

Wojciech Jan Katner

ZAGADNIENIE IMMISJI POŚREDNICH
W PRAWIE LOKALOWYM I GÓRNICZYM

Przez pojęcie immisji rozumie się wzajemne oddziaływanie na siebie nieruchomości należących do różnych właścicieli. Chodzi przy tym oczywiście nie o oddziaływanie samych nieruchomości, ale podmiotów prawa podejmujących na nich rozmaite zachowania. W piśmiennictwie tradycyjnie ujmuje się immisje w dwóch postaciach: immisji bezpośrednich i pośrednich. Jako bezpośrednie rozumiem takie oddziaływania, które odbywają się w sferze własności sąsiada, i tam powstają skutki tej działalności. Traktuję przy tym to pojęcie szeroko, obejmując nim zarówno działania pochodzące z zewnątrz, które polegają nawet na fizycznej ingerencji na nieruchomość sąsiednią bez żadnego tytułu prawnego, jak i na wprowadzeniu wprost lub za pośrednictwem urządzeń jakichś substancji w obszar cudzej własności¹. Immisja pośrednia polega na podejmowaniu działań na jednej nieruchomości, które następnie przenoszą się w sferę nieruchomości sąsiednich, poprzez np. dymy, pyły, gazy, drgania i hałas, odwodnienie i podtopienie nieruchomości, dokonywanie robót ziemnych, grożących nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia itd.

Zagadnienie jest kontrowersyjne co do zasadności wyróżnienia immisji bezpośrednich i pośrednich, i co do określenia obu rodzajów immisji. Na ogół przyjmuje się sformułowane w XIX w. określenie R. Iheringa. Sądzę, że na tle Kodeksu cywilnego, albo można kwestionować rozróżnienie immisji na bezpośrednie i pośrednie, albo przyjmując je, można przekształcić tradycyjne określenie immisji i ich rodzajów. Chodzi o uzyskanie zgodności praw i obowiązków w ramach tzw. prawa sąsiedzkiego z treścią prawa własności, zakreśloną przez art. 140 k.c. Nie sprzyja temu wąskie rozumienie immisji bezpośrednich, ograniczo-

¹ Zob. odmiennie np. J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1977, s. 78; J. St. Piątkowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 2, Wrocław 1977, s.122.

ne w swej istocie do brzmienia art. 31 zd. 2 prawa rzeczowego z 1946 r. Sformułowania tego nie przyjął kodeks cywilny, zmieniając ponadto podstawowe przepisy o treści i granicach własności. Nie wydaje się celowe wyodrębnianie immisji bezpośrednich tylko dla podkreślenia, że chodzi o kierowanie wpływów (np. substancji) na inną nieruchomość za pomocą odpowiednich urządzeń (np. przewodów), jeżeli zachowanie takie jest zabronione przez art. 140 k.c. Podobnie, jak dotyczy to wszelkiej ingerencji wprost w sferę własności sąsiada². Dlatego proponuję łączne określenie tych zachowań mianem immisji bezpośredniej, jeżeli w obu sytuacjach skutki powstają od razu na nieruchomości sąsiedniej, a przeszkodą dla oddziaływania pozostaje art. 140 k.c. Kwestii tej dalej nie rozwijam, jako że nie wiąże się ona ze szczegółowymi rozważaniami niniejszego opracowania, poświęconego immisjom pośrednim³.

Podstawowym przepisem dotyczącym immisji pośrednich jest art. 144 k.c., który stanowi, że „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”. Art. 144 k.c. jest jednym z wielu przepisów zaliczanych do prawa sąsiedzkiego. Są one zawarte w kodeksie cywilnym i w ustawach szczególnych, często o charakterze kompleksowym, np. prawo wodne, budowlane, górnicze, lokalowe, ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska i inne⁴.

Odnosząc się do ustawodawstwa szczególnego, należy stwierdzić, że większość uprawnień właścicieli nieruchomości, wynikających z przepisów wymienionych ustaw, wiąże się z oddziaływaniem bezpośrednim. Uprawnienia te mają z reguły swoje źródło w normach administracyjnych. Roszczenia sąsiadów są w tych wypadkach ograniczone, polegają w zasadzie tylko na możliwości domagania się odszkodowania. W stosunku do immisji bezpośrednich znajdują zastosowanie liczne przepisy prawa administracyjnego, które zakreslają granice własności, zgodnie z art. 140 k.c. Odmiennie się sprawa przedstawia w odniesieniu do immisji pośrednich. Ustawy szczególne normujące problematykę są-

² Por. Ignatowicz, *op. cit.*; Piątkowski, *op. cit.*, s. 123; R. Czarniecki, [w:] *Komentarz do k.c.*, Warszawa 1972, s. 381.

³ Bliższe uzasadnienie w pracy: W. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, rozdz. 2.

⁴ Bliżej np. W. Katner, *Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego*, ZNUE 1976, S. I, nr 6, s. 247. Przyjmuje, że art. 144 k.c. dotyczy immisji pośrednich, pozytywnych i negatywnych, materialnych i niematerialnych, por. pracę: W. Katner, *Zastosowanie art. 144 k.c. do różnego rodzaju immisji*, ZNUE 1978, S. I, nr 42, s. 53. Inaczej, np. W. Koccon, *Pojęcie działania w rozumieniu art. 144 k.c.*, PiP 1978, nr 2, s. 91, który hipotezę art. 144 k.c. rozciąga także na immisje bezpośrednie.

siedztwa nieruchomości rzadko wspominają o immisjach tego rodzaju. Można więc wyodrębnić dwie grupy regulacji prawnych co do immisji pośrednich. Pierwsza grupa dotyczy wypadków braku osobnego unormowania immisji pośrednich, mimo że są do pomyślenia w praktyce sytuacje oddziaływania pośredniego nieruchomości. Druga grupa dotyczy przepisów, które rozpatrują zdarzenia zaliczane do kategorii immisji pośrednich, ale albo pomijają kryteria ich dopuszczalności, albo formułują je mało precyzyjnie⁵.

W pierwszym wypadku bez wątpienia skorzystamy z ogólnej reguły zawartej w kodeksie cywilnym (art. 144). Czy jednak tą samą drogą pójść również w sytuacjach drugiej grupy, zwłaszcza, jeżeli w przepisach znajdujemy jakieś ślady mierników dozwolonych oddziaływań pośrednich? Trudno jest sformułować regułę ogólną. Trzeba rozpatrzyć konkretne kompleksy norm, próbując z rozwiązań częstkowych uzyskać pewne tendencje normatywne. Spośród możliwych ustaw do zbadania mój wybór padł na prawo lokalowe i prawo górnicze. Są to dwie dosyć odległe od siebie sfery regulacji prawnej, stąd pożytek z ich odrębnego zbadania. W efekcie powinno się dojść do wspólnych wniosków dotyczących unormowania naruszeń pośrednich w ustawodawstwie szczególnym. Badaniom moim przyświeca pewna tendencja uniwersalistyczna. Przyjęta metoda badawcza może — jak sądzę — posłużyć do ewentualnych ustaleń na tle innych ustaw szczególnych. Ponadto — ze względu na obszar stosunków społecznych, normowanych przez obie wymienione ustawy i prawdopodobieństwo występowania immisji pośrednich — do podjęcia tematu skłaniają motywy praktyczne.

PRAWO LOKALOWE

Ustawa z dnia 10.04.1974 r. — prawo lokalowe (Dz.U. 1983, nr 11, poz. 55) wykazuje silne powiązanie w kwestii immisji sąsiedzkich z przepisami kodeksu cywilnego o najmie. Powiązanie jest obecnie jeszcze silniejsze, ponieważ ustawodawca zmieniając prawo lokalowe starał się nie powtarzać tych zasad, które obowiązują w przedmiocie najmu lokalu na podstawie kodeksu cywilnego i co do których regulacja w ustawie z 1974 r. nie jest odmienna. W takich wypadkach stosuje się wprost przepisy kodeksu (art. 680), będącego *lex generalis* w stosunku do pra-

⁵ Zob. np. kontrowersje na tle ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, R. Czarniecki, *Ochrona środowiska za pomocą środków cywilnoprawnych po wejściu w życie ustawy z dn. 31.01.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska*, „Palestra” 1981, nr 6, s. 40 i n.

wa lokalowego⁶. Przykładem na to jest art. 40 ust. 1 tego prawa, przyznający wynajmującemu roszczenie o rozwiązanie stosunku najmu wynikającego z decyzji o przydziale, w wypadku, gdy zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu, bez zachowania obowiązujących terminów. W prawie lokalowym brak jest przepisów, które by precyzowały te przyczyny. Dotyczy to zwłaszcza oznaczenia sposobu postępowania najemcy względem wynajmującego i osób zajmujących sąsiednie lokale.

Ustawa nie zawiera odpowiednika dawnego art. 16 prawa lokalowego z 1961 r. Należy więc zastosować art. 683 i 685 k.c. Przepisy te nakładają na najemcę lokalu obowiązek stosowania się do porządku domowego i liczenia się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów⁷. Dotyczą one wszelkich umów o najem, w tym również tych, które zostały zawarte na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale. W razie rażącego lub uporczywego wykraczania najemcy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo na tyle niewłaściwego zachowania, że uciążliwe staje się korzystanie z innych lokali w budynku — wynajmującemu służy roszczenie o wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 685 k.c.) oraz o eksmisję najemcy (art. 40 ust. 1 prawa lokal. w zw. z art. 685 k.c.)⁸. Roszczenie o eksmisję w przypadkach opisanych w art. 685 k.c. przysługuje także najemcy innego lokalu w tym samym budynku (art. 40 ust. 3 prawa lokal.), przy czym jednocześnie najemca odpowiada za zachowanie domowników⁹. Należy zgodzić się z poglądem, że uprawnienie do wytoczenia powództwa dotyczy wszystkich najemców pomieszczeń w lokalu wspólnym, a nie tylko osób zajmujących lokale samodzielne (art. 5 prawa lokal.)¹⁰.

Zagadnieniem spornym jest uprawnienie małżonka do żądania eksmisji byłego współmałżonka, w wypadku spełnienia przesłanek materialnoprawnych z art. 40 ust. 3 prawa lokal. Nie chcąc odbiegać od zasadniczego nurtu rozważań, wskażę tylko na pozytywną odpowiedź na to pytanie w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 15.11.1975 r.¹¹ Jak

⁶ Zob. na temat stosunku k.c. do prawa lokal. z 1961 r. Z. Radwański, *Najem lokali w świetle przepisów k.c. a prawo lokalowe*, PiP 1966, nr 2, s. 237.

⁷ Są to tzw. zobowiązania realne, Radwański, *op. cit.*

⁸ W związku z takim uregulowaniem problematyki wypowiedzenia najmu w prawie lokalowym z 1974 r. traci częściowo znaczenie art. 689 k.c., dopuszczający wypowiedzenie najmu przez wynajmującego tylko z przyczyn określonych w prawie lokalowym, jeżeli najem wynika z decyzji o przydziale.

⁹ Por. orz. SN z 6.04.1970 r. III CZP 81/69, OSNCP 1971, poz. 118; orz. SN z 26.05.1955 r. IV CO 10/55, NP 1956, nr 2, s. 120.

¹⁰ Tak A. Jaroszyński, Z. Kuczyńska, *Prawo lokalowe z komentarzem*, Warszawa 1978, s. 110.

¹¹ III CZP 37/75, OSPiKA 1976, poz. 152. Odmienne Jaroszyński, Kuczyńska, *op. cit.*, s. 31, 111, upatrujący to roszczenie w art. 58 § 2 zd. 2 k.r.o.

z tego widać, szeroko został zakreslony krąg osób mogących wystąpić z roszczeniem o ochronę prawa najmu w razie zakłócenia korzystania z lokalu przez współnajemców lub najemców lokali samodzielnych w budynku mieszkalnym. Pomijam co do tej kwestii możliwość dalszego rozszerzenia kręgu osób legitymowanych przez powiązanie wskazanych uprawnień z sytuacją prawnorzecзовą lub obligacyjną na tle kodeksu cywilnego (np. art. 690 k.c.)¹². Kolejne uwagi ograniczam do omówienia przesłanek roszczenia o wypowiedzenie umowy najmu lub o eksmisję w wypadku powodowania uciążliwości w korzystaniu z zajmowanego lokalu (art. 685 k.c., art. 40 ust. 3 prawa lokal.).

Porównajmy najpierw obowiązujące rozwiązanie prawne w zakresie przesłanek roszczenia o eksmisję najemcy z przyczynami wymienionymi w art. 16 prawa lokal. z 1961 r. Przepis ten brzmiał: „Wynajmujący może wystąpić do sądu o uznanie stosunku najmu za rozwiązany i o opróżnienie lokalu w przypadkach, gdy najemca: 1) [...], 2) wykacza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, 3) zachowaniem swoim wywołuje zgorszenie u innych najemców lub sąsiadów, 4) [...]”. Bez zmian pozostała zatem przesłanka „rażącego lub uporczywego występowania przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu”. Zmieniona zaś została przesłanka „zachowania najemcy, wywołującego uzasadnione zgorszenie u innych najemców lub sąsiadów” (art. 16 ust. 1, pkt 2 dawn. prawa lokal.) i zastąpiona „niewłaściwym zachowaniem czyniącym uciążliwe korzystanie z innych lokali w budynku” (art. 40 ust. 3 prawa lokal., art. 685 k.c.). Różnica między tymi sformułowaniami nie polega tylko na innym doborze słów, lecz wskazuje na rozszerzenie według obowiązującego prawa zakresu tych sytuacji, w których można się domagać rozwiązania stosunku najmu z powodu niewłaściwego zachowania najemcy. Nie musi więc ono być aż zasadnie gorszące, wystarczy, że jest uciążliwe dla sąsiadów, zajmujących lokale w tym samym budynku. Dzięki dokonanej zmianie ujednolicone zostały przesłanki zawarte w prawie lokalowym i w kodeksie cywilnym¹³. Wspomniana uciążliwość korzystania z lokali może wynikać z przenikania do sąsiadów np. nieprzyjemnych zapachów, nadmiernej ilości pary, dokuczliwych hałasów, wstrząsów itp.

W związku z przyjętym uregulowaniem rodzą się dwa pytania: po pierwsze, według jakich kryteriów uznawać określone zachowanie najemców za uciążliwe dla korzystania z innych lokali, w rozumieniu art.

¹² Zob. W. Katner, *Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności*, „Palestra” 1981, nr 5.

¹³ Na anachroniczność sformułowania art. 16 ust. 1, pkt 3 dawn. prawa lokalowego, przejętego z art. 382 k.z. zwrócił uwagę Radwański, *op. cit.*, s. 221.

685 k.c. i art. 40 ust. 3 prawa lokal. Po drugie, jeżeli najemcy lokalu przysługuje roszczenie o zaniechanie naruszeń jego prawa na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 690 k.c., to czy miernikiem bezprawności dla roszczenia negatoryjnego jest zachowanie „uciążliwe” według art. 685 k.c., art. 40 ust. 3 prawa lokal., czy też miernik określony jest w innych przepisach?

Udzielenie odpowiedzi na obydwa pytania wymaga odwołania się do przepisów regulujących stosunki sąsiedzkie, a zwłaszcza do art. 144 k.c. Treść tego przepisu nie była, jak dotychczas dostatecznie zauważona przy wykładni art. 685 k.c. oraz dawnego i obecnego prawa lokalo-wego¹⁴. Co się tyczy pierwszej kwestii, to ustalenie „uciążliwości” w korzystaniu z wynajętego lokalu jest potrzebne dla udowodnienia winy, będącej przesłanką odpowiedzialności umownej. Niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy najmu może polegać między innymi na takim zachowaniu się najemcy, które spowoduje „uciążliwe” korzystanie z innych lokali w budynku. Szukając kryterium „uciążliwości”, musi się ustalić zachowanie właściwe, ogólnie dozwolone, a więc nieuciążliwe. Skłania to w sposób naturalny do sięgnięcia po kryterium przeciętnej miary w stosunkach między prawami własności sąsiednich nieruchomości (art. 144 k.c.). Odpowiedź na pytanie, czy badane zachowanie jest uciążliwe w rozumieniu art. 685 k.c., da nam porównanie tego zachowania z przeciętną miarą, wskazaną przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości (lokalu) i stosunki miejscowe. Pozwoli to na indywidualną ocenę każdego stanu faktycznego, uwzględniającą położenie nieruchomości, przeznaczenie poszczególnych lokali w budynku, charakter tego budynku (blok mieszkalny, budynek handlowo-usługowo-mieszkalnym itd.), z jednoczesnym, dosyć precyzyjnym określeniem stopnia dopuszczalnych uciążliwości¹⁵.

Art. 144 k.c., dotyczący stosunków między właścicielami sąsiednich nieruchomości służy zapobieżeniu podobnym konfliktom do tych, jakie powstają między najemcami sąsiednich lokali. Należy więc ten przepis wykorzystać i posiłkowo zastosować dla oceny rozpatrywanych roszczeń. Nie wydaje się celowe posługiwanie jakimś miernikiem administracyjnym, a tym bardziej szukanie nowych, pozaprawnych kryteriów¹⁶.

¹⁴ Zob. np. F. Błachuta, [w:] *Komentarz do k.c.*, Warszawa 1972, s. 1480; Radwański, *op. cit.*, s. 216 i n.; J. Szachulowicz, *Prawnorzeczowe środki ochrony stosunku najmu*, „Palestra” 1968, nr 5, s. 23; zob. jednak Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2, s. 340.

¹⁵ Por. A. Klein, *Elementy stosunku prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 177; J. Gładyszowski, *Mierniki dopuszczalnych zakłóceń sąsiedzkich na tle przepisu art. 144 k.c.*, NP 1975, nr 3, s. 413; Radwański, *System...*, s. 339.

¹⁶ Niewystarczające jest stwierdzenie, że „uciążliwe” to znaczy wielokrotnie, a „niewłaściwe”, to znaczy niezgodne z uprawnieniami najemcy, tak Błachuta

Jeżeli nawet niektórzy autorzy odmawiają najemcy ochrony negatoryjnej związanej ze stosunkami sąsiedzkimi (art. 222 § 2 w zw. z 144 k.c.) dlatego, że ochrona tych stosunków w rozumieniu prawa rzeczowego jest wyraźnie przyznana osobom uprawnionym rzeczowo¹⁷, toto nie przeszkadza, jak myślę, posilkowo stosować art. 144 k.c. w omawianej kwestii.

Na tle dotychczasowych rozważań odpowiedź na drugie pytanie może być tylko jedna. Przy przyjętym kryterium badania „uciążliwości zachowania”, ta przesłanka roszczenia o eksmisję z lokalu nie ma dla roszczenia negatoryjnego istotnego znaczenia. Bezprawność zachowania, konieczna moim zdaniem dla roszczenia o zaniechanie naruszeń praw najemcy lokalu (art. 222 § 2 w zw. z 690 k.c.), zostanie ustalona na podstawie art. 144 k.c. Pojęcie „niewłaściwego zachowania, czyniącego uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku”, badane również według kryteriów z art. 144 k.c., umacnia pogląd, że tak przy roszczeniu o eksmisję, jak i o zaniechanie naruszeń istotne znaczenie dla oceny zachowania ma art. 144 k.c. Jest to podstawowy przepis regulujący wszelkie stosunki sąsiedzkie. Możliwość jego szerokiego wykorzystania w stosunkach najmu wynika zarówno z art. 690 k.c., odsyłającego do przepisów o ochronie własności, jak i z zasad słuszności. Powinien być bowiem w miarę precyzyjny sposób oceny zachowania w relacjach: wynajmujący — najemca, najemca — drugi najemca. Spośród przepisów kodeksu cywilnego, które można rozważać, najstosowniejszy wydaje się właśnie art. 144.

Przepis ten będzie miał, oczywiście, wówczas zastosowanie, jeżeli umowa pomiędzy wynajmującym i najemcą oraz między najemcami nie określi ograniczeń dalej idących, niż zawarte w art. 144 k.c., albo też nie złagodzi mierników przeciętnej miary. Modyfikacje umowne nie mogą wszakże prowadzić do zmiany charakteru nieruchomości (lokali), o ile naruszałoby to równowagę interesów między stronami umowy, a zwłaszcza wykorzystywało przymusową sytuację najemcy. Z tego też powodu najemcy, dochodzącego swych uprawnień wynikających z najmu lokalu (np. mieszkalnego), nie powinna bliżej interesować treść umowy między wynajmującym a pozwanym innym najemcą — sprawcą immisji sąsiedzkich. Chodzi szczególnie o sytuacje, w których umowa łagodziłaby „przeciętność” założoną dla stosunków sąsiedztwa (tak wynikających z praw rzeczowych, jak i obligacyjnych), kosztem najemcy-powoda¹⁸. w *Komentarzu do k.c.*, s. 1480 zob. na ten temat B. Walaszek, *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965, nr 1, s. 45 i n.; Radwański, *System...*, s. 324, 340.

¹⁷ Szachulowicz, op. cit., s. 32; por. Klein, *Elementy...* s. 177.

¹⁸ Zob. stan faktyczny orz. SN z 29.10.1976 r. I CR 324/76, OSNCP 1977, poz. 135 z glosą J. Skoczylasa, PiP 1979, nr 7, s. 170.

Przeciętną miarę wyznaczają stosunki miejscowe oraz charakter nieruchomości.

Należy w tym miejscu zauważyć, że umieszczenie przesłanki „niewłaściwego zachowania, czyniącego korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym” w art. 685 k.c. i w przepisach prawa lokalowego wprowadza pewne nieporozumienia, zmuszając do zabiegów interpretacyjnych i do sięgania w rezultacie do przepisów k.c. o stosunkach między właścicielami sąsiednich nieruchomości. Wydaje się, że prościej byłoby powtórzyć treść art. 144 k.c. wśród przepisów o najmie, bądź odesłać do odpowiedniego stosowania tego przepisu, bądź też zaproponować inne, wyraźne kryterium oceny.

Nie bez znaczenia dla omawianej kwestii jest to, że upowszechnia się sytuacja, gdy w tym samym budynku mieszkają obok siebie ludzie, mający różne prawa do zajmowanych lokali: rzeczowe i obligacyjne. Przemawia to za jednolitym kryterium oceny zachowania wszystkich tych podmiotów w razie dokonywania wzajemnych immisji. To kolejny powód, że wydaje się właściwe przyjęcie za punkt odniesienia w relacjach wzajemnych, zamieszczonych w kodeksie cywilnym, przepisów prawa sąsiedzkiego o oddziaływaniu pośrednim.

PRAWO GÓRNICZE

Prawo górnicze stało się drugą sferą prawa, którą rozważam w celu ustalenia mierników dozwolonych oddziaływań pośrednich na prawo własności nieruchomości, tym razem poddane oddziaływaniu przedsiębiorstwa górniczego. Nie trzeba uzasadniać, jakie znaczenie praktyczne mają ustalenia w tym względzie dla właściciela nieruchomości, jeżeli nie jest on jednocześnie przedsiębiorcą górniczym¹⁹. Należy zacząć od ustalenia możliwości zastosowania zasad prawa sąsiedzkiego do relacji między prawem własności nieruchomości a prawem przedsiębiorstwa górniczego. Chodzi o odpowiedź na pytanie, jak dalece prawo górnicze²⁰ wpływa na regulację stosunków prawnych między przedsiębiorstwem górniczym a właścicielami nieruchomości, stanowiąc odstępstwo od reguł ogólnych dotyczących treści i wykonywania własności. Czy w wypadku działalności przedsiębiorstwa górniczego zachowują moc przepisy kodeksu cywilnego o prawie sąsiedzkim, a zwłaszcza o immisjach?²¹

Zbadanie tej kwestii wymaga najpierw ustalenia czy jest w ogóle

¹⁹ Zob. uwagi na temat uprawnień do wydobywania kopalin, A. Agopszowicz, *Zarys systemu prawnego górnictwa*, t. 1, Katowice 1979, s. 39, 58.

²⁰ Dekret z 6.05.1953 r., tekst jednolity DZ.U. 1978 r., nr 4, poz. 12.

²¹ Negatywnie wypowiada się np. Czarnecki, *Komentarz do k.c.*, s. 384.

możliwe zastosowanie zasad prawa sąsiedzkiego do relacji między podmiotami, z których jeden jest właścicielem nieruchomości, a drugi stanowi jednostka organizacyjna uprawniona do wydobywania kopaliny (przedsiębiorstwo górnicze — art. 10 prawa górn.)²² na terenie uznanym za obszar górniczy (art. 20 prawa górn.). Prawo górnicze zawiera bowiem zespół przepisów (rozdz. II) regulujących stosunek przedsiębiorstwa górniczego do właściciela (posiadacza) nieruchomości. Wyłania się jednak pytanie, czy nie można mówić o relacjach między prawami własności dwóch nieruchomości, przy czym jedną jest nieruchomość poddana oddziaływaniom przedsiębiorstwa górniczego, a drugą obszar górniczy?

Odpowiedź na to pytanie wymaga ustalenia charakteru prawnego obszaru górniczego. Na ten temat występuje rozbieżność poglądów. Spotyka się stanowisko, według którego obszar górniczy jest rzeczą nieruchomości w rozumieniu prawa cywilnego lub prawnie samoistnym przedmiotem materialnym podobnym do rzeczy nieruchomości, zaś przedsiębiorstwo górnicze wykonuje względem niej uprawnienia rzeczowe, mające cechy prawa własności²³. Według odmiennego poglądu, obszaru górniczego nie można traktować jako rzeczy w rozumieniu prawa cywilnego, nie jest więc on także nieruchomością i nie może stanowić przedmiotu żadnych praw rzeczowych, w tym także prawa własności²⁴. Według A. Wasilewskiego, można określić ten obszar za rodzaj obszaru specjalnego, będącego instytucją prawa administracyjnego²⁵. Obszar górniczy stanowi więc sztucznie wyodrębnioną część powierzchni, która nie może być przedmiotem praw rzeczowych; dotyczy rzeczy w rozumieniu prawa cywilnego, lecz sam rzeczą nie jest (podobnie jak strefy ochronne, rezerwy przyrody itp.). Właścicielem terenów uznanych za obszar górniczy nie jest przedsiębiorstwo górnicze, lecz pierwotni właściciele nieruchomości, w stosunku do których obowiązuje szczególny reżim norm prawnych, mających umożliwić lub ułatwić realizację priorytetowego celu państwowego, jakim jest eksploatacja złóż kopalin. Z drugiej strony, podmioty działające w granicach obszaru górniczego mają w miarę

²² Zob. Agopszowicz, *Zarys...*, 1979, s. 39—40.

²³ Np. A. Agopszowicz, *Odpowiedzialność za szkody wyrządzone robotami górnictwami*, Warszawa 1964, s. 66—67; tenże: *System prawny górnictwa*, Katowice 1969, s. 43—45. W pracy A. Agopszowicz, *Zarys systemu prawnego górnictwa*, Warszawa 1974, s. 50—53 autor uznał kontrowersyjne zagadnienie charakteru prawnego obszaru górniczego za bezprzedmiotowe, o tym bowiem, czy jest to instytucja prawa cywilnego, czy administracyjnego zależy od funkcji, jaką instytucja ta spełnia w określonym stosunku prawnym i od istoty tego stosunku. Podobnie w *Zarysie...*, 1979, s. 47—48.

²⁴ T. Płodowski, *Prawo górnicze*, Warszawa 1967, s. 19—22; tenże, *System prawny górnictwa*, Warszawa 1967, s. 19—22; A. Wasilewski, *Szkody górnicze*, Warszawa 1964, s. 65.

²⁵ A. Wasilewski, *Obszar górniczy*, Warszawa 1969, s. 76, 127.

możliwości zabezpieczyć otoczenie przed ujemnymi skutkami prowadzonych robót górniczych.

Sądzę, że dla rozstrzygnięcia kwestii charakteru prawnego obszaru górniczego w interesującej nas problematyce cywilistycznej należy pogodzić ze sobą w pewnej mierze oba przedstawione stanowiska. Nie można wprost uznać obszaru górniczego za nieruchomość w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego o mieniu, i stąd w omawianych stosunkach nie mamy do czynienia z prawami własności dwóch oddziałujących na siebie nieruchomości, stanowiących odrębny przedmiot własności. To oczywiście nie przeszkadza uznać obszaru górniczego za instytucję prawa administracyjnego dla potrzeb stosunków prawnoadministracyjnych. Uważam, że nie stoi to również na przeszkodzie do uznania pewnej fikcji dla potrzeb stosunków prawa cywilnego. Polega ona na potraktowaniu obszaru górniczego, stanowiącego w myśl art. 20 prawa górn. przestrzeń o określonych przez decyzję administracyjną granicach, podobnych do granic gruntu (art. 24 prawa górn., art. 143 k.c.), za formalnie wyodrębnioną, swoistą nieruchomość²⁶. W tym sensie można uznać obszar górniczy za instytucję prawa cywilnego. Wykorzystując zatem podobieństwa między relacjami: właściciela nieruchomości poddanej oddziaływaniu przedsiębiorstwa górniczego na obszarze górniczym i między dwiema sąsiednimi nieruchomościami, można stosować odpowiednio zasady prawa sąsiedzkiego o immisjach do stosunków między właścicielem nieruchomości a przedsiębiorstwem górniczym²⁷.

Ustawa z dnia 26.11.1977 r. o zmianie prawa górniczego (Dz.U. nr 35, poz. 151) wprowadziła pojęcie terenu górniczego. Rozumie się przez to ogół nieruchomości i ich części składowych objętych granicami jednego lub kilku obszarów górniczych i zasięgiem wpływów na powierzchnię eksploatacji górniczej złóż w tych obszarach (art. 49). Przyczyną wyodrębnienia terenu górniczego jest głównie lepsze zabezpieczenie przed szkodą obszarów poddanych oddziaływaniom przedsiębiorstwa górniczego, które prowadzi eksploatację złoża kopaliny w granicach obszaru górniczego położonego na tym terenie (art. 50 ust. 3, art. 51)²⁸. Pośrednio więc służy ochronie przed immisjami, jeżeli ich występowanie grozi wyrządzeniem szkody w środowisku, w obiektach lub urządzeniach po-

²⁶ Por. rozważania na temat przedmiotów górniczych stosunków prawnych, A. Gop-szowicz, *Zarys...*, 1979, t. 1, rozdz. III.

²⁷ Jest to stanowisko idące, jak myślę, w kierunku zaprezentowanym przez A. Gop-szowicza w 1974 i 1979 r., zob. prace wymienione w przyp. 23.

²⁸ Por. J. Zimoch, *Nowelizacja prawa górniczego*, PUG 1978, nr 1; R. Mi-kosz, W. Pańko, *Funkcja programu ochrony terenów górniczych w zakresie planowania przestrzennego*, PUG 1978, nr 10, s. 292.

łożonych na terenie górniczym. Od strony przedmiotowej ochrona terenów górniczych obejmuje w szczególności nieruchomości, budynki lub inne części składowe nieruchomości wraz z przynależnościami, a także urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, gazu, prądu elektrycznego, linie kolejowe oraz inne podobne urządzenia połączone z nieruchomością (art. 50 ust. 2). Z cytowanych przepisów widać, że charakter terenu górniczego można rozważać podobnie, jak charakter prawny obszaru górniczego, dochodząc do podobnych wniosków. Oznacza to możliwość odpowiedniego stosowania przepisów prawa sąsiedzkiego o immisjach do oddziaływania przedsiębiorstwa górniczego na nieruchomości znajdujące się w granicach terenu górniczego.

Z punktu widzenia sposobu oddziaływania przedsiębiorstwa górniczego na nieruchomości wyróżnimy dwie sytuacje. Jedna polega na oddziaływaniu przedsiębiorstwa pracującego na tej nieruchomości, która jest poddana immisjom. Druga występuje w razie pośredniego oddziaływania przedsiębiorstwa pracującego na sąsiedniej nieruchomości, albo wykonującego roboty pod ziemią²⁹.

Wypadki pierwszej grupy, to rodzaj immisji bezpośrednich, według ujęcia zaproponowanego na początku opracowania. Immisje te zostały wyszczególnione głównie w rozdziale II prawa górniczego: zmiana charakteru nieruchomości położonej w obrębie terenu górniczego, wzniesienie lub przebudowa trwałych urządzeń i budowli, nie wchodzących w skład zakładu górniczego (art. 37), czasowe zajęcie nieruchomości (art. 38), tymczasowe zajęcie nieruchomości (art. 40), odprowadzanie wody kopalnianej przez nieruchomości (art. 34), prawo wstępu na nieruchomość (art. 130) i inne. Pozostawmy te oddziaływania poza zakresem dalszych rozważań³⁰.

W razie oddziaływania pośredniego przedsiębiorstwa górniczego na nieruchomości sąsiednie (druga grupa wypadków), na powierzchni ziemi albo na skutek robót pod ziemią, mamy do czynienia z immisją pośrednią. Powstaje pytanie, czy tego rodzaju oddziaływania nie są aby objęte szczególną regulacją prawa górniczego i to wraz ze wskazaniem mierników dopuszczalnych immisji. W przepisach wykonawczych do prawa górniczego można znaleźć instytucję o charakterze interwencyjnym, jaką jest ustanowienie filarów ochronnych³¹. Mają one na celu ochronę obiektów i urządzeń na powierzchni i pod ziemią, które wymagają zachowania ze względów gospodarczych, naukowych, kulturalnych, uży-

²⁹ Pomijam sytuację właściciela wykonującego uprawnienia względem kopalni nie poddanych prawu górniczemu.

³⁰ Zob. A g o p s z o w i c z, *Zarys...*, t. 2, Katowice 1980, s. 29 i n.

³¹ Rozporządzenie Prezesa RM z 18.04.1963 r. w sprawie górniczych filarów ochronnych, Dz.U. nr 18 poz. 98 (art. 103, pkt 3 pr. gór.).

teczności publicznej lub obronności państwa (tzw. obiekty chronione). Filarami ochronnymi są części obszaru górniczego, w których prowadzenie robót górniczych jest dozwolone przy zachowaniu szczególnych warunków zabezpieczających „chronione obiekty” przed szkodami. Jako kryterium ustanowienia filarów ochronnych podaje się przewidywanie takich wielkości odkształceń spowodowanych robotami górniczymi, które przekroczą wielkości odkształceń dopuszczalne dla „chronionych obiektów”. Wielkości wpływów robót górniczych i ich skutki na powierzchni określa się na podstawie rozeznania warunków geologiczno-górniczych³². Wskazany sposób przeciwdziałania, między innymi ujemnym skutkom immisji pośrednich przedsiębiorstwa górniczego na nieruchomości, dotyczy tylko pewnego zespołu tzw. obiektów chronionych, nie ma więc charakteru powszechnego. Nie dotyczy ponadto niedogodności sąsiedzkich, nieraz nadzwyczaj dotkliwych, ale nie grożących szkodami, o jakich mowa w prawie górniczym i w przepisach o filarach ochronnych. Nie ma ta instytucja zastosowania również do ochrony przed immisjami względem osób-właścicieli nieruchomości, jak również brak jest czytelnych mierników dopuszczalnych oddziaływań pośrednich przedsiębiorstwa górniczego (zob. np. § 52 i 104 Rozporządzenia Prezesa RM z 31.12.1984 r. — Dz.U. 1985, nr 7, poz. 23).

Jeżeli zatem do ochrony przed określonymi oddziaływaniami pośrednimi nie dadzą się zastosować przepisy prawa górniczego, należy sięgnąć do ogólnych norm prawa cywilnego o ochronie prawa własności nieruchomości. Pozostaje zastanowić się nad zakresem zastosowania tych przepisów, o czym za chwilę.

W wypadku robót pod ziemią trzeba zwrócić uwagę na art. 31 ust. 1 prawa górn. Przepis ten stanowi, że przedsiębiorstwo górnicze może wykonywać pod powierzchnią wszelkiego rodzaju roboty, budowle i urządzenia, potrzebne do wydobywania kopaliny. Tego rodzaju działalność, odbywająca się już na terenie wyłączonym z eksploatacji właściciela nieruchomości, może powodować klasyczną immisję pośrednią, np. przez realne zagrożenie bezpieczeństwa na nieruchomości (immisja pośrednia, niematerialna). Skutkiem tej działalności może też być trwały zanik wody albo utrata jej przydatności dla właściciela nieruchomości (art. 64, 83 prawa górn.). Przykłady innych oddziaływań pośrednich, mających swoje źródło tak na powierzchni, jak i pod ziemią, dotyczą naruszenia równowagi środowiska przez zanieczyszczenie wód, gruntów rolnych i leśnych, zapylenie powietrza, hałas i wibracje itd. Wiąże się to z szerszym zażądaniem prawnej ochrony środowiska³³.

³² §§ 1—3 Rozporządzenia Prezesa RM wym. w przypisie poprzednim.

³³ Zob. art. 250¹ i 250² pr. górn. oraz §§ 2, 3 i 4 Rozporządzenia RM z 2.06.1978 r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony terenów górniczych, Dz.U. nr 15 poz. 64.

Nie sięgając jednak w sferę ochrony tak szerokiego prawa, jak prawo do środowiska, odpowiedzmy, czy przepisy prawa cywilnego mogą zapewnić szerszą ochronę właścicielom nieruchomości poddanych oddziaływaniom przedsiębiorstwa górniczego, niż czyni to prawo górnicze? Jeżeli tak, to czy również z przyznaniem właścicielowi nieruchomości roszczenia negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) wobec przedsiębiorstwa górniczego i roszczenia o odwrócenie grożącej szkody (art. 439 k.c.)? Zachodzi obawa, czy przyznanie tych roszczeń nie utrudniłoby, a czasem wręcz paraliżowało wykonanie zadań przez przedsiębiorstwo górnicze? Rodzi się szereg dalszych wątpliwości, jako konsekwencja pozytywnej lub negatywnej odpowiedzi na powyższe pytania.

Sądzę, że należy przyjąć ogólne założenie o bardzo ostrożnym stosowaniu przepisów kodeksu cywilnego do stosunków właściwych prawu górniczemu. Wynika to z charakteru dekretu o prawie górniczym, który stanowi unormowanie kompleksowe, zawierające przepisy prawa administracyjnego, cywilnego i karnego, stanowiąc *lex specialis* w zakresie regulowanych przez siebie stosunków cywilnoprawnych, wobec kodeksu cywilnego. Z tej przyczyny nie można przepisów kodeksu cywilnego i wynikających zeń roszczeń, służących ochronie własności, stosować do immisji bezpośrednich przedsiębiorstwa górniczego. Prawo górnicze należy potraktować jako jedną z ustaw określających granice i treść prawa własności, stosownie do art. 140 k.c. Inaczej się sprawa przedstawia odnośnie do immisji pośrednich. Podobnie jak oddziaływania bezpośrednie, tak i te są w zasadzie nie do uniknięcia w trakcie prowadzenia robót górniczych na sąsiednich nieruchomościach albo pod ziemią. Należy się jednak zastanowić, w jakim rozmiarze są dopuszczalne immisje pośrednie przedsiębiorstwa górniczego, tzn. jakie kryteria decydują o stopniu dozwolonego oddziaływania. Przepisy prawa górniczego nie zawierają rozstrzygnięć w tym względzie. Takiego charakteru nie mają — jak sądzę — ani wspomniane przepisy o filarach ochronnych, ani przepisy uprawniające organy administracji górnictwa do określenia sposobu eksploatacji obszaru górniczego, ani też decyzja o zatwierdzeniu ruchu zakładu górniczego itd. Niepodobna przyjąć, ażeby bez wyraźnego przepisu w prawie górniczym zostały zmienione zasady ochrony prawa własności nieruchomości na terenie eksploatacji górniczej na niekorzyść właściciela nieruchomości. Trudno jednostronnym decyzjom organów górniczych przyznać walor uchylający zasady ochrony własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi zawarte w kodeksie cywilnym. Skoro stosunki między przedsiębiorstwem górniczym a właścicielami nieruchomości są zbliżone do relacji między wła-

W. Radecki, *Odpowiedzialność za naruszenie wymogów ochrony środowiska naturalnego w górnictwie*, PUG 1978, nr 10.

ścicielami sąsiednich nieruchomości, to najprawidłowiej zastosować w omawianej kwestii przepisy prawa sąsiedzkiego z kodeksu cywilnego, a zwłaszcza art. 144³⁴. Są to bowiem w istocie stosunki cywilnoprawne, których źródłem jest akt administracyjny uznający dany teren za obszar górniczy i przez to umożliwiający przedsiębiorstwu górniczemu wykonywanie w tym obszarze uprawnień do wydobywania oznaczonej kopaliny ze złoża. Powoduje to w pewnym stopniu ograniczenie prawa własności właściciela nieruchomości.

W razie zastosowania art. 144 k.c., stopień dopuszczalnych oddziaływań pośrednich przedsiębiorstwa górniczego wyznaczać będą: społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe. Skonkretyzowanie tych dwóch mierników przeciętnej miary oddziaływań powinno się odbywać według tych samych zasad, co przy ocenie immisji pośrednich ogółu nieruchomości. Z tym wszakże zastrzeżeniem, że tu porównujemy zadania społeczno-gospodarcze przedsiębiorstwa górniczego na terenach uznanych za obszar górniczy (co już przesądza o wielkoprzemysłowym, z natury rzeczy uciążliwym charakterze stosunków miejscowych) ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości poddanej oddziaływaniom (rolniczej, leśnej, terenie mieszkalnym itd.). Stopień tolerancji rysuje się w takich wypadkach bardzo wysoko.

Poważne zastrzeżenia przeciwko takiemu spojrzeniu na sprawę podnosi A. Agopszowicz, postulując modyfikację kryteriów oceny z art. 144 k.c. dla potrzeb stosunków górniczych. Można się zgodzić z potrzebą takiej interpretacji przeciętnej miary z art. 144 k.c., która pozwoli na prowadzenie działalności niezbędnej „do osiągnięcia celów, dla których określony podmiot wyposażono w uprawnienia górnicze”³⁵. Nie wydaje się jednak słuszne określanie granicy dozwolonych oddziaływań pośrednich przedsiębiorstwa górniczego na podstawie wieloznacznego pojęcia „funkcji uprawnień górniczych”, zastępując tym terminem kryterium przeciętnej miary, i w ten sposób pozbawiając niejako art. 144 k.c. wartości normatywnej dla stosunków górniczych³⁶.

Jeżeli jednak przyjmiemy, że granice dopuszczalnych oddziaływań pośrednich wyznacza przeciętna miara określona przez stosunki miejscowe i społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, to powstaje następne zagadnienie: czy w razie przekroczenia tej granicy przysługuje względem przedsiębiorstwa górniczego roszczenie negatoryjne, na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c.? Na ten temat zarysowały

³⁴ Ze względu na art. 84 pr. gór. wątpliwe jest zastosowanie art. 147 k.c. o zakazie wykonywania robót ziemnych grożących utratą oparcia.

³⁵ Agopszowicz, *Zarys...*, t. 2, s. 49—50.

³⁶ *Ibidem*.

się dwa poglądy, rozpatrujące problem na płaszczyźnie zagrożenia szkoda górnictwem i bez uwzględnienia podziału immisji nieruchomości na bezpośrednie i pośrednie.

Według pierwszego stanowiska, podmioty narażone na szkodliwe wpływy eksploatacji górnictwa (np. właściciele lub użytkownicy urządzeń albo obiektów znajdujących się na powierzchni lub pod powierzchnią ziemi, w granicach lub też poza granicami obszaru górnictwa) nie są uprawnione do żądania zaniechania eksploatacji³⁷. Wynika to z planowej, a więc obowiązkowej działalności przedsiębiorstwa górnictwa. Szkody są niezamierzone, ale też nieuniknione; dopuszczenie zatem roszczenia negatoryjnego oznaczałoby uznanie w każdym niemal wypadku prawa żądania zaniechania działalności wydobywczej przez przedsiębiorstwo górnictwa. To z kolei pozostawałoby w jaskrawej sprzeczności z zadaniami gospodarki planowej państwa, a nawet z zasadami współżycia społecznego, skoro działalność wywołująca naruszenie prawa własności wynika z realizacji społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa wykonywanego przez przedsiębiorstwo górnictwa³⁸. Zwolennicy tego poglądu podkreślają, że prawo górnictwa zakłada priorytet interesów przedsiębiorstwa górnictwa na terenach eksploatacji górnictwa, co jest uzasadnione względami przyrodniczymi (zaleganie złóż), technicznymi oraz znaczeniem produkcji górnictwa dla gospodarki³⁹. Prawo zaś nie może traktować szkody górnictwa jako bezwzględnego ekscesu i nie może zakazać czynności powodujących szkody, a jedynie może nakazać szczególną ostrożność techniczną w celu ochrony powierzchni ziemi przed szkodami, jak również uznać tę szkodę za zdarzenie będące „jedynie źródłem stosunku prawnego między przedsiębiorstwem górnictwem a osobą, której prawa i interesy zostały naruszone wskutek szkody górnictwa. [...] Interes społeczny (interes górnictwa) nie jest jednoznaczny z indywidualnym interesem konkretnego podmiotu prawa”⁴⁰.

Według drugiego, odmiennego poglądu, roszczenie negatoryjne przysługuje również w stosunkach między przedsiębiorstwem górnictwem a właścicielem nieruchomości wtedy, gdy zachowanie podmiotów nie mieści się w granicach uprawnień, zgodnych ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa podmiotowego⁴¹. Nie można więc żądać za-

³⁷ Np. Wasilewski, *Obszar...*, s. 61; Płodowski, *Prawo górnictwa...*, s. 166; K. Siarkiewicz, *Dochodzenie i naprawa szkód górnictwowych*, Warszawa 1972, s. 9, 19.

³⁸ Wasilewski, *Obszar...*, s. 61–62.

³⁹ T. Płodowski, glosa do orz. SW w Katowicach z 12.03.1964 r. III CR 4069/63, PIP 1965, nr 5–6, s. 908.

⁴⁰ Płodowski, *Prawo górnictwa...*, s. 166–167.

⁴¹ Agopszowicz, *Zarys...*, 1974, s. 214.

niechania działań przedsiębiorstwa górniczego, jeżeli są one podejmowane w związku z eksploatacją kopalni, zgodnie z przepisami regulującymi tę eksploatację lub aktami normatywnymi szczególnymi, wydawanymi na podstawie tych przepisów, choćby nawet oddziaływania dotyczyły warstwy powierzchniowej gruntu⁴². Roszczenie negatoryjne może więc być podniesione przeciwko tym wszystkim działaniom, które nie mieszczą się w powyższych granicach, a ponadto wniesienie powództwa ma usunąć wątpliwości, czy zachowanie podmiotu odpowiada ustawowym wymogom⁴³.

Obu wymienionym stanowiskom, chociaż odmiennym w swej treści, trudno odmówić racji. Z tym tylko, że zwolennicy pierwszego poglądu, sprowadzając całość stosunków między przedsiębiorstwami górnictwami a właścicielami nieruchomości do zagrożenia szkodą górnictwami, sprzeciwiają się w rezultacie roszczeniu o zaniechanie działań, mogących grozić powstaniem tej szkody. Nie negują wyraźnie roszczenia negatoryjnego w wypadku oddziaływań mających bezprawny charakter. W stanowisku tym, głoszonym już pod rządem kodeksu cywilnego, nie dosyć wyraźnie rozróżniono między przesłankami roszczenia z art. 222 § 2 i z art. 439 k.c. Z kolei w drugim zapatrywaniu, być może na skutek łącznego potraktowania immisji bezpośrednich i pośrednich, zostało nadmiernie zawężone roszczenie negatoryjne w omawianej dziedzinie⁴⁴. Jest zrozumiałe, że odnośnie do immisji bezpośrednich roszczenie to może mieć praktycznie minimalne znaczenie, albo nawet nie spełniać żadnej roli. Jeżeli zatem może wystąpić, to tylko w razie oddziaływań pośrednich, przybierających wskazane wcześniej dwie postacie: działania na powierzchni ziemi i pod ziemią. Podstawę roszczenia negatoryjnego w takich wypadkach stanowi art. 222 § 2 k.c., a miarę bezprawności określa art. 144 k.c.

Ze względu na to, że roszczenie negatoryjne służy także zadaniom prewencyjnym, przedstawiona teza znajduje poparcie w przepisach nowelizujących prawo górnicze w 1977 r. Opowiadając się za skuteczniejszą ochroną środowiska człowieka, nałożono na przedsiębiorstwo górnicze obowiązek podejmowania działań profilaktycznych, prowadzących do zapobiegania powstawaniu szkód w środowisku (art. 50 ust. 3). Znajduje to rozwinięcie w przepisach wykonawczych⁴⁵, wymagających pro-

⁴² A. Agopszowicz, *Prawo wydobywania kopalni*, RPEiS 1966, nr 3, s. 43.

⁴³ Agopszowicz, *Zarys...*, 1974, s. 215.

⁴⁴ Rozpatrując ochronę środowiska Agopszowicz wyłącza roszczenia petytoryjne i posesoryjne, godząc się jedynie na żądanie naprawienia szkody (*Zarys...*, 1980, t. 2, s. 50).

⁴⁵ Zob. przepisy opubl. w zbiorze: *Prawo górnicze, zbiór przepisów wykonawczych i zwiqzkowych* (opr. A. Lipiński), Katowice 1979, poz. 9 i 10.

wadzenia takich działań zapobiegawczych, których realizacja jest nie-raz możliwa tylko poprzez środki ochrony negatoryjnej: przywrócenia do stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń. Jest to także po myśli ustawy z dnia 31.01.1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (m. in. art. 81, 99 i 100). Można zatem sformułować ogólny wniosek, że trzeba dopuścić ochronę negatoryjną własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi przedsiębiorstwa górniczego, traktując to jako zasadę, przy jednoczesnym uwzględnieniu podniesionych powyżej cech charakterystycznych dla relacji między prawami przedsiębiorstwa górniczego i właścicieli nieruchomości sąsiednich.

W rozważaniach nad problematyką prawa górniczego chciałbym jeszcze zwrócić uwagę na uprawnienia odszkodowawcze właściciela nieruchomości przeciwko przedsiębiorstwu górniczemu. Temat jest zbyt rozległy, aby go szczegółowo omawiać, nie jest to także w niniejszej pracy potrzebne. Ograniczę się więc do kilku niezbędnych uwag. Kwestie odszkodowawcze pominąłem omawiając prawo lokalowe, ponieważ w razie wyrządzenia szkód w stosunkach sąsiedzkich poddanych kodeksowi cywilnemu i prawu lokalowemu stosuje się zasady ogólne o odpowiedzialności odszkodowawczej. Prawo lokalowe problematykę tę z oczywistych zatem względów pomija. Odmienne sprawa się przedstawia w systemie prawa górniczego, w którym zagadnienie naprawienia szkód górniczych zajmuje ważne miejsce. Na przedsiębiorstwo górnicze, poza samym obowiązkiem wyrównania szkody, nałożono szereg obowiązków dodatkowych (np. odnośnie do planowania szkód górniczych, funduszu takich szkód itp.). Właścicielowi nieruchomości, która doznała szkody górniczej, służy roszczenie o jej naprawienie w granicach przewidzianych przez prawo górnicze (art. 55, 59 prawa górn.). Powstaje pytanie, czy podstawą wyrównania szkody jest wyłącznie prawo górnicze, czy także przepisy prawa cywilnego, i jakie znaczenie dla przesłanek odpowiedzialności mają przepisy o immisjach?

Zagadnienia te wywołują wiele kontrowersji. Między innymi, zwolennicy poglądu o niedopuszczalności roszczenia o zaniechanie szkodliwych działań przedsiębiorstwa górniczego posługują się argumentem, że przewidywane przez prawo górnicze odszkodowanie, niezależne od winy, i cały system naprawienia szkody świadczy o tym (przy braku innych przepisów), iż roszczenie o odszkodowanie jest jedynym uprawnieniem, jakie służy właścicielowi nieruchomości względem oddziałującego przedsiębiorstwa górniczego⁴⁶. Pogląd ten łączy się z regułą ze stanowiskiem, że jedyną podstawą wynagrodzenia szkód związanych z wydobywaniem kopalin jest prawo górnicze⁴⁷. Nie jest więc uzasad-

⁴⁶ Zob. Płodowski, *Prawo górnicze...*, s. 44, suplement 1977, s. 43.

⁴⁷ Wasilewski, *Obszar...*, s. 60.

nione dokonywanie podziału odpowiedzialności za szkodę górnictw (odpowiedzialność oparta na art. 53 prawa górn.) i za szkodę związaną z ruchem zakładu górnictw (odpowiedzialność oparta na przepisach kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych)⁴⁸. Według odmiennego, przeważającego stanowiska, wspomniany podział istnieje, ponieważ pojęcie szkody górnictw dotyczy wyłącznie szkody wyrządzonej robotami górnictwymi w nieruchomości, jej części składowej lub w niektórych urządzeniach z nią połączonych, wymienionych w art. 53 ust. 1 prawa górn.⁴⁹ Inne szkody, np. w ruchomościach, albo polegające na uszkodzeniu ciała lub rozstroju zdrowia, a także w nieruchomościach, ale nie wyrządzone w trakcie robót górnictw (np. w transporcie na powierzchni) nie są objęte regulacją prawa górnictw. W stosunku do takich szkód obowiązek ich naprawienia płynie z ogólnych zasad odpowiedzialności odszkodowawczej, przewidzianej w kodeksie cywilnym (art. 415 i nast.)⁵⁰. Stanowisko to należy podzielić.

W praktyce chodzić będzie głównie o art. 435 k.c. Odpowiedzialność jest w takim wypadku oparta na zasadzie ryzyka, a zgodnie z utrwalonym stanowiskiem, obojętna jest wtedy bezprawność zachowania sprawcy, będąca przesłanką winy. Jeżeli w konkretnej sytuacji odpowiedzialność została oparta na art. 415 k.c., to tak, jak dla ogółu szkód powstałych w wyniku oddziaływań pośrednich, i tym razem, rozważając problem winy przedsiębiorstwa górnictw należałoby, wśród szeregu okoliczności, ocenić zachowanie sprawcy z punktu widzenia art. 144 k.c. Jest to jednak w pewnej mierze założenie teoretyczne, ponieważ trudno sobie wyobrazić współczesne przedsiębiorstwo górnictw, nie spełniające wymogów przewidzianych przez art. 435 k.c.⁵¹

Odpowiedzialność za szkodę górnictw, w myśl art. 53 ust. 1 prawa górn., również opiera się na zasadzie ryzyka⁵². Stosownie do tego prze-

⁴⁸ Płodowski, glosa wymieniona w przyp. 39; Wasilewski, *Obszar...*, s. 64; zob. jednak T. Płodowski, *Prawo górnictw, suplement* 1967, s. 44–45.

⁴⁹ Agopszowicz, *Odpowiedzialność...* s. 69.

⁵⁰ Agopszowicz, *Zarys...*, 1974, s. 224, w wydaniu z 1980 r. Autor wyowiada się niejasno, t. 2, s. 66 i n.; orz. SN z 10.05.1962 r. 3 CR 941/61, OSNCP 1963, nr 10, poz. 226; orz. SW w Katowicach cyt. w przyp. 39. W rozważaniach pomijam kwestię zbiegu norm. Por. także zakres odszkodowań przewidzianych przez Rozporządzenie RM z 16.05.1983 r. w sprawie odszkodowań za nie dające się usunąć uszkodzenia gruntów (Dz.U. nr 32, poz. 151).

⁵¹ Na temat ruchu zakładu górnictw i ruchu w rozumieniu art. 435 k.c. Agopszowicz, *Zarys...*, t. 1, s. 73–74.

⁵² Agopszowicz przyjmuje, że jest to odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu uprawnień, nie wiąże się z zasadą ryzyka, ponieważ w myśl poglądów Autora o odpowiedzialności prewencyjnej, powodowałoby to konieczność zaniechania działania szkodliwego (*Obowiązek zapobieżenia szkodzie*, Wrocław 1978, s. 172 i n.).

pisu odpowiada się bez względu na to, czy szkodę można było przewidywać oraz, czy ktokolwiek ponosi winę. Można zatem stwierdzić, że wobec przyjętej zasady odpowiedzialności nie wystąpi potrzeba badania bezprawności, niezależnie od tego, czy podstawą odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną działalnością przedsiębiorstwa górniczego będą przepisy prawa cywilnego (art. 435 k.c.), czy też prawa górniczego (art. 53 ust. 1).

Dokonując podsumowania tego fragmentu rozważań, można powiedzieć, że z punktu widzenia stosunków sąsiedzkich, zarówno dla odpowiedzialności za szkody wyrządzone nieruchomościom przez przedsiębiorstwo górnicze (w granicach obszaru górniczego lub poza nim, np. na terenie górniczym), jak i dla roszczeń właścicieli tychże nieruchomości obojętne jest zastosowanie się sprawcy szkody do przepisów prawa sąsiedzkiego (art. 144 k.c.). Normy w nich zawarte mają natomiast znaczenie dla ochrony negatoryjnej własności nieruchomości przed immisjami pośrednimi przedsiębiorstwa górniczego.

Pozostaje obecnie sformułować ogólny wniosek, dotyczący całości przeprowadzonych rozważań. Skłaniają one do stwierdzenia, że jeżeli przepisy szczególne przewidują sytuacje, które określimy jako immisje pośrednie w stosunkach sąsiedztwa, nie regulując jednocześnie dozwolonej miary oddziaływań (a tak jest w prawie lokalowym i górniczym), należy zastosować odpowiednio art. 144 k.c. Przepis ten zawiera w miarę precyzyjne kryteria ocenne, pozwalające ustalić stopień dozwolonych immisji praw (własności lub innych praw podmiotowych), a więc także określić zachowanie jako bezprawne wtedy, gdy przesłanka bezprawności jest potrzebna dla dochodzenia roszczeń.

Wpłynęło do Redakcji
„Folia iuridica” w 1980 r.

Katedra Prawa Cywilnego
Uniwersytet Łódzki

Wojciech Jan Katner

THE PROBLEM OF INDIRECT IMMISSION IN HOUSING LAW AND MINING LAW

The interaction of immovables belonging to different owners is called 'immission'. There are two form of immission — direct and indirect. The direct immission is such an action which takes place within the neighbour's premises and the results arise entirely there. The indirect immission arises when an action taken on any premises is then passed on to neighbouring premises, in form of smoke, dust, fluids, vibration, noise, as dewatering or flooding of premises, performing of earth works endangering the stability of neighbouring premises, etc.

This paper deals almost exclusively with indirect immissions. The basic rule referring to indirect immission is article 144 of the Civil Code (C. C.). It provides that the owner of immovable property, while executing his rights, should restrain from activities excessively disturbing the use of neighbour's property, based upon its socioeconomic predestination and local conditions'. Besides the Civil Code, the rules concerning neighbour law are contained in several particular laws, e.g. in water law, building law, mining law, housing law, environment law, etc.

For practical reasons, from among the above mentioned laws, only the housing law and mining law will be considered more closely, as regards the admissible scope level size of indirect action and redress due in case of transgress.

1. The housing law — the Act of 10 April 1974 (Dziennik Ustaw 1983, No 11, item 55) — is associated here with the regulations of C. C. about renting. They impose on the tenant of premises the duty to comply to rules of local order and to respect the needs of other tenants and neighbours. In case of a gross or persistent violation of rules of order by the tenant, or such improper behaviour which makes living in other apartments of the building a nuisance, the house owner may claim to terminate the renting contract without a term of notice (art. 685 C. C.) and to have the tenant evicted (art. 35, item 1 housing law). To find the behaviour to be a nuisance, an auxiliary criterion of average level size of immission (art. 144 C. C.) should be applied. This regulation is a determinant of illegality for negatory claims from art. 222 § 2, together with art. 690 C. C.

2. The mining law — the decree of 6 May 1953 (Dziennik Ustaw 1978, No 4, item 12). The relation between a mining enterprise, active in a mining area, and owners of other premises is not identical with that between other owners of neighbouring and interacting premises. They are, however, so similar that the principles of neighbour law of immission may be applied correspondingly. A mining enterprise can influence indirectly the neighbouring premises, working on or underground (art. 31 mining law). The mining law does not provide for admissible size level of immission, resulting from the activity of a mining enterprise, except the regulation about protective pillars (the government decree of 18 April 1963, Dziennik Ustaw, No 18, item 98).

The author admits a very cautious application of rules of C. C. in relation to conditions proper for the mining law. Therefore, he admits an auxiliary application of art. 144 C. C., provided that the tolerable level size of indirect immission should be high enough to enable to execute the rights of a mining enterprise, according to mining law. It also refers to negatory claims (art. 222 § 2 C. C.) which the author considers both legally and socially justified, in case the established level of toleration is transgressed.

Thum. L. Lamentowski