

# poradnik aptekarSKI

grudzień  
2009 #10 (38)

OGÓLNOPOLSKI MAGAZYN BRANŻY FARMACEUTYCZNEJ



## PRZEBIEGŁE PLACEBO

**TO NIE JEST LEK**  
dla ludzi ze wsi

**SERWIS KOMPUTEROWY**  
w służbie apteki

**FASCYNUJĄCE DZIEJE**  
lewatywy

# PRAWO sąsiedzkie

„Jak dobrze mieć sąsiada...” - śpiewał przed wielu lat znany nam zespół „Alibabki”. Niestety często nasze wzajemne relacje z osobami, które mieszkają np. nad nami w bloku czy mają dom przy naszej nieruchomości, nie zawsze układają się po naszej myśli.

Korzystając z nieruchomości często wywieramy wpływ (pośredni lub bezpośredni) na nieruchomości sąsiednie, bądź nieruchomości sąsiednie oddziałują na naszą. W wielu przypadkach wpływ sąsiednich nieruchomości bywa bardzo uciążliwy i stresujący, np. może się tak zdarzyć, że sąsiad kieruje nieczystości na naszą działkę, głośno słucha muzyki itd. Prawa i obowiązki związane ze stosunkami sąsiedzkimi reguluje Kodeks cywilny w dziale często określanym mianem prawa sąsiedzkiego. Dotyczy ono przede wszystkim gruntów, jednak w niektórych przypadkach także nieruchomości lokalitywnych i budynkowych, np. w związku z hałasami, niewłaściwym zachowaniem.

Przepisy Kodeksu cywilnego określają granice dopuszczalnych oddziaływań związanych z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich (art. 144-147). Działanie na gruncie własnym, którego skutki są odczuwane na gruncie sąsiada, nazywane są immisjami. Rozróżniamy:

- immisje bezpośrednie, które polegają na skierowaniu nieczystości bądź innych substancji na nieruchomość sąsiada. Immisje bezpośrednie są całkowicie zakazane;

- immisje pośrednie, często dokonywane nieświadomie, są one ubocznym skutkiem działania właściciela sąsiedzkiej działki. Immisje pośrednie dzielą się na materialne i niematerialne. Te pierwsze polegają na przenikaniu pewnych substancji, np. gazów lub przenikaniu sił, np. wstrząsy, hałasy. Immisje niematerialne oddziałują na psychikę właściciela sąsiedniej nieruchomości, np. poczucie bezpieczeństwa.

Gdy mamy bardzo uciążliwego sąsiada możemy wystąpić z roszczeniem przeciwko właścicielowi o zaniechanie naruszeń i o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, a także domagać się odszkodowania na zasadach ogólnych. W przypadku immisji niematerialnych, tzn. oddziałujących na psychikę właściciela można żądać zadośćuczynienia pieniężnego lub zapłaty odpowiedniej sumy na wskazany cel społeczny. Jak stwierdził Sąd Najwyższy „właściciel może żądać nie tylko zakazania immisji, które już zakłócają korzystanie z nieruchomości, ale zaniechania przygotowań, które by dopiero po zrealizowaniu pewnych robót pozwoliły na takie immisje”. Taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku, gdy mieszkańcy dowiadują się, że na terenie

sąsiadującym z ich gruntami ma być zbudowana ferma drobiu, która w przyszłości może emitować nieprzyjemny zapach lub hałas. Wówczas mieszkańcy mogą wystąpić o zaniechanie przygotowania do budowy.

Jedną ze szczególnych sytuacji w stosunkach sąsiedzkich jest służebność drogi koniecznej: „jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności gruntowej”. W przypadku, gdy budowa budynku na gruncie sąsiednim przekroczyła granice, możemy żądać wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej lub wykupienia części gruntu.

W przypadku, gdy przy granicy działki rośnie nam drzewo owocowe, to w sytuacji, gdy część owoców spadnie na grunt sąsiada, nie możemy domagać się ich zwrotu. Zgodnie z Kodeksem cywilnym „owoce opadłe z drzewa lub krzewu na grunt sąsiedni stanowią jego pożytki”.

---

Przepisu tego nie stosuje się, gdy grunt sąsiedni jest przeznaczony na użytek publiczny” (art.148 Kodeksu cywilnego). Tak samo, gdy gałęzie lub korzenie naszego drzewa przerosną przez granicę, właściciel gruntu może je obciąć, jednak wcześniej powinien on wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia.

Art. 154 Kodeksu cywilnego wskazuje, że płoty, miedze, rowy i inne urządzenia podobne, znajdujące się na granicy gruntów sąsiadujących, służą do wspólnego użytku sąsiadów. To samo dotyczy drzew i krzewów na granicy. Korzystający z wyżej wymienionych urządzeń obowiązani są dbać o nie i ponosić koszty ich utrzymania. Jeśli chodzi o rozgraniczenie gruntów sąsiadujących, to właściciele powinni ze sobą współdziałać i ponosić koszty każdy w odpowiedniej części. Jeśli natomiast pomiędzy sąsiadami powstanie spór o granice gruntu, może dojść do ich rozgraniczenia na trzy różne sposoby:

- właściciele mogą się porozumieć i zawrzeć stosowną umowę,
- właściciele mogą zwrócić się do sądu który rozstrzygnie spór,
- organ administracyjny wyda w tym zakresie decyzję.

Powszechnie wiadomym jest, że w prawie sąsiedzkiem najważniejsze jest porozumienie między sąsiadami. Najlepiej zawsze próbować polubownie rozwiązywać wszelkie sąsiedzkie spory. Gdy jednak ostatecznością stanie się wizyta w sądzie pamiętajmy, że ta droga rozwiązywania sporów jest tą najkosztowniejszą i nie mamy żadnej gwarancji, że sąd podzieli nasze zdanie.

