

**Bogusław Lackoroński<sup>1</sup>**

Uniwersytet Warszawski

ORCID ID: 0000-0003-2245-6036

# UŻYWANIE NIERUCHOMOŚCI A ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA ZAKŁÓCANIE KORZYSTANIA Z SĄSIEDNICH NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH

## ABSTRACT

### **Using a real property and liability for interfering with using neighboring, residential real properties**

Exercising ownership of a real property, in particular its use, might result in interfering with the use of neighboring, residential real properties. The article concerns the legal means available in the case of the use of a real property is a source of interference in the use of a neighboring, residential real property. The article analyzes not only the range of legal means available in these cases but also the range of entities that can be addressees of the actions undertaken by the owner seeking legal protection.

**Keywords:** *actio negatoria*, immissions, damage, personal rights

**Słowa kluczowe:** *actio negatoria*, immisje, szkoda, dobra osobiste

---

<sup>1</sup> Radca prawny, doktor habilitowany nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Cywilnego na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Autor kilkudziesięciu publikacji naukowych z zakresu prawa cywilnego (części ogólnej, prawa rzeczowego i prawa zobowiązań) oraz prawa publicznego.

## 1. Uwagi wprowadzające

Wykonywanie własności jednej nieruchomości, w tym w szczególności jej używanie, może być źródłem zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich. Zakłócenia te mogą być wynikiem zarówno działań właściciela nieruchomości, jak i innych osób, w tym w szczególności najemców czy dzierżawców, a nawet posiadaczy nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Zdarza się, że te inne niż właściciel osoby działają z jego polecenia lub w jego interesie, ale bywają również sytuacje, w których działają one bez zgody i wiedzy właściciela, nie realizując w jakimkolwiek zakresie jego interesów ani bezpośrednio, ani pośrednio. W przypadku gdy źródłem zakłóceń są zachowania innych osób niż właściciel nieruchomości, z której one pochodzą, bezpośrednią i główną przyczyną tych zakłóceń są ich działania, lecz warunki do ich podejmowania stwarza właściciel nieruchomości. Właściciel może stwarzać warunki innym osobom do używania swojej nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiedniej w dwojaki sposób: albo poprzez zaniechanie przeciwdziałania korzystaniu z jego nieruchomości przez tego, kto robi to bez jego zgody, albo poprzez udostępnienie nieruchomości do korzystania i zaniechanie przeciwdziałania korzystaniu z jego nieruchomości przez tego, kto robi to za jego zgodą.

Właścicielowi nieruchomości, z której korzystanie jest zakłócanie, przysługuje różnicowany zakres środków ochrony prawnej, zależny w szczególności od celu, w jakim jego nieruchomość jest wykorzystywana<sup>2</sup>. Nie bez znaczenia jest również źródło zakłóceń korzystania z nieruchomości, ponieważ determinuje ono nie tylko zakres roszczeń, lecz przede wszystkim zakres podmiotów, które mogą być adresatami roszczeń mających tym zakłóceniom przeciwdziałać lub prowadzić do usunięcia ich skutków. Na zakres dostępnych środków ochrony prawnej wpływa również to, czy skutek zakłócenia korzystania z nieruchomości dochodzi do zawinionego wyrządzenia szkody majątkowej lub jednoczesnego zawinionego naruszenia dóbr osobistych i wyrządzenia szkody niemajątkowej.

W przypadku gdy dochodzi do zakłócenia korzystania z nieruchomości stanowiącego naruszenie własności w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą, jej właściciel może dochodzić roszczenia negatoryjnego przewidzianego w art. 222 § 2 k.c., jeśli nie jest ono wyłączone na podstawie art. 144 k.c. W przypadku zakłócenia korzystania z nieruchomości możliwość dochodzenia roszczenia negatoryjnego nie jest uzależniona od tego, czy nieruchomość ta jest wykorzystywana na cele mieszkaniowe, chociaż cel, któremu ona służy zazwyczaj, nie jest zupełnie bez znaczenia. *In concreto* cel wykorzystywania nieruchomości może mieć istotne znaczenie przy rozstrzygnięciu, czy zakłócanie przekracza przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 k.c.).

Inspiracją do rozważań zawartych w niniejszym opracowaniu jest stan faktyczny, w którym został wydany wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 19 września 2017 r.,

<sup>2</sup> Por. A. Sylwestrzak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 144, s. 348–349, Nb 4.

VI ACa 857/16. Dotyczył on zakłócania korzystania z lokalu mieszkalnego przez osoby używające sąsiedniego lokalu mieszkalnego<sup>3</sup>. Z tego powodu opracowanie to będzie

3 Pozwana wynajmowała swój lokal głównie osobom młodym, studentom prowadzącym nieregularny tryb życia. Na przełomie września i października 2011 r. lokal ten został wynajęty grupie studentów z Hiszpanii, przebywających w Polsce w ramach wymiany międzynarodowej. Nowi najemcy od początku prowadzili hulastyczny tryb życia, przejawiający się głośnym słuchaniem muzyki, organizowaniem całonocnych alkoholowych libacji, które niejednokrotnie trwały przez kilka dni, zarówno w weekendy, jak i w ciągu tygodnia. Najemcy również poza wynajmowanym lokalem zachowywali się głośno, krzycząc na klatkach schodowych oraz zanieczyszczając części wspólne budynku mieszkalnego. Zaczęli powódkę, przerzucając na jej balkon puszki, butelki, niedopałki papierosów, w efekcie władze spółdzielni odgrodziły sąsiadujące balkony tekturową płytą. Pozostali lokatorzy, w tym powódka, wielokrotnie bezskutecznie interweniowali na portierni budynku, skarżąc się na zakłócanie ciszy nocnej przez najemców lokalu pozwanej. Sąsiedzi oraz ochrona budynku początkowo, w celu rozwiązania zaistniałej sytuacji, kontaktowali się z wynajmującymi przedmiotowy lokal, którzy stwierdzili, iż w przypadku kolejnych ekscesów należy wzywać policję, zamiast strofować właścicieli lokalu. Stan ten trwał do końca czerwca 2012 r., kiedy to hiszpańscy najemcy wyprowadzili się z przedmiotowego lokalu mieszkalnego. Kolejnymi najemcami lokalu mieszkalnego pozwanej od końca września 2012 r. zostali studenci z Francji, przebywający w Polsce w ramach wymiany międzynarodowej. Najem rzeczonoego lokalu mieszkalnego, podobnie jak w poprzednim roku akademickim, wiązał się z nocnymi ekscesami francuskich najemców, którzy permanentnie zakłócali ciszę nocną głośną muzyką, hulankami rozpoczynającymi się o różnych porach nocy, nieobyczajnym zachowaniem, naruszając odpoczynek nocny mieszkańców sąsiadujących lokali mieszkalnych. W efekcie dochodziło do licznych skarg mieszkańców, kierowanych w pierwszej kolejności do ochrony budynku, w przypadkach zaś braku reakcji najemców zgłoszeń na policję. Lokatorzy pozwanej w czasie interwencji często nie otwierali funkcjonariuszom policji drzwi, jak również byli wulgarni i agresywni wobec ochrony i funkcjonariuszy. W stosunku do jednego z tych najemców prowadzone było przez Wydział Prewencji Komendy Rejonowej Policji postępowanie wyjaśniające w sprawie popełnienia wykroczenia z art. 51 § 1 k.w., zaistniałego w okresie od 26 września 2012 r. do 14 marca 2013 r. W efekcie najemca ten został ukarany grzywną. Właściciele przedmiotowego lokalu uchylali się od kierowanych doń wezwań w celu złożenia wyjaśnień w postępowaniach prowadzonych przez policję, bagatelizowali zaistniałą sytuację. Mieszkańcy budynku, w związku z utrzymującymi się niedogodnościami oraz brakiem stosownej reakcji ze strony właścicieli wynajmowanego lokalu, zaczęli zwracać się do władz spółdzielni mieszkaniowej w celu zażegnania zaistniałej sytuacji. Organy spółdzielni podjęły czynności wyjaśniające, kierowały monity do właściciela lokalu mające spowodować zaprowadzenie ładu w ich lokalu.

Pismem z 15 stycznia 2013 r. powódka wezwała pozwaną do rozwiązania sytuacji z problematycznymi najemcami. Mimo interwencji ochrony oraz rozmów telefonicznych z pozwaną ekscentryczni najemcy wciąż zamieszkiwali w rzeczonym lokalu, a zakłócenia porządku nocnego w dalszym ciągu miały miejsce. Żadne próby perswazji nie przynosiły rezultatu, w związku z czym powódka, szukając pomocy, zaczęła kierować pisma do władz uczelni, w której studiowali najemcy, oraz ambasady kraju ich pochodzenia z prośbą o pomoc w poskromieniu nagannego postępowania studentów. Pozwana, w następstwie wszczęcia postępowania sądowego w sprawie o wykroczenie z art. 51 § 1 k.w., wypowiedziała francuskim studentom umowę najmu lokalu mieszkalnego w maju 2013 r. Ostatecznie od razu wyprowadził się jeden z najemców, a pozostali dwaj studenci (po uwzględnieniu ich prośby przez pozwaną) wyprowadzili się po zakończeniu letniej sesji egzaminacyjnej z końcem czerwca 2013 r. Po opuszczeniu lokalu przez studentów z Francji pozwana w dalszym ciągu wynajmowała lokal mieszkalny. Intensywność incydentów związanych z zakłóceniami ciszy nocnej znacznie się zmniejszyła w porównaniu z latami 2011–2013. Interwencje policji były sporadyczne. Spółdzielnia skierowała we wrześniu 2013 r. do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie zawiązanie do próby ugodowej mające na celu zobowiązanie pozwanej do zaniechania naruszeń porządku domowego w budynku poprzez właściwy dobór najemców lokalu. Pozwana nie stawiała się na posiedzenie pojednawcze.

Pismem z 7 października 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 50 tys. zł tytułem zadośćuczynienia za uporczywe naruszanie jej dóbr osobistych. W związku z licznymi skargami mieszkańców zarząd spółdzielni na jednym ze spotkań na przełomie lat 2013/2014 rozważał zbycie lokalu

koncentrować się na perspektywie właściciela lokalowej nieruchomości mieszkaniowej i przysługujących mu środkach ochrony prawnej.

Gdy mamy do czynienia z nieruchomością lokalową wykorzystywaną w szczególności na cele mieszkaniowe, roszczenia przewidziane w przepisach o ochronie własności mogą być dochodzone nie tylko przez właścicieli lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, lecz również przez tych, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będące ograniczonym prawem rzeczowym (art. 244 § 1 k.c. oraz art. 17<sup>2</sup> zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Przepisy o ochronie własności, w tym w szczególności art. 222 § 2 k.c., stosują się odpowiednio do ograniczonych praw rzeczowych na podstawie art. 251 k.c. Z mocy art. 9 ust. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisy o ochronie własności mają odpowiednie zastosowanie również do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Dochodzenie roszczenia negatywnego jest niezależne od przesłanki szkody<sup>4</sup>. Ani jej wystąpienie, ani tym bardziej jej wykazanie nie jest w świetle art. 222 § 2 k.c. niezbędne, aby właściciel mógł żądać od osoby, która narusza własność w inny sposób niż przez pozbawienie go faktycznego władztwa na rzecz, przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń. Gdy jednak w wyniku zakłócania korzystania z nieruchomości dojdzie do zawinionego wyrządzenia szkody majątkowej, nie można wykluczyć, że jej właściciel będzie mógł żądać naprawienia szkody na podstawie art. 415 k.c. Ze względu na bardzo duże znaczenie lokali – w budynkach wielorodzinnych – dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych warto rozważyć budzącą kontrowersje kwestię, czy zakłócenie korzystania z nieruchomości mieszkaniowej w sposób uniemożliwiający zaspokojenie podstawowych potrzeb przeciętnego jej użytkownika może prowadzić do wyrządzenia szkody majątkowej uzasadniającej dochodzenie roszczenia o odszkodowanie, niezależnie od roszczenia o zadośćuczynienie za krzywdy wynikłe z naruszenia dóbr osobistych<sup>5</sup>. W przypadku gdy w wyniku zakłócania korzystania z nieruchomości dojdzie jednocześnie do zawinionego naruszenia jakiegokolwiek dobra osobistego właściciela

---

mieszkalnego w drodze licytacji. Ostatecznie jednak rada nadzorcza spółdzielni odrzuciła 19 marca 2014 r. wniosek zarządu, wskazując na zbyt wysoki koszt postępowania sądowego. Ostatnie intensywniejsze incydenty związane z zakłócaniem wypoczynku nocnego powódki miały miejsce w okresie sierpień–listopad 2014 r., kiedy lokal pozwanej wynajmowany był pracownikom serwisu lotniczego, prowadzącym nieregularny tryb życia, związany z pracą zmianową. Uporczywe zakłócanie ciszy nocnej przez najemców zamieszkujących lokal mieszkalny pozwanej spowodowało, iż powódka nie mogła należycie wypocząć w porze nocnej, co wpływało na jej samopoczucie oraz życie zawodowe. Powódka, będąca z zawodu stomatologiem, z powodu niewyspania, zmęczenia nie mogła wykonywać obowiązków zawodowych z dotychczasową intensywnością, pojawiły się problemy z koncentracją i ogólne rozdrażnienie. Zmieniła swój rozkład dnia w celu dostosowania go do nocnego trybu życia mieszkańców lokalu pozwanej, rozpoczynając pracę dopiero po południu, kończąc późno w nocy. W weekendy oraz niekiedy w ciągu tygodnia, w przypadku organizowania w lokalu pozwanej spotkań towarzyskich, powódka wyjeżdżała na oddaloną o kilkadziesiąt kilometrów działkę. Obecnie powódka w dużej mierze przyzwyczaiła się do uciążliwości, które obecnie występują marginalnie. Podjęła dodatkowe zatrudnienie jako wykładowca.

4 Por. B. Lackoroński, *Odpowiedzialność cywilna za pośrednie naruszenia dóbr*, Warszawa 2013, s. 297–298.

5 Zagadnienie to referuje szczegółowo M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2021, s. 313–318.

i doznania przez niego krzywdy, nie można wykluczyć, że będzie on mógł żądać odpowiedniej sumy tytułem zadośćuczynienia pieniężnego (art. 448 k.c.)<sup>6</sup>. Ze zbiegiem roszczeń służących ochronie własności, ochronie dóbr osobistych oraz roszczenia o odszkodowanie możemy mieć do czynienia w szczególności wtedy, gdy przedmiotem naruszenia jest własność nieruchomości wykorzystywanej w celach mieszkaniowych. W takich bowiem przypadkach może jednocześnie dochodzić zarówno do naruszenia własności i wyrządzenia szkody majątkowej, jak i do naruszenia dóbr osobistych w postaci zdrowia, nietykalności mieszkania, prywatności, a nawet czci.

Niezależnie od środków ochrony prawnej przewidzianych w k.c. na wypadek zakłócania korzystania z nieruchomości, które mają zastosowanie bez względu na rodzaj nieruchomości i przysługującego do niej prawa, są różne inne środki ochrony prawnej przewidziane w ustawie o własności lokali oraz w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, zależnie od prawa do lokalu, z którego pochodzą zakłócenia.

W przypadku gdy zakłócenia korzystania z lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności lub z nieruchomości wspólnej, czyniące je uciążliwym, wynikają z wykarczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo z niewłaściwego zachowania właściciela któregośkolwiek lokalu, wspólnota mieszkaniowa może żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości (art. 16 u.w.l.). Gdy mamy do czynienia z lokalami stanowiącymi odrębne nieruchomości w spółdzielni mieszkaniowej, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 u.w.l., może wystąpić jedynie zarząd spółdzielni mieszkaniowej na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości (art. 27 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Gdy zakłócenia pochodzą z lokalu stanowiącego przedmiot spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, z żądaniem, o którym mowa w art. 16 u.w.l., może wystąpić jedynie zarząd spółdzielni mieszkaniowej na wniosek rady nadzorczej (art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Z kolei gdy zakłócenia korzystania z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej czyniące je uciążliwym wynikają z wykarczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo z niewłaściwego zachowania osoby korzystającej z lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia może żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

W szczególnej sytuacji, w której nieruchomość jest obciążona hipoteką, a zakłócenia w korzystaniu z niej mogą zmniejszyć jej wartość w stopniu zagrażającym bezpieczeństwu hipoteki, wierzyciel na podstawie art. 91 ustawy o księgach wieczystych i hipotece może domagać się zaniechania takich działań od kogokolwiek, kto je podejmuje.

Powyższy krótki przegląd cywilnoprawnych środków ochrony, których użycie może być rozważane przez właścicieli nieruchomości mieszkaniowych w przypadku, gdy zakłócenia korzystania z nich są wynikiem używania innych nieruchomości, skłania do

<sup>6</sup> Por. B. Lackoroński, *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych – wybrane zagadnienia*, „*Studia Iuridica*” 2010, t. 52 (*Ochrona własności*), s. 95–114.

rozważenia dwóch kwestii. Po pierwsze jaki wpływ na możliwość korzystania z poszczególnych środków ochrony ma fakt, że zakłócenia są wynikiem zachowań podmiotów niebędących właścicielami nieruchomości, z której one pochodzą. Kwestia ta sprowadza się w istocie do pytania o to, kto może zostać pozwany z tytułu zakłócenia korzystania z nieruchomości mieszkaniowej. Po drugie które spośród środków ochrony wiąże się z możliwością ustalenia obowiązku zapłaty określonej sumy przez podmiot ponoszący odpowiedzialność. Wydaje się bowiem, że tego rodzaju środki ochrony najbardziej oddziałują nie tylko na zachowanie tych, którzy dopuścili się już naruszenia własności cudzej nieruchomości mieszkaniowej, lecz również na wszystkich, których zachowanie może do takiego naruszenia potencjalnie prowadzić.

## 2. Legitymacja bierna w sprawach o zakłócanie korzystania z nieruchomości mieszkaniowej

Możliwość skierowania roszczenia negatoryjnego przeciwko osobie, która bezpośrednio swoim zachowaniem narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, wynika wprost z art. 222 § 2 k.c. i nie budzi żadnych wątpliwości. Nie ma przy tym znaczenia ani wina, ani dobra lub zła wiara<sup>7</sup>. Naruszenie własności nieruchomości mieszkaniowej może być spowodowane zachowaniami zarówno związanymi, jak i niezwiązanymi z używaniem innej nieruchomości.

Naruszenie własności przybierające postać zakłócenia korzystania z nieruchomości mieszkaniowej wynikające z używania innej nieruchomości może być spowodowane bezpośrednio zachowaniem właściciela tej ostatniej, jak i jakichkolwiek innych podmiotów używających nieruchomości na podstawie tytułu prawnego skutecznego względem jej właściciela oraz tych, którzy używają nieruchomości bez tytułu prawnego. Jeśli zakłócenia korzystania z nieruchomości mieszkaniowej uzasadniają dochodzenie roszczenia negatoryjnego przewidzianego w art. 222 § 2 k.c. – czyli przede wszystkim nie mają one charakteru przypadkowego i jednorazowego<sup>8</sup> – możliwość dochodzenia tego

7 Por. S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 115; Z.K. Nowakowski, *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969, s. 130; J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 135.

8 E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 548, Nb 325; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 776, Nb 323; K. Górská [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 222, s. 503, Nb 10; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, komentarz do art. 222, s. 596; J. Kozińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, komentarz do art. 222, s. 374, Nb 29; W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 108; K. Królikowska [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego. Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotece (art. 2–22, 65–111<sup>1</sup>). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, komentarz do art. 222, s. 370, Nb 66; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 222, s. 654, Nb 7–8; J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem. Tom I*, red. J. Winiarz,



roszczenia jest niezależna od tego, czy, i jeśli tak, to jaki tytuł prawny do nieruchomości będącej źródłem zakłóceń przysługuje temu, kto narusza własność. Wynika to wprost z art. 222 § 2 k.c., który pozwala dochodzić roszczenia negatoryjnego przeciwko każdej osobie naruszającej własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, i koresponduje z art. 140 k.c., z którego jasno wynika bezwzględny i wyłączny charakter prawa własności. Liczba podmiotów, którym przysługują tytuły prawne do nieruchomości, a także rodzaje tych tytułów prawnych przysługujących do nieruchomości, której używanie jest źródłem zakłóceń, może mieć jedynie wpływ na spektrum legitymowanych biernie<sup>9</sup>. Jedynie tytuł prawny do nieruchomości, której własność jest przedmiotem naruszenia, ma znaczenie dla dopuszczalności dochodzenia roszczenia negatoryjnego w ogóle<sup>10</sup>.

W doktrynie podkreśla się, że poza bezpośrednio naruszającym prawo własności dodatkowo legitymowany biernie jest ten, kto polecił naruszenia dokonać, ten, na którego rzecz takiego naruszenia dokonano<sup>11</sup>, jak również ten, kto toleruje dokonywanie naruszeń w swoim interesie<sup>12</sup>. Przedmiotem rozbieżności jest, czy w przypadku, gdy do naruszenia uzasadniającego powstanie roszczenia negatoryjnego dochodzi w wykonaniu polecenia, legitymowanym biernie jest tylko wydający polecenie<sup>13</sup>, czy również ten, kto bezpośrednio swoim zachowaniem narusza własność<sup>14</sup>. W takiej sytuacji w świetle art. 222 § 2 k.c. nie ma podstaw do wykluczenia możliwości dochodzenia roszczenia negatoryjnego zarówno przeciwko osobie wydającej polecenie naruszenia własności, jak i wykonującej to polecenie, jeśli tylko zachowania każdej z nich stanowią „naruszenie”

Warszawa 1989, komentarz do art. 222, s. 192, Nb 16; F. Zoll, *Prawo cywilne opracowane głównie na podstawie przepisów obowiązujących w Małopolsce przy współudziale J. Gwiazdomorskiego, L. Oberlendera i T. Sołtysika. Tom II. Prawa rzeczowe i do rzeczowych podobne*, Poznań 1931, s. 88, przypis 3.

<sup>9</sup> Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym* (rei vindicatio – actio negatoria), Warszawa 1969, s. 372–374; W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości...*, s. 117–119.

<sup>10</sup> Por. J. Wasilkowski, *Zarys prawa...*, s. 135.

<sup>11</sup> E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 222, s. 661, Nb 28; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977, s. 531. Por. również T.A. Filipiak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz Lex. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, komentarz do art. 222, s. 127, Nb 15; K. Górka [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 222, s. 504–505, Nb 13; J. Kozińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, komentarz do art. 222, s. 378, Nb 38.

<sup>12</sup> T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie...*, s. 370–371; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 557–559, Nb 361–366; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 786–787, Nb 358–363; S. Grzybowski, *Prawo cywilne...*, s. 118; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 596; K. Królikowska [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego...*, s. 379–380, Nb 104–110.

<sup>13</sup> Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie...*, s. 370–371; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003, s. 557–559, Nb 361–366; E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 786–787, Nb 361; J. Kozińska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, red. M. Habdas, M. Fras, Warszawa 2018, komentarz do art. 222, s. 378, Nb 38.

<sup>14</sup> Tak J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 597; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 531; zależnie od okoliczności możliwość taką dopuszczał również S. Grzybowski, *Prawo cywilne...*, s. 118.

własności w rozumieniu powołanego przepisu. Roszczenie negatywne pozwala na kierowanie żądań dotyczących naruszania własności i jego skutków wobec podmiotu dopuszczającego się naruszeń. Nie umożliwia ono domagania się, aby jego adresat spowodował, że inne osoby będą zachowywały się w określony sposób. W konsekwencji dochodzenie roszczenia negatywnego wobec polecającego naruszanie własności może polegać na domaganiu się zaprzestania wydawania poleceń osobom podlegającym jego kierownictwu naruszania własności i przywrócenia stanu zgodnego z prawem, a wobec osób bezpośrednio naruszających własność zaniechania naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Nawet jeśli przedmiot własności pozostaje – jak należy rozumieć – przejściowo pod kontrolą zlecającego jej naruszanie, nie uniemożliwia to dochodzenia roszczenia negatywnego względem osoby bezpośrednio naruszającej własność. To, czy właściciel będzie udostępniać rzecz zobowiązanemu do przywrócenia stanu zgodnego z prawem, nie może determinować możliwości dochodzenia roszczenia negatywnego<sup>15</sup>.

Możliwość kierowania roszczenia negatywnego nie tylko wobec podmiotu, który bezpośrednio swoim zachowaniem narusza własność, lecz również wobec podmiotu, który może wywierać wpływ na zachowania osób będących bezpośrednimi sprawcami naruszenia, wynika ze sposobu określenia przez ustawodawcę osób legitymowanych biernie w art. 222 § 2 k.c. Ustawodawca, określając adresata roszczenia negatywnego, posłużył się pojemnym słowem „narusza”, którego wyładnia językowa, systemowa i funkcjonalna pozwala stwierdzić, że adresatem roszczenia negatywnego może być osoba należąca do którejkolwiek ze wskazanych powyżej kategorii wyróżnianych w doktrynie<sup>16</sup>.

Odnosząc powyższe do własności nieruchomości mieszkaniowej, należy zauważyć, że słownikowe znaczenie słowa „naruszać”<sup>17</sup> użytego w art. 222 § 2 k.c. pozwala przyjąć, że naruszenie własności nieruchomości mieszkaniowej może być stwierdzone, gdy dochodzi do wkroczenia w jakimkolwiek zakresie, w jakimkolwiek sposób w sferę wyznaczoną granicami nieruchomości. Wkroczenie to nie musi wiązać się z fizyczną obecnością na nieruchomości mieszkaniowej osoby naruszającej jej własność. Może ono być w szczególności pochodną emitowanych z sąsiedniej nieruchomości zapachów, dźwięków, drgań czy światła, jeśli wynikające z nich zakłócenia korzystania z nieruchomości mieszkaniowej przekraczają przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 k.c.<sup>18</sup> Stwierdzeniu naruszenia własności, uzasadniającego dochodzenie roszczenia negatywnego, nie stoi na przeszkodzie fakt, że nie wpływa ono w sposób widoczny na substancję rzeczy, lecz oddziałuje na szeroko rozumiane zdrowie, w tym w szczególności zdrowie psychiczne człowieka<sup>19</sup>.

15 Wydaje się, że odmiennie T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie...*, s. 370–371.

16 Por. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 597.

17 Naruszać 1. „ujmować co z jakiejś całości; napoczynać”: N. oszczędności. 2. „uszkadzać, psuć, zakłócać”: N. pieczęć. N. równowagę w przyrodzie. 3. „pogwałcić, łamać (prawa, przepisy), zrywać (układy, umowę) itp.: nie dotrzymywać (słowa), nie dochowywać (tajemnicy wiary)”: N. prawo międzynarodowe. N. granice. Tak *Mały słownik języka polskiego*, red. E. Sobol, Warszawa 1996, s. 479.

18 Por. S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 529–531.

19 Por. E. Gniewek [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 776, Nb 324.



Powyższa wykładnia językowa pojęcia naruszenia użytego w art. 222 § 2 k.c. koresponduje z wykładnią systemową tego przepisu uwzględniającą wyłączny i bezwzględny charakter prawa własności wynikający z art. 140 k.c. oraz trójwymiarowy charakter sfery wyłącznego władztwa, które przysługuje właścicielowi nieruchomości (art. 143 k.c.)<sup>20</sup>. Ostatni z powołanych przepisów odnosi się wprost do nieruchomości gruntowych. Nie oznacza to jednak, że sfera władztwa wynikająca z odrębnej własności lokalu czy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie ma trójwymiarowego charakteru.

Za przyjęciem powyżej zaprezentowanej wykładni pojęcia naruszenia i wiążących się z nią konsekwencji w odniesieniu do określenia kręgu podmiotów, które mogą być adresatami roszczenia negatoryjnego, przemawia również wykładnia funkcjonalna art. 222 § 2 k.c. ukierunkowana na zapewnienie możliwie efektywnej ochrony najszerszemu prawu podmiotowemu do rzeczy, jakim jest własność<sup>21</sup>.

W przypadku gdy zachowanie więcej niż jednego podmiotu uzasadnia dochodzenie roszczenia negatoryjnego, to do właściciela nieruchomości, której własność jest przedmiotem naruszenia, należy decyzja, przeciwko którym naruszytelom wytaczać powództwo<sup>22</sup>.

Podsumowując, roszczenie negatoryjne ukierunkowane na ochronę własności nieruchomości mieszkaniowej przed naruszeniami wynikającymi z używania nieruchomości sąsiedniej może być dochodzone przeciwko właścicielowi nieruchomości sąsiedniej niezależnie od tego, czy zakłócenia uzasadniająca stwierdzenie naruszenia własności są bezpośrednim wynikiem jego zachowań, czy też innych osób, które używają należącej do niego nieruchomości. Wyjątkiem będzie sytuacja, w której nieruchomość sąsiednia jest obciążona prawem wyłączającym władztwo właściciela – użytkowaniem wieczystym, czy też została wniesiona jako wkład do rolniczej spółdzielni produkcyjnej lub została obciążona z mocy prawa lub orzeczenia sądowego, a źródłem zakłóceń jest właśnie wykonywanie tego prawa<sup>23</sup>. W tym ostatnim przypadku wyłączenie legitymacji biernej właściciela będzie mieć miejsce również wtedy, gdy w celu uniknięcia sporu potwierdził istnienie bądź nawet obciążył swoją nieruchomość na przykład w drodze ugody.

Fakt, że właściciel może przeciwdziałać korzystaniu z jego nieruchomości przez jakiegokolwiek inne osoby zakłócające korzystanie z nieruchomości mieszkaniowej, powoduje, że jego bierna postawa wobec korzystania z jego nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej i w efekcie prowadząca

20 R. Mikosz [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 101, Nb 65; M. Orlicki [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 143, s. 1220–1221, Nb 1–3; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449*<sup>10</sup>, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 143, s. 543, Nb 1–2 i 4; W. Szydło [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 143, s. 373, Nb 3.

21 Por. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, komentarz do art. 222, s. 597, który wyraźnie wskazuje, że ograniczanie kręgu podmiotów, które mogą być adresatami roszczenia negatoryjnego, do naruszających własność bezpośrednio swoim zachowaniem, czyniłoby ochronę własności iluzoryczną.

22 Por. L. Jantowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 222, s. 466, Nb 18.

23 T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie...*, s. 372–374.

do naruszenia własności nieruchomości sąsiedniej uzasadnia dochodzenie co najmniej przeciwko niemu roszczenia negatoryjnego. Możliwość ta jest niezależna od tego, czy roszczenie to zostanie skierowane przeciwko osobom, których zachowania bezpośrednio zakłócają korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej. Wydaje się, że czerpanie przez właściciela nieruchomości korzyści z używania jego nieruchomości przez inne osoby nie jest przesłanką niezbędną do tego, aby mógł on być adresatem roszczenia negatoryjnego, niemniej jednak na pewno jej wykazanie stanowi dodatkowy argument, który przynajmniej z aksjologicznego punktu widzenia przemawia za jego uwzględnieniem. Wydaje się, że analogicznie należy podchodzić do możliwości skorzystania ze wskazanych powyżej środków ochrony przewidzianych w art. 16 u.w.l., art. 11 ust. 1<sup>1</sup> i art. 17<sup>10</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Rodzi się jednak pytanie, czy stwierdzenie, że właściciel nieruchomości, której używanie przez inne osoby stało się źródłem zakłóceń korzystania z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej, naruszył jej własność w stopniu wystarczającym do dochodzenia roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.), może ponosić odpowiedzialność również za naruszenie dóbr osobistych właściciela nieruchomości sąsiedniej. Nie ma w tym względzie żadnego automatyzmu i z tej przyczyny powód powinien wykazać przesłanki uzasadniające uwzględnienie roszczeń służących ochronie jego dóbr osobistych. Sam fakt, że nieruchomość jest przez kogokolwiek używana w sposób zakłócający korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej i naruszający dobra osobiste korzystających z niej osób, nie wystarcza, aby odpowiedzialnością za naruszenie dóbr osobistych w każdym przypadku obciążać właściciela pierwszej nieruchomości. Wydaje się, że zwłaszcza w przypadkach, w których mamy do czynienia z powtarzającym się, a tym bardziej z uporczywym naruszeniem dóbr osobistych przez osoby używające nieruchomości, które nie byłoby możliwe bez – co najmniej – milczącego przyzwolenia właściciela nieruchomości, nie można wykluczyć jego odpowiedzialności, mimo że on bezpośrednio nie dopuszcza się zachowań naruszających dobra osobiste. Zarówno w doktrynie<sup>24</sup>, jak i w orzecznictwie<sup>25</sup> wskazuje się, że do naruszenia dóbr osobistych może dojść nie tylko w wyniku działania, lecz również skutek zaniechania. Uzyskanie przez właściciela nieruchomości wiedzy o tym, że używanie jego nieruchomości powoduje nie tylko zakłócenia korzystania z nieruchomości sąsiedniej, lecz również naruszenie dóbr osobistych (zdrowia, nietykalności mieszkania, prywatności lub czci) korzystających z niej osób i niepodjęcie przez niego działań ukierunkowanych na skuteczne zapobieżenie tym naruszeniom<sup>26</sup> może uzasadniać jego współodpowiedzialność z osobami bezpośrednio dopuszczającymi się naruszeń. W takiej sytuacji podstawą

24 B. Janiszewska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Cz. 1 (art. 1–55<sup>4</sup>)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 24, s. 463–464, Nb 10; R. Strugała, *Naruszenie praw osobistych przez zaniechanie. Konstrukcja prawna*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2018, nr 3, s. 105.

25 Wyrok SN z 22 kwietnia 2015 r., III CSK 230/14, Legalis; wyrok SA w Katowicach z 26 stycznia 2017 r., I ACa 808/16, Legalis; wyrok SA w Warszawie z 27 stycznia 2017 r., I ACa 2190/15, Legalis; wyrok SA w Gdańsku z 30 października 2019 r., V ACa 440/19, Legalis.

26 O spoczywającej na właścicielu powinności sprzeciwiania się korzystaniu z jego nieruchomości przez osoby znajdujące się na niej za jego zgodą w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiednich pisze W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości...*, s. 118.

odpowiedzialności właściciela nieruchomości, z której pochodzą zakłócenia, za wyniki stąd krzywdy może być art. 448 k.c. Wydaje się, że analogicznie należy podchodzić do możliwości dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody majątkowej na podstawie art. 415 k.c. Nie można wykluczyć, że zachowanie właściciela nieruchomości, której używanie przez inne osoby jest źródłem zakłóceń korzystania z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej, może uzasadniać jego odpowiedzialność również na podstawie art. 422 k.c.

### 3. Środki ochrony wiążące się z ustaleniem obowiązku zapłaty w sprawach o zakłócanie korzystania z nieruchomości mieszkaniowej

Ze względu na to, że najczęściej najskuteczniejszymi – zarówno w wymiarze indywidualnym, jak i generalnym – środkami służącymi ochronie własności oraz dóbr osobistych są te, które mogą wiązać się z obowiązkiem zapłaty określonej sumy pieniężnej, przedmiotem dalszych uwag zawartych w niniejszym opracowaniu będą środki, które bezpośrednio lub co najmniej pośrednio mogą prowadzić do takiego rezultatu.

Roszczenie negatoryjne pozwala właścicielowi domagać się od osoby naruszającej własność w inny sposób niż przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaniechania naruszeń.

W doktrynie podkreśla się różnicę pomiędzy treścią roszczenia negatoryjnego w zakresie, w jakim pozwala ono domagać się przywrócenia stanu zgodnego z prawem (art. 222 § 2 k.c.), oraz roszczeniem o naprawienie szkody pozwalającym domagać się przywrócenia stanu poprzedniego bądź zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej (art. 363 § 1 k.c.). Wskazuje się, że roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem nie jest tożsame z roszczeniem o naprawienie szkody. Roszczenie negatoryjne nie stwarza właścicielowi możliwości domagania się bezpośrednio zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej<sup>27</sup>. Roszczenie negatoryjne nie może być również utożsamiane z roszczeniem o naprawienie szkody poprzez *restitutio in integrum*. Z tego powodu dochodzenie roszczenia negatoryjnego nie zawsze pozwala właścicielowi na uzyskanie pełnej ochrony jego interesów<sup>28</sup>. Roszczenie negatoryjne zasadniczo ogranicza się do usunięcia przyczyny naruszenia własności. Niekiedy nie jest możliwe oddzielenie przyczyny naruszenia od skutków i w takich przypadkach dochodzenie roszczenia negatoryjnego może służyć również usunięciu skutków naruszenia własności<sup>29</sup>. W tych jednak przypadkach, w których przyczyna i skutek naruszenia własności są możliwe do oddzielenia, właściciel – w celu uzyskania pełnej ochrony swoich interesów – powinien dochodzić

<sup>27</sup> Tak T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie...*, s. 344–354; J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 595.

<sup>28</sup> Por. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 595.

<sup>29</sup> Por. J. Ignatowicz [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1...*, s. 595; L. Jantowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 222, s. 465, Nb 14; J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem...*, s. 193, Nb 18; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 534–535 i 536.

jednocześnie roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) oraz roszczenia o naprawienie szkody (art. 363 § 1 k.c. w związku z art. 361 i w szczególności z art. 415 k.c.), wykazując wszystkie przesłanki warunkujące możliwość uwzględnienia każdego z nich<sup>30</sup>.

Uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w zakresie, w jakim pozwala się ono domagać przywrócenia stanu zgodnego z prawem, polega najczęściej na nakazaniu temu, kto własność naruszył, dokonania czynności o charakterze zastępowalnym. Oznacza to, że wyrok taki będzie podlegał egzekucji na podstawie art. 1049 k.p.c. Zgodnie z art. 1049 k.p.c. jeżeli w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie niewykonania przez dłużnika w wyznaczonym terminie czynności, którą może wykonać także inna osoba, wierzyciel będzie umocowany do wykonania tej czynności na koszt dłużnika – sąd, w którego okręgu czynność ma być wykonana, na wniosek wierzyciela wezwie dłużnika do jej wykonania w wyznaczonym terminie, a po bezskutecznym upływie terminu udzieli wierzycielowi umocowania do wykonania czynności na koszt dłużnika. Na żądanie wierzyciela sąd przyzna mu sumę potrzebną do wykonania czynności. Na postanowienie sądu przysługuje zażalenie. Oznacza to, że wyrok uwzględniający roszczenie negatoryjne nie pozwala właścicielowi bezpośrednio uzyskać od pozwanego zapłaty. W przypadku jednak gdy nakazane w takim wyroku czynności zastępowalne nie zostaną wykonane, egzekucja tego wyroku może prowadzić do uzyskania przez właściciela (wierzyciela) sumy potrzebnej do wykonania czynności niezbędnych do przywrócenia stanu zgodnego z prawem określonych w wyroku. Uwagi te mają zastosowanie również do roszczenia o naprawienie szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego (art. 363 § 1 k.c.).

W przypadku gdy właściciel, dochodząc roszczenia negatoryjnego, domaga się na podstawie art. 222 § 2 k.c. zaniechania naruszeń – wyłącznie lub obok żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem – wyrok uwzględniający będzie podlegał egzekucji zgodnie z art. 1051 k.p.c. i art. 1051<sup>1</sup> k.p.c. Oznacza to, że niewykonanie obowiązku nałożonego w takim wyroku może wiązać się nie tylko z grzywną, lecz również z nakładanym zamiast grzywny obowiązkiem zapłaty na rzecz wierzyciela określonej sumy pieniężnej za dokonane naruszenie.

W wyniku naruszenia własności uzasadniającego dochodzenie roszczenia negatoryjnego, w którego efekcie doszło do uniemożliwienia korzystania z rzeczy w sposób pozwalający zaspokoić uzasadnione interesy właściciela, może dojść do wyrządzenia szkody majątkowej stanowiącej równowartość kosztów, jakie zostały poniesione na zaspokojenie tego interesu<sup>31</sup>. Dochodzenie roszczenia o naprawienie szkody wymaga wykazania przesłanek określonych w art. 415 k.c. w związku z art. 361 k.c. i art. 222 § 2 k.c. z uwzględnieniem art. 144 k.c. Należy podkreślić, że nie każde naruszenie własności uzasadniające dochodzenie roszczenia negatoryjnego może być automatycznie uznane za zawinione w rozumieniu art. 415 k.c. W przypadku nieruchomości mieszkaniowej

30 J. Winiarz [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem...*, s. 193, Nb 21; S. Wójcik [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 536.

31 Z tych samych przyczyn, które spowodowały przyjęcie przez SN, że odpowiedzialność ubezpieczyciela odpowiedzialności cywilnej obejmuje wydatki rzeczywiście poniesione na najem pojazdu zastępczego. Tak uzasadnienie uchwały SN (7) z 17 listopada 2011 r., III CZP 5/11, Legalis; T. Szczurowski, *Odškodowanie za utratę możliwości korzystania z uszkodzonego pojazdu – glosa – III CZP 5/11*, „Monitor Prawniczy” 2012, nr 9, s. 495–501.

naruszanie jej własności w sposób uniemożliwiający zaspokojenie interesów właściciela, których zaspokojeniu może ona służyć, może prowadzić do wyrządzenia szkody majątkowej. W przypadku gdy przedmiotem naruszenia jest nieruchomości mieszkalniowa, a naruszenie skutkuje brakiem możliwości wykorzystania jej do odpoczynku niezbędnego do zachowania zdrowia lub wykonywania pracy, szkoda właściciela może stanowić równowartość kosztów, jakie zostały przez niego poniesione na zapewnienie sobie alternatywnej nieruchomości mieszkalniowej posiadającej nie wyższe walory niż jego nieruchomości, która zaspokaja lub może zaspokajać jego naruszone interesy. W takim przypadku szkoda jest funkcją czasu trwania naruszenia i ponoszenia kosztów na zapewnienie alternatywnej nieruchomości mieszkalniowej.

Kontrowersje może budzić dopuszczalność dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody stanowiącej równowartość jedynie hipotetycznych kosztów zapewnienia sobie alternatywnej nieruchomości (lokalu), które jednak nie zostały poniesione przez właściciela nieruchomości mieszkalniowej niezdatnej, wskutek naruszenia własności, w szczególności do zaspokojenia potrzeby odpoczynku niezbędnego do zachowania zdrowia lub wykonywania pracy. Ze względu na ograniczony zakres rozważań zawartych w niniejszym opracowaniu należy jedynie zasygnalizować, że możliwość uznania takiego uszczerbku wynikłego z naruszenia własności za szkodę budzi kontrowersje z tych samych przyczyn, które spowodowały rozbieżności odnośnie do objęcia zakresem indemnizacji utraty możliwości korzystania z rzeczy<sup>32</sup>. Przy rozstrzygnięciu tego zagadnienia nie można pomijać wyłącznego charakteru prawa własności wynikającego wprost z art. 140 k.c. oraz jego zakresu i treści.

Ostatnim majątkowym środkiem ochrony, który może być wykorzystany, gdy naruszenie własności nieruchomości mieszkalniowej powoduje jednocześnie naruszenie dóbr osobistych jej właściciela, jest roszczenie o zadośćuczynienie, które może być przyznane na podstawie art. 448 k.c. Roszczenie to może służyć naprawieniu szkody niemajątkowej wynikłej z naruszenia dobra osobistego. Dobrami osobistymi, które mogą być naruszone zachowaniami naruszającymi jednocześnie własność nieruchomości mieszkalniowej, mogą być w szczególności zdrowie, nietykalność mieszkania<sup>33</sup>, prywatność lub cześć. Naruszenie dobra osobistego musi być wykazane przez podmiot poszukujący ochrony prawnej. Najczęściej będą temu służyć dowody z zeznań świadków oraz z dokumentów sporządzonych przez policję czy jakiegokolwiek inne służby porządkowe przeprowadzające interwencje, jak również z pism kierowanych do spółdzielni, wspólnoty mieszkalniowej oraz właściciela nieruchomości, będącej źródłem zakłóceń z potwierdzeniem ich nadania lub złożenia osobiście. Wysokość zadośćuczynienia w takich

32 Dyskusję dotyczącą tego zagadnienia podsumowuje M. Kaliński, *Szkoda na mieniu...*, s. 313–318.

33 Rozumiane nie tylko jako substancja mieszkalniowa, lecz również jako sfera określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje on swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność. B. Janiszewska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Cz. 1 (art. 1–55<sup>4</sup>)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 23, s. 421–425, Nb 85–90; A. Pązik, *Prawo bez granic? Interpretacja pojęcia „nietykalność mieszkania” na tle art. 23 KC*, „*Studia Prawa Prywatnego*” 2021, nr 1, s. 26–28 i 30; wyrok SN z 6 marca 2009 r., II CSK 513/08, Legalis; wyrok SN z 29 października 2015 r., I CSK 896/14, Legalis.



przypadkach jest uzależniona nie tylko od czasu trwania, lecz również od intensywności naruszeń. W sprawie, której rozstrzygnięcie stało się kanwą niniejszych rozważań, zasądzono prawomocnie zadośćuczynienie pieniężne w kwocie 30 tys. zł (6 tys. zł w wyroku I instancji i dodatkowo 24 tys. zł w wyroku II instancji). W podobnej sprawie, w której nietykalność mieszkania była naruszona emisją hałasu (muzyki) z sąsiedniego lokalu użytkowego, zasądzono zadośćuczynienie w kwocie 15 tys. zł<sup>34</sup>.

## 4. Podsumowanie

Roszczenie negatoryjne ukierunkowane na ochronę własności nieruchomości mieszkaniowej może być dochodzone przeciwko właścicielowi nieruchomości sąsiedniej niezależnie od tego, czy zakłócenia uzasadniające stwierdzenie naruszenia własności są bezpośrednim wynikiem jego zachowań, czy też innych osób, które używają należącej do niego nieruchomości. Fakt, że właściciel może przeciwdziałać korzystaniu z jego nieruchomości przez jakiegokolwiek inne osoby zakłócające korzystanie z nieruchomości mieszkaniowej, powoduje, że jego bierna postawa wobec korzystania z jego nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej i uzasadniający stwierdzenie naruszenia własności nieruchomości sąsiedniej pozwala na dochodzenie co najmniej przeciwko niemu roszczenia negatoryjnego. Możliwość ta jest niezależna od tego, czy roszczenie to zostanie skierowane przeciwko osobom, których zachowania bezpośrednio zakłócają korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej.

Sam fakt, że nieruchomość jest przez kogokolwiek używana w sposób zakłócający korzystanie z sąsiedniej nieruchomości mieszkaniowej i naruszający dobra osobiste korzystających z niej osób, nie wystarcza, aby odpowiedzialnością za naruszenie dóbr osobistych w każdym przypadku obciążać właściciela pierwszej nieruchomości. Wydaje się, że zwłaszcza w przypadkach, w których mamy do czynienia z powtarzającym się, a tym bardziej z uporczywym naruszeniem dóbr osobistych przez osoby używające nieruchomości, które nie byłoby możliwe bez – co najmniej – milczącego przyzwolenia właściciela nieruchomości, nie można wykluczyć jego odpowiedzialności.

Naruszenie własności nieruchomości mieszkaniowej w sposób uniemożliwiający zaspokojenie interesów właściciela, których zaspokojeniu może ona służyć, może być połączone nie tylko z wyrządzeniem szkody majątkowej, lecz również z naruszeniem dóbr osobistych w szczególności w postaci zdrowia, nietykalności mieszkania, prywatności lub czci. W konsekwencji należy stwierdzić, że naruszenie własności nieruchomości mieszkaniowej w sposób uniemożliwiający zaspokojenie interesów właściciela, których zaspokojeniu może ona służyć, pozwala na dochodzenie nie tylko roszczenia negatoryjnego – mogącego jedynie pośrednio prowadzić do powstania obowiązku zapłaty po stronie naruszydźcy – lecz również roszczenia o zapłatę zadośćuczynienia pieniężnego za krzywdy wynikłe z naruszenia dóbr osobistych oraz roszczenia o naprawienie szkody majątkowej.

<sup>34</sup> Wyrok SO w Krakowie z 6 kwietnia 2018 r., I C 1459/15, Legalis (w Portalu Orzeczeń Sądów Powszechnych orzeczenie to 23 lutego 2022 r. figurowało z adnotacją nieprawomocne).



## Bibliografia

- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969.
- Filiipiak T.A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz Lex. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, komentarz do art. 222.
- Gniewek E. [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2003.
- Gniewek E. [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020.
- Górska K. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 222.
- Grzybowski S., *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976.
- Ignatowicz J. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom 1*, red. J. Ignatowicz, Warszawa 1972, komentarz do art. 222.
- Janiszewska B. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Cz. 1 (art. 1–55<sup>4</sup>)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 23.
- Janiszewska B. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Cz. 1 (art. 1–55<sup>4</sup>)*, red. J. Gudowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 24.
- Jantowski L. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 222.
- Kaliński M., *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2021.
- Katner W. J., *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982.
- Kozińska J. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe (art. 126–352)*, red. M. Habdas, M. Frasz, Warszawa 2018, komentarz do art. 222.
- Królikowska K. [w:] *Komentarze Prawa Prywatnego. Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. Ustawa o księgach wieczystych i hipotecę (art. 2–22, 65–111<sup>1</sup>). Ustawa o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów*, red. K. Osajda, Warszawa 2017, komentarz do art. 222.
- Lackoroński B., *Ochrona własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi a ochrona dóbr osobistych – wybrane zagadnienia*, „*Studia Iuridica*” 2010, t. 52 (*Ochrona własności*).
- Lackoroński B., *Odpowiedzialność cywilna za pośrednie naruszenia dóbr*, Warszawa 2013.
- Mały słownik języka polskiego*, red. E. Sobol, Warszawa 1996.
- Mikosz R. [w:] *System prawa prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020.
- Nowakowski Z.K., *Prawo rzeczowe. Zarys wykładu*, Warszawa 1969.
- Orlicki M. [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 143.
- Pązik A., *Prawo bez granic? Interpretacja pojęcia „nietykalność mieszkania” na tle art. 23 KC*, „*Studia Prawa Prywatnego*” 2021, nr 1.
- Skowrońska-Bocian E., Warciński M. [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>10</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 143.

- Skowrońska-Bocian E., Warciński M. [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1–449<sup>0</sup>*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, komentarz do art. 222.
- Strugała R., *Naruszenie praw osobistych przez zaniechanie. Konstrukcja prawna*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2018, nr 3.
- Sylwestrzak A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Balwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, komentarz do art. 144.
- Szczurowski T., *Odszkodowanie za utratę możliwości korzystania z uszkodzonego pojazdu – glosa – III CZP 5/11*, „Monitor Prawniczy” 2012, nr 9.
- Szydło W. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2021, komentarz do art. 143.
- Wasilkowski J., *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963.
- Winiarz J. [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem. Tom I*, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, komentarz do art. 222.
- Wójcik S. [w:] *System prawa cywilnego. Tom II. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, red. J. Ignatowicz, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk 1977.
- Zoll F., *Prawo cywilne opracowane głównie na podstawie przepisów obowiązujących w Małopolsce przy współudziale J. Gwiazdomorskiego, L. Oberlendera i T. Sołtysika. Tom II. Prawa rzeczowe i do rzeczowych podobne*, Poznań 1931.