

IMMISJE W KODEKSIE CYWILNYM

Mianem immisji kodeks cywilny określa pewne zachowania właściciela nieruchomości, które w sposób znaczny mogą utrudniać korzystanie przez właścicieli innych nieruchomości z ich prawa. Mogą to być przykładowo hałasy, zapachy, szkodliwe dla zdrowia fale elektromagnetyczne czy też składowanie materiałów łatwopalnych.

Zgodnie z art. 144 kodeksu cywilnego “Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.”

Ustalenie czy doszło do przekroczenia dopuszczalnej granicy utrudnień spowodowanych przez działania sąsiada będzie opierało się na dwóch podstawach:

- społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości – w tym przypadku, powinny być wzięte pod uwagę normalne kryteria eksploatacji nieruchomości, zarówno tej, z której immisje pochodzą, jak również tej nimi dotkniętej,
- stosunków miejscowych – odnoszą się one do przyjętego i zwyczajowo zaakceptowanego sposobu korzystania przez większość osób z nieruchomości na danym obszarze.

W razie odczuwania dolegliwości, ocenionych obiektywnie jako immisji, właściciel nieruchomości ma prawo do roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „Przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.”

ZASADA SUPERFICIES SOLO CEDIT ORAZ WYJĄTKI OD NIEJ

To co jest na powierzchni przypada gruntowi (SUPERFICIES SOLO CEDIT). To rzymska zasada prawna odnosząca się do związania własności budynku oraz innych rzeczy połączonych z gruntem wzniesionego na gruncie z własnością tego gruntu, tj. co do zasady częścią składową gruntu są wszystkie rzeczy, a także rośliny, trwale złączone z tą nieruchomością ziemską. W polskim porządku prawnym zasada uregulowana jest w art. 48 i 191 kodeksu cywilnego, aczkolwiek nie ma ona charakteru bezwzględnie obowiązującego.

Wyjątek zawarty jest przykładowo w ustawie o odrębnej własności lokali. Na mocy postanowień przedmiotowej regulacji wyodrębniony w określonej procedurze lokal może stanowić odrębny przedmiot własności od własności nieruchomości, na terenie której został posadowiony.

Innym wyjątkiem od zasady SUPERFICIES SOLO CEDIT jest art. 235 § 1 kodeksu cywilnego dotyczący użytkownika wieczystego. Zgodnie z tym przepisem „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W ogólności oznacza to, że gdy użytkownik wieczysty (osoba fizyczna lub prawna) wznosi lub nabywa na gruncie np. Skarbu Państwa urządzenie czy budynek, to stanowi on własność tego użytkownika. Dopiero po upływie okresu użytkowania wieczystego, zostaje on “splacony” przez Skarb Państwa, który przejmuje powrotnie grunt razem ze wzniesionym lub nabytym budynkiem.