologicznego.

#### **V. ART. 148 – 150 KC KORZENIE, GAŁĘZIE I OWOCE**

Owoce opadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki. Przepisu tego nie stosuje się, gdy grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny (art. 148 KC). Przepis art. 148 oparto na założeniu, że właściciel nieruchomości, z której opadają owoce, nie powinien wchodzić na grunt sąsiedni w celu zbierania tych owoców. Jeśli doprowadził do ich naturalnego opadnięcia na grunt sąsiedni, to traci ich

własność. Właściciel, aby zachować własność tych owoców nie powinien doprowadzać do sytuacji, w której spadną one na grunt sąsiedni. Służy temu uprawnienie wynikające z art. 149 KC.

A contrario właściciel nieruchomości sąsiedniej nabywa własność owoców nie z chwilą ich zebrania z gruntu, tylko już z chwilą ich opadnięcia, czyli zetknięcia z gruntem. Owoce mają opaść na grunt sąsiedni naturalnie, a więc nie na skutek działań człowieka, zarówno zgodnych jak i niezgodnych z zasadami prawidłowej gospodarki.

Jeśli owoc wyrządzi szkodę (np. uszkodzi karoserię samochodu zaparkowanego na nieruchomości sąsiedniej), wówczas odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych (art. 415 i n. KC) ponosi właściciel nieruchomości wyjściowej. Do czasu zetknięcia z gruntem owoc stanowi bowiem jego własność.

Przepis ten nie ma zastosowania do owoców opadłych na grunt sąsiedni przeznaczony na użytek publiczny oraz drzew i krzewów rosnących na granicy nieruchomości, które objęte są domniemaniem, że służą właścicielom sąsiadujących ze sobą nieruchomości do ich wspólnego użytku.

**Zgodnie z art. 149 KC** Właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel sąsiedniego gruntu może jednak żądać naprawienia wynikłej stąd szkody.

Skoro jak stwierdziliśmy na wstępie poradnika, własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad powierzchnią tegoż gruntu, to wszelkie gałęzie i owoce

zwieszające, z drzew lub krzewów na grunt sąsiedni, stanowią oczywiste naruszenie jego prawa własności nieruchomości, nad którą się znajdują. Komentowany przepis zezwala właścicielowi gruntu, którego własnością są drzewa, aby mógł wejście na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwisających nad nim gałęzi i owoców. Właściciel tego gruntu nie może sprzeciwić się takiej ingerencji. Może jednak żądać naprawienia wyrządzonej szkody, jeżeli w wyniku takiego działania jakkolwiek szkoda powstałaby, nawet w przypadku braku zawinienia ze strony usuwającego gałęzie i owoce.

Wejście na cudzy grunt przestaje być bezprawne, jeżeli dokonuje tego właściciel nieruchomości sąsiedniej, w celu usunięcia gałęzi i owoców zwisających nad nieruchomością a nie w celu podejmowania innych działań na cudzej nieruchomości. Obowiązkiem właściciela nieruchomości jest bowiem utrzymywanie roślin w takim stanie, by ich części nie przekraczały granic jego nieruchomości, chyba że uzyska on zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości na obecność owych gałęzi i owoców w granicach jego nieruchomości. W celu ograniczenia zakresu ingerencji w cudzą rzecz, kiedy ma już ona miejsce, właściciel drzewa lub krzewu może skorzystać z uprawnienia wejścia na sąsiednią nieruchomość, by usunąć gałęzie i owoce. Działanie to właściciel drzewa lub krzewu wykonuje na własny koszt (zob. uchw. SN III CZP 45/72).

**Zgodnie z art. 150 KC** Właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu. To samo dotyczy gałęzi i owoców zwisających się z sąsiedniego gruntu; jednakże

w wypadku takim właściciel powinien uprzednio wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia.

Powyższy przepis zawiera dwa uprawnienia właściciela gruntu na którego przechodzą korzenie, gałęzie lub owoce z gruntu sąsiedniego.

Uprawnienia właściciela nieruchomości, w której przestrzennych granicach znajdują się korzenie przerastające z sąsiedniej nieruchomości, są szersze niż wobec gałęzi i owoców. Może on obciąć i zachować korzenie, czyli nimi rozporządzać oraz korzystać z nich. Nie ma też obowiązku uprzedzić o swym zamiarze właściciela drzewa lub krzewu lub umożliwić mu wejście na swoją nieruchomość, by je usunąć. Właściciel drzewa nie ma uprawnień, by przeciwstawić się działaniu właściciela nieruchomości sąsiedniej. Spoczywa na nim obowiązek znoszenia tej sytuacji. Obecność na danej nieruchomości korzeni, które przechodzą z innej nieruchomości, jest traktowana jako rodzaj immisji bezpośredniej, a zatem bezprawnej, która obok samego faktu oddziaływania na daną nieruchomość może powodować konkretne szkody. Ich zakres bywa wymierny, począwszy od pobierania wody i związków mineralnych, zasilających rośliny na innych nieruchomościach, kończąc na zajmowaniu pewnej przestrzeni nieruchomości, co uniemożliwia jej swobodne zagospodarowanie (zob. *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 429). Jeżeli obcięcie korzeni może spowodować uszkodzenie drzewa rosnącego na cudzej nieruchomości, w szczególności jego obumarcie lub utratę stabilności, działanie takie może być traktowane jako nadużycie prawa podmiotowego przez właściciela nieruchomości, na którą przeszły korzenie.

Obciąć i zachować dla siebie właściciel sąsiedniej nieruchomości może też gałęzie i owoce, które znalazły się w przestrzennych granicach jego prawa własności. Może to zrealizowana jednak dopiero po spełnieniu dwóch warunków. Pierwszy to wezwanie właściciela gałęzi i owoców do ich usunięcia w wyznaczonym terminie. Drugi warunek to bezskuteczność tego wezwania. W sytuacji kiedy właściciel zdecyduje się zrealizować swoje uprawnienie, ma on prawo żądać, by właściciel drzewa lub krzewu nie utrudniał mu tego (zob. uchw. SN III CZP 45/72). Odpowiedni termin to taki, który uwzględnia porę roku dla dokonania zabiegu obcięcia oraz dokonania zbioru owoców – nie można bowiem wyznaczać terminu do usunięcia owoców jeszcze niedojrzałych.

## **VI. ART 151 KC PRZEKROCZENIE GRANICY NIERUCHOMOŚCI PRZY BUDOWIE**

Jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze (art. 151 KC).

Przepis art. 151 KC ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do bezprawnego, w zasadzie przypadkowego, niezawinionego umyślnie działania sąsiada polegającego na przekroczeniu granicy i posadowieniu części lub całości

wznoszonego przez niego budynku na sąsiedniej nieruchomości.

W opisanej w ww. przepisie sytuacji, poszkodowany właściciel nie może się domagać przywrócenia stanu poprzedniego – rozbiórki budowli wzniesione z przekroczeniem granicy, a tylko ustanowienia służebności gruntowej, lub wykupienia tej zajętej, części gruntu. Uprawnienie do wyboru jednego z tych roszczeń służy właścicielowi, którego prawo zostało naruszone wskutek przekroczenia granic przy wznoszeniu budowli. Wykupienie części gruntu możliwe jest za cenę ustaloną według cen rynkowych, a wynagrodzenie za ustanowienie służebności według okoliczności konkretnej sprawy.

Przywrócenia stany poprzedniego będzie jednak mógł się domagać jeśli zgłosił sprzeciw przekroczeniu granicy, albo grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda. W tej sytuacji możliwe będzie przymuszenie sąsiada do rozbiórki budowli wzniesionej z przekroczeniem granicy.

Sprzeciwienie się właściciela sąsiedniego gruntu "bez nieuzasadnionej zwłoki" przekroczeniu jego granicy i okoliczność, że przekroczenie to grozi mu niewspółmiernie wielką szkodą, stanowią dwie niezależne od siebie przesłanki, z których każda uprawnia właściciela tego gruntu do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli przy wnoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczone bez winy umyślnej granice tego gruntu (art. 151 KC). Pojęcie "nieuzasadnionej zwłoki" musi być interpretowane stosownie do okoliczności i nie można go konkretyzować przez podanie określonej miary czasu.



Z niewspółmiernie wielką szkodą będziemy mieli do czynienia w sytuacji, gdy porównując uszczerbek, jaki poniesie budujący na skutek przywrócenia stanu poprzedniego, z uszczerbkiem, jaki poniesie właściciel na skutek nierozebrania części budynku lub innego urządzenia przekraczającego granicę jego nieruchomości, dojdziemy do wniosku, że uszczerbek właściciela jest w zdecydowanym stopniu większy niż uszczerbek budującego (tak *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, w: *K. Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. 1, 2013, s. 449).

## VII. ART. 152-154 KC - GRANICE NIERUCHOMOŚCI

**Zgodnie z art. 152 KC** właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie.

Aby część powierzchni ziemi stała się odrębnym przedmiotem własności, musi nastąpić jej wyodrębnienie spośród otaczających ją gruntów w sposób nadający jej cechę rzeczy samoistnej, jako przedmiotu prawa i obrotu prawnego. Konieczne staje się tu zatem nie tylko określenie, kto jest podmiotem własności (komu w sensie prawnym ona przynależy), lecz także fizyczne określenie granic, w jakich grunt został wydzielony z otaczającej go powierzchni ziemskiej. W znaczeniu fizycznym część powierzchni ziemskiej staje się zatem przedmiotem przez wyodrębnienie jej od innych przedmiotów, jakimi w stosunku do niej są inne, otaczające ją grunty, należące najczęściej do innych właścicieli (*E. Gniewek*, O znaczeniu,

s. 13; podobnie uchw. SN z 27.12.1994 r., III CZP 158/94, OSN 1995, Nr 4, poz. 59).

Właściciele gruntów sąsiadujących mają obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych. Jednocześnie na osobach tych ciąży obowiązek ponoszenia po połowie kosztów rozgraniczenia oraz kosztów urządzenia i utrzymywania stałych znaków graficznych. Obowiązek ten może powstać np. przy dokonywaniu podziału nieruchomości na odrębne przedmioty własności. Jak wskazał SN (por. orz. z 23.8.1968 r., III CRN 194/68,), podział nieruchomości na odrębne przedmioty własności może nastąpić m.in. na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego. W takim wypadku dochodzi do powstania nowych odrębnych nieruchomości, choćby ich granice nie zostały skonkretyzowane. Właściciele tych nieruchomości mają obowiązek współdziałania przy ich rozgraniczeniu, zgodnie z art. 152 KC. W razie gdy jeden z nich uchyla się od obowiązku współdziałania przy dobrowolnym rozgraniczeniu, drugiemu przysługuje żądanie rozgraniczenia w rozumieniu art. 153 KC. Pojęciem obowiązku współdziałania przy rozgraniczeniu zajmował się także SN w uchw. III CZP 75/74, wskazując że z orzeczenia rozgraniczeniowego dla każdego uczestnika wynika obowiązek poddania się rozgraniczeniu na żądanie innego zainteresowanego uczestnika. Obowiązek taki obciąża określoną osobę jako właściciela nieruchomości i jeżeli własność nieruchomości przechodzi na inną osobę, na nabywcę przechodzi także obowiązek współdziałania przy rozgraniczeniu.

Z dokonaniem rozgraniczenia wiązą się pewne koszty, podobnie jak z urządzeniem i utrzymywaniem stałych znaków granicznych. Koszty te ponoszą po połowie właściciele nieruchomości sąsiednich, niezależnie od wielkości poszczególnych nieruchomości. (Por. Art. 152 KC T. I red. Pietrzykowski 2020, wyd. 10/Skowrońska-Bocian/Warciński).

Jeżeli granice gruntów stały się sporne, a stanu prawnego nie można stwierdzić, ustala się granice według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Gdyby również takiego stanu nie można było stwierdzić, a postępowanie rozgraniczeniowe nie doprowadziło do ugody między interesowanymi, sąd ustali granice z uwzględnieniem wszelkich okoliczności; może przy tym przyznać jednemu z właścicieli odpowiednią dopłatę pieniężną (art. 153 KC).

Kryteria wskazane w art. 153 KC są ułożone w ścisłej hierarchii, a zatem jeżeli możliwe jest rozgraniczenie dwóch działek według stanu prawnego, to niedopuszczalne jest ich rozgraniczenie (w tym korygowanie) według ostatniego spokojnego stanu posiadania. Wykluczone jest korygowanie przebiegu granic ustalanych według stanu prawnego przez włączenie kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania czy kryterium wszelkich okoliczności, w tym względów celowości zarówno co do całej granicy, jak i jej fragmentów. Również sama wątpliwość co do stanu prawnego nieruchomości nie uzasadnia jeszcze dokonania rozgraniczenia według kryterium ostatniego spokojnego stanu posiadania, nie oznacza bowiem, że stanu prawnego nie da się ustalić. Przepis art. 153 KC zapewnia sądowi swobodę co do rodzaju środków dowodowych, na

podstawie których następuje odtworzenie przebiegu granicy, wiarygodność zaś i moc tych dowodów podlega swobodnej ocenie.

Stan prawny w rozumieniu art. 153 KC to stan wynikający w szczególności z tytułów własności, z orzeczeń sądów i decyzji administracyjnych, a także z map ewidencyjnych (katastralnych), przedstawiających konfigurację nieruchomości gruntowych, a niejednokrotnie pozwalających na ustalenie ich powierzchni (obszaru), mającej niekiedy - choć nie zawsze - istotne znaczenie przy ustalaniu przebiegu granic. W tym kontekście istotne znaczenie mogą mieć dokumenty w postaci: map, wyrysów map, operatów geodezyjnych, wyników pomiarów geodezyjnych będących podstawą ewidencji gruntów i wpisów w księgach wieczystych.

**Zgodnie z art. 154 KC** domniemywa się, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, 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.

Urządzenie, drzewo lub krzew znajdują się "na granicy", jeśli w jakiegokolwiek części granica przez nie przechodzi (przecina je). Jeśli urządzenie znajduje się w całości na jednej nieruchomości, art. 154 KC nie znajduje zastosowania (tak trafnie *G. Karaszewski*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2014, s. 195; *S. Rudnicki*, Głosa do uchw. SN z 24.1.2002 r., III CZP 75/01)

Artykuł 154 KC potencjalnie pozwala na uniknięcie wystąpienia konfliktów pomiędzy właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych w związku z korzystaniem z różnych urządzeń znajdujących się na granicy tych nieruchomości. Wprowadza on domniemanie, że mury, płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, a także drzewa i krzewy, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. Jest to domniemanie prawne wzruszalne, które może zostać obalone dowodem przeciwnym, wykazującym, że to z woli stron nie służą one do wspólnego użytku sąsiadów, mimo że znajdują się na ich wspólnej granicy. Jego istnienie wynika z faktycznej granicy pomiędzy sąsiadującymi gruntami, nie zaś z przysługującej własności gruntu. Katalog urządzeń wskazanych przez przepis art. 154 KC jest katalogiem otwartym. (tak: Art. 154 KC red. Gniewek 2021, wyd. 10/Szydło).

#### **VIII. ROSZCZENIE NEGATORYJNE (ART. 222 § 2 KC)**

W przypadku przekroczenia uprawnień przez właściciela nieruchomości wyjściowej właścicielom nieruchomości sąsiednich oraz uprawnionym do ochrony swych praw z mocy przepisów szczególnych – przysługuje roszczenie negatoryjne o zaniechanie naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem – art. 222 § 2 KC. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może oznaczać zaniechanie działań wywołujących szkodliwe oddziaływanie lub do zastosowania środków ograniczających szkodliwość immisji do ich przeciętnej miary. Jednak przywrócenie stanu zgodnego z prawem nie

zawsze jest jednoznaczne z przywróceniem stanu poprzedniego, sprzed dokonanego zakłócenia, czyli powrót do stanu, tak jakby immisje w ogóle nie wystąpiły. Stan zgodny z prawem można wszakże osiągnąć także poprzez zminimalizowanie immisji do poziomu zakłóceń, które nie będą przekraczały już przeciętnej miary, choć w dalszym ciągu będą występować (zob. szerzej *E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński*, w: *K. Pietrzykowski*, Komentarz KC, t. 1, 2013, s. 434; *A. Sylwestrzak*, w: *M. Balwicka-Szczyrba, G. Kraszewski, A. Sylwestrzak*, Sąsiedztwo nieruchomości, s. 36 i n.; *E. Gniewek*, w: SPP, t. 3, 2013, s. 417). Nie zmienia to faktu, że jeżeli immisje wywołały szkodę, to każdy z właścicieli sąsiednich nieruchomości, który został poszkodowany działaniem immisji może dochodzić jej naprawienia na zasadach ogólnych – w trybie art. 415 KC (wyr. SA w Lublinie z 15.1.2013 r., I ACa 614/11, Legalis).

Roszczenie negatoryjne przysługuje właścicielowi w przypadku bezprawnego naruszenia własności w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Roszczenie ma charakter obiektywny, zatem nie zależy ani od stanu wiedzy naruszającego o tym, że wkracza w cudze prawo własności (dobrej lub złej wiary), ani tym bardziej od jego winy. W ramach roszczenia negatoryjnego właścicielowi przysługuje żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń. W zależności od rodzaju naruszenia i towarzyszących temu okoliczności roszczenia te mogą być dochodzone łącznie lub samodzielnie. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na doprowadzeniu do sytuacji, w której właścicielowi zostaje przywrócona możliwość niezakłóconego korzystania ze

swojego prawa, w granicach przewidzianych w art. 140 KC. Chodzi zatem o usunięcie bezprawnych wpływów w sferę wyłącznych uprawnień właściciela (por. Art. 222 KC red. Gniewek 2021, wyd. 10/Górska).

Jeżeli źródłem zakłócenia są immisje, to "art. 144 w zw. z art. 222 § 2 KC pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, nie tylko obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji, ale także nałożenia na niego takich obowiązków, które doprowadzą do "powrotu" zakłóceń w granice przeciętnej miary, a więc dozwolonego negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie" (wyr. SN V CKN 1021/00). W przypadku immisji można również w trybie roszczenia negatoryjnego żądać nakazania rozebrania obiektu budowlanego, chyba że wybudowanie tego obiektu nastąpiło zgodnie z pozwoleniem na budowę (zob. wyr. SN z 16.12.1992 r., I CRN 188/92).

Zaniechanie dalszych naruszeń oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności. O takiej ingerencji nie może być mowy, jeśli działanie jest zgodne z prawem. Trzeba też pamiętać, że w ramach roszczenia negatoryjnego właściciel może żądać zaprzestania tylko tych zachowań, które naruszają jego własność. Roszczenie negatoryjne nie obejmuje swojej ochroną usunięcia skutków wyrządzonej szkody. Naprawienie szkody czy wyrównanie zubożenia właściciela może zostać dokonane w drodze realizacji roszczeń odszkodowawczych lub z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (tak *T. Dybowski*, *Ochrona własności*, s. 337).

## WZÓR POZWU NEGATORYJNEGO

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie  
I Wydział Cywilny, ul. Kaszubska 42, 70-227 Szczecin

**Powód: Jan Kowalski (PESEL: 77556643210)**

zam. ul. Lipcowa 26, 00-999 Szczecin,

**Pozwana: Anna Nowak, zam. ul. Lipcowa 27, 00-999 Szczecin**

Wartość przedmiotu sporu: 1800 zł (tysiąc osiemset złotych)

Data wymagalności roszczenia: 08.08.2023 r.

### POZEW

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń

Działając w imieniu własnym, wnoszę o:

- 1) nakazanie pozwanej Annie Nowak przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez umożliwienie powodowi wejścia na nieruchomością gruntową stanowiącą własność pozwanej położoną w Szczecinie przy ul. Lipcowej 27 i zebranie owoców zwisających z drzew stanowiących własność powoda oraz zakazanie dalszych naruszeń;
- 2) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wymienionych w pozwie na okoliczności tam wskazane,
- 3) przeprowadzenie rozprawy i posiedzenia przygotowawczego także pod nieobecność strony powodowej,
- 4) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania

Strony nie podejmowały prób polubownego rozstrzygnięcia sporu z uwagi na nieprzejednaną postawę pozwanej i brak woli polubownego zakończenia sporu.

### UZASADNIENIE

(...)

*/-/ Jan Kowalski*

Załączniki:

1. odpis pozwu
2. dowód opłaty od pozwu
3. (...)