



KANCELARIA SENATU

BIURO ANALIZ, DOKUMENTACJI I KORESPONDENCJI

BADK-133-17/17 MKo
P9-11/17

Warszawa, dnia 26 maja 2017 r.

Nr: 32825	Data wpływu petycji 27 marca 2017 r.
	Data sporządzenia informacji o petycji 25 maja 2017 r.

KODEKS CYWILNY
KODEKS WYKROCZEŃ

TEMAT

IMMISJE

WNOSZĄCY PETYCJE: petycja indywidualna

K. S. - osoba fizyczna.

PRZEDMIOT PETYCJI:

Podjąć inicjatywę ustawodawczą dotyczącą zmiany przepisów ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny oraz ustawy z 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń, w celu uregulowania immisji.

UZASADNIENIE WNOSZĄCEGO PETYCJE:

W uzasadnieniu petycji jej autor podkreśla, że immisje są najbardziej powszechnym problemem, który dotyka Polaków. Zdaniem wnioskodawcy przepisy zawarte w Kodeksie cywilnym oraz Kodeksie wykroczeń dotyczące immisji, są enigmatyczne, ubogie oraz nie zapewniają realnej ochrony prawa do odpoczynku we własnym mieszkaniu.

Rozwiązanie opisanego problemu autor petycji upatruje w nadaniu nowego brzmienia następującym przepisom:

1. Kodeksu cywilnego:

a) art. 144 § 1: „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, a w szczególności bez odpowiedniej decyzji administracyjnej lub zgody zawartej w ustawie, dot. emisji lub pisemnej zgody wszystkich właścicieli i użytkowników nieruchomości, których dotyczy emisja”.

Ponadto autor petycji proponuje dodanie do § 1 punkty określające przykładowe zakłócenia będące skutkami korzystania z nieruchomości i innych przedmiotów polegające na oddziaływaniach na inne sąsiednie nieruchomości.

b) dodanie w art. 144 nowego § 2 wraz z zapisami, w których określa się obowiązki właścicieli i zarządców nieruchomości w zakresie:

- wprowadzenia do regulaminów użytkowania nieruchomości regulacji dotyczących zakazów określonych w § 1,
- prowadzenia regularnych kontroli w zakresie przestrzegania regulaminów użytkowania nieruchomości,
- podejmowania na wniosek użytkowników lokali działań niezbędnych do ograniczeń immisji od źródeł zlokalizowanych poza nieruchomością i in.

2. Kodeksu wykroczeń:

a) art. 51 § 1 otrzymuje brzmienie: „Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym

wybrykiem lub zachowaniem zakłóca spójność, porządek publiczny, spoczynek nocny, wywołuje zgorzelenie w miejscu publicznym, powoduje zabronione immisje lub zarządzając nieruchomością, mimo posiadanego obowiązku, im nie zapobiega, podlega karze aresztu (orzekanej w wymiarze od 5 do 30 dni), ograniczenia wolności (trwa 1 miesiąc) albo grzywny (wymierzonej w wysokości od 20 do 5000 złotych).

b) art. 51 § 2 otrzymuje brzmienie: „Kto bez zgody wymaganej dla imprez masowych używa środków pirotechnicznych w obszarze zabudowanym lub w odległości mniejszej niż 800 m od granicy zabudowy mieszkalnej poza godzinami 23.00-0.00 w dniu 31 grudnia i 00.00-00.45 w dniu 1 stycznia podlega takiej samej karze”.

W opinii autora petycji proponowane przepisy są bardziej precyzyjne i z uwagi na jasne kryteria pozwolą na szybsze rozwiązywanie licznych sporów dotyczących immisji zarówno na etapie sądowym, jak też przedsądowym, co w konsekwencji wpłynie na odciążenie wymiaru sprawiedliwości.

STAN PRAWNY:

Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r. (Dz. U. z 1993 r., Nr 61 poz. 284 ze zm.) w art. 8 stanowi, że każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji.

Europejski Trybunał Praw Człowieka w Decyzji z dnia 17 czerwca 2014 r. sygn. akt: 1733/06, (Tytuł: „*Prawo do poszanowania mieszkania. Zakłócenie korzystania z mieszkania przez właściciela nieruchomości sąsiedniej. Zanieczyszczenie środowiska*”), stwierdził, że naruszenie prawa do poszanowania mieszkania mogą obejmować naruszenia, które się rozprzestrzeniają, takie jak hałas, emisje, wonie lub inne podobne formy ingerencji. Prawo osoby do poszanowania jej mieszkania może zostać poważnie naruszone, jeżeli osoba ta nie mogła korzystać z udogodnień swego mieszkania.

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2017 r., poz. 459 t.j.) dalej „k.c.”, w art. 144 stanowi, iż 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.

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 (art. 140 k.c.)

Ustawa z dnia 20 maja 1971 r. Kodeks wykroczeń (Dz. U. z 2015 r., poz. 1094 ze zm.) w art. 51 § 1 stanowi, iż kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorzenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny. W § 2 określona została odpowiedzialność za wykroczenie jeżeli sprawca działa pod wpływem alkoholu bądź jeżeli jest to czyn o charakterze chuligańskim. Przepis § 3 stanowi, iż podżeganie i pełnomocnictwo za czyn określony w § poprzedzających jest również karne.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 t.j.) dalej „u.w.l.” określa prawa i obowiązki właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu. Art. 13 ust. 1 u.w.l. wskazuje, że właściciel jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Art. 16 ust. 1 ustawy stanowi, iż jeżeli właściciel lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.) dalej „u. s. m.”, w art. 11 ust. 1¹ stanowi, że spółdzielnia może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego m.in. w sytuacji gdy, członek pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu następuje na podstawie uchwały właściwego organu spółdzielni (która, jak każda taka uchwała, może być przez osoby zainteresowane kwestionowana w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej).

PRACE LEGISLACYJNE:

Petycja tego samego autora o tożsamy wnioskach i treści została złożona 26 marca 2017 r. do Ministerstwa Sprawiedliwości i 27 marca 2017 r. do Sejmu. Resort

sprawiedliwości zastrzegł udzielenie odpowiedzi do 26 czerwca 2017 r., natomiast w Sejmie 6 kwietnia 2017 r. skierowano petycję (BKSP-145-202/17) do Komisji do Spraw Petycji.

INFORMACJE DODTKOWE:

Normą art. 144 k.c. objęto działania właściciela zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Chodzi o aktywne zachowanie właściciela (działanie), które jest podejmowane w ramach wykonywania jego prawa, równocześnie oddziałujące na sferę cudzego (sąsiedniego) prawa własności. Ustawodawca zakazał zakłóceń ponad przeciętną miarę. Pojęcie przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. należy rozpatrywać nie tylko przez pryzmat wyników pomiarów natężenia hałasów dokonywanych przez biegłego, ale także przez pryzmat oddziaływania tego czynnika w kategoriach uciążliwości, zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich.¹ Przedmiotowy przepis Kodeksu cywilnego, zakazuje działań (oddziaływania), których skutkiem jest zakłócanie cudzego prawa. Wspomniane oddziaływanie nazywane jest w literaturze „immisją”. Wyróżnia się immisje bezpośrednie i pośrednie. Dokonuje się tego rozróżnienia ze względu na sposób naruszenia cudzego (sąsiedniego) prawa własności.

Immisje bezpośrednie polegają na celowym, bezpośrednim kierowaniu określonych substancji (wody, ścieków, pyłów) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (rowy, rury itp.). Są więc zbliżone swym charakterem do fizycznej ingerencji.

Immisje pośrednie są ubocznym, skutkiem działania właściciela, nie stanowią zaś rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Tutaj właściciel koncentruje się na wykonywaniu swego prawa własności, lecz jego działanie zakłóca sąsiadom korzystanie z ich nieruchomości. Immisje pośrednie są częściowo dopuszczalne - w granicach określonych normą art. 144 k.c.

Immisje pośrednie mają różnorodny charakter. W pierwszym rzędzie wyróżnia się immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne). Natomiast immisje niematerialne polegają na oddziaływaniu na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej (poczucie bezpieczeństwa, estetyki itp.).²

Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia

¹ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 24 listopada 2015 r., sygn. akt V ACa 237/15, LEX nr 1950308.

² E. Gniewek, Komentarz do art. 144 Kodeksu cywilnego, Wydawnictwo Zakamycze, stan prawny 2001 r.

nieruchomości i stosunków miejscowych. Naruszenie tego przepisu umożliwia właścicielom nieruchomości sąsiednich zgłoszenie roszczenia negatoryjnego o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.).

Problematyka immisji w stosunkach sąsiedzkich jest nieustannie przedmiotem żywej praktyki sądowej. Opublikowano wiele orzeczeń Sądu Najwyższego, które dotyczą licznych kwestii objętych normą art. 144 k.c., a także dalszych zagadnień ubocznych, z obszaru prawa cywilnego i ustaw odrębnych. Przywołać należy kilka aktualnych orzeczeń, na podstawie których sądy wydają wyroki w sprawach dotyczących problemu immisji.

Sąd Najwyższy w wyroku z 15 marca 1968 r., sygn. akt III CRN 41/68 podkreślił, że „przepis art. 144 k.c. zakazuje immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymów, wstrząsów”.

Z uchwały Sądu Najwyższego z 4 marca 1975 r., sygn. akt III CZP 89/1974 wynika, że „najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje przeciwko najemcy innego lokalu w tym samym budynku roszczenie o zaniechanie lub ograniczenie działań związanych z użytkowaniem lokalu”.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 1985 r., sygn. akt II CR 149/85 wyraził pogląd, że „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 zamieszkania, w następstwie realizacji dalszych inwestycji (budowanie dalszego budynku mieszkalnego) uległaby ograniczeniu”.

Ponadto stwierdzić należy, że przymusowa sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. to najpoważniejsza sankcja, jaka spotkać może właściciela lokalu. Należy ją więc stosować w ostateczności, gdy inne, łagodniejsze środki nie przyniosą skutku. Do środków łagodniejszych należy, wytoczenie przez wspólnotę mieszkaniową albo przez zainteresowanych właścicieli lokali powództwa o zakazanie właścicielowi (nakazanie zaprzestania) niedozwolonych działań.³

OPRACOWAŁ

Maciej Kowalski

WICEDYREKTOR


Danuta Antoszkiewicz

³ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 czerwca 2014 r., sygn. akt I ACa 372/14, LEX nr 1496030.