

BRONISŁAW WALASZEK

PRAWO SĄSIEDZKIE A NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO

UWAGI WSTĘPNE

Używanie mieszkań przez znakomitą większość członków naszego miejskiego społeczeństwa z reguły opiera się na najmie. Faktyczny układ tych stosunków prawnych jest zaś tego rodzaju, iż — z uwagi na ich lokalizację w dużych domach, blokach mieszkalnych — stykają się ze sobą. W tym związku często zdarza się, że używanie mieszkania przez jednego najemcę wprowadza perturbacje w używaniu mieszkania przez innego najemcę czy innych najemców mieszkań położonych w tym samym domu albo w tym samym bloku mieszkalnym, bądź nawet w sąsiednich domach lub blokach mieszkalnych. Perturbacje mogą mieć źródło w różnych okolicznościach, jak: w hałasie pochodzącym z; radia, telewizji, z zabaw lub głośnych rozmów, z używania różnego rodzaju maszyn do szycia itp., ponadto w zapachach, wyziewach, dymach, gazach, pozostających w związku z prowadzeniem pracy chałupniczej w mieszkaniu itp., czyli inaczej mówiąc, w oddziaływaniach (immisjach) pośrednich, mających byt w mieszkaniu(iach) najemcy(ów) innego(ych) mieszkania (ń) sąsiedniego (nich) położonego (ych) w tym samym domu lub bloku mieszkalnym, bądź też w domu lub bloku sąsiednim¹.

¹ Zajmuję się tutaj tylko prawem sąsiedzkim uregulowanym w art. 144 k.c. Warto przy tej okazji zaznaczyć, że prawem sąsiedzkim w znaczeniu przedmiotowym jest „ogół norm (publicznych lub prywatnych) wydanych ze względu na wzajemny stosunek sąsiadów do siebie” (por. E. Till, *Wykład prawa rzeczowego austriackiego*, Lwów 1892, s. 57, przyp. 2 s. 56); to „stosunek sąsiedzki, o ile go interesowani między sobą nie uregulują w granicach prawa prywatnego, w pierwszym rzędzie należy do tych, które prawo publiczne uregulować powinno” (por. E. Till, *O prawie sąsiedzkim w projekcie rewizji kod. cyw.*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1914, s. 165), prawo sąsiedzkie „obejmuje różne inne jeszcze prawidła, należące swą treścią bądź to do prawa rzeczowego, bądź też do obligacyjnego, bądź wreszcie do prawa publicznego, a zwłaszcza administracyjnego” (por. F. Zoll, *Prawo cywilne*, t. II, wyd. 3, Poznań 1931, s. 24, przypis 2); „ogół ograniczeń prawa własności mających na celu umożliwienie współżycia sąsiadów stanowi właśnie treść prawa sąsiedzkiego” (por. W. Osuchowski, *Zarys rzymskiego prawa prywat-*

Tego rodzaju okoliczności wywołują w konsekwencji wśród sąsiadów nieprzyjemne konfliktowe sytuacje, a nierzadko stają się tak dolegliwe dla zdrowia niektórych najemców lub ich członków rodzin, iż przyczyniają się do powstania u nich poważnych schorzeń (najczęściej w postaci różnego rodzaju psychonerwic), eliminujących dotkniętych nimi z czynnego udziału w życiu zawodowym i społecznym.

Konsekwencje te mają przeto szerszy oddźwięk, nie zacieśniają swego oddziaływania do kręgu czysto osobistych interesów najemców. A gdybyśmy na owo oddziaływanie chcieli patrzeć z tego punktu widzenia — zubożylibyśmy znaczenie tych konsekwencji, a tym samym zamazalibyśmy prawdopodobnie i ich rangę społeczną. Ujęcie tej sprawy na szerszej płaszczyźnie nie jest więc chyba życiowo słuszne i uzasadnione.

Stan rzeczy tego rodzaju nie jest i nie może być obojętny dla prawa i polityki prawnej. Obowiązujące do 1 I 1965 r. przepisy prawne PRL z zakresu prawa cywilnego nie poświęcały tej problematyce określonych reguł prawnych. Jedynie w prawie lokalowym znajdowaliśmy ogólnie sformułowaną normę w przepisie art. 16, pod której zakres podpadały niewątpliwie i wyżej przytoczone stany faktyczne. Przepisy zaś z dziedziny tzw. prawa sąsiedzkiego zamieszczał nasz ustawodawca w dekreście

nego, Warszawa 1962, s. 304); por. też głosę S. Grzybowskiego i głosę A. Szpunara do orzeczenia SN z dnia 31 XII 1962 r., II CR 1006/62, OSPiKA, poz. 91, 1964, s. 201—209; także głosę S. Szera i głosę A. Szpunara do orzeczenia SN z dnia 14/11 1962 r. III CR 66/62, OSPiKA, poz. 192, 1964, s. 407—412.

Warto przypomnieć, że w nauce niemieckiej sprawę tzw. ograniczeń sąsiedzkich ujmuje się następująco: „Die sog. nachbarrechtlichen Beschränkungen beruhen auf dem Gesetz, sind immanente Grenze des Eigentums und stellen nicht etwa ein besonderes dingliches Rechtsverhältnis, eine mit dem Eigentum dauernd verbundene Last (Legalservitut) dar” (por. J. v. Staudingers *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. III, *Das Sachenrecht*, Berlin 1956, s. 416). Spotykamy też stwierdzenie (ibidem, s. 418) inne: „Die nachbarrechtlichen Beschränkungen sind weder Legalservitute, noch Ausfluss eines konkreten und selbständig bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses. Sie beruhen als Bestimmungen des Eigentumsinhalbers unmittelbar auf Gesetz; zu dessen Auslegung ist der Grundsatz von Treu und Glauben in der besonderen Gestalt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses heranzuziehen”. Por. też S. Swoboda, *Das österreichische allgemeine bürgerliche Gesetzbuch, Sachenrecht*, Wien 1941, s. 216.

Trzeba dodać, że w pracy pt. *Prawo sąsiedzkie* (Kraków 1933, s. 74—75 i przypis 1 na s. 75). W. Steinberg, analizując przepisy kodeksów cywilnych: austriackiego, niemieckiego, francuskiego i szwajcarskiego, dochodzi do wniosku, że przepisy prawa sąsiedzkiego (dotyczące stosunku sąsiedzkiego nieruchomości i to pod sankcją skierowaną wprost na wypełnienie danego obowiązku) „dają się teoretycznie skonstruować, jako dział tak zwanych ograniczeń prawa własności nieruchomości” (por. też sprawozdanie z referatu W. Steinberga pt. *Prawo własności i prawo sąsiedzkie w świetle teorii imperatywnej*, nadbitka ze sprawozdań PAU, t. XXXVIII, nr 1, s. 29—31, zob. zwłaszcza s. 31 in fine).

o prawie rzeczowym (art. 31), przyznając uprawnienia wynikające z tego prawa właścicielowi nieruchomości sąsiedniej względnie osobom, które pozostawały do owej nieruchomości w stosunku prawnorzeczowym. Sytuacja wyraźnie się zmieniła pod rządami kodeksu cywilnego.

Wprowadził on zmiany w odniesieniu do dawnego prawa, które w dużej mierze wpływają i na odmienne ujęcie poruszonych tu problemów. W tym związku zatem, chcąc szerzej wyjaśnić problematykę zamkniętą w niniejszym temacie, trzeba będzie rozpatrzyć, jakie podstawy ochrony prawa używania lokali mieszkalnych (mieszkań) przez najemców przed immisjami pośrednimi innych najemców tego samego domu lub bloku mieszkalnego albo domu bądź bloku sąsiedniego daje aktualnie obowiązujące prawo cywilne PRL. Temu też zagadnieniu poświęcone są poniższe rozważania.

ISTOTA PRAWA SĄSIEDZKIEGO, ISTOTA PRAWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO I ICH STOSUNEK DO SIEBIE

I. „Z faktu sąsiedztwa gruntów należących do różnych rodzajów właścicieli wynika kompleks zagadnień, których rozwiązanie wymaga nie tylko pewnych ograniczeń swobody korzystania z gruntu oraz ograniczeń sfery wyłączności poszczególnych właścicieli, lecz także nałożenia na właścicieli pewnych pozytywnych obowiązków w interesie sąsiada”². W życiu praktycznym bowiem zachodzi konieczność ścieśnienia władzy właściciela nad rzeczą nieruchomą, gdyż inaczej wszedłby on w kolizję z drugim właścicielem, wyposażonym w tę samą władzę; w innym razie koła, w których zamykają się zakresy działań poszczególnych właścicieli (rzeczy), zamiast stykać się ze sobą, musiałyby się wzajemnie przecinać³. Tak więc, jeśli idzie o nieruchomości, sama ich natura wskazuje, iż właściciele muszą nawzajem zrzekać się częściowo swej władzy. Władza każdego właściciela nieruchomości (gruntu) musi doznać ograniczenia, gdyż inaczej prawa własności wszystkich właścicieli nie mogłyby z sobą i obok siebie normalnie koegzystować. Odosobnienie każdej własności nieruchomości (gruntu), tak jak każde prawo własności na rzeczach ruchomych, nie jest przeto możliwe⁴.

Postanowienie art. 144 k.c.⁵ wyraża w kwestii immisji pośrednich

² J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 83.

³ Należy to zasadniczo odnieść do własności na nieruchomości, ponieważ prawo własności na rzeczy ruchomej z reguły może być wykonane w różnych kierunkach bez naruszenia prawa własności drugiej osoby na innej rzeczy ruchomej.

⁴ Por. I. Fischlewitz, *O prawie sąsiedzkiem*, „Przegląd Prawa i Administracji” 1894, s. 862.

⁵ Przepis ten w swym sformułowaniu różni się od art. 31 dekretu o pr. rzecz.

ogólną regułę, mianowicie, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonaniu 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. To ogólne ujęcie zagadnienia pozwoli uwzględnić okoliczności każdego wypadku, szczególnie zaś okoliczności, czy dana nieruchomość jest własnością społeczną, czy własnością indywidualną, oraz jakim celem społeczno-gospodarczym służy⁶.

W kwestii konstrukcji prawa sąsiedzkiego w polskiej prawniczej doktrynie niektórzy są zdania⁷, iż obowiązki wynikające z prawa sąsiedzkiego są obowiązkami ex lege, należącymi do ustawowej treści własności gruntowej. Słusznie dodaje się przy tym⁸, iż takie sformułowanie można przyjąć tylko z pewnym zastrzeżeniem: typy praw rzeczowych (uregulowane w dekrecie) są zespołem złożonym z uprawnień rzeczowych, bezwzględnych, oraz związanych z nimi nierzadko uprawnień obligacyjnych. Owo zastrzeżenie jest konieczne dla podkreślenia, że prawo rzeczowe bezwzględne nie może objąć praw względnych, w szczególności uprawnienia do świadczeń polegających na facere.

Do stanowiska J. Wasilkowskiego w zasadzie przyłączył się A. Szpunar⁹. Jego zdaniem niezupełnie ścisłe jest zaliczenie art. 31 dekretu

⁶ Wasilkowski, op. cit., s. 83. W nauce przyjmuje się rozróżnienie, wprowadzone jeszcze przez Iheringa, między bezpośrednim a pośrednim oddziaływaniem na cudzą nieruchomość. Oddziaływanie bezpośrednie jest z reguły zakazane. Oddziaływanie pośrednie natomiast jest dozwolone tylko w ograniczonym zakresie (por. np. A. Szpunar, *Nadużycie prawa podmiotowego*, Kraków 1947, s. 106 i n.).

⁷ J. Wasilkowski, op. cit. Należy dodać, iż Wasilkowski wskazuje na nie także w zakresie stosunków między współwłaścicielami, stosunków między właścicielem a użytkownikiem właściciela, stosunków między właścicielami a uprawnionym z tytułu służebności mieszkania, stosunków między zastawnikiem a zastawcą.

⁸ Por. Ż. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 208.

⁹ Glosa do orzeczenia GKA z dnia 25 XI 1958 r. (RN-37/58, OSPiKA 1959, nr 7—8, s. 353). Teza tego orzeczenia brzmi: „Zakład przemysłowy ponosi w ramach art. 31 prawa rzeczowego odpowiedzialność za skutki ujemnego działania wywołanego nadmiernym zanieczyszczaniem powietrza substancjami lotnymi wydzielanymi przez ten zakład w toku procesów produkcyjnych, jeżeli oddziaływanie to jest bezprawne, tj. jeżeli przekracza ono „zwykłą w stosunkach miejscowych miarę”.

Podobnie wypowiedziała się GKA w orzeczeniu z dnia 15 XII 1962 r. (BO-7209/62, PiP 1963, nr 12, s. 996—1001) z glosą S. Breyera, który poddał w wątpliwość i pogląd A. Szpunara, aprobujący odpowiedzialność zakładów za wyrządzoną szkodę tylko na art. 31 dekretu o prawie rzeczowym z 1946 r. Zdaniem Breyera, w tych przypadkach można stosować „przepisy o odpowiedzialności deliktowej i na zasadzie ryzyka, jak to się przyjęło w orzecznictwie sądowym. Zresztą trzeba zauważyć, że w dawniejszych orzeczeniach GKA przyjmowano w analogicznych sytuacjach właśnie odpowiedzialność deliktową” (cytuje tu też orzeczenia z 1950, oraz z 1955 r.).

o prawie rzeczowym z 1946 r. do dziedziny tzw. prawa sąsiedzkiego. Sam bowiem przepis nie stanowi, iż obowiązek właściciela polegający na unikaniu pewnych działań istnieje tylko w stosunku do właściciela najbliższej nieruchomości. Postanowienie art. 31 stanowi tylko ogólnie o tym, że nie wolno „zakłócać korzystania z cudzej nieruchomości”. Substancje chemiczne wydobywające się z zakładu fabrycznego stojącego na gruncie mogą przecież zniszczyć roślinność na przestrzeni wielu kilometrów. W tej sytuacji obowiązki z art. 31 dekretu o pr. rzecz, należą do ustawowej treści własności nieruchomości, a nie są wpływem tak czy inaczej pojętej wspólnoty sąsiedzkiej istniejącej między różnymi właścicielami. W związku z tym odpowiedzialność z art. 31 zachodzi i wtedy, gdy powodem nie jest właściciel bezpośrednio sąsiadującej nieruchomości. Postanowienie art. 31 nakłada zatem na właściciela obowiązek unikania określonych w nim działań, a ponadto stwarza obowiązek innych osób znoszenia takich pośrednich oddziaływań (immisji), które nie przekraczają zwykłej miary w stosunkach miejscowych. Jeśli tedy pośrednia immisja, pochodząca z gruntu, wyrządza szkodę sąsiadom, właściciel gruntu nie dopuszcza się nadużycia prawa; natomiast owe immisje są (z mocy art. 31) bezprawne, jeśli przekraczają zwykłą miarę w stosunkach miejscowych. Kiedy zaś przekraczają zwykłą miarę w stosunkach miejscowych, jest *questio facti*; różne czynniki bowiem będą ją wyznaczały, zależnie od rozwoju techniki, położenia nieruchomości itp.

Charakter roszczenia odszkodowawczego dochodzonego na podstawie art. 31 dekretu o pr. rzecz, jest — zdaniem A. Szpunara — wątpliwy. Twierdzi on mianowicie, że jest to odpowiedzialność obiektywna¹⁰ niezależna od złego zamiaru lub niedbalstwa działającego. Trudno zaś — jak sądzi — przyjąć, aby ta odpowiedzialność była oparta na zasadzie ryzyka, bo przecież wymaga się, żeby działanie właściciela było bezprawne. W następstwie tego przyjmuje, że art. 31 stanowi odrębną i samoistną podstawę odpowiedzialności. Według tej podstawy powód powinien udowodnić szkodę poniesioną wskutek działania właściciela nieruchomości i bezprawność jego działania, polegającą na przekroczeniu zwykłej w stosunkach miejscowych miary¹¹.

S. Szer — jak się zdaje — jest zdania, że przepisy prawa sąsiedzkiego (zwłaszcza art. 31 dekretu o pr. rzecz, z 1946 r.) są prostą konkretyzacją zasad współżycia społecznego. W braku art. 31 pr. rzecz, niestosowanie

¹⁰ Por. A. Szpunar, *Nadużycie prawa...*, op. cit., s. 107.

¹¹ A. Szpunar (op. cit.) przyłączał się dawniej do twierdzenia Josseranda, że odpowiedzialność właściciela w przypadku przekroczenia zwykłych obowiązków sąsiedzkich oparta jest na zasadzie ryzyka.

się przez właścicieli sąsiadujących gruntów do miary przyjętej zwykle w stosunkach miejscowych mogłoby być traktowane jako nadużycie prawa. Dlatego też S. Szer krytykuje w powołanej glosie orzeczenie SN z dnia 14 XI 1962 r. (III CR 66/62), w myśl którego przepis art. 31 pr. rzecz, obejmuje zakłócenia korzystania z cudzej nieruchomości przez pszczoły. Ponieważ naruszenie obowiązków zostało dokonane w inny sposób niż to zostało przewidziane w przepisach prawa rzeczowego, podstawy rozstrzygnięcia należy szukać w klauzuli generalnej art. 3 p.o.p.c.

Ponadto S. Szer stoi na stanowisku, że skoro z sąsiedztwa gruntów należących do różnych właścicieli wynikają ex lege szczególne obowiązki, to można — zdaniem jego — bronić poglądu, iż naruszenie takich obowiązków stwarza odpowiedzialność z art. 239 k.z.; przepis ten bowiem dotyczy i stosunków obligacyjnych wynikających z innych niż umowa zdarzeń, a więc i stosunków obligacyjnych ustanowionych ex lege^{11a}.

Przy tej sposobności należy zauważyć, że A. Stelmachowski¹² zdaje się zaliczać odpowiedzialność za immisje pośrednie do osobnej kategorii odpowiedzialności, a mianowicie do tzw. odpowiedzialności ex lege, to jest do trzeciej (obok kontraktowej i deliktowej) podstawy odpowiedzialności. Zagadnienie to jednak nie jest ujmowane jednolicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W orzeczeniach nie publikowanych SN^{12a} (inaczej niż Główna Komisja Arbitrażowa) wyrażał pogląd, iż przepis art. 31) dekretu o pr. rzecz, nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności i skonstruował odpowiedzialność deliktową, której przesłanką miało być naruszenie zakazu z art. 31 pr. rzecz. W orzeczeniu jednak z dnia 5 XII 1960 r. (OSPika, poz. 73/1962) SN stanął na stanowisku identycznym do orzeczenia GKA z dnia 25 XI 1958 r. (przytoczonego wyżej w przypisie 9), iż odpowiedzialność za szkody sąsiedzkie może być oparta na przepisie art. 31 bez potrzeby uciekania się do przepisów o czynach niedozwolonych¹³. Zdaniem A. Stelmachowskiego,

^{11a} Por.. glosę do orzeczenia SN (cytowanego w tekście) powołaną w przypisie 1; oraz S. Szera, *Użytkowanie gruntów państwowych*, Warszawa 1962, s. 20. Trzeba dodać, że powszechnie w nauce odróżnia się nadużycie prawa od naruszenia obowiązków sąsiedzkich przez działania pośrednie (por. np. R. Savatier, *Traité de la responsabilité civile en droit français*, t. I, Paris 1951, s. 91—92; A. Szpunar, glosa do orzeczenia cytowanego wyżej w tekście, zob. przypis 1).

¹² A. Stelmachowski, *Zasady odpowiedzialności cywilnej w obrocie uspołecznionym*, w: *Kurs ustawodawstwa gospodarczego*, z. 12, s. 9—10 oraz 31.

^{12a} Jedno z takich orzeczeń cytuje A. Stelmachowski, op. cit., s. 31 przypis 4.

¹³ Por. jednak orzeczenie z dnia 25 I 1961 (sygn. 4 CR 360/60, OSN 1960, poz. 8), w którym SN stwierdza, że odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez działanie dymów i gazów fabrycznych na położone w sąsiedztwie gospodarstwo rolne opiera się na przepisie art. 152 k.z.; orzeczenie to umieszcza też OSPika 1962, poz. 151, z glosą Z. K. Nowakowskiego.

odpowiedzialność opartą na art. 31 dekretu pr. rzecz, trzeba chyba traktować jako odpowiedzialność *ex lege*, gdyż odpowiedzialność zasadzająca się na tymże artykule nie bazuje na elemencie winy ani w formie bezpośredniej, ani też pośredniej.

O jednej z grup tego rodzaju zobowiązań, do których zaliczono również zobowiązania wynikające z faktu sąsiedztwa gruntów, pisze nieco obszerniej Z. Radwański¹⁴. Mianowicie są to zobowiązania (zwane zobowiązaniami realnymi) powstające między osobami zajmującymi określone sytuacje prawnorzeczowe; zobowiązania te są z mocy ustawy z tymi sytuacjami sprzężone, wskutek czego do powstania tych zobowiązań nie są potrzebne odrębne czynności prawne. Owe stosunki obligacyjne mają charakter względny i w zasadzie wskazują cechy właściwe stosunkom zobowiązaniowym, choć z przyczyn praktycznych kodyfikowane są zazwyczaj wspólnie z prawami rzeczowymi, tworząc mylny pozór, że stanowią składnik ich treści, podczas gdy w rzeczywistości są z nimi tylko sprzężone. Sprzężenie ich z prawem rzeczowym może występować nie tylko po stronie długu, ale i po stronie wierzytelności; obejmować może także zobowiązania dwustronne i wzajemne, gdzie obie strony wyznaczone są przy pomocy określonej sytuacji prawnorzeczowej. Z uwagi na treść tych zobowiązań najbardziej charakterystyczną ich cechą jest to, iż muszą objąć wszystkie związane z prawami rzeczowymi obowiązki dotyczące świadczeń pozytywnych, które nie mieszczą się w koncepcji prawa rzeczowego. Mogą wszakże obejmować również świadczenia polegające na *non facere*, jeśli ów obowiązek

¹⁴ Radwański, op. cit., s. 208 i n. Warto dodać, że teoria zobowiązań realnych (ujmująca pewne, zdawać by się mogło oderwane zjawiska w ramy odrębnej instytucji), która rozwinęła się w ostatnich czasach w nauce zachodniej (zwłaszcza francuskiej, włoskiej i szwajcarskiej), wychodzi z założenia, że osobiwą cechą praw rzeczowych jest stosunek osoby do rzeczy, w szczególności, że one dają podmiotowi władztwo nad rzeczą. Z tej konstrukcji można wyprowadzić ogólny obowiązek nieprzeszkadzania w spokojnym korzystaniu z rzeczy przez uprawnionego. Natomiast nie da się w jej ramy wtłoczyć obowiązku dokonywania świadczeń pozytywnych, a nawet pewnych obowiązków o charakterze negatywnym, jeśli one ograniczają zwykły zakres praw rzeczowych. Takie obowiązki zaś mogą wchodzić tylko w treść stosunków zobowiązaniowych, które wiążą osoby, a nie osoby z rzeczami, i dlatego mają charakter obligacyjny. Z uwagi na to jednak, iż są one zespolone i sprzężone z prawami rzeczowymi, przybierają pewne ich cechy, które wszakże nie przekreślają charakteru tych stosunków, lecz tylko dają podstawę do wyodrębnienia ich w osobną grupę tzw. zobowiązań realnych. Teoria przydaje im różną rolę. Zobowiązania realne pełnią nie tylko funkcję służebną względem praw rzeczowych; niektóre z nich mają znaczenie samodzielne. W tym swoim zakresie częściowo uzupełniają rolę praw rzeczowych (por. A. Jost, *Die Realobligation als Rechtsinstitut*, Bern 1956, s. 54, 64—65, i n. oraz Z. Radwański, op. cit., s. 212 i n.).

nie ma charakteru powszechnego, należąc przez to samo do treści prawa rzeczowego¹⁵. Podmiotami zaś omawianych stosunków prawnych mogą być właściciele, osoby uprawnione z tytułu ograniczonych praw rzeczowych, posiadacze praw i rzeczy.

Dyspozycja art. 144 k.c. (podobnie jak art. 31 dekretu o pr. rzecz, z 1946 r.) zawiera istotnie ważne postanowienie, dotyczące w pewnej mierze i treści prawa własności. Z usytuowania art. 144 k.c. należy wnosić, że ma on na celu regulację współżycia w ramach stosunków sąsiedzkich i że ten właśnie socjologiczny czynnik oddziałał na odpowiednie ukształtowanie prawa własności w ogóle. Przepis art. 144 k.c. należy przeto do przepisu z dziedziny tzw. prawa sąsiedzkiego, zakreślającego treść prawa własności od strony negatywnej.

1. Działania (immisje), które by mogły zakłócać „korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i warunków miejscowych”, są pozytywne i negatywne.

Działania (immisje) pozytywne mogą znowu być materialne i niematerialne (moralne, idealne). Do działań (immisji) materialnych zalicza się dymy, ciecze, gazy (pary, wyziewy), zapachy, hałasy (głośne zachowanie się ludzi, głośna muzyka), krzyki zwierząt domowych itp. W jaki sposób i jaką drogą (powietrzem, ziemią, za pośrednictwem wody) owe immisje przedostają się na nieruchomość sąsiada(ów) — jest rzeczą obojętną; wszelako nie mogą one być doprowadzone zbudowanym specjalnie dla tego celu urządzeniem, gdyż wówczas mielibyśmy do czynienia z działaniem bezpośrednim (immisją bezpośrednią), które jest zakazane (chyba że na takie urządzenie pozwalają szczególne przepisy, ograniczone prawa rzeczowe lub inne prawo), i dlatego nie objęte dyspozycją art. 144 k.c.

Także niematerialne (moralne, idealne) immisje mogą — jak wspomnieliśmy — pochodzić z sąsiedniej nieruchomości. Różnią się one od immisji materialnych tym, że nie oddziałują na samą nieruchomość sąsiednią lub znajdujące się na niej rzeczy, lecz wpływają negatywnie na osoby przebywające na niej; np. prowadzenie zakładu dla nieuleczalnie chorych, urządzenie składowisk materiałów łatwopalnych lub wybuchowych na nieruchomości wyjściowej — może wywoływać u osób przebywających na sąsiedniej nieruchomości szkodliwe dla zdrowia psychicznego uczucia lęku lub strachu, skutkiem czego korzystanie z niej zmniejsza się.

¹⁵ Z. Radwański, op. cit., s. 211. Należy zwrócić uwagę, że A. Jost, jest raczej zdania, że obowiązek ten powinien polegać na pozytywnym świadczeniu (por. op. cit., 64 i 68).

O tzw. negatywnym działaniu (negatywnej immisji) mówi się zaś wówczas, jeśli użytkowanie nieruchomości wyjściowej pociąga za sobą przeszkadzanie w przenikaniu takich dóbr przyrody na nieruchomość sąsiednią, jak: światła, powietrza, widoku itp. (np. przez dokonanie budowl, dopuszczenie do rozrostu drzew itp.). Przepis art. 144 k.c. (podobnie jak art. 31 dekretu o pr. rzecz, z 1946 r.) nie obejmuje — jak zaznaczyliśmy — immisji bezpośrednich, jak i też i tak zwanych negatywnych działań (negatywnych immisji). Przepis art. 144 k.c. odnosi się bowiem tylko do wykonywania własności i dlatego chodzić może wyłącznie o zakazane działania (immisje), które wynikają ze sposobu i rodzaju korzystania z wyjściowej nieruchomości. Istnienie jakiejś budowl nie jest w stanie spowodować zakazanego typu immisji. Kwestia, czy i jak jakaś nieruchomość może być zabudowana, w każdym razie nie podlega ocenie art. 144; podlega natomiast innym przepisom prawa rzeczowego (np. i art. 150 k.c.) bądź też stosuje się do niej postanowienia prawa budowlanego. Podobnie ma się rzecz z negatywnymi immisjami spowodowanymi rozrostem drzew; w tym ostatnim przypadku może wchodzić w grę przepis art. 149 k.c.¹⁶

Immisje, o których mówi art. 144 k.c, są bezsprzecznie pośrednimi immisjami materialnymi. Wątpliwe natomiast, czy dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje także niematerialne immisje. Można bowiem bronić stanowiska, iż omawiany przepis bierze pod uwagę tylko oddziaływanie spostrzegalne, podpadające pod zmysły, zwłaszcza że jeśli chodzi o różny stopień wrażliwości i różne reakcje u ludzi na zewnętrzne impulsy, to ustalenie granicy wskazującej tę przeciętną wrażliwość nie jest chyba możliwe, a w każdym razie nie takie proste. Polska doktryna oraz judykatura nie poruszały tej kwestii na gruncie art. 31 dekretu o pr. rzecz, z 1946 r. Być może, że sformułowanie art. 31 dekretu o pr. rzecz, przemawia w tej mierze tak zdecydowanie na korzyść immisji materialnych, iż zagadnienie oddziaływań niematerialnych mogło powstać chyba raczej w postaci problemu *de lege ferenda*. Podobne jest stanowisko doktryny i judykatury na tle § 364 kodeksu cywilnego austriackiego¹⁷, § 906 kodeksu cywilnego niemieckiego^{17a}. Pogląd ten przeważa także

¹⁶ Por. np. orzeczenie SN z dnia 10 IX 1960 r. (sygn. CR 879/59, Zb. Urzęd. 1962, nr 15), wedle którego właściciele gruntów w miastach powinni się zawsze liczyć z możliwością zmiany nasłonecznienia ich budynków w miarę zabudowy gruntów sąsiednich. Nie mogą przeto dochodzić szkód wyrządzonych zmniejszeniem nasłonecznienia ich budynków przez budynki sąsiadów, którzy zabudowali swe grunty zgodnie z przepisami prawa.

¹⁷ Por. H. Klang, *Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch*, t. I, cz. 2, Wien 1931, s. 29 i nast. A. Ehrenzweig, *System des österreichischen allgemeinen Privatrechts, das Sachenrecht*, Wien 1923, s. 132 i n.

^{17a} Por. J. v. Staudinger, *op. cit.*, s. 423 i n.

pod rządem art. 684 kodeksu cywilnego szwajcarskiego, choć tam ta sprawa i w doktrynie, i judykaturze jest czasem ujmowana inaczej¹⁸. Natomiast judykatura i doktryna francuska z reguły chroni sąsiada - właściciela przed niematerialnymi immisjami¹⁹.

Ogólne brzmienie art. 144 k.c., różniące się ponadto werbalnie od sformułowania art. 31 dekretu o pr. rzecz., może prowadzić do innych wniosków. W sformułowaniu tego przepisu w przeciwieństwie do art. 31 dekretu o pr. rzecz., ustawodawca nie kładzie wyłącznie szczególnego nacisku na pośrednie immisje materialne, „które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich”. Należy z tego wnosić, iż także pośrednie działania o charakterze niematerialnym, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich, mieszczą się w dyspozycji art. 144 k.c. Różność sformułowań obu po sobie następujących przepisów nie jest chyba przypadkowa; w każdym razie (pomijając formę) i treść ich w zakresie nas interesującym odbiega od siebie. Należy pamiętać, iż społeczne ujęcie własności w stosunkach socjalistycznych jest inne niż takie ujęcie w warunkach niesocjalistycznych. Znaleźć to więc musiało i w tym samym czasie w dyspozycji art. 144 k.c., która obejmuje także nieruchomość sąsiada będącą własnością osobistą²⁰. W tej sytuacji prawo socjalistyczne, uwarunkowane obiektywnymi, materialnymi przesłankami bytu społeczeństwa, szczególnie roztacza troskę o człowieka, o jego potrzeby materialne i moralne. Wobec tego i omawiany przepis, który przecież dotyczy tak istotnych stosunków między ludźmi, nie może się wyłamać z tej zasady. W następstwie wypada przyjąć, że i immisje niematerialne mogą zakłócać korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 144 k.c.

2. Pojęcie nieruchomości sąsiedniej nie jest w art. 144 k.c. sprecyzowane. Nieruchomością tą nie będzie wszakże tylko nieruchomość, która bezpośrednio graniczy z nieruchomością wyjściową, lecz każda, z której korzystanie (w rozumieniu art. 144 k.c.) zakłócają działania dokonywane na nieruchomości wyjściowej. Problem ten nie wymaga głębszego wyjaśnienia; tak też jest powszechnie rozumiany²¹.

3. Trudniejsza jest kwestia, kto jest uprawniony do ochrony przed tego rodzaju zakłóceniem, o jakim jest mowa w dyspozycji art. 144 k.c.

¹⁸ Por. R. Haab, *Kommentar zum schweizerischen Zivilgesetzbuch, Sachenrecht, fünfte Lieferung*, t. IV: *Sachenrecht*, Zürich 1935, s. 439—441.

¹⁹ Por. np. M. Planiol, G. Ripert, M. Picard, *Traité pratique droit civil français*, t. III, Paris 1926, s. 437—438.

²⁰ Por. W. Czachórski, *Własność osobista w świetle Konstytucji Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1956, s. 68 i n., por. także J. Wasilkowski, op. cit., s. 64—65.

²¹ Por. H. Klang, op. cit., s. 35; A. Ehrenzweig, op. cit., s. 133; R. Haab, op. cit., s. 441—442.

Czy tylko właściciel? Na ogół przyjmuje się, że to uprawnienie przysługuje właścicielowi, użytkownikowi, posiadaczowi służebności, wieczystemu użytkownikowi, a więc osobom, którym przysługuje bezwzględne prawo do nieruchomości²². Sporne jest natomiast, czy takie uprawnienie służy osobom mającym inne niż bezwzględne prawa do rzeczy; w szczególności chodzi tu o najemcę. *Opinio communis* stoi na stanowisku, iż najemca nie ma tego uprawnienia. Argumentuje się przy tym, że jedynie właściciel nieruchomości sąsiedniej będzie mógł ocenić, czy działanie dokonane na nieruchomości wyjściowej szkodzi i umniejsza wartość jego nieruchomości²³.

Postanowienie art. 144 k.c. w tej mierze wprost się nie wypowiada. Z usytuowania tego przepisu można by wnosić, że w istocie chodzi o uprawnienie przyporządkowane osobie mającej w zasadzie bezwzględne prawo do rzeczy. Argument ten nie może wszakże decydować, ponieważ systematyka nie ma znaczenia rozstrzygającego przy ocenie struktury prawnej jakiejś instytucji. Ustawodawca często grupuje normy głównie z punktu widzenia potrzeb praktycznych; nierzadko doprowadza do łącznego ujęcia w swej istocie instytucji różnych i do rozłączenia instytucji do siebie podobnych. Istnieją bowiem zobowiązania z ustawy sprzężone z sytuacjami prawnorzeczowymi, zobowiązania zapożyczające od praw rzeczowych pewne cechy, które wszelako nie przekreślają charakteru obligacyjnego tych stosunków; co więcej, pełnią służebną funkcję wobec praw rzeczowych. Takim prawem w ujęciu art. 144 k.c. (o czym niżej szerzej będzie mowa) jest w każdym razie prawo najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego (art. 690 k.c.).

Można by natomiast się spierać, czy także prawo najmu, mające za przedmiot inne niż lokal rzeczy nieruchome, nie daje najemcy uprawnień z art. 144 k.c. Przecież działania dokonywane na nieruchomości wyjściowej, które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich, stanowiących przedmiot najmu, dotyczą przede wszystkim najemcę, a nie właściciela; chodzi tu przeto o ochronę własnego prawa najemcy. Czy miałoby więc praktyczne uzasadnienie stanowisko wyłączające z dyspozycji art. 144 k.c. jako „sąsiada” najemców nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością wyjściową? Nie sądzę, aby i podstawy teoretyczne przemawiały za koncepcją przeciwną. Wskazuję na to choćby art. 690 k.c., a zwłaszcza okoliczność, że gdy chodzi o działania dokonywane na nie-

²² Art. 20 pr. przem. z 1927 r. (Dz. U. nr 53, poz. 468 z 1927 r.) mówi o prawie obrony właściciela i posiadacza przeciw szkodom i szczególnym uciążliwościom wynikającym z ruchu zakładu, przemysłowego urządzonego na sąsiednim gruncie.

²³ Por. autorów wymienionych w przyp. 21; tylko H. Klang reprezentuje pogląd przeciwny (op. cit., s. 35—36).

ruchomości wyjściowej (a więc w pewnym sensie po stronie czynnej omawianego zespołu stosunków społecznych), to nie podnosi się w zasadzie wątpliwości, iż działania te nie muszą pochodzić od ich właściciela. Mając powyższe na uwadze trzeba — jak sądzę — uznać, iż dyspozycja art. 144 k.c. obejmuje swym zasięgiem także innego najemcę (niż najemcę lokalu mieszkalnego i użytkowego) jako sąsiada, jeśli nieruchomość sąsiada będąca w jego władaniu została dotknięta działaniem zakłócającym jej korzystanie ponad przeciętną miarę, która wynika; ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

4. Kwestia, kiedy działanie z art. 144 k.c. wychodzi poza przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia sąsiedniej nieruchomości i stosunków miejscowych — nie może być oceniana wedle kryteriów personalnych sąsiada, lecz przy pomocy kryteriów obiektywnych. Zarazem nie będzie można posłużyć się w tej mierze kryterium, które by sztywnie wyznaczało, iż oznaczone kategorie działania są dozwolone, inne zaś zakazane. Trzeba tu brać pod uwagę charakterystyczne kryteria, jakie każdorazowo będą określone przez miejscowe stosunki, zwyczaje oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości wyjściowej i sąsiedniej. „Tylko tak ogólne ujęcie kwestii pozwala uwzględnić okoliczności każdego wypadku”²⁴.

5. Kodeks cywilny wyraźnie nie wskazuje, do jakiej kategorii odpowiedzialności należy zaliczyć odpowiedzialność z art. 144 k.c. Ponieważ jednak sformułowanie przepisu tego artykułu w tej mierze nie różni się w istocie rzeczy od sformułowania art. 31 dekretu o pr. rzecz., przeto i na gruncie art. 144 k.c. mogą być spożytkowane poglądy co do charakteru odpowiedzialności, ukształtowane na kanwie przepisu art. 31 dekretu o pr. rzecz.

Wydaje się jednak, że odpowiedzialność z art. 144 k.c. trudno byłoby zasadniczo wtłoczyć do reżimu odpowiedzialności *ex delicto*. Norma mieszcząca się w tym artykule nakazuje osobie uprawnionej określone zachowanie się na nieruchomości wyjściowej, wobec czego będzie można uznać za niewłaściwe postępowanie, które nie obraca się

²⁴ „A przede wszystkim zaś okoliczności, czy dana nieruchomość jest własnością społeczną czy własnością indywidualną oraz jakim celom społeczno-gospodarczym służy (np. eksploatacja rolnicza, przemysłowa, sanatorium, zakład naukowy itp.)”. J. Wasilkowski, *op. cit.*, s. 83.

Zgodnie np. z prawem górniczym (art. 41) osoba uprawniona do wydobywania kopaliny może wywołać wstrząsy lub w inny sposób zakłócać korzystanie z sąsiednich nieruchomości nie objętych obszarem górniczym, z tym że będzie miała jedynie obowiązek wynagrodzić szkodę. Uprawnienie górnicze wyłącza w pewnym sensie ochronę z art. 144 k.c.

w granicach tego nakazu. Taka niewłaściwość w sferze odpowiedzialności *ex delicto* oznacza szeroko rozumianą bezprawność²⁵, wszelako sama przez się nie determinuje owej odpowiedzialności, a co najwyżej może stanowić jedną z przesłanek warunkujących jej powstanie. Z konkretyzacją stanu faktycznego z art. 144 k.c. mamy wszakże do czynienia i wtedy, kiedy mimo działania zakłócającego korzystanie z nieruchomości wyjściowej szkoda nie powstaje. Z postanowienia tego przepisu wynika bowiem, iż chociaż owo działanie nie spowodowało uszczerbku majątkowego lub niemajątkowego — sąsiadowi przysługuje roszczenie o zaniechanie działań przekraczających granice określone art. 144 k.c. (lub o ustalenie, iż zagrażającemu nie przysługuje dokonywanie tych czynności) przeciwko osobie uprawnionej do nieruchomości wyjściowej. W tej sytuacji spotykamy się więc z roszczeniem, którego celem jest zapobieżenie powstaniu szkody. Tymczasem w reżimie odpowiedzialności *ex delicto* szkoda jest jedną z istotnych przesłanek warunkujących powstanie odpowiedzialności; szkoda jest także punktem wyjściowym dla ustalenia przedmiotu świadczenia (odszkodowawczego), albowiem to świadczenie ma polegać na naprawieniu wyrządzonej szkody. Gdy przeto nie ma szkody, nie może być mowy o odpowiedzialności, która przecież wyraża się w obowiązku dania odszkodowania.

W tym przypadku natomiast, jeśli przekroczenie obowiązku zawartego w art. 144 k.c. spowodowało też szkodę — podstawą odpowiedzialności będzie tenże art. 144 k.c. łącznie z art. 450 i nast. k.c., a nie łącznie z art. 415 k.c. Również do roszczeń wynikających z praw rzeczowych, jeśli te roszczenia nie są szczegółowo uregulowane przepisami specjalnymi, mają zastosowanie reguły ogólne prawa zobowiązań. Wszak nie ma w naszym systemie prawnym innych przepisów, które by w sposób ogólny normowały problematykę naruszenia obowiązku ze strony dłużnika, bez względu na to, co było źródłem powstania zobowiązań. Zakres zastosowania przepisów z art. 450 i nast. k.c. wychodzi tedy poza prawo zobowiązaniowe *sensu stricto* i obejmuje wszystkie dziedziny prawa cywilnego. Dłużnik, wszędzie tam, gdzie w razie naruszenia obowiązku jest obowiązany do świadczenia, odpowiada na zasadzie art. 450 i nast. k.c. Zasadniczą przesłanką tej odpowiedzialności jest istnienie stosunku obligacyjnego w najszerszym tego słowa znaczeniu²⁶. Atoli jednak naruszenie obowiązku dłużnego ani nie tworzy nowego zobowiązania, ani też nie stanowi przyczyny zgaśnięcia „dawnego”, lecz jedy-

²⁵ W przekroczeniu nakazu z art. 144 k.c. będziemy mieli chyba praktycznie do czynienia z zachowaniem podmiotowo wadliwym.

²⁶ Por. A. Ohanowicz, *Zbieg norm w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1963, s. 95 i n.

nie powoduje modyfikację „starego”; modyfikacja idzie niekiedy tak daleko, iż pierwotne należne świadczenie zamienia się w odszkodowanie pieniężne. Przyczyną powstania tego obowiązku odszkodowania nie jest zatem samo spowodowanie szkody, lecz naruszenie obowiązku z istniejącego już dawniej (przedtem) stosunku obligacyjnego.

Przenosząc to, co wyżej poruszono, na grunt art. 144 k.c. stwierdzamy, iż powyższe zagadnienie będzie się przedstawiało, jak następuje:

Poprzednio już zaznaczyliśmy, że z faktu sąsiedztwa wynika także konieczność nałożenia na właścicieli (osoby uprawnione do nieruchomości) pewnych obowiązków w interesie sąsiadów; że są to obowiązki *ex lege*. W przepisie zamieszczonym w art. 144 k.c. znajduje się więc tego rodzaju obowiązek, z którego naruszenia nie powstaje nowe zobowiązanie ani dawne nie gaśnie, lecz istniejące *ex lege* zobowiązanie ulega modyfikacji w tym kierunku, iż pierwotne świadczenie (obowiązek powstrzymywania się od określonych działań) zmienia się z reguły w odszkodowanie pieniężne. Tak tedy w takich razach podstawą tego zmienionego świadczenia jest zawsze dawne zobowiązanie, jest obowiązek określony w omawianym przepisie.

Przyjęcie tej koncepcji nie oznacza, iż nie byłaby możliwa w tej mierze i inna. Przedstawiona koncepcja bierze za punkt wyjścia naruszenie istniejącego już obowiązku z ustawy, a więc sytuację, która w naszym systemie prawnym podlega przepisom ogólnym prawa zobowiązań, a więc ogólnym przepisom o wykonaniu zobowiązań. Zastosowanie do tego rodzaju sytuacji przepisów z zakresu odpowiedzialności *ex contractu* wyłącza na zasadzie przeciwieństwa (z reguły) reżim *ex delicto*²⁷. Z tą konsekwencją musimy się oczywiście liczyć i brać ją pod uwagę w naszej sprawie.

Należy wszakże pamiętać, że w niektórych wypadkach podstawę rozstrzygającą stanowić będzie nie art. 144 k.c, lecz art. 20. pr. przem. Mianowicie będzie to miało miejsce w sytuacji, kiedy zakład przemysłowy, urządzony na nieruchomości wyjściowej wedle projektu zatwierdzonego przez władzę przemysłową, wyrządza szkodę sąsiadom lub staje się specjalnie uciążliwy. W takim przypadku bowiem na zasadzie art. 20 pr. przem. właściciel lub posiadacz sąsiedniej nieruchomości (gruntu) nie mogą domagać się unieruchomienia zakładu, lecz tylko zastosowania takich urządzeń, które by usunęły szkodliwe lub przykre oddziaływanie; jeżeliby urządzenia takie były niewykonalne lub unie możliwiały prawidłowy ruch zakładu, wtedy osoby te mogą żądać wy-

²⁷ Por. stanowisko doktryny polskiej w kwestii wzajemnego stosunku reżimu odpowiedzialności *ex contractu* i *ex delicto* u W. Czachórskiego, *Zbieg odpowiedzialności cywilnej według kodeksu zobowiązań*, Warszawa 1960, s. 66 i n.

nagrodzenia szkody. W sytuacji przewidzianej w art. 20 pr. przem. dyspozycja jego działa samoistnie, to jest bez pomocy art. 144 k.c. W stanie faktycznym normy z art. 20 mamy do czynienia również z obowiązkiem właściciela (czy posiadacza) przedsiębiorstwa, nałożonym przez prawo z faktu sąsiedztwa; z tym atoli, iż naruszenie tego obowiązku daje uprawnionemu tylko roszczenie, określone w drugim członie art. 20 pr. przem., z wynagrodzeniem szkody włącznie. A więc nie spotykamy się tu z tego rodzaju roszczeniem jak w art. 144 k.c, lecz z dwoma roszczeniami ściśle oznaczonymi, a mianowicie z roszczeniem o zastosowanie w zakładzie przemysłowym takich urządzeń, które by usunęły szkodliwe lub przykre oddziaływania, albo gdyby takie urządzenia były niewykonalne lub uniemożliwiały prawidłowy ruch zakładu przemysłowego — z roszczeniem o wynagrodzenie szkody. Podstawę odpowiedzialności nie stanowi tu jednakowoż art. 450 k.c, lecz art. 435 k.c. W tych przypadkach bowiem szkoda jest wywołana ruchem zakładu przemysłowego urządzonego wedle projektu zatwierdzonego przez władze²⁸. Wtedy zawsze spotykamy się z priorytetem zasad odpowiedzialności *ex delicto* (jako że te zasady udzielają najpełniejszej ochrony) w stosunku do zasad odpowiedzialności *ex contractu*. Pierwszeństwo przydane w tej mierze z ustawy reżimowi *ex delicto* wyłącza ogólne reguły odnoszące się do zbiegu podstaw odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych i podstaw odpowiedzialności *ex contractu*, (które wchodzi w grę wtedy, gdy jeden i ten sam stan faktyczny wyrządzenia szkody w odniesieniu do tych samych osób — sprawcy i poszkodowanego — może być oceniony na podstawie zarówno przepisów jednego, jak i drugiego reżimu odpowiedzialności)²⁹.

Jakie przepisy będziemy stosowali w przypadkach, gdy działania z art. 144 k.c wywołały szkodę w prawach niemajątkowych sąsiada(ów)? Głównie może tu chodzić o wywołanie rozstroju zdrowia. Nierzadko można by się tu spotkać i z sytuacją umyślnego naruszenia dóbr osobistych. Te przypadki mogą być dwojakie; mianowicie może zaistnieć stan faktyczny, w którym występuje obok siebie szkoda materialna i niematerialna, jako wynik tego sąsiedzkiego działania, bądź stan faktyczny, w którym wynikiem tego rodzaju działania będzie wyłącznie szkoda niematerialna.

W pierwszym przypadku spotykamy się ze stanem faktycznym wyrządzenia szkody, wchodzącym w zakres dwóch norm, z których jedna należy do reżimu odpowiedzialności *ex contractu*, a druga do reżimu

²⁸ Por. też J. Mencil, *Prawo przemysłowe*, Warszawa 1939, s. 85—86.

²⁹ Por. W. Czachórski, op. cit., s. 53—54, oraz s. 98—99, por. jednak A. Szpunar, *Odpowiedzialność za wypadki kolejowe*, „Nowe Prawo” 1960, nr 11, przyp. 36.

odpowiedzialności ex delicto. W takiej sytuacji — jak się słusznie przyjmuje³⁰ — trzeba pozostawić wybór podstawy roszczenia poszkodowanemu. Należy przypuszczać, że w takich razach poszkodowany wybierze reżim odpowiedzialności ex delicto, ponieważ przepisy naszego kodeksu cywilnego z zakresu odpowiedzialności kontraktowej nie przewidują możliwości „wynagrodzenia” szkody niematerialnej. Do dokonania takiego wyboru zachęca też w pewnym sensie i postanowienie art. 443 k.c.

W przypadku drugim, a więc kiedy działanie „sąsiedzkie” powoduje szkodę niematerialną, nie będziemy mieli w zasadzie zbiegu podstaw odpowiedzialności sensu stricto. W tych wszelako sytuacjach rozstrzygniemy sprawę art. 443 k.c. Wedle postanowienia tego artykułu „okoliczność, że działanie lub zaniechanie, z którego szkoda wynikła, stanowiło niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego, chyba że z treści istniejącego uprzednio zobowiązania wynika co innego”. Przytoczone postanowienie dotyczy niewątpliwie zagadnienia zbiegu odpowiedzialności. Z postanowienia tego wynika bowiem, iż o ile działanie lub zaniechanie, stanowiące niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego uprzednio zobowiązania, spowodowało roszczenie o naprawieniu szkody z czynu niedozwolonego — wówczas będzie można dochodzić tego ostatniego roszczenia tylko wtedy, gdy z treści uprzedniego stosunku obligacyjnego nie wynika co innego. W naszym przypadku naruszenie obowiązku z art. 144 k.c. może — jak wzmiankowaliśmy wyżej — wywołać szkody niematerialne, których wedle ogólnych reguł zobowiązań poszkodowany nie mógłby dochodzić z tego prostego powodu, iż przepisy kodeksu cywilnego z zakresu odpowiedzialności ex contractu nie znają roszczeń z tytułu zadośćuczynienia za krzywdę moralną³¹. W tych warunkach, mimo że naruszenie obowiązku z art. 144 k.c. nie wywołuje w myśl ogólnych reguł zobowiązań nowego stosunku obligacyjnego, to ową zasadę trzeba jednak odnieść tylko do szkód materialnych. Wynika to zarówno z art. 144 k.c., jak i art. 443 k.c. Mianowicie, skoro w sformułowaniu normy z art. 144 k.c. mieszczą się także immisje niematerialne, które najczęściej powodują szkody niemajątkowe, oraz skoro i immisje materialne mogą wywołać szkody niemajątkowe, to objęcie omawianą normą tych immisji nie nastąpiło po to, by ich konsekwencje były prawnie obojętne, względnie aby tylko niektóre z konsekwencji (szkody materialne) były przez prawo brane pod

³⁰ W. Czachórski, *Zarys prawa zobowiązań. Część ogólna*, Warszawa 1963; s. 353—354.

³¹ Inaczej ta sprawa przedstawiała się na gruncie kodeksu zobowiązań w związku z postanowieniem art. 242, choć na ogół i w tej kwestii w polskiej literaturze się nie wypowiedziano.

uwagę. Tego rodzaju stan rzeczy pozwala nam na zaszeregowanie przedstawionych sytuacji do stanów faktycznych objętych normą z art. 443 k.c. Ewentualna przeszkoda dla zastosowania w tej mierze przepisu art. 443 k.c., którą mogłaby stanowić treść uprzednio istniejącego zobowiązania (w naszym przypadku treść obowiązku ustawowego z art. 144 k.c.), tu nie wystąpi. Działanie bowiem z art. 144 k.c., które z istoty swej jest niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązku *ex lege* i które jednocześnie wywołuje tylko szkodę niemajątkową, jest najczęściej zawinione. Wszak szkody niemajątkowe spowodowane okolicznościami objętymi normą z art. 144 k.c. mają zwyczajnie swoją historię, i to z reguły długą w czasie; każda przeto „historia” owej szkody jest zarazem potwierdzeniem winy (często umyślnej) działającego. Tak zatem skoro i przepis przewiduje tego rodzaju szkody i inne przesłanki (wina oraz związek przyczynowy między działaniem a szkodą), spełniają się w wytworzonych sytuacjach faktycznych, wobec tego działanie z art. 144 k.c., które wyrządza niemajątkową szkodę, należy zakwalifikować jako delikt i oceniać poprzez art. 443 k.c. wedle art. 415 k.c.^{31a}.

II. W kodeksie cywilnym wprowadzono zasadniczą modyfikację przyjętych z kodeksu zobowiązań ogólnych przepisów dotyczących najmu; modyfikacja ta polega mianowicie na tym, że do ochrony praw najemcy lokalu mieszkalnego i użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c.). To postanowienie zrównuje najem lokalu pod względem ochrony z ograniczonymi prawami rzeczowymi (art. 244 i nast. k.c.).

Kodeks cywilny nie wyjaśnia nam atoli, od jakiej chwili najemca uzyskuje ową bezwzględną ochronę. Brzmienie art. 690 k.c. wskazuje, jak się zdaje, na to, iż ustawodawca wiąże tę ochronę z momentem powstania stosunku najmu. Stanowisko to jest logiczną konsekwencją wynikającą z przepisów o ochronie prawa własności; przecież także właścicielowi służą wszelkie środki służące do ochrony prawa własności od momentu nabycia własności. Czyż miałoby być inaczej przy najmie lokalu? Czy może wzgląd na interesy osób trzecich, ochronę dobrej wiary nabywcy nieruchomości lub innego najemcy nakazuje zmodyfikowanie czystych zasad ochrony własności na gruncie stosunków najmowych?³² Wydaje się, że ustawodawca (w art. 690 k.c.) uregulował tę sprawę podobnie jak przy prawie własności, to znaczy udzielił na-

^{31a} Zob. W. Czachórski, *Odpowiedzialność kontraktowa i jej stosunek do odpowiedzialności deliktowej wg k.c.*, „Nowe Prawo” 1964, nr 10.

³² Z. Radwański, *op. cit.*, s. 217. Wysuwa się pogląd, że przecie momentem związania najemcy bezwzględną ochroną powinno być wydanie lokalu. Fakt wydania lokalu w pewnym sensie gwarantuje jawność prawa najmu, to prawo staje

jemcy ochrony prawnorzeczowej od momentu powstania stosunku najmu. Odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie prawa własności do ochrony praw najemcy nie może chyba polegać na ich zmodyfikowaniu, idącym aż tak daleko, aby zasięg ochrony wydatnie się zwęził. Zresztą te same argumenty, które mają przemawiać na korzyść związania bezwzględnej ochrony najmu z faktem innym niż z samym powstaniem uprawnienia do rzeczy, z punktu widzenia ich doniosłości praktycznej i społecznej można również wysuwać i przy ochronie prawa własności. Takie właśnie stanowisko kodeksu cywilnego wskazuje ponadto, że dokonała się u nas ewolucja instytucji najmu paralelnie do założeń wynikających z art. 13 Konstytucji PRL. Inaczej jednakowoż będzie przedstawiała się sprawa ochrony praw najemcy na gruncie art. 2 p. 2 pr. lok., wedle którego stosunek najmu na podstawie decyzji o przydziale łączy się z dniem objęcia lokalu lub budynku. Taki najemca (zgodnie z art. 680 k.c.) będzie korzystał z ochrony udzielanej przez art. 690 k.c. dopiero od chwili objęcia lokalu.

Tak zatem, jak widzimy, ustawodawca nie traktuje stosunków najmu jednakowo. Mianowicie stosunek najmu zawierający się na mocy umowy najmu, a więc w odniesieniu do lokali nie podlegających przepisom o publicznej gospodarce lokalami, powstaje z momentem zawarcia umowy, natomiast stosunek najmu na podstawie decyzji o przydziale łączy się z dniem objęcia lokalu lub budynku³³. To niejednolite traktowanie przez prawo tych stosunków społecznych ma oczywiście i swój wpływ na wyznaczenie momentu ochrony najemcy z art. 690 k.c.

W związku z powyższym nasuwa się pytanie, czy kodeks cywilny przydaje prawu najmu przymiot ograniczonego prawa rzeczowego. Kodeks cywilny nigdzie nie wymienia prawa najmu lokalu jako ograniczonego prawa rzeczowego, jak również nie podaje określenia tego ostatniego prawa. Jeżeli tedy zakres ograniczonych praw rzeczowych miałyby obejmować wszystkie prawa bezwzględne odnoszące się do rzeczy, to jasne jest, że wśród tych praw trzeba byłoby zmieścić i prawo najmu. Jeżeli natomiast (co jest chyba rozsądniejsze) w zakres ograniczonych praw rzeczowych wtłoczmy tylko grupę praw bezwzględnych dotyczących rzeczy, której kodeks cywilny nadaje zespół wspólnych cech, to wówczas sprawa będzie przedstawiała się nieco odmiennie; wszak do zespołu tych wspólnych cech należy nie tylko bezwzględny charakter ochrony, ale także określenie specjalnych przesłanek powstania, zgaśnięcia

się przynajmniej środowiskowo powszechnie znane, wobec czego interesy osób trzecich będą w dużym stopniu zabezpieczone.

³³ Por. A. Ohanowicz i J. Górski, *Zobowiązania*, Część szczegółowa, Warszawa—Poznań 1964, s. 171—172; Z. Radwański, op. cit., s. 301 i n. (tamże literatura na s. 31, przyp. 8).

cia i zmiany treści ograniczonych praw rzeczowych. W tym zakresie mieściłoby się także bezwzględne uprawnienie najemcy, które jednakoż jest zależne od istnienia związanego z nim uprawnienia względnego. W odróżnieniu przeto od praw rzeczowych, z którymi *ex lege* związane są uprawnienia względne, w najmie lokalu te ostatnie mają znaczenie decydujące³⁴.

Jeśli idzie o umowę najmu w kodeksie cywilnym, to ta zachowała w zasadzie te same cechy, w jakie wyposażył ją kodeks zobowiązań. Najem jest umową wzajemną, przez którą jedna strona (wynajmujący) zobowiązuje się oddać drugiej stronie (najemcy) rzecz do używania na czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz wynajmującemu (art. 659). Fakt, że nasz ustawodawca zachowała obecnie zasadniczą linię umowy najmu jako umowy wzajemnej — mimo zaakceptowania istotnych odmienności wprowadzonych do podstawowych instytucji ustawodawstwa lokalowego, jak reglamentacja czynszu oraz administracyjne postacie dystrybucji lokali — wskazuje, iż umowa najmu nie jest umową wzajemną tylko ze stanowiska formalnego. Także bowiem w prawie socjalistycznym swoistą cechą umowy najmu jest to, że wedle woli stron świadczenie jednej strony ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej strony. Istnienie przeto ekwiwalentności świadczeń jest podstawowym warunkiem, przy czym ta równowaga nie musi być obiektywna, bo wystarczy w zupełności, gdy strony uznają wzajemne świadczenie za równowartościowe. Jeżeli zaś wysokość świadczenia nie podlega dyspozycji stron, bo regulują ją przepisy bezwzględnie obowiązujące, wtedy trzeba przyjąć, iż w tej sytuacji wola ustawodawcy decyduje, jakie świadczenie należy uznać za wzajemne. W każdym razie w prawach socjalistycznych nie przyjęła się jak dotąd zasada, w myśl której indywidualną wolę stron miałby zastąpić obiektywny miernik ekonomiczny. Powszechnie uważa się, iż na prawną kwalifikację stosunków organizujących wymianę dóbr i usług nie mają wpływu zmiany poziomu cen ustalonych w trybie administracyjnym; w związku z tym i w praktyce prawnej nie ma w zasadzie obowiązku badania ich relacji ekonomicznej. Wszak w państwie socjalistycznym spotykamy się często z sytuacjami, w których ze względów społecznych państwo przyznaje obywatelom pewne uprawnienia z umów wzajemnych, określając jednocześnie ich własne świadczenia zgoła nie wedle ekonomicznego prawa wartości³⁵. Gdyby zatem ustawodawca chciał wprowadzić w zakresie umowy najmu istotne zmiany w odniesieniu do jej swoistych cech, to miał po temu znako-

³⁴ Z. Radwański, *op. cit.*, s. 219.

³⁵ *Ibidem*.

mitą okazję. Tymczasem w kodeksie cywilnym nie znajdujemy ani przepisu, z którego można by wnosić, iż czynsz najmu jest świadczeniem nieekwiwalentnym, ani też, że najem jest umową nieodpłatną. Przepisy kodeksu cywilnego także i w zakresie ujęcia uprawnień i obowiązków najemcy oraz uprawnień i obowiązków wynajmującego' (w odniesieniu do używania lokalu w czasie trwania najmu, ponoszenia kosztów drobnych napraw, w odniesieniu do obowiązków utrzymania domu, w przedmiocie rozwiązywania stosunku najmu oraz zarządu domu) nie wprowadzają niczego, co by mogło posłużyć za podstawę do przyjęcia, iż ustawodawca stworzył wspólnotę interesów między najemcami a wynajmującym, jako zasadę umowy najmu, wspólnotę powołaną do utrzymania domu³⁶. Oczywiście, że kodeks cywilny w zakresie praw najmu

³⁶ W okresie międzywojennym powstała w Niemczech (wzorowana na tzw. Betriebsgemeinschaft) wspólnota domowa. Wedle niej fakt istnienia wspólnego czynnika materialnego, jakim jest dom, oddziałuje na treść stosunku najmu. Przejawia się to przede wszystkim w ograniczeniu wysokości czynszu, regulowanego przez ogólne koszty utrzymania domu i przez godziwy zysk. Dom mieszkalny ma swoje społeczne przeznaczenie, przeto ono nakłada na właściciela szereg obowiązków prawnych, jak obowiązek utrzymania domu, ograniczenia swobody i wypowiedzania najmu itp. Dzięki temu powstaje stan prawny zwany wspólnotą domową (Hausgemeinschaft), której elementami są indywidualne stosunki najmu. Cechą charakterystyczną tego stanu prawnego jest, że do wspólnoty tej należy i wynajmujący, który także jest związany z najemcami jednością interesów. We wspólnotcie domowej zanikają sprzeczności interesów, jako że osoby należące do niej mają obowiązek prawny ją wzmocnić — przeto nie ma też potrzeby utrzymywania specjalnych instytucji, zmierzających do ochrony najemców (por. J. v. Stautinger, op. cit., t. II, cz. 2, Berlin 1955, s. 531 i n.).

Niektórzy natomiast w koncepcji „instytucji” znajdują odpowiedniejszą (od tradycyjnej umowy najmu) formę dla wyrażenia charakteru prawnego dzisiejszego stosunku najmu. W odróżnieniu od kontraktu, treść uprawnień i obowiązków uczestników oznacza w „instytucji” nie wola stron, lecz sama ustawa. Oświadczenie woli sprowadza się tu do przesłanki warunkującej powstanie statusu legalnego. Podkreśla się z naciskiem, iż treść stosunków prawnych w „instytucji” powinna być podporządkowana realizacji pewnego wspólnego celu (por. np. R. Savatier, *Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui*, Paris 1964, s. 110—126). Przedstawiona teoria „instytucji” nie znalazła jednakże i we Francji większego przyjęcia.

W Polsce J. Gwiazdomorski wysunął koncepcję stosunku gospodarczej organizacji („Najem” lokali jako problem kodyfikacyjny, PiP 1956, nr 4, s. 675 i n. oraz w recenzji o pracy Z. Radwańskiego, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, PiP 1962, nr 5—6, s. 931—940), który miałby w PRL zastąpić tradycyjną formę najmu, opartego na przeciwieństwie egoistycznych interesów stron toczących ze sobą walkę gospodarczą. W miejsce bowiem istniejących, lecz nie mających dojść do głosu przeciwstawnych interesów stron, występuje w nowych stosunkach społecznych na zewnątrz zbieżność interesów, która polega na wspólnym zainteresowaniu w utrzymaniu nieruchomości w stanie zdatnym do użytku, w jej konserwacji itp. Ta wspólnota obejmuje właściciela nieruchomości oraz

akceptuje wytworzone już przepisami administracyjnymi i finansowymi zasady najmu reglamentowanego (czemu dał wyraz w utrzymaniu przepisów prawa lokalowego), niemniej układ stosunków prawnych i interesów między najemcami a wynajmującym traktuje nadal z punktu widzenia umowy wzajemnej, związanej tylko silnie z instytucjami prawa administracyjnego.

III. Przedstawione wyżej cechy prawa sąsiedzkiego z art. 144 k.c. oraz niektóre osobliwe cechy prawa najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego wskazują nam stosunek obu tych praw do siebie; a jednocześnie pozwalają na uwypuklenie w pewnej mierze układu stosunków prawnych między najemcami związanymi najmem z tym samym wynajmującym.

Z punktu widzenia socjologicznego najemcy budynku, domu czy bloku (zespołu bloków) stanowią społeczność sąsiedzką, która ma swoje indywidualne znaczenie i potrzeby swoiście różne od innych społeczności. U podstawy prawa sąsiedzkiego z art. 144 k.c. — jak już wspomnieliśmy — leży i ten element socjologiczny. Uwzględniła go także i nowela z 1950 r. (Dz. U. poz. 337, 1950); wprowadziła bowiem do dekretu o p. gosp. lokal, postanowienia (art. 8 ust. 4) uprawniające współnajemców do; żądania rozwiązania umowy najmu i eksmisji najemcy, który w sposób rażący lub uporczywy wykracza przeciw „obowiązującemu porządkowi domowemu” itp. Terminem „wspólnajemca” judykatura objęła wszystkich najemców zajmujących ten sam budynek. To stanowisko aprobuje obowiązujące prawo lokalowe. Art. 16 ust. 2 pr. lok. głosi bowiem, że prawo do żądania rozwiązania najmu służy poszczególnym „najemcom danej nieruchomości”. Kodeks cywilny przyjął ten sam punkt widzenia w odniesieniu do lokali objętych publiczną gospodarką lokalami (art. 680).

Element socjologiczny, leżący u podstawy prawa sąsiedzkiego z art. 144 k.c. (a przed nim z art. 31 dekretu o pr. rzecz.) oraz u podstawy

wszystkich najemców zajmujących daną nieruchomość. J. Gwiazdomorski nazywa tę wspólnotę stosunkiem gospodarczej organizacji, który jest stosunkiem prawnym sui generis zbliżonym bardziej do spółki niż do najmu.

Z koncepcją J. Gwiazdomorskiego polemizuje A. Szpunar (*Korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych*, PiP 1956, nr 8—9, s. 496—503) oraz J. Skąpski (*Zagadnienie cywilistyczne prawa lokalowego*, „Nowe Prawo” 1957, nr 7—8, s. 32—34) i Z. Radwański (*Najem mieszkań...*, op. cit., s. 226 i n.). Por. też dalsze wypowiedzi w tej mierze J. Gwiazdomorskiego w powołanej wyżej recenzji pracy Z. Radwańskiego.

Działalność komitetów domowych i blokowych także nie może wpłynąć na ewentualną konstrukcję wspólnoty interesów między najemcami i wynajmującymi, ponieważ ich funkcja zacieśnia się raczej do swego rodzaju kontroli społecznej wynajmującego.

art. 16 ust. 2 pr. lok., nie znalazł wszelako wyrazu w ujęciu istoty prawa najmu. Kodeks zobowiązań, stojąc na stanowisku „czystości” stosunku najmu w ogóle jako stosunku obligacyjnego, nie użyczał najemcy (poza ochroną posesoryjną) ochrony bezwzględnej, tj. skutecznej wobec każdej osoby; wprawdzie na gruncie prawa lokalowego dałoby się taką ochronę wydedukować³⁷, jednakże judykatura ściśle trzymała się obligacyjnej koncepcji najmu. Kodeks cywilny wprowadził w tej mierze niewątpliwie uzgodnienie prawa sąsiedzkiego z prawem najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Przyznanie najemcy lokalu w zasadzie takiej ochrony, jaka przysługuje właścicielowi, daje mu prawo obrony władztwa prawnego nad rzeczą (wskazanego treścią stosunku najmu) wobec pośrednich immisji pochodzących bądź z mieszkań innych najemców budynku, bloku, bądź z (rozumianych w sensie 144 k.c.) nieruchomości sąsiednich. Każdy przeto najemca lokalu mieszkalnego i użytkowego posiada takie same obowiązki, jakie nakłada na właściciela nieruchomości wyjściowej oraz takie same prawa, jakich użycza właścicielowi nieruchomości sąsiednich dyspozycja art. 144 k.c. Prawo sąsiedzkie z art. 144 k.c. bowiem zakreśla w określonym kierunku prawo własności. Na treść tego prawa sąsiedzkiego składa się określona powinność, która choć pozostaje w najściślejszym związku z prawem rzeczowym, jest przecież powinnością właściciela (w rozumieniu art. 144 k.c.) zobowiązanego ex lege w stosunku do oznaczonych osób. Prawo sąsiedzkie (z art. 144 k.c.) przeto mimo szczytowania z prawem własności nie jest prawem, typu rzeczowego, a nie jest dlatego, że szczególną cechą praw rzeczowych jest stosunek osoby do rzeczy, dający podmiotowi władztwo nad rzeczą i nakładający ogólny obowiązek nieprzeszkadzania mu w korzystaniu z rzeczy. W prawie rzeczowym nie można w zasadzie zmieścić obowiązku dokonywania świadczeń pozytywnych, a nawet i pewnych obowiązków o charakterze negatywnym, ograniczających normalny zakres praw rzeczowych. Tego rodzaju obowiązki natomiast mogą mieć charakter obowiązków obligacyjnych, które wiążą ze sobą osoby, a nie osoby z rzeczami. Jednak z uwagi na to, iż są one zespolone z prawami rzeczowymi, przejmują pewne cechy, które wszelako nie przekreślają zobowiązaniowego charakteru tych obowiązków, lecz tylko stanowią podstawą do ich wyróżnienia i wyodrębnienia w osobną grupę stosunków obligacyjnych o nazwie zobowiązań realnych³⁸. Najbardziej charakterystyczną cechą tych zobowiązań

³⁷ A. Szpunar *{Korzystanie z lokali...*, op. cit., s. 496 i n.) bronił poglądu, że najemcy pomieszczenia objętego publiczną gospodarką lokalami przysługuje prawo rzeczowe, skuteczne przeciw każdej osobie.

³⁸ Nazwa ta nie zawsze jest używana w podanym tu znaczeniu. W literaturze obcej spotyka się oznaczenie takie, jak obligatio ob rem i obligatio propter rem

wiązań jest właśnie to, że obejmują wszystkie złączone z prawami rzeczowymi obowiązki z zakresu świadczeń pozytywnych oraz świadczenia polegające na nieczynieniu, o ile ten ostatni rodzaj obowiązku nie ma charakteru powszechnego. Zobowiązania realne często spełniają rolę służebną wobec prawa rzeczowego, zwłaszcza tam gdzie służąca temu prawu ochrona nie wystarczy; nierzadko zaś mają znaczenie samodzielne i wtedy uzupełniają funkcję praw rzeczowych.

Wydaje się, że i powyższe cechy posiada obowiązek z art. 144 k.c. Obowiązek ten również tworzy zobowiązanie po stronie właściciela (w rozumieniu art. 144 k.c.). Zakreślając treść prawa własności nieruchomości zachowuje przecież swój indywidualny charakter, a mianowicie charakter obligacyjny, polegający w zasadzie na *non facere*. Tego rodzaju sytuacja wyznacza też temu obowiązkowi służebną rolę wobec praw rzeczowych. Z tych przyczyn powinność z art. 144 k.c., jako wypływająca z faktu sąsiedztwa, a polegająca na obowiązku świadczenia względem określonych osób (sąsiadów), w istocie stanowi zobowiązanie właściciela wobec sąsiadów, za pośrednictwem którego rozstrzyga się konfliktowe sytuacje między rywalizującymi ze sobą dwoma prawami własności. Stosunek obligacyjny wzmacnia prawo własności sąsiada właśnie w kierunku, w jakim służąca mu bezwzględna ochrona nie wystarcza.

Te same uwagi stosuje się odpowiednio do prawa najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego, z tym wszakże, że na gruncie kodeksu cywilnego najem lokalu mieszkalnego i użytkowego stanowi zobowiązanie realne o funkcji samodzielnej. Najem ten bowiem korzysta z dużej autonomii, zwłaszcza na skutek przydania mu ochrony z art. 690 k.c., i głównie dzięki temu to prawo najmu uzależniło się w ochronie od prawa rzeczowego, z którym jest sprzężone. Stosunek najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego trzeba uważać tedy za zobowiązanie realne, którego treścią jest skuteczne wobec wszystkich uprawnienie najemcy do władania i korzystania z lokalu w sposób określony przepisami prawnymi. Wszelako obok tego zobowiązania spoczywa na najemcy obowiązek powstrzymania się od każdego działania, które by mogło zakłócać korzystanie z sąsiednich lokali (mieszkalnych lub użytkowych); obowiązek ten stwarza jednocześnie najemcy uprawnienie do ochrony przed tego typu działaniem. Tak przeto najemcę — obok stosunku najmu — wiąże obowiązek z dalszymi jego konsekwencjami w ramach prawa sąsiedzkiego z art. 144 k.c. W następstwie spotykamy się z sytuacjami, kiedy względem zobowiązania realnego o funkcji samodzielnej, tj. względem sto-

(por. A. Jost, op. cit., s. 61—62, patrz także s. 22; por. L. Josserand, *Cours de droit civil positif français*, t. I, Paris 1930, s. 744).

sunku najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego rolę służebną spełnia inne zobowiązanie realne, a mianowicie zobowiązanie uregulowane w art. 144 k.c. Oba te zobowiązania w tej dziedzinie stosunków społecznych w pełni z sobą harmonizują, mimo że pierwsze z nich ma źródło w woli stron lub decyzji organu państwowego, drugie natomiast wynika ex lege. Ta zaś rola służebna przejawia się i tu podobnie jak wobec prawa własności.

Postanowienie art. 16 ust. 1 (oraz art. 685 k.c. dla najmu lokali mieszkalnych i użytkowych nie objętych prawem lokalowym) jest przepisem integralnie związanym z prawem najmu i często w zależności od konkretnej sytuacji może uzupełnić art. 144 k.c.

WZAJEMNE OBOWIĄZKI NAJEMCÓW

Przedstawiony wyżej stan rzeczy, w szczególności wskazanie na stosunki między prawem sąsiedzkim (z art. 144 k.c.) a prawem najmu lokali mieszkalnych i użytkowych czyni bardziej uchwytne wzajemne obowiązki najemców sąsiadujących ze sobą oraz wskazuje zaradcze prawne środki w wypadku ich nieprzestrzegania i naruszania. Najemcy tedy są obowiązani nawzajem powstrzymać się od wszelkich działań, które by zakłócały korzystanie z mieszkań i lokali użytkowych; w tej mierze kierunkową postępowania w domach podlegających publicznej gospodarce lokalami powinien być ustanowiony regulamin porządku domowego oraz potrzeby innych mieszkańców (i sąsiadów) i odpowiednio zmodyfikowany art. 144 wraz z umową dla stosunków lokalowych w domach objętych i nie objętych publiczną gospodarką lokalami. Postanowienie art. 16 ust. 1 p. 2 pr. lok. zostało wchłonięte przez art. 685 k.c. Niemniej praktyka powstała na gruncie postanowienia art. 16 ust. 1 p. 2 dalej będzie użyteczna i dla wykładni powołanego artykułu k.c., ponieważ w, tej mierze kodeks cywilny przejął linię postępowania prawa lokalowego. Okoliczność, że art. 685 k.c. wymienia wynajmującego jako legitymowanego do dochodzenia wyszczególnionych w nim roszczeń, nie zmienia w tej kwestii sytuacji najemców w domach objętych publiczną gospodarką lokalami, gdyż ci nadal korzystają z uprawnienia przyznanego im postanowieniem art. 16 ust. 2 pr. lok., w następstwie czego mogą samoistnie dochodzić roszczeń przewidzianych w art. 685 k.c. Tak więc obowiązki te obejmują wzajemne wstrzymanie się od wszelkich immisji pośrednich, zarówno materialnych, jak i niematerialnych.

Wszelako należy podkreślić, iż immisje pośrednie mogą naruszyć „nietykalność mieszkania”, tj. dobro osobiste objęte art. 23 k.c. Przez naruszenie nietykalności mieszkania rozumie się fizyczne wdarcie się do

lokalu mieszkalnego³⁹; na ogół ma się tu na: myśli wejście do obcego mieszkania siłą, bez zamiaru jego opuszczenia, jednakże trzeba chyba przyjąć, iż pojęcie nietykalności mieszkania z art. 23 k.c. należy rozumieć szerzej, a mianowicie, że obejmuje ono tak zwaną sferę życia prywatnego, to jest wolność od niepokojenia w jakiegokolwiek postaci. Pojęcie nietykalności mieszkania znalazło niewątpliwie i swoją konkretyzację w tymże przepisie pod wpływem art. 74 Konstytucji PRL.

Także wtedy, kiedy naruszenie omawianych obowiązków sąsiedzkich spowoduje szkodę drugiemu najemcy-sąsiadowi, będziemy stosowali zasady o odpowiedzialności przedstawione w rozdziale II przy analizie wianu prawa sąsiedzkiego z art. 144 k.c.

Wreszcie pozostaje do wyjaśnienia sprawa realizacji ochrony najemcy przed pośrednimi immisjami. Mianowicie wypadnie rozważyć, w jakich konkretnych przypadkach następuje ochrona najemcy przez tymi immisjami. Otóż w sytuacji, kiedy działanie innego najemcy zakłóca korzystanie z lokalu mieszkalnego lub użytkowego w sposób wyżej przez nas określony, sąsiadowi będzie przysługiwało prawo domagania się (powództwem) zaniechania tego działania, a więc usunięcia stanu rzeczy przeciwnego prawu najemcy-powoda. Jest to roszczenie przypominające w pewnym sensie rzymską *actio confessoria*. Z tym powództwem będzie połączone często roszczenie o naprawienie wyrządzonej immisjami pośrednimi szkody majątkowej lub roszczenie o zadośćuczynienie za krzywdę moralną w razie spowodowania uszczerbku niemajątkowego bądź żądanie uiszczenia odpowiedniej sumy pieniężnej na rzecz PCK, jeśli poprzez te immisje pozwany umyślnie naruszył nietykalność mieszkania powoda-sąsiada.

UWAGI KOŃCOWE

Rozwój cywilizacji materialnej stwarza szereg nowych potrzeb ludzi, wszelako zapomina się niestety często o tym, że nowe wynalazki, które z jednej strony umilają i ułatwiają życie ludzkie, z drugiej strony działają na to życie destrukcyjnie. Ile różnego rodzaju nerwic powoduje „głośnie” słuchanie radia i „głośnie” oglądanie programu telewizyjnego, pralki, maszyny przemysłu chałupniczego itp., które użytkowane bez liczenia się z prywatną sferą życia sąsiadów — czynią „swymi immisjami” życie tych ostatnich nieznośnym, niespokojnym, a nawet nieszczęsnym; w konsekwencji sąsiedzi nie posiadają swojej sfery prywatnej, nie korzystają z żadnej „nietykalności mieszkania”, a w związku z tym nie

³⁹ Por. S. M. Grzybowski (*Ochrona dóbr osobistych według przepisów ogólnych prawa cywilnego*, Warszawa 1957, s. 99 i n.), który rozumie to pojęcie ciaśniej.

mają ani możliwości do jakiegokolwiek pracy, ani możliwości odpoczynku fizycznego i psychicznego. Praktyka w zakresie tych stosunków jest przerażająca. Rzadko kto liczy się z przepisami, często nawet po prostu nie wiadomo, jak zabrać się do tego rodzaju spraw i jakie w tej mierze stosować zabiegi prawne. Dziedzina tych stosunków społecznych przywodzi niestety na myśl wypowiedzi A. Fredry o sąsiedztwie Pawła i Gawła, które o dziwo, są ciągle u nas aktualne. Ten stan rzeczy powinien ulec zmianie. Żądają tego uczciwi ludzie pracy; domagają się oni, aby humanizm socjalistyczny objął we władanie i poruszał w tym artykule dziedzinę doniosłych stosunków społecznych.