

Kodeksowa ochrona prawna najemcy w przypadku niedozwolonych immisji niematerialnych

1. Wprowadzenie

W związku z postępującą urbanizacją oraz niekonsekwentnie rozumianą zasadą dobrego sąsiedztwa problemy dotyczące oddziaływania nieruchomości na otoczenie z coraz większą częstotliwością pojawiają się w praktyce sądowej jak i nauce prawa. Niniejsze opracowanie jest próbą odpowiedzi na pytanie, za pomocą jakiego instrumentarium prawnego najemcy mogą się bronić przed immisjami niematerialnymi. Precyzyjne określenie zakresu przysługujących najemcy roszczeń wydaje się szczególnie istotne dla istnienia tych stosunków prawnych w optymalnym, przewidzianym przez ustawodawcę kształcie. Dla zachowania koherentności wyводу niniejsze rozważania zostaną ograniczone do tradycyjnych, konstytucyjnych i kodeksowych środków ochrony. Artykuł nie porusza zaś ochrony przewidzianej w pozostałych ustawach, w szczególności w ustawie o ochronie praw lokatorów¹.

¹ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

2. Charakter prawny immisji niematerialnych

Na początku należy wskazać, iż pojęcie immisji nie jest jednolicie rozumiane, a w doktrynie przyjmuje się jej różnorodne klasyfikacje. Przepis art. 144 k.c. określa niedozwolone immisje jako działania zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Tak skonstruowana definicja nie oddaje jednak znacznego zróżnicowania poszczególnych rodzajów immisji. Prowadzona analiza wymaga rozważenia wzajemnej relacji oraz różnic występujących pomiędzy wyróżnianymi w doktrynie i orzecznictwie immisjami materialnymi a niematerialnymi. Panuje jednak zgodność co do charakteru prawnego immisji materialnych. E. Skowrońska-Bocian wskazuje: „z reguły przyjmuje się, że z immisjami materialnymi mamy do czynienia wtedy, gdy następuje przenikanie na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy) lub pewnych sił (hałasy, wstrząsy)”². Definicję merytorycznie tożsamą z powyższą konstruuje E. Gniewek, przyjmując, że: „w pierwszym rzędzie wyróżnia się immisje materialne oraz niematerialne. Pierwsze polegają na przenikaniu na nieruchomości sąsiednie cząstek materii (pyły, gazy, dym) lub pewnych sił (wstrząsy, hałasy, fale elektromagnetyczne)”³. Wobec powyższego brak większych wątpliwości co do stosowania przepisu art. 144 k.c. w przypadku wystąpienia immisji materialnych. Skonstruowanie definicji immisji niematerialnych również nie nastrocza poważniejszych problemów teoretycznych. Dla przykładu E. Skowrońska-Bocian przyjmuje, że: „immisje niematerialne oddziałują na psychikę właściciela nieruchomości sąsiedniej, zwłaszcza na jego poczucie bezpieczeństwa, estetyki, niezależności”⁴. J.S. Piątowski objaśnia definicję, podając przykład naruszenia będącego immisją niematerialną:

² E. Skowrońska-Bocian, *Własność*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do artykułów 1-449(11)*, Warszawa 2008, s. 568.

³ E. Gniewek, *Kodeks cywilny, księga druga własność i inne prawa rzeczowe, Komentarz*, Warszawa 2001, s. 93.

⁴ E. Skowrońska-Bocian, *Własność*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, s. 568.

„np. widoki obrażające poczucie estetyczne lub moralne, bądź sytuacje wywołujące uczucie zagrożenia ewentualnym niebezpieczeństwem, np. w razie nagromadzenia na nieruchomości materiałów łatwopalnych”⁵.

Wydaje się, że stworzenie kompletnego katalogu różnic występujących między immisjami materialnymi a niematerialnymi będzie w obowiązującym stanie prawnym niemożliwe. Należy przychylić się do poglądu S. Rudnickiego, zgodnie z którym „granice pomiędzy immisjami materialnymi i niematerialnymi są nieraz płynne i prawidłowa ich kwalifikacja może nastroczać trudności”⁶. Często dana immisja może być kwalifikowana zarówno jako immisja materialna, jak i niematerialna. Powyższą tezę najlepiej wytłumaczyć na przykładzie powodowania przez właściciela gruntu sąsiedniego nadmiernego hałasu, przekraczającego dozwoloną w danych stosunkach miarę. W takiej sytuacji z jednej strony mamy do czynienia z immisją materialną, ponieważ dochodzi do przenikania fal dźwiękowych na grunt sąsiedni, a z drugiej immisją niematerialną, gdyż sytuacja taka w oczywisty sposób wpływa na poczucie komfortu i bezpieczeństwa właściciela nieruchomości sąsiedniej. Dla porządku należy wskazać, że może dojść do sytuacji, w której dana immisja będzie mieć charakter czysto niematerialny. Będzie tak w przypadku na przykład oddziaływania na poczucie estetyki poprzez budowę bloku pomalowanego na jaskrawy kolor. Tym samym zasadne jest twierdzenie, iż zakres immisji niematerialnych i materialnych nie pokrywa się zawsze, jednak w wielu wypadkach będzie wspólny. Skoro więc różnice występujące pomiędzy immisjami materialnymi i niematerialnymi są tak niewielkie, że w wielu wypadkach oddziaływania na grunt sąsiedni mogą jednocześnie wyczerpywać znamiona obu kategorii, to w opinii autora powinno stosować się wówczas w zakresie obu kwalifikacji te same regulacje prawne. Stosowanie art. 144 k.c. do immisji materialnych nie budzi

⁵ J.S. Piątowski, *Zakres i wykonywanie własności nieruchomości*, [w:] *System prawa cywilnego, praca zbiorowa*, t. II, Wrocław 1977, s. 123.

⁶ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego – księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, s. 60.

wątpliwości, zatem w opisanej wyżej sytuacji również immisje niematerialne winny być oceniane w oparciu o tę samą regulację.

Konsekwencją braku jasnych kryteriów podziału immisji są istotne rozbieżności w ocenach charakteru prawnego ich poszczególnych rodzajów. Z punktu widzenia analizowanej tematyki największa wątpliwość powstaje przy próbie objęcia dyspozycją art. 144 k.c. immisji niematerialnych w braku możliwości ich jednoczesnej kwalifikacji jako materialnych. W doktrynie wypracowano w tej materii kilka stanowisk, z których dwa wydają się przeważać. Pierwsze ujęcie zakłada, że immisje niematerialne nie są objęte hipotezą art. 144 k.c. ponieważ dotyczą sfery przeżyć psychicznych człowieka, ta zaś nie podlega regulacji prawa rzeczowego⁷. Wobec powyższego właściwym reżimem prawnym dla immisji niematerialnych są przepisy dotyczące dóbr osobistych (art. 23 i 24 k.c.). T. Dybowski, zwolennik powyższej koncepcji, wskazuje, że: „przepis art. 144 k.c. stanowi z jednej strony rozwinięcie w pewnym kierunku przepisu art. 140 k.c., a z drugiej strony rozwinięcie przepisu art. 222 § 2 k.c. Przepisy te dotyczą treści i ochrony własności, której przedmiotem w świetle polskiego prawa są wyłącznie dobra materialne. Zarówno więc w przepisie art. 222 § 2, jak i w art. 144 k.c. chodzi o ochronę sfery dóbr niematerialnych, do których ochrony służą odrębne przepisy, w szczególności art. 23 i 24 k.c. Z tych względów nie widać dostatecznych powodów do rozszerzającej wykładni przepisu art. 144 k.c., która by prowadziła do objęcia tym przepisem również immisji niematerialnych”⁸. W podobnym tonie wypowiada się S. Rudnicki, wskazując, że: „oddziaływanie na psychikę innych osób jest tylko luźno związane z własnością nieruchomości wyjściowej, podobnie jak na przykład urządzenie na niej niedozwolonych gier hazardowych albo prowadzenie działalności

⁷ Por. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, rei vindicatio – actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 322-323; podobnie S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego, Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2004, s. 52; J.S. Piątowski, [w:] *System...*, t II, s. 124; S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Warszawa 1998, s. 22.

⁸ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 322-323.

przestępczej, jak wyrób narkotyków albo innych środków odurzających. Tego rodzaju immisje niematerialne, oddziałujące na psychikę człowieka, nie wynikają bezpośrednio z wykonywania uprawnień właścicielskich właściciela nieruchomości. Dlatego należy, jak się wydaje, podzielić zapatrywanie, że dyspozycja art. 144 k.c. nie obejmuje immisji niematerialnych⁹.

Zgodnie z drugą koncepcją art. 144 k.c. obejmuje swym zakresem również immisje niematerialne i to właśnie ten przepis, a nie art. 23 i 24 k.c., jest odpowiedni dla wykładni instytucji immisji. Również Sąd Najwyższy w wypracowanej linii orzeczniczej skłania się do powyższego poglądu. Mimo licznych wątpliwości zdaniem autora to drugi z przedstawionych poglądów zasługuje na aprobatę. Poniżej zostaną zaprezentowane i omówione kluczowe argumenty przemawiające za powyższym.

3. Argumenty przemawiające za objęciem dyspozycją art. 144 immisji niematerialnych

Na początku należy powołać się na wykładnię teleologiczną art. 144 k.c. Wydaje się, że podstawowym celem komentowanego artykułu jest ochrona osób, które z nieruchomości korzystają. Jak wskazuje W.J. Katner: „skoro ustawodawca nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymać się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich, to ma na myśli interes ludzi, którzy na nich przebywają”¹⁰. Ustawodawca, używając w przepisie słowa „korzystanie”, klarownie wskazuje, że chodzi o interes właściciela i innych podmiotów uprawnionych do czynienia użytku z nieruchomości sąsiedniej. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 marca 1984 r., stwierdzając również, że

⁹ S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz do Kodeksu cywilnego – księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 2011, s. 60.

¹⁰ W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 71.

„korzystanie z nieruchomości [...] nie może być ujmowane tylko w kategoriach ściśle fizycznych”¹¹. Zgodnie z powyższym założeniem w przypadku istotnych niedogodności, spowodowanych immisją niematerialną, które uniemożliwiają pełne (zatem spokojne, niekrępowane i zgodne z wolą właściciela) korzystanie z nieruchomości, dojdzie do naruszenia interesu właściciela nieruchomości sąsiedniej, a tym samym art. 144 k.c. Warto zwrócić uwagę, że w art. 140 k.c. ustawodawca także posługuje się pojęciem „korzystać”. Niewątpliwym celem tego przepisu jest określenie zakresu uprawnień właściciela podlegających ochronie, w tym w szczególności prawa do niezakłóconego korzystania z nieruchomości. Przyjmując zasadę jednakowego rozumienia terminów w tym samym akcie prawnym¹², należy uznać, że nieobjęcie immisji niematerialnych dyspozycją art. 144 k.c. byłoby sprzeczne z wykładnią celowościową tego przepisu.

Należy przyjąć, że silny wpływ na psychikę, poczucie bezpieczeństwa lub estetyki może ograniczać, a nawet uniemożliwiać korzystanie z nieruchomości przez osobę uprawnioną. Przykładowo właściciel nieruchomości sąsiadującej z budynkiem grożącym zawaleniem z obawy o swoje życie i zdrowie nie rozpoczyna budowy domu lub zaprzestaje korzystania z już istniejących zabudowań. Jak wynika z przytoczonego stanu faktycznego, wpływ immisji na psychikę człowieka może mieć konkretne przełożenie na jego działania względem zagrożonej nieruchomości, to znaczy na sposób czynienia z niej użytku. Spektrum podobnych sytuacji wydaje się bardzo szerokie, pozostawienie ich poza nawiasem art. 144 k.c. pozostaje w wyraźnej sprzeczności z istotą przepisu i w sposób nieuzasadniony ogranicza ochronę własności, jaka przysługuje na mocy art.

¹¹ Wyrok SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSNCP, 1984/10, poz. 171.

¹² Realizuje to jedną z podstawowych zasad wykładni prawa, którą L. Morawski nazwał zasadą zakazu interpretacji homonimicznej; jest ona powszechnie aprobowana w doktrynie teorii prawa i prawoznawstwa (zob.: L. Morawski, *Wstęp do prawoznawstwa*, Toruń 1997, s. 143, podobnie W. Lang, J. Wróblewski, S. Zawadzki, *Teoria państwa i prawa*, Warszawa 1979, s. 399).

64 Konstytucji RP¹³ oraz przepisów Kodeksu cywilnego. Bezpieczne i swobodne korzystanie z rzeczy należy do fundamentalnych atrybutów własności. Tym samym ograniczanie korzystania z nieruchomości na skutek immisji niematerialnej oraz wyłączenie tej kategorii z zakresu zastosowania art. 144 k.c. jest w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP nieusprawiedliwione. Takie rozwiązanie stanowiłoby naruszenie samej istoty prawa własności, co komentowany przepis *expressis verbis* wyklucza. Własność, obok odpowiedzialności, stanowi filar prawa cywilnego. Systemowym celem polskiego prawa jest zapewnienie jak najszerzej ochrony prawa własności. Tym samym wszelkie ograniczenia powinny być maksymalnie zredukowane, a wykładnia przepisów zmniejszających ochronę precyzyjna i zawężająca. W opozycji do powyższych założeń stałoby wyłączenie poza zakres zastosowania art. 144 k.c. immisji niematerialnych.

Nie bez znaczenia są także założenia leżące u podstaw systematyki Kodeksu cywilnego. W tym zakresie należy zgodzić się z W.J. Katnerem, według którego ze względu na społeczne funkcje prawo rzeczowe obejmuje swym zakresem również immisje niematerialne¹⁴. Prawo to ma za zadanie regulować stosunki międzyludzkie mające za przedmiot rzeczy w znaczeniu technicznoprawnym. Nieobjęcie immisji niematerialnych dyspozycją art. 144 k.c. wydaje się całkowicie nieuzasadnionym ograniczeniem zakresu normowania prawa rzeczowego. Oddziaływanie na psychikę właściciela nieruchomości może mieć bezpośredni wpływ na sferę typową dla prawa rzeczowego. Współcześnie zakup nieruchomości stanowi jeden ze sposobów inwestowania środków pieniężnych. Często zdarza się, iż właściciel inwestuje w zakup nieruchomości nie po to, by z niej aktywnie korzystać (na przykład wybudować na niej dom czy przeznaczyć ją pod uprawę), a jedynie po to, by względnie bezpiecznie ulokować kapitał, w nadziei na stały wzrost wartości nie-

¹³ Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, Dz.U. Nr 78, poz. 483 ze zm.

¹⁴ W.J. Katner, *Ochrona własności...*, s. 71.

ruchomości. Negatywne oddziaływanie na bezpieczeństwo czy poczucie estetyki potencjalnych nabywców może powodować obniżenie wartości rynkowej nieruchomości. W takim wypadku wpływ immisji niematerialnej na nieruchomość odniesie rzeczywisty skutek w sferze majątkowej jej właściciela (oraz uniemożliwi mu korzystanie z nieruchomości zgodnie z zamierzeniem). Reasumując, negatywny wpływ immisji niematerialnej będzie bezpośrednio kształtować wartość nieruchomości. Na marginesie należy zauważyć, iż możliwa jest sytuacja, w której wyłącznie ze względu na sąsiedztwo nieruchomości wytwarzającej immisję niematerialną właściciel nieruchomości ponosi wydatki celem zabezpieczenia własnej nieruchomości przed negatywnym oddziaływaniem. Jeśli jednocześnie spełnione są przesłanki wskazane w art. 144 k.c. i między wystąpieniem immisji a poniesionymi nakładami zachodzi adekwatny związek przyczynowy, wówczas możliwe będzie dochodzenie ich zwrotu na zasadach ogólnych.

Należy również mieć na uwadze, iż nie wszystkie wypadki wystąpienia immisji niematerialnych można będzie zakwalifikować jako naruszenie dóbr osobistych. Trudno byłoby uznać za dobro osobiste poczucie komfortu, czy tym bardziej poczucie estetyki¹⁵. Podobne stanowisko zajmuje Sąd Najwyższy w przytoczonej wyżej uchwale z 21 marca 1984 r.: „trzeba przy tym zaznaczyć, że nie każdy wypadek tzw. immisji niematerialnych może stanowić naruszenie dobra osobistego (art. 23 k.c.) i w drodze ochrony dóbr osobistych zakłócenie może podlegać usunięciu. Nie można jako argumentu przemawiającego na rzecz tezy przeciwnej traktować stwierdzenia, że art. 144 k.c. należy zaliczyć do norm regulujących wykonywanie i ochronę praw majątkowych”. Trudność dokonania oceny, co powinno być uznane za dobro osobiste, a co nie, w praktyce może bardzo silnie ograniczyć ochronę własności, a w skrajnych przypadkach może ją nawet wyłączyć.

¹⁵ Por. *ibidem*; podobnie W. Kocon, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 kodeksu cywilnego*, „Państwo i Prawo” 1978, nr 2, s. 99; oraz A. Szpunar, *Ochrona dóbr osobistych*, Warszawa 1979, s. 96.

Reasumując dotychczasowe rozważania, należy przyjąć, że na gruncie wykładni językowej, teleologicznej i systematycznej istnieją silne argumenty za przyjęciem, że dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje immisje niematerialne, a tym samym w omawianym zakresie znajduje zastosowanie norma ochronna przewidziana w art. 222 § 2 k.c. Jednocześnie należy uznać za wadliwe koncepcje kwalifikujące immisje niematerialne jako stanowiące ze swej natury przejawy naruszeń dóbr osobistych. Powyższa konstatacja dominuje również w ugruntowanej linii orzeczniczej Sądu Najwyższego¹⁶.

4. Sposób ochrony najemcy

Przyjmując za punkt wyjścia ustalony powyżej charakter prawny immisji niematerialnych, należy określić zakres i sposób ochrony przed nadmiernymi immisjami tego rodzaju przysługujący najemcy. Aby w sposób pełny odpowiedzieć na pytanie o środki ochrony najemcy, na początku trzeba ustalić charakter prawny najmu oraz wzorzec dogmatyczny zastosowany przy tworzeniu tej instytucji.

Zgodnie z art. 659 k.c. stronami umowy najmu są wynajmujący oraz najemca. Pierwszy zobowiązuje się oddać drugiemu rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, natomiast drugi zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jednocześnie wynika z tego, że najem jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną. Prawo najmu jest tradycyjnie klasyfikowane jako prawo względne¹⁷. Oznacza to, iż jest ono skuteczne jedynie *inter partes*. Teza ta nie była oczywista na gruncie Kodeksu zob-

¹⁶ Zob. postanowienie SN z dnia 20 października 2006 r., IV CZ 69/06, LexPolonica nr 2025493; wyrok SN z dnia 21 marca 1984 r., III CZP 4/84, OSNCP, 1984/10, poz. 171; uchwała SN z dnia 4 marca 1975 r., III CZP 89/74, OSNCP, 1976/1, poz. 7.

¹⁷ Nawiązuje to do rzymskiej konstrukcji *locatio-conductio rei*, która jednoznacznie implikowała względny charakter uprawnień najemcy.

wiązań¹⁸, a Kodeks cywilny nie przyniósł w tej materii jednoznacznego rozwiązania. Wciąż budzi ona w doktrynie prawa cywilnego poważne wątpliwości, pojawił się bowiem pogląd, że prawo najmu uległo przekształceniu w ograniczone prawo rzeczowe. J. Frąckowiak, zwolennik powyższego, twierdzi, że prawo do używania lokali ma za przedmiot rzeczy oraz korzysta z bezwzględnej ochrony, co stanowi analogiczne rozwiązanie, jakim ustawodawca wyróżnia prawa bezwzględne¹⁹. Ponadto redakcja przepisu art. 690 jest tożsama z treścią art. 251 k.c. odnoszącego się do ograniczonych praw rzeczowych²⁰. J. Frąckowiak powołuje się również na wykładnię historyczną instytucji, wskazując, iż o ile w prawie rzymskim nie było wątpliwości co do względnego charakteru najmu, to już „w prawie feudalnym prawo najemcy traktowano jako rzeczowe, czyli bezwzględne”²¹.

W opinii autora nie można mówić o bezwzględnym charakterze prawa najmu. Świadczy o tym redakcja przepisu, w którym ustawodawca posługuje się sformułowaniem „stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie prawa własności”. Wynika z tego, że co do zasady najem jest prawem względnym, jednak na mocy powyższego odesłania w niektórych aspektach stosuje się do niego instrumentarium typowe dla praw bezwzględnych. E. Gniewek pisze: „przepis art. 690 k.c. określany jest zwykle jako przejaw rozszerzenia przez ustawodawcę skuteczności praw podmiotowych względnych poprzez nadanie im w zakresie ochrony cech typowych dla praw rzeczowych”²². Warto podkreślić, iż odesłanie art. 690 dotyczy jedynie

¹⁸ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U. Nr. 82, poz. 598 ze zm.

¹⁹ J. Frąckowiak, *Stosunek najmu i prawo najemcy*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1973, t. IV, s. 141 i n.

²⁰ Koncepcja ta oparta jest na krytycznej ocenie ścisłego pojmowania zasady *numerus clausus* praw rzeczowych; zdaniem autora rozszerzenie, jak się wydaje, zamkniętego katalogu praw rzeczowych stanowi zastosowanie w sposób nieuzasadniony wykładni rozszerzającej.

²¹ J. Frąckowiak, *Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale*, Wrocław 1997, s. 145.

²² E. Gniewek, *Najem i dzierżawa*, [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 1211.

części uprawnień najemcy lokalu. Wnosząc *a contrario*, należy zauważyć, że ochrona najemcy oraz wszystkich innych niż prawo do używania lokalu uprawnień najemcy lokalu odbywa się na zasadach typowych dla stosunków zobowiązaniowych. Próba przydania charakteru bezwzględnej prawu najmu może skłaniać do tworzenia rozwiązań pośrednich, co ze względu na społeczne znaczenie komentowanego prawa byłoby wysoce niewskazane. Ponadto systematyka Kodeksu cywilnego skłania do wniosku o względnym charakterze najmu. Ustawodawca w sposób czytelny dokonał podziału Kodeksu cywilnego na część dotyczącą praw bezwzględnych (księga druga) oraz praw obligacyjnych (księga trzecia). Umieszczenie najmu w tytule XVII księgi trzeciej niesie ze sobą określone konsekwencje dla procesu wykładniczego. Dla przykładu można wspomnieć, iż nie istnieje norma prawa uprawniająca do stosowania dla najmu przepisów ogólnych dotyczących praw rzeczowych, które „określają wspólne zasady m.in. ich powstania, ustania, pierwszeństwa”²³ (np. art. 245-251 k.c.). Powyższy tok rozumowania wpisuje się w jedną z podstawowych zasad wykładni prawa, jaką jest założenie o racjonalności ustawodawcy. Wydaje się, że gdyby najem miał być prawem bezwzględnym, to ustawodawca uregulowałby tę instytucję w księdze drugiej, a przynajmniej wprowadził wyraźną normę uprawniającą bez stosowania wykładni rozszerzającej do konstatacji o bezwzględnym charakterze komentowanego prawa. Na zakończenie należy przypomnieć, że koncepcja uznająca najem za ograniczone prawo rzeczowe stoi w wyraźnej sprzeczności do ustanowionego w art. 244 k.c. zamkniętego katalogu praw rzeczowych. Zdaniem Z. Radwańskiego jest to argument przesądzający o tym, „że teza o rzeczowym charakterze najmu lokali nie wydaje się możliwa do obrony *de lege lata*”²⁴. W kontekście poczynionych ustaleń należy przyjąć, iż w obowiązującym stanie prawnym prawo najmu ma charakter względny. Traf-

²³ J. Panowicz-Lipska, *Najem lokali*, [w:] J. Panowicz-Lipska (red.), *System Prawa Prywatnego, prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. VIII, Warszawa 2011, s. 128.

²⁴ Z. Radwański, *Najem*, [w:] *System prawa cywilnego*, praca zbiorowa, t. III, Wrocław 1977, s. 202.

nie problem podsumowuje Z. Radwański: „Bezwzględne uprawnienie najemcy do używania lokalu nie przekształca całej instytucji w ograniczone prawo rzeczowe. Uprawnienie to ma charakter podrzędny wobec podstawowego stosunku zobowiązaniowego łączącego najemcę z wynajmującym lokal. W konsekwencji zespół przepisów regulujący ten właśnie stosunek prawny będzie miarodajny do oceny takich kwestii, jak powstanie, zgaśnięcie oraz pierwszeństwo całego stosunku najmu”²⁵.

Instytucja najmu nie jest pod względem prawnym jednolita. „Najem pomieszczeń stanowi istotny z punktu widzenia wagi społecznej przypadek zastosowania umowy najmu. Dlatego ten rodzaj stosunku prawnego został wyodrębniony ze sfery tradycyjnie ukształtowanego reżimu ogólnych przepisów o najmie i przeniesiony do osobnego rozdziału”²⁶. W związku z powyższym należy dokończyć wyraźnego rozróżnienia w zakresie ustalania środków ochrony najemcy ze względu na rodzaj najmu. Inna bowiem będzie ochrona przewidziana dla najemcy, a inna dla najemcy lokalu. Jak już wskazano we wstępie, poniższe rozważania zostaną ograniczone do analizy ochrony kodeksowej i konstytucyjnej. Autor nie analizuje zaś ochrony, jaka przysługuje najemcy na mocy innych ustaw²⁷, a w szczególności poza polem rozważań pozostawia wykładnię przepisów ustawy o ochronie lokatorów, która jest istotnym z punktu widzenia najemcy instrumentem regulującym szereg zagadnień szczegółowych.

5. Ochrona konstytucyjna

W art. 76 Konstytucji RP została wyrażona zasada ochrony najemcy przed działaniami zagrażającymi zdrowiu, prywatności

²⁵ Ibidem.

²⁶ H. Ciepla, *Najem i dzierżawa*, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego, księga trzecia, zobowiązania*, t. II, Warszawa 2009, s. 377.

²⁷ Dla przykładu należy wspomnieć o ustawie z 26.10.1995 o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego – Dz.U. Nr. 98, poz. 1070 ze zm.

i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi. Przepis ten ma charakter ogólny, stanowi normę kompetencyjną dla ustawodawcy do uregulowania zakresu ochrony najemcy w ustawie, ponadto nie wskazuje środków przewidzianych dla ochrony najemcy. Ze względu na wspomniany charakter analizowanej normy należy przychylić się do stanowiska K. Pietrzykowskiego, który twierdzi, że nie istnieje konstytucyjna zasada ochrony praw lokatorów²⁸. Skoro w istocie Konstytucja w zakresie ochrony praw najemcy odsyła do ustaw, a te nie mogą być sprzeczne z konstytucyjną zasadą ochrony własności *expressis verbis* wyrażoną w art. 64, to nieuprawnione byłoby twierdzenie dotyczące istnienia w konstytucyjnym porządku zasady ochrony lokatorów. Powołany przepis należy traktować jako normę programową, która kierunkuje działania państwa (wskazuje pewne wartości, które państwo ma urzeczywistniać – podobnie jak na przykład art. 24), ale nie zawiera praw o charakterze podmiotowym. Inaczej mówiąc, ustawodawca ma uwzględniać prawa najemców i chronić ich w warunkach określonych komentowanym przepisem, ale nie można go traktować jako podstawy istnienia konstytucyjnej zasady ochrony praw najemców. Niedopuszczalne jest powołanie art. 76 Konstytucji w celu dochodzenia od ustawodawcy swych praw, gdyż art. 81 Konstytucji *expressis verbis* stanowi, iż prawa przewidziane w art. 76 mogą być dochodzone jedynie w granicach określonych w ustawach.

6. Roszczenie posesoryjne

Zgodnie z Kodeksem cywilnym trybem właściwym dla ochrony praw względnych jest co do zasady roszczenie posesoryjne. Instytucja ta jest uregulowana w art. 344 k.c. i zgodnie z literalnym brzmieniem przepisu treść żądania najemcy obejmuje swym zakresem roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego oraz

²⁸ K. Pietrzykowski, *Najem i dzierżawa*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do artykułów 1-449(11)*, Warszawa 2008, s. 499.

o zaniechanie naruszeń. Szczególnie istotne z punktu widzenia najemcy lokalu jest pierwsze z wymienionych, gdyż oznacza przywrócenie możliwości pełnego wykonywania władztwa nad rzeczą. Legitymację czynną w procesie posesoryjnym posiada aktualny posiadacz rzeczy, niezależnie od tytułu prawnego czy dobrej czy złej wiary. Legitymowany biernie jest zaś każdy, kto dopuszcza się naruszenia posiadania. Tym samym bez wątpliwości można twierdzić, iż najemcy przysługuje powództwo posesoryjne przeciwko każdemu, kto narusza swobodne posiadanie rzeczy przez najemcę. Należy podkreślić, iż krąg osób legitymowanych biernie obejmuje również właściciela rzeczy.

„Sądową ochroną wynikającą z art. 344 § 1 objęte jest każde posiadanie, jeżeli jego naruszenie nastąpiło w sposób samowolny”²⁹. Dla objęcia najemcy ochroną z art. 344 k.c. konieczne jest jego faktyczne władztwo (w którego skład wchodzi element fizyczny i psychiczny) nad rzeczą. Kluczowe dla możliwości stosowania roszczenia posesoryjnego w zakresie naruszeń spowodowanych immisją niematerialną jest stwierdzenie, iż samowolne naruszenie posiadania nie musi mieć charakteru fizycznej ingerencji w sferę cudzego władztwa. Naruszenie spokoju posiadacza jest wystarczającą podstawą uprawniającą do twierdzenia o naruszeniu posiadania. Prawo cywilne chroni posiadacza przez zapewnienie mu swobodnego, bezpiecznego i komfortowego wykonywania uprawnień, a atmosfera zagrożenia lub zakłócenia spokoju nie odpowiada wykonywaniu uprawnień w normalnych warunkach. Na potwierdzenie powyższego *per analogiam* można powołać się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2006 r., sygn. IV CZ 69/06, w którym skonstatowano w tezie: „Korzystanie z rzeczy zgodnie z przeznaczeniem obejmuje także korzystanie z niej w spokoju”³⁰. Ważny z punktu widzenia interesu najemcy jest obowiązek sądu

²⁹ E. Skowrońska-Bocian, *Posiadanie*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do artykułów 450-1088*, Warszawa 2011, s. 1236.

³⁰ Postanowienie SN z dnia 20 października 2006 r., IV CZ 69/06, LexPolonica nr 202549.

wskazania precyzyjnie sposobu zaprzestania dokonywania naruszenia³¹.

Roszczenie posesoryjne zapewnia najemcy jedynie prowizoryczną ochronę. Postępowanie wszczęte powództwem z art. 344 k.c. powinno cechować się szybkością rozstrzygnięcia, dlatego sąd ogranicza się jedynie do oceny ostatniego stanu posiadania i faktu jego naruszenia. W związku z tym irrelevantna dla oceny sądu jest kwestia dobrej wiary naruszającego czy tytułu prawnego posiadacza. „Tymczasowy charakter rozstrzygnięcia należy rozumieć w ten sposób, że przedmiotem orzeczenia sądu jest tylko orzeczenie o tym, czy posiadanie zostało naruszone samowolnie i jaka ma być sankcja za to naruszenie, natomiast rozstrzygnięcie procesu posesoryjnego nigdy nie przesądza samego prawa do posiadania, o którym może orzec sąd w postępowaniu zwykłym. Tak więc rozstrzygnięcie w postępowaniu posesoryjnym definitywnie rozstrzyga spór o posiadanie, natomiast tymczasowo orzeka o atrybucie samego prawa, tzn. o posiadaniu”³². Dużą niedogodnością dla najemcy przy stosowaniu roszczenia posesoryjnego jest stosunkowo krótki, bo roczny, termin, w którym może być ono dochodzone. Termin ten ma charakter zawity, więc jego upływ skutkuje wygaśnięciem roszczenia. W przypadku zakłócenia korzystania z rzeczy przez immisję niematerialną poważnym problemem wydaje się ustalenie początku biegu tego terminu. Zgodnie z brzmieniem przepisu początkiem biegu przedawnienia jest chwila naruszenia. Lakoniczne ujęcie przepisu nie pozwala na precyzyjne określenie momentu, w którym określone powtarzające się działanie powoduje zakłócenie w korzystaniu z rzeczy. W opinii autora w związku z zarysowanymi trudnościami w przypadku naruszenia spowodowanego immisją niematerialną za moment naruszenia powinno się uznawać chwilę ostatniego naruszenia, które zgodnie z obiektywnymi przesłankami art. 144 k.c. było niedozwoloną immisją niematerialną. Istotne jest,

³¹ Potwierdzone przez uchwałę SN z 20 września 1988 r., III CZP 37/88, OSNCP 1989, nr 3, poz. 40.

³² S. Rudnicki, G. Rudnicki, *Komentarz...*, s. 548.

aby moment naruszenia był ustalany w oparciu o obiektywne przesłanki, nie zaś na podstawie subiektywnego przekonania najemcy. Zaproponowane rozwiązanie zdaje się najlepiej realizować ochronę najemcy przy jednoczesnym wypełnieniu dyspozycji art. 344 k.c. Rozważania dotyczące roszczenia posesoryjnego zachowują aktualność dla najemcy w ogólności oraz dla wszystkich uprawnień najemcy lokalu. Warto podkreślić, że roszczenie z art. 344 jest jedynym środkiem ochronnym przewidzianym przez Kodeks cywilny dla najemcy oraz uprawnień najemcy lokalu innych niż prawo korzystania z lokalu. Dalsze rozważania dotyczą jedynie uprawnień najemcy lokalu do korzystania z niego.

7. Roszczenie negatoryjne

Jak wyżej ustalono, najemcy przysługuje roszczenie posesoryjne, zaś rodzaj ochrony najemcy lokalu będzie zależny od przedmiotu ochrony. Jeśli immisja niematerialna będzie godzić w prawo najemcy do używania lokalu, to przysługuje mu roszczenie posesoryjne oraz ochrona prawnorzeczowa. W przypadku naruszenia uprawnień innych niż prawo do używania lokalu najemca będzie mógł skierować przeciwko sąsiadowi emitującemu immisje niematerialne jedynie roszczenie z art. 344 k.c. W pierwotnej redakcji (zmienionej w 2001 r. na mocy Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego³³) art. 690 k.c. obowiązywał w brzmieniu: „Do ochrony praw najemcy lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności”. Porównując ówczesną i obecną redakcję przepisu, należy dostrzec, że ustawodawca zdecydował się ograniczyć zakres uprawnień najemcy lokalu podlegających ochronie prawnorzeczowej. Wydaje się, że zmiana ta ma jednak charakter redakcyjny, nie zaś merytoryczny, gdyż jak wynika z charakteru prawnego najmu lokalu, jedynie

³³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Dz.U. Nr 31, poz. 266 ze zm.

uprawnienie do korzystania z lokalu może podlegać ochronie na podstawie przepisów o ochronie własności. *De facto* więc przed 2001 r. najemca powołujący się na art. 690 k.c. mógł to skutecznie zrobić wyłącznie w przypadku ograniczania jego uprawnienia do korzystania z lokalu. Wydaje się, iż w praktyce obrotu naruszenie praw najemcy przez immisje niematerialne zawsze będzie dotyczyć szczególnie chronionego prawa do używania lokalu.

Poza roszczeniem z art. 344 k.c. na mocy odesłania zawartego w art. 690 k.c. najemcy lokalu w zakresie prawa do używania lokalu przysługuje również ochrona petytoryjna. W związku z tym, iż ochrona petytoryjna wydaje się skuteczniejszym instrumentem ochrony, należy dokładniej przeanalizować kwestię dopuszczalności i zakresu prawnorzeczowej ochrony używania lokalu przez najemcę.

Artykuł 690 k.c. odsyła do przepisów regulujących ochronę własności, to znaczy do art. 222-231 k.c. Wydaje się, iż jedynie art. 222 może być odpowiednio stosowany do ochrony najmu, pozostając w zgodzie z prawną naturą tego zobowiązania. Próba zastosowania wszystkich pozostałych uregulowań Działu V Tytułu I księgi drugiej byłaby sprzeczna z treścią stosunku najmu. W związku z tym najemcy nie przysługują żadne uprawnienia uzupełniające, takie jak prawo do nabycia własności pożytków naturalnych czy prawo do zachowania pobranych pożytków cywilnych. W opinii części przedstawicieli doktryny teza, jakoby odesłanie z art. 690 k.c. umożliwiało powoływanie się przez najemcę jedynie na art. 222, jest zbyt daleko idąca³⁴. Twierdzą oni, iż stosowanie części przepisów, na przykład 226, 227, 231, nie daje się pogodzić z naturą prawną stosunku najmu, ale jednak w szerokim spektrum stanów faktycznych możliwe byłoby zastosowanie na przykład art. 225 k.c. Ma za tym przemawiać wykładnia celowościowa stosunku najmu. Powyższy tok rozumowania jest niezgodny z linią orzecniczą Sądu Najwyższego, potwierdzoną w wyroku z dnia 26 maja 1998 r., w którym

³⁴ Zob. J. Panowicz-Lipska, *System...*, s. 128; J. Frąckowiak idzie w swych rozważaniach dalej, twierdząc, że najemca może powołać się na wszystkie roszczenia przewidziane w art. 224-230, zob.: J. Frąckowiak, *Stosunek...*, s. 147.

sąd konstatuje: „Uprawienie do dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie przysługuje byłemu najemcy lokalu (art. 225 i n. k.c. w zw. z art. 690 k.c.)”³⁵.

Jak już stwierdzono, najemcy przysługuje zarówno roszczenie windykacyjne, jak i negatoryjne. Immisje niematerialne stanowią pośrednie naruszenie prawa własności, toteż odpowiednim środkiem ochrony będzie roszczenie negatoryjne, uregulowane w art. 222 § 2 k.c. Z powołanego przepisu „wynika, że ustawodawca polski pojmuje roszczenie negatoryjne szeroko, uważając je za środek ochrony przed wszelkimi naruszeniami własności w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”³⁶. Tym samym ochrona prawa do korzystania z lokalu przed nadmiernymi immisjami niematerialnymi pośrednimi z powodzeniem może być realizowana na podstawie *actio negatoria*. Przyznanie najemcy roszczeń wynikających z prawa sąsiedzkiego w pełni służy stosunkom społeczno-gospodarczym realizowanym przez najem. Egzekwowanie ograniczeń nakładanych przez prawo sąsiedzkie powinno zostać przyznane podmiotowi najbardziej zainteresowanemu w zaprzestaniu emitowania niedozwolonych immisji, czyli najemcy. Dopuszczalność podnoszenia roszczeń wynikłych na tle stosunków sąsiedzkich daje możliwość najemcy samoistnego wykluczenia zachowań, które naruszają jego prawo do używania lokalu. To najemca, jako władający rzeczą, jest narażony na bezpośrednie konsekwencje spowodowane immisją, więc nieprzyznanie mu odpowiedniego instrumentu ochrony wypaczałoby sens instytucji najmu lokali i wpływało na osłabienie bezpieczeństwa i popularności stosowania tej formy prawnej. Analogicznie wypowiada się F. Zoll: „Do najmu lokalu znajdują także zastosowanie przepis art. 144 k.c., który w powiązaniu z art. 222 pozwala najemcy domagać się od właścicieli nieruchomości sąsiednich zaprzestania tzw. immisji pośrednich, które by zakłócały korzystanie z prawa najmu ponad

³⁵ Wyrok SN z dnia 26 maja 1998 r., III CKN 514/97, „Monitor Prawniczy” 2006/17, s. 940.

³⁶ T. Dybowski, *Ochrona własności...*, s. 308.

przeciętną miarę, wynikającego ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa i zwyczajów miejscowych”³⁷. Wskazany pogląd jest jednak przedmiotem kontrowersji w doktrynie. Spośród wielu prezentowanych w nauce prawa stanowisk dwa ujęcia wydają się dominujące. Przedstawiciele pierwszego, mniej popularnego, stoją na stanowisku, iż wystarczającą podstawą roszczenia o zaprzestanie emitowania immisji jest działanie właściciela nieruchomości sąsiedniej wypełniające dyspozycję art. 144 k.c. Koncepcja ta nie zasługuje na aprobatę i należy ją uznać za nieprzekonującą oraz sprzeczną z wykładnią teleologiczną art. 144, 222 oraz 690 k.c. Wydaje się, że art. 144 k.c. pełni w kodeksie zupełnie inną funkcję (mianowicie pozwala określić, czy dane działanie może być kwalifikowane jako immisja) i nie może być samoistną podstawą roszczeń mających na celu ochronę przed immisjami niematerialnymi. Wszystkie sprawy dotyczące naruszenia prawa własności lub praw chronionych na zasadach prawnorzeczowych powinny opierać się na art. 222 k.c. Zmiana podstawy ochrony we wspomnianych sprawach wymaga każdorazowo wyraźnej podstawy normatywnej. Za przyjęciem takiego poglądu przemawia wykładnia historyczna, w dekrete o prawie rzeczowym nie było bowiem merytorycznego odpowiednika art. 222 § 2. Decyzja ustawodawcy o wprowadzeniu roszczenia negatoryjnego do Kodeksu cywilnego świadczy o chęci ustanowienia jednolitego instrumentu ochronnego służącego w wypadku naruszenia prawa własności. Mając na uwadze powyższe, należy odrzucić tezę o szczególnym charakterze art. 144 k.c. względem art. 222 k.c., co wyklucza uznanie pierwszego ze wskazanych przepisów za samoistną podstawą roszczenia. W kontekście powyższej argumentacji oczywista jest konieczność oparcia roszczenia negatoryjnego najemcy na art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 144 k.c. Koncepcja ta zasługuje na uznanie, gdyż najpełniej pokazuje charakter i źródło roszczenia. Dzięki odpowiedniemu stosowaniu ochrony prawnorzeczowej najemca może chronić swe prawa bez pośrednictwa właściciela, co w znaczny sposób wzmacnia pozycję

³⁷ F. Zoll, *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1997, s. 227.

procesową najemcy, przy jednoczesnym uproszczeniu dochodzenia roszczenia. Rozszerzenie ochrony najmu lokali względem prawa najmu w ogólności wynika z bardzo dużej doniosłości społecznej pierwszego z komentowanych praw. Najem lokali od zawsze stanowi (szczególnie w dużych miastach o wysokim wskaźniku urbanizacji i gęstości zaludnienia) jeden z najbardziej popularnych sposobów na realizację potrzeb mieszkaniowych członków społeczeństwa, dlatego należy pozytywnie ocenić zastosowany przez ustawodawcę zabieg gwarantujący najemcy lokalu silną pozycję i szeroki zakres ochrony jego uprawnień.

W ramach podsumowania dotychczasowych rozważań warto przytoczyć dość dawną, jednak zachowującą aktualność uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 1975 r. Dotyczyła ona odpowiedzi na pytanie, czy w wypadku emitowania przez sąsiada nadmiernego hałasu najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje roszczenie cywilnoprawne o zaniechanie lub ograniczenie działań wywołujących hałas³⁸. Jak już wyżej ustalono, emitowanie przez właściciela nieruchomości sąsiedniej hałasu przekraczającego przeciętną miarę może być kwalifikowane jako immisja niematerialna, tak więc przedmiotem zainteresowania sądu była kwestia ochrony praw najemcy naruszonych przez immisje niematerialne. W tezie Sąd Najwyższy stwierdza: „Najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje przeciwko najemcy innego lokalu w tym samym budynku roszczenie o zaniechanie lub ograniczenie działań, związanych z użytkowaniem lokalu, a wywołujących hałasy przekraczające miarę, jakiej zachowania wymaga spokojne używanie lokalu mieszkalnego”. W uzasadnieniu *inter alia* Sąd Najwyższy wprost stwierdza, że „przy odpowiednim stosowaniu przepisów o ochronie własności uzasadnione jest twierdzenie, iż roszczenia windykacyjne i negatywne przysługują z mocy art. 690 i art. 222 k.c. najemcy lokalu w zakresie, w jakim potrzebę ochrony jego praw należy uznać za usprawiedliwioną ze względu na przedmiot najmu i jego przeznac-

³⁸ W sprawie chodziło o ograniczenie używania elektronicznych wzmacniaczy podczas odbywających się w sąsiednim lokalu dansingów.

czenie". Jak wynika z przytoczonych cytatów, Sąd Najwyższy bez wątpliwości opowiada się za możliwością stosowania roszczenia negatoryjnego dla ochrony najemcy w przypadku naruszenia jego praw na skutek immisji niematerialnych.

8. Zakończenie

Problematyka immisji niematerialnych staje się coraz bardziej popularna, jednak przyjęte rozwiązania legislacyjne nie są precyzyjne i umożliwiają zastosowanie procesu wykładniczego wypaczającego sens instytucji immisji. Zagadnienie ochrony prawnej przed immisjami niematerialnymi wydaje się bardzo doniosłym problemem, gdyż ma ono zapewnić jak najszerze zabezpieczenie pełnego korzystania z rzeczy przez uprawniony do tego podmiot. Najem i najem lokali to jedne z najbardziej doniosłych społecznie praw, dlatego zapewnienie ich szerokiej ochrony jest konstytucyjnym postulatem. Szersze, jak się wydaje, uprawnienia ochronne przysługują najemcy lokalu, gdyż może on (w zakresie prawa do używania lokalu, które jest fundamentalnym uprawnieniem najemcy) równolegle skorzystać z roszczenia przewidzianego w art. 344 k.c. oraz z roszczenia negatoryjnego uregulowanego w przepisie art. 222 § 2. Najemca lokalu jest posiadaczem samoistnym i z tego tytułu przysługuje mu ochrona posesoryjna, zaś na mocy art. 690 k.c. we wskazanym wyżej zakresie stosuje się do niego ochronę prawnorzeczową. Inaczej przedstawia się sytuacja najemcy, któremu przysługuje jedynie ochrona posesoryjna, gdyż przyznanie prawnorzeczowej ochrony zobowiązaniom względnym stanowi wyjątek i każdorazowo powinno odbywać się na podstawie wyraźnej normy ustawowej.

Streszczenie

W dzisiejszych czasach wątpliwości dotyczące instytucji immisji nie są już zagadnieniem czysto akademickim. Problemy dotyczące zakłócania korzy-

stania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, coraz częściej pojawiają się zarówno w praktyce sądowej, jak i nauce prawa w związku z postępującą urbanizacją, brakiem spójnej polityki zagospodarowania przestrzennego oraz niejednoznacznie rozumianą zasadą dobrego sąsiedztwa. Z większą niż niegdyś częstotliwością naruszenia różnorodnych praw przybierają postać immisji niematerialnych. Prawo najmu oraz najmu lokali jest bardzo doniosłe ze społecznego punktu widzenia, toteż odpowiednie ukształtowanie instrumentów ochrony przeciw naruszeniom wydaje się niezwykle ważne. Zgodnie z regulacjami Kodeksu cywilnego szersze uprawnienia ochronne przysługują najemcy lokalu, gdyż może on (w zakresie prawa do używania lokalu, które jest fundamentalnym uprawnieniem najemcy) równolegle skorzystać z roszczenia przewidzianego w art. 344 k.c. oraz z roszczenia negatoryjnego uregulowanego w przepisie art. 222 § 2.

Protection of the tenant under the law in the case of unlawful intangible nuisance

Summary

Nowadays, doubts about nuisance institution are no longer a purely academic issue.

Problems arising from using the neighboring properties above average, resulting from socio-economic destination of real estate and local relations, are becoming more and more frequent both in judicial practice and in the study of law due to progressive urbanization, lack of coherent policy of spatial development and ambiguously understood principle of good neighborhood. More often than it used to be in the past, the violations of various rights occur in the form of intangible nuisance. As from the social point of view, the right of tenancy and tenancy of premises is a significant one, so appropriate shaping of instruments protecting against violations seems to be extremely important. According to the regulations of the Civil Code the tenant has broader protection rights (in the view of the right to use the premises which stands for fundamental right of a tenant), as he is entitled to simultaneously use both the claim provided in article 344 of the Civil Code, as well as restitution claim stipulated in article 222 § 2 of the Civil Code.