

Mój sąsiad notorycznie (od wiosny do jesieni) pali śmieci (butelki, stare ubrania, resztki jedzenia), gałęzie, chwasty itd. na swojej działce, czym uprzykrza mi życie. Mam małe dzieci, które nie mogą bawić się na podwórku przez smród i dym. Spędzanie wolnego czasu na podwórku jest niemożliwe. Rozmowy z sąsiadem nic nie dają. Czy mogę coś zrobić w tej sprawie?

Po pierwsze, spalanie śmieci wbrew przepisom ustawy o odpadach stanowi **wykroczenie** zagrożenie karą aresztu albo grzywny (art. 191 w zw. z art. 155 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach). Za każdym razem, gdy sąsiad będzie palił śmieci na swojej działce, może Pan zawiadomić o tym Policję lub straż miejską (gminną).

Po drugie, może Pan podjąć wszcząć postępowanie sądowe o zaniechanie naruszeń przez właściciela nieruchomości sąsiadującej (**pozew o zakazanie immisji**). Dym z działki sąsiada uznawany jest za immisję pośrednią.

Zgodnie z art. 144 k.c., 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.

Przepis art. 144 k.c. zakazuje tzw. immisji pośrednich na cudzą nieruchomość, jeżeli zakłócają one korzystanie z tej nieruchomości ponad przeciętną miarę, jak np. polegających na wytworzeniu ciepła, dymu, wstrząsów itp. Z kolei, np. skierowanie na skutek sztucznego urządzenia wody deszczowej z jednej nieruchomości na drugą stanowi bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej nieruchomości, podobną do wkroczenia na tę nieruchomość, zakładania na niej przewodów lub innych urządzeń itp. Zakaz takiej ingerencji wynika nie z art. 144 k.c., lecz bezpośrednio z art. 140 k.c., w świetle którego właściciel ma prawo korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób (wyrok SN z dnia 15 marca 1968 r., III CRN 41/68, LEX nr 6298).

Po wniesieniu pozwu, Sąd oceni, czy dym z działki sąsiada zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Sąd weźmie pod uwagę m.in. częstotliwość palenia śmieci, intensywność dymu, jego wpływ na życie i zdrowie sąsiadów czy uciążliwość dla nieruchomości sąsiednich.

Przepis art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji (np. palenia śmieci) oraz obowiązku doprowadzenia do stanu poprzedniego (wyrok SN z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00, LEX nr 55512).

Autor: adw. Aleksandra Gaffke