

Aleksandra Nowosad¹

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie
ORCID ID: 0000-0002-9657-680X

Piotr Poniatowski²

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie
ORCID ID: 0000-0001-9712-0663

PRAWNE ASPEKTY HAŁASU „SĄSIEDZKIEGO” – CZ. II (ODPOWIEDZIALNOŚĆ CYWILNA)

ABSTRACT**Legal aspects of “neighborhood” nuisance – Part Two (civil liability)**

The authors analyze civil law protection measures, in particular the claim for the protection of personal rights under Article 23 and Article 24 of the Polish Civil Code, as well as the restitution claim under Article 222 § 2 of the Polish Civil Code due to nuisances, which may be applicable in counteracting “neighborhood” nuisance such as noise.

Keywords: residential noise, legal protection from nuisance, personal rights, inviolability of home

Słowa kluczowe: hałas w miejscu zamieszkania, prawna ochrona przed hałasem, dobra osobiste, nietykalność mieszkania

1 Doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Karnego i Kryminologii Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.

2 Doktor nauk prawnych, adiunkt w Katedrze Prawa Karnego i Kryminologii Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie.

1. Wprowadzenie

Celem artykułu jest przedstawienie cywilnoprawnych środków ochrony przed hałasem „sąsiedzkim”, rozumianym jako uciążliwe dźwięki, które zakłócają spokój w miejscu zamieszkania. Zagadnienie to może być rozpatrywane także na innych płaszczyznach, w tym administracyjnej i karnej, co zostanie przedstawione w odrębnych opracowaniach³.

2. Odpowiedzialność cywilna za powodowanie hałasu „sąsiedzkiego”

W przypadku hałasu „sąsiedzkiego” rozważyć należy szereg cywilnoprawnych środków ochrony. Jest to przede wszystkim roszczenie o ochronę dóbr osobistych z art. 23 i 24 k.c.⁴ oraz roszczenie negatoryjne z art. 222 § 2 k.c. z tytułu immisji. W grę mogą wchodzić także przykładowo roszczenia z: art. 16 ustawy o własności lokali⁵, art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego⁶, art. 11 ust. 1¹ i art. 17¹⁰ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych⁷, art. 323 ustawy – Prawo ochrony środowiska⁸, a także roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c., jeśli skutek immisji powstała szkoda; środki ochrony prewencyjnej, takie jak roszczenie o wstrzymanie budowy z art. 347 k.c. czy żądanie odwrócenia grożącego niebezpieczeństwa z art. 439 k.c.⁹ (np. żądanie usunięcia urządzenia emitującego hałas)¹⁰.

W niniejszym opracowaniu skupimy się na kwestii ochrony dóbr osobistych, które mogą być naruszane hałasem „sąsiedzkim”. Kilka uwag poświęcimy też prawnorzeczowym formom ochrony przed immisjami, a także problemowi relacji pomiędzy roszczeniem negatoryjnym z tytułu immisji a ochroną dóbr osobistych. Odniesiemy się również krótko do specyficznych roszczeń, które mogą być realizowane w przypadku uciążliwego hałasowania w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

2.1. Dobra osobiste

Przepis art. 23 k.c. przewiduje, że dobra osobiste człowieka pozostają pod ochroną prawa cywilnego niezależnie od ochrony przewidzianej w innych przepisach. Zgodnie z art. 24

³ Zob. A. Nowosad, P. Poniatowski, *Prawne aspekty hałasu „sąsiedzkiego” – cz. I (odpowiedzialność administracyjna)*, „Radca Prawny. Zeszyty Naukowe” 2022/4, s. 61–71.

⁴ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

⁵ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).

⁶ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 725).

⁷ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 438).

⁸ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).

⁹ Zob. L. Janowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. M. Bałwicka-Szczyrba, A. Sylwestrzak, Warszawa 2022, s. 791.

¹⁰ Odnośnie do cywilnoprawnych środków ochrony przed immisjami w ogóle zob. A. Wilk, *Ochrona własności nieruchomości przez immisjami w prawie polskim*. Praca doktorska. Uniwersytet Śląski, Katowice 2015, s. 150–274.

k.c. ten, czyje dobro osobiste zostało zagrożone cudzym działaniem, może żądać zaniechania tego działania, chyba że nie jest ono bezprawne. W razie dokonanego naruszenia może on także żądać, ażeby osoba, która dopuściła się naruszenia, dopełniła czynności potrzebnych do usunięcia jego skutków, w szczególności żeby złożyła oświadczenie odpowiedniej treści i w odpowiedniej formie. Na zasadach przewidzianych w Kodeksie cywilnym można również żądać zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy pieniężnej na wskazany cel społeczny (art. 24 § 1 zd. 3), a w razie wyrządzenia szkody majątkowej – naprawienia jej na zasadach ogólnych (art. 24 § 2).

Pojęcie dóbr osobistych nie zostało zdefiniowane ani w Kodeksie cywilnym, ani w innym akcie prawnym. Sformułowane w doktrynie definicje tego pojęcia można podzielić na oparte na koncepcji subiektywistycznej i obiektywistycznej¹¹. Przyjmując kryteria subiektywne, uznaje się, że w rozumieniu dóbr osobistych najważniejsze znaczenie mają indywidualne odczucia i przekonania podmiotu. Przykładem może być definicja sformułowana przez Stefana Grzybowskiego, który uznawał za dobra osobiste „niemajątkowe, indywidualne, wartości świata uczuć, stanu psychicznego człowieka”, a za przedmiot ochrony: uczucie ludzkie, niezmacony stan życia psychicznego¹². Obecnie, zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie zdecydowanie dominuje obiektywne rozumienie tego pojęcia, w którym kluczowe znaczenie mają oceny społeczne. Tytułem przykładu można wskazać definicję Adama Szpunara, zgodnie z którą „dobra osobiste są wartościami niemajątkowymi, wiążącymi się z osobowością człowieka, uznawanymi powszechnie w danym społeczeństwie”. O istnieniu dobra osobistego decydują zdaniem autora zapatrywania prawne, moralne i obyczajowe panujące w danym społeczeństwie¹³. Według Zbigniewa Radwańskiego dobra osobiste to uznane przez system prawny wartości, obejmujące fizyczną i psychiczną integralność człowieka, jego indywidualność oraz godność i pozycję w społeczeństwie, co stanowi przesłankę samorealizacji osoby ludzkiej¹⁴. Dobra osobiste przysługują każdemu człowiekowi bez względu na stopień jego rozwoju, stan psychiki, wrażliwość¹⁵.

Jak podkreślił SN w uchwale z dnia 19 listopada 2010 r., „w judykaturze i piśmiennictwie przyjmuje się powszechnie, że dobra osobiste wynikają z tych wartości niemajątkowych, które są ściśle związane z człowiekiem, obejmując jego fizyczną i psychiczną integralność albo będąc przejawem jego twórczej działalności; skupiają niepowtarzalną, pozwalającą na samorealizację indywidualność człowieka, jego godność oraz pozycję wśród innych ludzi. Dobrem osobistym jest wartość immanentnie złączona z istotą człowieczeństwa oraz naturą człowieka, niezależna od jego woli, stała, dająca się skonkretyzować i zobiektywizować”¹⁶.

11 Zob. A. Puchała, [w:] *Dobra osobiste*, Warszawa 2017, red. I. Lewandowska-Malec, s. 26–27.

12 S. Grzybowski, *Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*, Warszawa 1957, s. 78.

13 A. Szpunar, *Ochrona dóbr osobistych*, Warszawa 1979, s. 106.

14 Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2013, s. 157.

15 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks Cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–352*, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 23, nb 5.

16 Uchwała SN z dnia 19 listopada 2010 r., III CZP 79/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 41.

Jeżeli chodzi o katalog dóbr osobistych, to art. 23 k.c. zawiera jedynie przykładowe ich wyliczenie. Wymienia się tam wyraźnie dobro w postaci nietykalności mieszkania. Osobom prawnym także przysługują dobra osobiste¹⁷, w tym nietykalność pomieszczeń, będąca odpowiednikiem nienaruszalności mieszkania osoby fizycznej¹⁸, co obejmuje także ochronę przed hałasem wytwarzanym w sąsiedztwie¹⁹.

2.2. Dobra osobiste naruszane przez hałas „sąsiedzki”

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie uznaje się, że hałas może godzić w dobra osobiste²⁰. Hałas „sąsiedzki” może przede wszystkim naruszać dobra osobiste określone jako nietykalność mieszkania, mir domowy, prawo do spokojnego zamieszkiwania, prawo do spokojnego i niezakłóconego korzystania z nieruchomości, a także spokój jako wolność od hałasu, prawo do spokoju psychicznego, prawo do wypoczynku, do ciszy domowej czy ciszy nocnej.

Niekiedy wyodrębnia się dobro osobiste w postaci prawa do czystego (nieskażonego) środowiska²¹, choć kwestia ta wzbudza kontrowersje²². Nadmierny poziom dźwięku

¹⁷ Zob. art. 43 k.c., a także np. J. Frąckowiak, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 1194.

¹⁸ Zob. R. Szczepaniak, [w:] *Kodeks Cywilny. Komentarz do art. 1–352*, t. 1, red. M. Gutowski, Warszawa 2021, art. 43, nb 5; M. Pazdan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, art. 43, nb 9; K. Michałowska, *Dobre imię osoby prawnej w świetle orzecznictwa*, „*Studia Oeconomica Posnaniensia*” 2015/3, s. 11; K. Popek, *Ochrona dóbr osobistych osób prawnych*, „*Przegląd Prawno-Ekonomiczny*” 2010/10, s. 43; S. Grzybowski, *Ochrona...*, s. 110; A. Kubiak-Cyrul, *Dobra osobiste osób prawnych*, Kraków 2005, s. 185–187; wyrok SA w Warszawie z dnia 9 lutego 2007 r., VI ACa 960/06, OSA 2009, nr 5, poz. 16.

¹⁹ K. Rataj, [w:] *Dobra osobiste*, red. I. Lewandowska-Malec, Warszawa 2017, s. 105; A. Kubiak-Cyrul, *Dobra...*, s. 187; M. Pazdan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, art. 43, nb 15.

²⁰ Zob. M. Woźniak, *Naruszenie dóbr osobistych hałasem*, „*Przegląd Sądowy*” 2015/6, s. 33; wyrok SN z dnia 20 października 1976 r., I CR 324/76, LEX nr 2082; wyrok SN z dnia 23 lutego 2001 r., II CKN 394/00, LEX nr 52630; wyrok SN z dnia 17 marca 1988 r., IV CR 64/88, OSPiKA 1989, z. 2, poz. 35; wyrok SA w Katowicach z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 905/13, LEX nr 1403715; wyrok SA w Krakowie z dnia 11 lutego 2014 r., I ACa 1543/13, LEX nr 1544810; wyrok SA w Gdańsku z dnia 12 listopada 2015 r., I ACa 445/15, LEX nr 1979520; wyrok SA w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2019 r., I ACa 682/18, LEX nr 3044439; wyrok SO w Krakowie z dnia 1 grudnia 2016 r., I C 2230/15, LEX nr 2229586.

²¹ W. Radecki, *Cywilna actio popularis w ochronie środowiska naturalnego*, „*Palestra*” 1979/11–12, s. 1–16; P. Mazur, *Prawo osobiste do korzystania ze środowiska naturalnego*, „*Państwo i Prawo*” 1999/11, s. 102–115, A. Skorupka, *Prawo do życia w czystym środowisku. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 28.05.2021 r.*, III CZP 27/20, „*Przegląd Sądowy*” 2022/5, s. 113 i n. Zob. także na ten temat M. Hejbudzki, *Normatywne podstawy wprowadzenia do polskiego porządku prawnego koncepcji prawa podmiotowego do życia w czystym środowisku*, „*Studia Prawnoustrojowe*” 2019/43, s. 125–130 oraz M. Krystman, *Prawo do oddychania czystym powietrzem jako dobro osobiste. Glosa do uchwały Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dnia 28 maja 2021 r.*, III CZP 27/20, „*Orzecznictwo Sądów Polskich*” 2022/9, s. 39 i n.

²² Zob. więcej na ten temat M. Woźniak, *Naruszenie...*, s. 34–35. W uchwale SN z dnia 28 maja 2021 r., III CZP 27/20, LEX nr 3180102 przyjęto, że: „1. Prawo do życia w czystym środowisku nie jest dobrem osobistym. 2. Ochronie, jako dobra osobiste (art. 23 k.c. w związku z art. 24 k.c. i art. 448 k.c.), podlegają zdrowie, wolność, prywatność, do naruszenia (zagrożenia) których może prowadzić naruszenie standardów jakości powietrza określonych w przepisach prawa”.

może także prowadzić do zagrożenia lub rozstroju zdrowia²³. Zdaniem Macieja Woźniaka „przedmioty ochrony, takie jak prawo do spokojnego mieszkania, do wypoczynku, ciszy domowej, ciszy nocnej czy prawo do spokoju psychicznego nie występują w orzecznictwie i doktrynie jako dobra osobiste w rozumieniu art. 23 k.c. Co jednak znamienne, wszystkie sytuacje, w których użyte zostały powyższe określenia, łączy fakt, że poszkodowani domagali się zapewnienia niezakłóconego hałasem korzystania z mieszkania. Niewątpliwie więc za przyznaniem ochrony w okolicznościach omawianych spraw przemawiały te same argumenty. Dla takich sytuacji celowe jest więc wyodrębnienie jednolitego przedmiotu ochrony, który może być zdefiniowany jako wolność od hałasu w miejscu zamieszkania”²⁴. Autor nie postuluje jednak wyodrębnienia takiego dobra osobistego, słusznie zauważając, że mieści się ono w przewidzianym w katalogu art. 23 k.c. dobru osobistym w postaci nietykalności mieszkania, które rozumiane jest szeroko²⁵.

Odnosząc się do wymienionych wyżej dóbr osobistych powiązanych z nietykalnością mieszkania, zgodzić się trzeba z generalnymi stwierdzeniami, że czasem trudno określić, czy w danej sytuacji występuje szczególna postać ogólnie określonego dobra, czy też odrębne, nowe dobro osobiste²⁶. Określone zachowanie może jednocześnie godzić lub zagrażać kilku dobrom osobistym.

2.3. Nietykalność mieszkania jako dobro osobiste

Nietykalność mieszkania stanowi jedno z dóbr osobistych, które znajdują gwarancję w Konstytucji RP (art. 50)²⁷. Chroniona jest także przez art. 8 ust. 1 EKPC²⁸, który przewiduje, że każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego mieszkania i swojej korespondencji. W świetle orzecznictwa Europejskiego Trybunału Praw Człowieka hałas może naruszać prawa do poszanowania mieszkania. Trybunał rozpatrywał szereg spraw dotyczących hałasu, w tym również hałasu „sąsiedzkiego”²⁹, do którego może mieć zastosowanie art. 8 EKPC. Orzecznictwo polskie dotyczące dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania uwzględni wykładnię art. 8

23 M. Woźniak, *Naruszenie...*, s. 33–34. Autor wskazuje następujące orzeczenia: wyrok SN z dnia 24 lutego 1971 r., II CR 619/70, OSNC 1971, nr 10, poz. 182 oraz wyrok SA w Katowicach z dnia 6 grudnia 2013 r., I ACa 905/13, LEX nr 1403715.

24 M. Woźniak, *Naruszenie...*, s. 37.

25 *Ibidem*, s. 37–38.

26 Zob. przykładowo wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 264/07, LEX nr 435631, w którym SN stwierdził, że prawo do odpoczynku oraz poczucie bezpieczeństwa stanowią powszechnie uznane wartości „dopełniające treść prawa osobistego określanego jako nietykalność mieszkania”.

27 Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 ze zm.).

28 Konwencja o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 4 listopada 1950 r. (Dz.U. z 1993 r. nr 61, poz. 284 ze zm.).

29 Zob. np. wyrok ETPC z dnia 25 listopada 2010 r., Mileva i inni przeciwko Bułgarii, skargi nr 43449/02 i nr 21475/04; ze spraw przeciwko Polsce zob. np. wyrok ETPC z dnia 3 maja 2011 r., Apanasewicz przeciwko Polsce, skarga nr 6854/07. Omówienie orzecznictwa ETPC w tym zakresie przekracza ramy niniejszego opracowania.

ust. 1 EKPC przyjętą przez ETPC, rozumiejąc analogicznie treść prawa do nietykalności mieszkania i istotę chronionych wartości³⁰.

Nietykalność mieszkania jest jednym z przejawów szeroko rozumianego prawa do prywatności³¹ i do wolności³². Dobro w postaci miru domowego pierwotnie definiowane było w doktrynie prawa karnego, a następnie z tych ustaleń terminologicznych korzystała doktryna prawa cywilnego³³. Trudno jednoznacznie określić, w jakiej relacji pozostają zakresy terminów „mir domowy” i „nietykalność mieszkania”. Czasem używane są w stosunku podporządkowania, a czasem zamiennie³⁴. W czasie obowiązywania art. 11 p.o.p.c. z 1950 r.³⁵ Stefan Grzybowski stwierdził, że określenie „nietykalność mieszkania” jest bardziej konkretne i ma węższy zakres od określenia „mir domowy”³⁶. Za szerokim rozumieniem „nietykalności mieszkania”, której naruszeniem są działania polegające na niepokojeniu kogoś w obrębie mieszkania, na przykład przez wywoływanie hałasów, niezależnie od intencji naruszydźciela opowiedział się Zbigniew Radwański³⁷.

Dobro osobiste w postaci nietykalności mieszkania należy rozumieć jako zakaz wkraczania w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność³⁸.

30 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 23, nb 17. Zob. także wyrok SN z dnia 17 lipca 2020 r., w którym sąd podkreślił, że „ochrona nietykalności mieszkania obejmuje także pewien stan psychiczny i emocjonalny, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania. Taka interpretacja nietykalności mieszkania uwzględnia stanowisko wypracowane przez orzecznictwo Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w oparciu o przepis art. 8 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, uznające za naruszenie tego prawa m.in. hałas”, wyrok SN z dnia 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18, OSNC 2021/5/35, zob. także np. wyrok SA w Krakowie z dnia 11 grudnia 2018 r., I ACa 347/18, LEX nr 2716754.

31 Zob. P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, Warszawa 2014, s. 298.

32 *Ibidem*, s. 278.

33 J. Chaciński, *Prawa podmiotowe a ochrona dóbr osobistych*, Lublin 2004, s. 121.

34 Zob. np. T. Sokołowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna*, t. 1, red. A. Kidyba, Warszawa 2012, s. 121–122. Sporadycznie w aktualnym piśmiennictwie podkreśla się różnice między tymi pojęciami. Przykładowo M. Pietraszewski stwierdził, że „wyróżnianie miru domowego jako dobra osobistego w sytuacji, gdy art. 23 k.c. wprost wskazuje na nietykalność mieszkania, jest podyktowane tym, że to drugie pojęcie ma węższy zakres znaczeniowy, ponieważ nie obejmuje wolności od zakłóceń spokoju bez fizycznego wkraczania do cudzego mieszkania [...]”, zob. M. Pietraszewski, *Immisje sąsiedzkie a ochrona dóbr osobistych*, [w:] *Księga dla naszych kolegów. Prace prawnicze poświęcone pamięci doktora Andrzeja Ciska, doktora Zygmunta Masternaka i doktora Marka Zagrosika*, red. J. Mazurkiewicz, Wrocław 2013, s. 377.

35 Ustawa z dnia 18 lipca 1950 r. – Przepisy ogólne prawa cywilnego (Dz.U. nr 34, poz. 311).

36 S. Grzybowski, *Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*, Warszawa 1957, s. 100.

37 Z. Radwański, *Glosa do postanowienia SN z 18 października 1967 r.*, II CZ 92/67, OSPiKA 1968/10, poz. 208.

38 Zob. np. wyrok SN z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 513/08. Podkreśla się także, że „prawo do zachowania nietykalności mieszkania w rozumieniu art. 23 k.c. musi być pojmowane w aspekcie niematerialnym, jako prawo do ochrony przed bezprawnym wtargnięciem w sferę nie samej »substancji mieszkaniowej«, lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność”, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000 r., I ACa 910/00, OSA 2002/2/11.

Nietykalność mieszkania oznacza sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego wynikającego z poczucia bezpieczeństwa i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania³⁹.

2.4. Pojęcie mieszkania

Przedmiotem dobra osobistego, jakim jest nietykalność mieszkania, nie jest sam obiekt mieszkalny, a spokój domowy, sfera określonego stanu psychicznego i emocjonalnego wynikająca z „bycia u siebie”⁴⁰. W orzecznictwie jednoznacznie przyjmuje się, że „naruszenie dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania musi być rozpatrywane jako bezprawne wtargnięcie nie w sferę samej »substancji mieszkaniowej«, lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego mieszkania, stanowiącego centrum aktywności życiowej i zapewniającego prywatność każdej osoby”⁴¹. Dlatego termin „mieszkanie” zawarty w art. 23 k.c. rozumie się szeroko, uwzględniając różne, nie tylko mieszkalne, obiekty, z których korzystają ludzie, manifestując oddzielenie się od innych⁴². Ochrona obejmuje nie tylko lokale *stricte* mieszkalne, ale także całe obejście, domostwo, w tym pomieszczenia o charakterze niemieszkalnym jak garaże, szklarnie, oranżerie, składy, drewnutnie, ogrody otaczające dom⁴³. Odwołując się do doktryny z zakresu prawa karnego, uzasadnia się w nauce prawa cywilnego objęcie pojęciem mieszkania takich miejsc jak komórka czy magazyn⁴⁴.

Pojęcie mieszkania oznacza nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, jak i lokal stanowiący odrębną własność, a także lokal wykorzystywany na cele mieszkaniowe, niezależnie od tytułu korzystania z niego. Ochrona przysługuje niezależnie od kryteriów formalnych, od zameldowania pod adresem, gdzie mieści się lokal⁴⁵. Nietykalność mieszkania podlega ochronie także w przypadku czasowego pobytu w określonym miejscu, np. w pokoju hotelowym⁴⁶.

39 Wyrok SN z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 290/09, LEX nr 585904, tak samo wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 352/09, „Palestra” 2010, nr 5–6, s. 236.

40 J. Sadowski, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Warszawa 2022, art. 23, teza 115, zob. także wyrok SA w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000 r., I ACa 910/00, OSA 2002, nr 2, poz. 11; wyrok SN z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 513/08, LEX nr 738100; wyrok SN z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 290/09, LEX nr 585904; wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 352/09, „Palestra” 2010/5–6.

41 Wyrok SA w Łodzi z dnia 2 czerwca 2017 r., I ACa 1561/16, Legalis; sąd powołał wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 513/08.

42 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 23, nb 17; M. Pazdan, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 1256; P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Książak, s. 297–298.

43 P. Szczepanek, [w:] *Dobra osobiste*, red. I. Lewandowska-Malec, Warszawa 2017, s. 69.

44 P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Książak, s. 298.

45 S. Kalus, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, *Część ogólna (art. 1–125)*, red. M. Frasz, M. Habdas, Warszawa 2018, s. 122–123.

46 P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Książak, s. 298.

Jeżeli zatem chodzi ogólnie o dobro osobiste w postaci nietykalności mieszkania, to pojęcie mieszkania rozumie się szeroko. Dodać jednak należy, że odnośnie do immisji pośrednich, takich jak hałas, potrzebna będzie analiza konkretnego przypadku. Inaczej można oceniać zachowanie polegające na fizycznym wtargnięciu np. do czyjegoś garażu, który znajduje się w granicach nieruchomości, a inaczej zachowanie polegające na wytwarzaniu hałasu, który jest dokuczliwy jedynie w przestrzeni, w której ktoś ma garaż, ale nie w przestrzeni domu.

Ochrona dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania nie obejmuje nieogrodzonych posesji, gruntów rolnych, łąk, pastwisk czy lasów należących do właściciela domu lub stanowiących składnik jego przedsiębiorstwa⁴⁷.

2.5. Formy naruszenia nietykalności mieszkania

Naruszenie nietykalności mieszkania polega na „bezprawnym wtargnięciu takich osób w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania, stanowiącego centrum aktywności życiowej, z którą związana jest prywatność każdej osoby”⁴⁸. Prawo do zachowania nietykalności mieszkania rozumiane jest w aspekcie niematerialnym, jako prawo do ochrony przed bezprawnym wtargnięciem w sferę nie samej „substancji mieszkaniowej”, lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność⁴⁹.

Naruszenie dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania może oczywiście polegać na wdarciu się do cudzego domu lub odmowie jego opuszczenia wbrew żądaniu osoby uprawnionej⁵⁰, ale także na podglądaniu osoby, zainstalowaniu ukrytych lub jawnych kamer, podsłuchu⁵¹, natarczywym telefonowaniu, wysyłaniu niechcianej korespondencji, bezprawnym wtargnięciu poprzez działanie organów władzy publicznej w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania, przykładowo przez wszczęcie bezprawnej egzekucji grożącej utratą jedyne mieszkania⁵², czy wydaniu wadliwej decyzji administracyjnej nakazującej rozbiórkę⁵³, zamiarze zameldowania

47 P. Szczepanek, [w:] *Dobra osobiste...*, s. 69.

48 Por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 513/08, LEX nr 738100 i z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 352/09, „Palestra” 2010/5–6.

49 Wyrok SA w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000 r., I ACa 910/00, OSA 2002, z. 2, poz. 11.

50 S. Kalus, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Część ogólna (art. 1–125), red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, s. 122; postanowienie SN z dnia 18 października 1967 r., II CZ 92/67, OSP 1970, z. 2, poz. 36.

51 M. Pazdan, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1, s. 1256; zob. na ten temat M. Chrabkowski, *Zgodność z prawem instalacji urządzeń podsłuchowych w mieszkaniu*, „Palestra” 2013/3–4.

52 Wyrok SN z dnia 29 października 2015 r., I CSK 896/14, LEX nr 1817757.

53 Wyrok SN z dnia 21 kwietnia 2010 r., V CSK 352/09, „Palestra” 2010/5–6.

się w mieszkaniu wbrew woli osoby, która ma prawo do mieszkania⁵⁴. W związku z niematerialnym aspektem nietykalności mieszkania w orzecznictwie podkreśla się, że samo negatywne oddziaływanie na przedmiot materialny, jakim jest mieszkanie, nie oznacza automatycznie naruszenia dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania. Sąd Apelacyjny w Gdańsku uznał, że wadliwe przeprowadzenie remontu dachu, na skutek którego doszło do zalania mieszkania, spowodowało oczywistą szkodę majątkową, lecz nie stanowiło naruszenia dobra osobistego poszkodowanych⁵⁵.

Do naruszenia dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania może dojść także na skutek immisji. Uznaje się, że naruszeniem nietykalności mieszkania może być zakłócanie korzystania z mieszkania poprzez wywoływanie nadmiernego hałasu. Czasem precyzuje się jednak, że za przedmiot ochrony można wówczas uznać dobro osobiste określane jako „cisza domowa”, „cisza nocna”, „spokój psychiczny”⁵⁶.

Jednak według Pawła Księżaka „co do zasady typowe zakłócanie korzystania z pomieszczenia, nieruchomości (immisje, jak np. dym, hałas itd.) nie stanowią naruszenia nietykalności mieszkania. Pogląd przeciwny prowadziłby do zatarcia między prawami osobistymi i majątkowymi. Nie wyłącza to zbiegu roszczeń w wypadkach szczególnych”⁵⁷. Przykładowo w wyroku z dnia 11 października 2007 r. SN uznał, że sposób korzystania z sąsiedniej nieruchomości polegający na urządzeniu „domu przedpogrzebowego” może naruszać dobra osobiste sąsiada⁵⁸. W sprawie tej pozwany rozpoczął w domu w sąsiedztwie powodów świadczenie usług przedpogrzebowych. Otwarcie domu przedpogrzebowego, w którym odbywały się uroczystości żałobne (okna budynku wychodziły bezpośrednio na działkę powodów), spowodowało, że u powodów doszło do stanów depresyjnych. W sprawie doszło do zbiegu roszczeń z art. 222 § 2 i 24 k.c.

Istnieje bogate orzecznictwo (także SN) w sprawach z zakresu hałasów sąsiedzkich dotyczące przykładowo hałasu pochodzącego ze znajdującego się w sąsiedztwie: domu wesełnego⁵⁹, zakładu ślusarskiego⁶⁰, boiska⁶¹, kortu tenisowego⁶², sklepu⁶³, parkingu przed

54 Wyrok NSA z dnia 14 lutego 2012 r., II OSK 2199/10, LEX nr 1145572. Aprobata dla poglądu zaprezentowanego w orzeczeniu wyraził P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, s. 298.

55 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 23, nb 17; autorka powołuje także wyrok SN z dnia 25 lutego 2010 r., V CSK 290/09, OSNC – Zb. dodatkowy 2011, nr A, poz. 1, w którym podkreślono, że przez nietykalność mieszkania należy rozumieć sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego wynikającego z poczucia bezpieczeństwa i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania.

56 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 23, nb 17.

57 P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, P. Księżak, s. 298.

58 Wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 264/07, LEX nr 435631.

59 Wyrok SA w Łodzi z dnia 19 września 2019 r., I ACa 1173/18, LEX nr 2783242.

60 Wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512.

61 Wyrok SN z dnia 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18, OSNC 2021, nr 5, poz. 35; zob. także wyrok SA w Krakowie z dnia 20 kwietnia 2017 r., I ACa 1419/16, LEX nr 2433303 oraz wyrok SO w Płocku z dnia 24 kwietnia 2015 r., I C 254/12, LEX nr 1952073.

62 Wyrok SO w Poznaniu z dnia 20 listopada 2015 r., XVIII C 538/15, LEX nr 1961187.

63 Wyrok SA w Krakowie z dnia 2 sierpnia 2019 r., I ACa 999/18, LEX nr 2848110.

obiektem handlowym⁶⁴, urządzeń chłodniczych w lokalu usługowym⁶⁵, parku rozrywki⁶⁶, szybu wentylacyjnego (do wentylacji podziemnej hali garażowej)⁶⁷, windy⁶⁸, warsztatu samochodowego⁶⁹, konfliktu między właścicielami mieszkania a wspólnotą mieszkaniową w zakresie grania na instrumencie muzycznym⁷⁰ czy (w dawniej rozpoznawanych sprawach) hałasu wytwarzanego pracą wentylatora pobliskiej kopalni⁷¹, przeróbek urządzeń sanitarnych, które zwiększyły poziom hałasu w sąsiednim lokalu mieszkalnym⁷².

2.6. Ochrona dóbr osobistych

Ochrona dóbr osobistych wynikająca z art. 24 § 1 k.c. przysługuje każdej osobie, której dobru osobistemu cudze działanie bezpośrednio zagraża lub je narusza⁷³. Problem ten przekracza ramy opracowania, ale warto zasygnalizować, że uprawnienie do dysponowania danym miejscem w taki sposób, że inne osoby nie mogą naruszać nietykalności tego miejsca ani jej zagrażać, może wynikać z przepisów prawa cywilnego, administracyjnego, lokalowego, spółdzielczego⁷⁴. Uprawnienia do rozporządzania określonymi lokalami mogą wypływać z różnych tytułów, takich jak prawo własności, przydział lokalu przez organ administracji lub spółdzielnię mieszkaniową, prawa użytkowania, dzierżawy, dożywocia (zobowiązania), umowy najmu, służebność osobista mieszkania⁷⁵.

Odpowiedzialność za naruszenie lub zagrożenie dobra osobistego ponosi sprawca zagrożenia lub naruszenia⁷⁶. Ochrona dóbr osobistych może mieć charakter niemajątkowy, mieszany i majątkowy (bliższa analiza tych aspektów przekracza ramy opracowania). Na metodykę rozpoznawania spraw z tego zakresu wskazał SN w wyroku z 22 lutego 2012 r.: „Sąd ocenia w pierwszej kolejności, czy doszło do naruszenia określonych dóbr osobistych powoda. Powód zatem powinien wskazać, jakie jego dobro osobiste zostało naruszone, a ocenie sądu podlega, czy dobro to jest dobrem osobistym w rozumieniu art. 23 k.c. oraz czy rzeczywiście zostało naruszone przez określone działanie lub zaniechanie pozwanego. Dopiero w razie pozytywnego przesądzenia tych kwestii konieczne jest podjęcie dalszych badań, w tym bezprawności działania, objętej domniemaniem prawnym, które powinien

64 Wyrok SO w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2014 r., II C 937/11, LEX nr 1845851.

65 Wyrok SO w Krakowie z dnia 1 grudnia 2016 r., I C 2230/15, LEX nr 2229586; zob. także wyrok SA w Krakowie z dnia 8 kwietnia 2014 r., I ACa 146/14, LEX nr 1551970 dotyczący hałasu pochodzącego z agregatów chłodniczych i obsługujących je sprzęzarek.

66 Wyrok SA w Krakowie z dnia 4 listopada 2015 r., IACa 979/15, LEX nr 1957384.

67 Wyrok SO we Wrocławiu z dnia 17 grudnia 2019 r., XII C 2157/18, LEX nr 2842624.

68 Wyrok SA w Warszawie z dnia 26 kwietnia 2016 r., I ACa 1237/15, LEX nr 2658211.

69 Wyrok SO w Krakowie z dnia 24 listopada 2016 r., II Ca 1835/16, LEX nr 2216366.

70 Wyrok SO w Lublinie z dnia 9 grudnia 2013 r., I C 75/13, LEX nr 1720082.

71 Wyrok SN z dnia 24 lutego 1971 r., II CR 619/70, OSNCP 1971, nr 10, poz. 182.

72 Wyrok SN z dnia 2 kwietnia 1981 r., I CR 80/81, OSNCP 1981, nr 12, poz. 241.

73 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 24, nb 1.

74 Zob. A. Zoll, [w:] *Kodeks karny. Komentarz. Część szczególna*, t. II, cz. I, *Komentarz do art. 117–211a*, red. W. Wróbel, A. Zoll, Warszawa 2017, s. 626.

75 Postanowienie SN z dnia 21 lipca 2011 r., I KZP 5/11, OSNKW 2011, nr 8, poz. 65.

76 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 24, nb 2.

obalić pozwany⁷⁷. Jest to dość komfortowa sytuacja dla podmiotu, którego dobro osobiste naruszono, gdyż musi on wykazać jedynie, że doszło do naruszenia (lub zagrożenia naruszeniem) jego dobra osobistego, na naruszającym zaś spoczywa ciężar dowodu, że jego zachowanie nie było bezprawne⁷⁸. Za bezprawne uznaje się zachowanie sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego⁷⁹. Przewidziane w art. 24 § 1 zd. 1 k.c. ogólne domniemanie bezprawności naruszenia bądź zagrożenia każdego dobra osobistego⁸⁰ jest wzruszalne. Sprawca może uwolnić się od odpowiedzialności za stworzenie zagrożenia lub naruszenie dobra osobistego, jeśli wykaże, że zachodziła okoliczność wyłączająca bezprawność działania⁸¹. Nie ma jednoznacznie ustalonego katalogu okoliczności wyłączających bezprawność⁸². Do okoliczności wyłączających bezprawność zagrożenia lub naruszenia dobra osobistego najczęściej zalicza się: zgodę uprawnionego, działanie w ramach obowiązującego porządku prawnego, wykonywanie prawa podmiotowego, działanie w obronie uzasadnionego interesu społecznego lub prywatnego⁸³.

Warto poruszyć problem dopuszczalności stosowania art. 144 k.c. jako kryterium oceny bezprawności naruszenia dóbr osobistych. Jak słusznie wskazuje M. Pietraszewski, w przypadku naruszenia dóbr osobistych przez immisje, takie jak hałas, ocena, czy doszło do naruszenia dobra osobistego w postaci spokojnego korzystania z mieszkania, nie może pomijać kryterium „przeciętnej miary” z art. 144 k.c.⁸⁴ Autor wskazuje, że ocena, czy doszło do naruszenia dóbr osobistych, powinna być dokonywana w oparciu o kryteria obiektywne, a nie subiektywne. Takimi są kryteria z art. 144, które należy traktować jako pomocnicze⁸⁵. Przykładowo w doktrynie i orzecznictwie wskazywano, że dla oceny, czy doszło do naruszenia dóbr osobistych, odwołać się należy do odczucia „ogółu rozsądnie myślących ludzi”⁸⁶ bądź „powszechnych reguł postępowania”⁸⁷, rozpatrywać naruszenie z punktu widzenia „przeciętnej człowieka”⁸⁸.

77 Wyrok SN z dnia 22 lutego 2012 r., IV CSK 276/11, OSNC 2012, nr 9, poz. 107.

78 K. Rataj, [w:] *Dobra osobiste...*, s. 108.

79 Zob. A. Szpunar, *Zadośćuczynienie za szkodę niemajątkową*, Bydgoszcz 1999, s. 132 i n.; tenże *Ochrona dóbr...*, s. 155 i n.; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2010, s. 194 i n.; M. Pazdan, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. K. Pietrzykowski, s. 136 i n.

80 Szerzej zob. np.: M. Pazdan, [w:] *System Prawa Prywatnego...*, t. 1, s. 1272 i n., P. Księżak, [w:] *Kodeks cywilny...*, red. M. Pyziak-Szafnicka, s. 316 i n.

81 A. Szpunar, *Zadośćuczynienie za szkodę...*, s. 133.

82 K. Rataj, [w:] *Dobra osobiste...*, s. 108. Przyjmuje się, że lista tych okoliczności nie jest zamknięta, zob. A. Szpunar, *Zadośćuczynienie za szkodę...*, s. 133 i n.; J. Chaciński, *Prawa podmiotowe...*, s. 116 i n.; J. Wierciński, *Niemajątkowa ochrona czci*, Warszawa 2002, s. 137 i n.

83 J. Panowicz-Lipska, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1..., red. M. Gutowski, art. 24, nb 9.

84 M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 379. Autor powołuje: W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 125.

85 M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 379–380.

86 A. Szpunar, *O ochronie sfery życia prywatnego*, „Nowe Prawo” 1982/3–4, s. 10.

87 Wyrok SN z dnia 13 września 1979 r., IV CR 291/79, OSPiKA 1980, nr 11, poz. 202 z głosem J. Panowicz-Lipskiej, cyt. za M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 380.

88 A. Wilk, *Ochrona...*, s. 224. Zdaniem A. Wilk nie oznacza to jednak bezwzględnego pierwszeństwa kryteriów obiektywnych przed subiektywnymi odczuciami konkretnych osób dotkniętych naruszeniem, gdyż mogą mieć one duże znaczenie, szczególnie w przypadku osób o większej wrażliwości, np. osób starszych, chorych, niepełnosprawnych czy dzieci. Istotna może być rola zwyczajów panujących w danym środowisku.

Opinię na temat zastosowania art. 144 k.c. w zakresie naruszenia dóbr osobistych podziela Anna Wilk. Autorka wskazuje, że w przypadku roszczenia o ochronę dóbr osobistych dla ustalenia, czy dane naruszenie było bezprawne, warto kierować się pomocniczo przesłankami określonymi w art. 144 k.c. Jeśli zostanie wykazane, że zakłócenia przekroczyły przeciętną miarę, co narusza art. 144 k.c., pozwany nie może się już zasłaniać okolicznością, iż sposób wykonywania przez niego prawa własności był zgodny z prawem. Z kolei miara dopuszczalnych zakłóceń określona w art. 144 k.c. ma charakter autonomiczny w stosunku do uregulowań prawnoadministracyjnych⁸⁹. Normy administracyjne dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku⁹⁰ mają znaczenie pomocnicze przy ustalaniu, czy doszło do naruszenia art. 144 k.c. Przekroczenie takich norm z zasady stanowi także przekroczenie „przeciętnej miary”, ale brak ich przekroczenia nie oznacza, że nie naruszono art. 144 k.c. Zachowanie zgodne z decyzjami i normami administracyjnymi może być ocenione jako przekraczające przeciętną miarę.

Takie stanowisko prezentowane jest także w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 października 2007 r. stwierdził, że „dysponowanie przez podmiot dopuszczający się naruszenia cudzych dóbr osobistych zezwoleniem na prowadzenie określonej działalności nie wyłącza bezprawności jego działania, a ocena naruszeń, będących podstawą roszczenia opartego na art. 24 k.c., należy do sądu”⁹¹.

W wyroku z dnia 17 lipca 2020 r. SN podkreślił: „Poczucie bezpieczeństwa, mir domowy, prawo do wypoczynku i prywatności stanowią elementy składające się na dobro osobiste nietykalności mieszkania, które wprost wymienia art. 23 k.c., i które rozumie się szeroko [...]. W każdym jednak wypadku konieczne jest przekroczenie określonego progu dokuczliwości oddziaływania niekorzystnych czynników, by można było stwierdzić naruszenie, których minimum co do zasady nie może wypadać poniżej granic wyznaczonych w art. 144 k.c.”⁹²

Bezprawności naruszeń dóbr osobistych nie uchyla okoliczność, że poszkodowany przez dłuższy czas tolerował naruszenia, a dopiero później zdecydował się dochodzić swoich roszczeń⁹³.

2.7. Prawnorzeczowe formy ochrony przed immisjami

Przechodząc do prawnorzeczowych form ochrony przed immisjami, na wstępie wyjaśnić należy pojęcie immisji i prawa sąsiedzkiego. Pojęcie immisji nie ma definicji legalnej. W doktrynie immisje określa się jako oddziaływania na nieruchomości, mające swoje źródła w nieruchomościach sąsiednich, położonych w bezpośredniej lub dalszej odległości, z których oddziaływania te są wytwarzane⁹⁴; oddziaływania na nieruchomość

⁸⁹ A. Wilk, *Ochrona...*, s. 227–228.

⁹⁰ Zob. A. Nowosad, P. Poniatowski, *Prawne...*, s. 64–65.

⁹¹ Wyrok SN z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 264/07, LEX nr 435631.

⁹² Wyrok SN z dnia 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18, OSNC 2021/5/35.

⁹³ A. Wilk, *Ochrona...*, s. 224.

⁹⁴ S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna*, Kraków 2008, s. 17.

stanowiące skutek zachowań lub zdarzeń wychodzących z innej nieruchomości⁹⁵. Wyróżnia się (nie bez kontrowersji) immisje bezpośrednie i pośrednie, przez działanie i zaniechanie, pozytywne i negatywne, materialne i niematerialne. Hałas „sąsiedzki” stanowi immisję pośrednią, do której może dojść przez działanie i zaniechanie, najczęściej o charakterze materialnym, ale czasem także o charakterze niematerialnym (jeżeli chodzi nie tyle o nasilenie hałasu, ile o treści lub charakter odgłosów, jak np. płacz, jęki, określone wypowiedziane treści). Immisje materialne mogą być odczuwane za pomocą zmysłów człowieka, niematerialne zaś oddziałują na sferę psychiczną i uczuciową osoby⁹⁶. Zasygnalizować należy, że dyskusyjne jest, czy przepis art. 144 k.c. dotyczy jedynie immisji materialnych, czy także niematerialnych (pozostawiając ich ochronę przepisom o ochronie dóbr osobistych). Wydaje się jednak, że przepis ten dotyczy obu rodzajów immisji⁹⁷.

Prawo sąsiedzkie w doktrynie określane jest jako zbiór norm, które regulują wzajemne stosunki między właścicielami nieruchomości sąsiadujących lub nieruchomości wzajemnie na siebie oddziałujących⁹⁸. Przepisy prawa sąsiedzkiego dotyczą nie tylko nieruchomości graniczących ze sobą, ale także dalszych nieruchomości dotkniętych skutkami immisji⁹⁹. Celem tych regulacji jest zapobieganie lub likwidacja konfliktów pomiędzy sąsiadami¹⁰⁰.

Przepis art. 144 k.c. przewiduje, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Wynika z niego zakaz szkodliwych immisji. Zasadniczo immisje pośrednie są dozwolone, jeśli nie przekraczają „przeciętnej miary”, która wynika ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Kryterium „przeciętnej miary” ma charakter zobiektywizowany, co oznacza, że punktem odniesienia nie powinny być subiektywne odczucia, osobista wrażliwość konkretnej osoby, lecz odczucia przeciętnej człowieka¹⁰¹. W przypadku przekroczenia dozwolonych granic immisji właściciel nieruchomości dotkniętej immisją może wystąpić z powództwem negatoryjnym¹⁰².

95 R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, „Nowe Prawo” 1969, nr 6, s. 909.

96 M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 376. Zdaniem M. Frańczuk „regularnie powtarzający się w godzinach nocnych hałas jest przykładem immisji pośredniej niematerialnej lub materialnej. Za immisję niematerialną można go uznać wtedy, kiedy powoduje u właściciela nieruchomości sąsiedniej takie uciążliwości jak np. bezsenność, uczucie rozdrażnienia, etc.” – zob. M. Frańczuk, *Hałas jako immisje sąsiedzkie a prawo do spokojnego zamieszkiwania*, „Świat Nieruchomości” 2018/2, s. 33.

97 Zob. M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 376, przytoczona tam argumentacja i literatura, zob. także A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 49–50.

98 A. Stelmachowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 300.

99 M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 373; A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 25.

100 A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, s. 23.

101 *Ibidem*, s. 36.

102 M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 374.

Przy ocenie przeciętnej miary immisji powinno się uwzględniać takie okoliczności jak: częstotliwość zakłóceń, ich porę (np. porę nocną), intensywność oddziaływań i zakres niedogodności odczuwanych przez właścicieli sąsiednich nieruchomości, skutki immisji dotyczące zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła immisji, motywację właścicieli (czy immisje mają racjonalne podłoże, czy też stanowią np. szyskanę), pozytywną społeczną wartość działalności wytwarzającej immisję¹⁰³.

Miara dopuszczalnych zakłóceń określona w art. 144 k.c. ma charakter autonomiczny w stosunku do uregulowań prawnoadministracyjnych. Jak podkreśla się w orzecznictwie, „dopuszczalna miara zakłóceń ustalana jest przy zastosowaniu kryteriów obiektywnych, a istniejące normy administracyjne dopuszczalnych zakłóceń w postaci np. emisji hałasu mają znaczenie pomocnicze. Z jednej bowiem strony przekroczenie takich norm z zasady stanowi także przekroczenie »przeciętnej miary« wynikającej ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, z drugiej jednak zakłócenia pozostające w granicach norm administracyjnych mogą wskazaną »przeciętną miarę« przekraczać”¹⁰⁴. Zachowanie właściciela nieruchomości powodujące immisje pośrednie zgodne z decyzjami i przepisami prawa administracyjnego (np. normami hałasu) nie wyłącza uznania, że naruszono art. 144 k.c., może być ocenione jako przekraczające przeciętną miarę i nie chroni naruszonego przed odpowiedzialnością cywilną¹⁰⁵.

2.8. Ochrona dóbr osobistych przed hałasem „sąsiedzkim” a roszczenie negatywne z tytułu immisji

Hałas „sąsiedzki” może naruszać dobra osobiste, chronione przez przepisy art. 23 i 24 k.c., w tym dobro w postaci nienaruszalności mieszkania (miru domowego). Poszkodowanym mogą przysługiwać względem naruszonego także roszczenia z tytułu immisji. Może dojść do zbiegu norm prowadzącego do zbiegu roszczeń. Wybór roszczenia należy w takim wypadku do powoda, który powinien dokonać oceny, które z roszczeń:

¹⁰³ A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, s. 36–37.

¹⁰⁴ Wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512. Zob. też M. Pietraszewski, *Immisje...*, s. 374; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, s. 34–35; A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, s. 39; A. Wilk, *Ochrona...*, s. 109.

¹⁰⁵ G. Matusik, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red. serii), W. Borysiak (red. tomu), Warszawa 2022, art. 144, tezy 31–38; W.J. Katner, *Ochrona...*, s. 90–91; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo...*, s. 35; A. Wilk, *Ochrona...*, s. 109; A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, s. 38; zob. także wyrok SN z dnia 10 lipca 2003 r., I CKN 497/01, LEX nr 121698, w którym stwierdzono: „fakt, iż nie zostały przekroczone administracyjne normy zakłóceń, nie wyłącza możliwości oceny, dokonywanej na gruncie art. 144 k.c., że zakłócenia przekraczają »przeciętną miarę«. Zasada ta nie działa w sytuacji odwrotnej, bowiem z reguły udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm administracyjnych będzie także dowodem przekroczenia »przeciętnej miary« w ujęciu cywilistycznym (art. 144 k.c.)”; oraz wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 454/02, LEX nr 175937, w którym podkreślono, że „decyzja administracyjna określająca sposób korzystania z pomieszczeń w budynku znajdującym się na nieruchomości, z której pochodzą immisje, nie wyłącza automatycznie możliwości dokonania przez sąd ustaleń i ocen, czy sposób wynikający z decyzji nie zakłóca korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą z art. 144 k.c.”

mające źródło w prawie rzeczowym czy też oparte na przepisach chroniących dobra osobiste będzie dla niego bardziej korzystne.

Do naruszenia dóbr osobistych mogą prowadzić zarówno immisje materialne, jak i niematerialne. Jak już wyżej sygnalizowano, wątpliwości budzi, czy art. 144 k.c. obejmuje immisje niematerialne, choć dominuje stanowisko dopuszczające taką możliwość. Uznaje się, że „artykuł 144 k.c. oraz przepisy o ochronie dóbr osobistych wzajemnie się uzupełniają i dają podstawę do różnych roszczeń”¹⁰⁶. W postanowieniu z dnia 20 października 2006 r. SN podkreślił, że „immisje niematerialne można postrzegać jako związane z wykonywaniem własności, a obronę przed nimi traktować jako obronę przed naruszeniem majątkowego z natury prawa własności. Korzystanie z rzeczy zgodnie z przeznaczeniem obejmuje także korzystanie z niej w spokoju, a więc żądanie zaniechania działań naruszających ten spokój może być uznane za roszczenie związane z rzeczą, zwłaszcza wtedy, gdy tak określonej ochrony domaga się uprawniony właściciel”¹⁰⁷. W postanowieniu SN z dnia 22 listopada 2013 r. wskazano, że „w przypadku negatywnego oddziaływania na nieruchomości przez właściciela nieruchomości sąsiedniej w inny sposób niż poprzez bezpośrednie naruszenie prawa własności, właścicielowi przysługuje prawnorzeczowa ochrona na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c., która ma zastosowanie także w razie immisji niematerialnych negatywnie wpływających na osoby przebywające na nieruchomości sąsiedniej (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 4 marca 1975 r., III CZP 89/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 7 oraz z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSPiKA 1985, nr 6, poz. 104). Jak trafnie podniesiono w piśmiennictwie, ochrona właściciela lub innych osób korzystających z nieruchomości przed oddziaływaniami skierowanymi czy to na sferę fizyczną, czy też na sferę psychiczną jest związana z rzeczą i pozostaje wewnątrz systemu prawa rzeczowego. Immisje niematerialne, będące skutkiem określonego korzystania z nieruchomości sąsiedniej, pośrednio oddziałują na dobra osobiste innej osoby, w tym właścicieli nieruchomości sąsiedniej. W takich przypadkach nie jest wykluczona ochrona dóbr osobistych przez żądanie zaniechania immisji na podstawie art. 24 k.c., a więc za pomocą środków ochrony dóbr osobistych. Wówczas nie można wykluczyć, że hipotezy art. 24 k.c. i art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. będą się krzyżować. Przy rzeczywistym zbiegu roszczeń prawo wyboru przysługuje stronie dochodzącej ochrony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007 r., IV CSK 264/07, OSNC-ZD 2008, nr 3, poz. 82)”¹⁰⁸.

2.9. Specyficzne środki ochrony przed hałasem „sąsiedzki” w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych

Bardzo często na uciążliwy hałas narażeni są mieszkańcy budynków wielorodzinnych. Wynika to oczywiście z wielości ludzi, którzy mogą swoim zachowaniem uniemożliwiać

¹⁰⁶ A. Sylwestrzak, [w:] M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, *Sąsiedztwo...*, s. 49 oraz przytoczona tam literatura. Zob. także uchwałę SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSNC 1984, nr 10, poz. 171, w której stwierdzono, że „korzystanie z nieruchomości [...] nie może być ujmowane tylko w kategoriach ściśle fizycznych”.

¹⁰⁷ Postanowienie SN z dnia 20 października 2006 r., IV CZ 69/06, LEX nr 467468.

¹⁰⁸ Postanowienie SN z dnia 22 listopada 2013 r., III CZ 55/13, LEX nr 1431022.

spokojne korzystanie z pozostałych mieszkań. Przepisy prawa umożliwiają „usunięcie” takich kłopotliwych osób z budynku. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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. Przepis ten stosuje się odpowiednio w przypadku rażącego lub uporczywego wykraczania osoby korzystającej z lokalu, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym (art. 17¹⁰ zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Z żądaniem sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu występuje zarząd spółdzielni mieszkaniowej na wniosek rady nadzorczej (art. 17¹⁰ zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Natomiast w przypadku, gdy omawianych zachowań dopuszcza się osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia mieszkaniowa może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu tego prawa (art. 11 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Podobna regulacja przewidziana jest w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia. Warto dodać, że nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli lokator pomimo pisemnego upomnienia nadal wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego)¹⁰⁹.

3. Uwagi końcowe

Do ochrony przed hałasem „sąsiedzkim” mogą służyć przede wszystkim roszczenie o ochronę dóbr osobistych i roszczenie negatoryjne. Przy zbiegu roszczeń prawnorzeczowych i z tytułu ochrony dóbr osobistych prawo wyboru przysługuje stronie dochodzącej ochrony. Istniejące normy administracyjne dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu mają znaczenie pomocnicze, co oznacza, że zachowanie zgodne z decyzjami

¹⁰⁹ Przepisy art. 13 ust. 1 oraz art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stosuje się wprost również do najmu okazjonalnego i instytucjonalnego lokalu, a także odpowiednio do najmu tymczasowych pomieszczeń (art. 19e, 19j oraz 25e wskazanej ustawy).

i przepisami prawa administracyjnego nie chroni naruszcyciela przed odpowiedzialnością cywilną. Pamiętać trzeba również o roszczeniach, które mogą być wykorzystane w przypadku powodowania uciążliwego hałasu w budynkach wielorodzinnych. Należy jednak zauważyć, że wadą cywilnoprawnej drogi dochodzenia ochrony przed hałasem „sąsiedzkim” jest długotrwałość postępowania cywilnego, co – biorąc pod uwagę przede wszystkim fakt, że hałas oddziałuje bezpośrednio na zmysł słuchu, który jest zawsze aktywny, a pośrednio na psychikę człowieka – powoduje, że wada ta jest istotna i omawiany tryb nie zapewnia właściwej ochrony.