

Wojciech Jan Katner

Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności

Palestra 25/5(281), 44-56

1981

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

WOJCIECH JAN KATNER

Ukształtowanie legitymacji w procesie negatoryjnym o pośrednie naruszenie własności

Natura roszczeń petytoryjnych zdaje się wskazywać bez zwiększonych wątpliwości na krąg osób uprawnionych do wniesienia powództwa negatoryjnego. W rzeczywistości problem jest bardziej złożony. Chodzi zwłaszcza o sprawy dotyczące ochrony przed pośrednimi naruszeniami własności nieruchomości w stosunkach sąsiedzkich. Stanowią one często jednocześnie naruszenie środowiska naturalnego człowieka. Autor uwzględni szeroki krąg podmiotów mających legitymację czynną (materialnoprawną i procesową) oraz bierną, wypowiadając się także co do zmian, jakie w omawianych kwestiach wprowadziła ustawa z 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska.

Z faktem sąsiedztwa dwu czy więcej nieruchomości zawsze łączyły się różne niedogodności, powodowane wzajemnie na skutek działalności właścicieli-sąsiadów. Współcześnie oddziaływania nieruchomości na siebie znacznie się rozszerzyły przestrzennie¹ i bardziej pogłębiły się ujemnie następstwa tzw. immisji pośrednich za pomocą płynnych i lotnych trucizn, dymów, zapachów, wstrząsów, hałasu itp. Wiąże się to nieuchronnie z szybkim rozwojem przemysłu, uprzemysławianiem się i chemizacją rolnictwa, wzrostem ilości środków transportu itd. Dotknięci skutkami oddziaływania, coraz częściej występują z roszczeniami przeciwko sprawcom, przy czym zdecydowana większość sporów dotyczyła dotychczas roszczeń odszkodowawczych. Od pewnego czasu mówi się jednak coraz częściej o roszczeniach zapobiegawczych, zaczynają też coraz liczniej pojawiać się sprawy o ochronę przed naruszeniami pośrednimi własności nieruchomości, wnoszone na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c.²

Warto zwrócić uwagę na znaczenie powództwa negatoryjnego w omawianej kategorii spraw, pozwalającego domagać się przerwienia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń, jeżeli immisje pośrednie przekraczają przeciętną miarę, wyznaczoną przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe.³ Lektura choćby codziennej prasy dostarcza wielu przykładów skarg właścicieli nieruchomości, a jeszcze częściej skarg najemców mieszkań na utrud-

¹ Powszechnie przyjmuje się, że nieruchomości sąsiednie to takie, które ze sobą bezpośrednio graniczą, oraz takie, które oddziałują na siebie w taki sposób, iż zdarzenia występujące na jednej nieruchomości wywierają skutki na innej, przy czym nie ma tu znaczenia odległość między nimi. Na szeroki zakres przestrzenny „sąsiedztwa” zwraca uwagę charakterystyczne orzeczenie sądu w Nicei z 9.XII.1964 r., w którym uznano, że Towarzystwo Lotnicze „Air France” jest sąsiadem wszystkich właścicieli nieruchomości poddanych jego oddziaływaniom (zob. J.B. Blaise: *Responsabilité et obligations coutumières dans les rapports de voisinage*, „Revue trimestrielle de droit civil”, 1965, nr 2, s. 275).

² O znaczeniu roszczeń prewencyjnych, w tym *actio negatoria*, szeroko pisze A. Agop-szowicz: *Obowiązek zapobieżenia szkodzie*, Ossolineum 1978. Por. też uchwałę SN z dnia 4.III.1975 r. III CZP 89/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 7 oraz orzec. Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 30.I.1973 r. III Cr 40/73, OSPiKA 1975, z. 12, poz. 271.

³ Zob. opublikowane ostatnio na temat art. 144 k.c.: W. Kocou: *Ochrona cywilnoprawna przeciwko niedozwolonym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie* (art. 144 k.c.), „Palestra” 1977, nr 12, s. 68; W. Katner: *Zastosowanie art. 144 k.c. do różnego rodzaju immisji*, *Acta Universitatis Lodzianensis*, seria I, 1978, z. 42, s. 51.

nianie im korzystania z lokali przez uciążliwych sąsiadów, szczególnie przez przedsiębiorstwa handlowe, gastronomiczne i zakłady produkcyjne. Poszukiwanie ochrony w drodze administracyjnej okazuje się nieraz bezskuteczne, zainteresowani zaś nie zdają sobie sprawy nie tylko z tego, jakie roszczenia rzeczowe im przysługują, ale również z tego, czy mogą z nich skorzystać, jeżeli reprezentują inne niż własność prawo do posiadanej nieruchomości (lokalu) o charakterze rzeczowym lub obligacyjnym. Rozważania nasze ograniczymy do powództwa negatoryjnego i rozpatrzmy zagadnienie legitymacji w sprawach o pośrednie naruszenie korzystania z nieruchomości (lokalu) w stosunkach sąsiedzkich. Ze względu na częste powiązanie immisji pośrednich z naruszeniem środowiska człowieka, w dalszych uwagach zostanie poruszony problem legitymacji w związku z niektórymi przepisami ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. Przejdźmy jednak na razie do podstawowego zagadnienia wyłaniającego się na tle art. 222 § 2 w zw. z 144 k.c.

Z istoty roszczeń petytoryjnych może wynikać, że kwestia legitymacji w procesie nie powinna budzić żadnych wątpliwości. Przeciż z brzmienia odpowiednich przepisów i ich umiejscowienia w kodeksie wynika, że roszczenia przysługują właścicielowi. Powstaje jednakże pytanie, czy rzeczywiście legitymowani są tylko właściciele.⁴

Prawo polskie nie przyjęło konstrukcji ogólnego roszczenia negatoryjnego, które by przysługiwało każdemu uprawnionemu do rzeczy z jakiegokolwiek tytułu. Należy się jednak zastanowić, czy poza właścicielem przysługuje to roszczenie (albo jemu podobne) innym podmiotom, zwłaszcza uprawnionym z tytułu ograniczonych praw rzeczowych: użytkownika, służebności osobistej mieszkania lub prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej oraz — niezależnie od tego — najemcy lokalu mieszkalnego i dzierżawcy gruntu? Rodzi się także następna wątpliwość: przeciwko komu może być to roszczenie skierowane w stosunkach sąsiedzkich, jeżeli się weźmie pod uwagę brzmienie i zasadniczy cel art. 144 k.c.?

Rozwiązanie powyższych kwestii ma istotne znaczenie praktyczne, zważywszy na to, że stosunki sąsiedzkie dotyczą współcześnie ogółu podmiotów: osób fizycznych i osób prawnych, a wśród nich także j.g.u., w tym również państwowych jednostek organizacyjnych, występujących z roszczeniami „na zewnątrz” i wzajemnie względem siebie.⁵

A. Legitymacja czynna (materialnoprawna)

Roszczenie negatoryjne przysługuje przede wszystkim właścicielowi nieruchomości gruntowej oraz budynkowej, jeżeli budynek stanowi odrębną od gruntu nieruchomość. Na równi z nim należy traktować właściciela lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębny przedmiot własności (art. 135 § 1 k.c.).⁶ Nie jest przy tym

⁴ Co do *rei vindicatio* — zob. S. Wójcik: Windykacyjna ochrona własności, ZNUJ nr 21, 1965, s. 31 i nast., 110 i nast.

⁵ Omawiam zagadnienie w odniesieniu do sporów sąsiedzkich, pomijając kwestie ogólne dotyczące roszczenia negatoryjnego (zob. T. Dybowski: Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969, s. 242 i nast., 366 i nast.).

⁶ Podobnie na tle prawa niemieckiego Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: Nachbarrecht im Bundesgebiet (ohne Bayern) und den Westberlin, Berlin 1964, s. 691. Odmienne natomiast na tle naszego prawa J. Wasilkowski: Prawo własności w PRL — Zarys wykładu, Warszawa 1969, s. 139.

istotne, czy właściciel jest lub był posiadaczem nieruchomości.⁷ Dodajmy, że legitymacja dotyczy oczywiście aktualnego właściciela, niezależnie od tego, kiedy rozpoczęło się naruszenie pośrednie nieruchomości. Jeżeli w trakcie toczącego się procesu nastąpiło przejście prawa własności na inną osobę, wstępuje ona w miejsce poprzednika zgodnie z art. 192 pkt 3 k.p.c.

W razie pośredniego naruszenia własności państwowej przez osoby trzecie albo w stosunkach wzajemnych między tymi jednostkami legitymacja czynna przysługuje państwowym osobom prawnym co do mienia znajdującego się w ich zarządzie (art. 40, 123 § 2 k.c.), a Skarbowi Państwa co do tych części mienia ogólnonarodowego, które nie znajdują się pod zarządkiem państwowym osób prawnych (art. 34 k.c.). W tym ostatnim wypadku roszczenie realizuje jednostka państwowa nie mająca osobowości prawnej, występująca jako *statio fisci*. Jest to związane z zasadą jedności własności państwowej i na jej tle — z przyznaniem państwowym osobom prawnym szczególnego rodzaju prawa podmiotowego do przydzielonego im mienia, podobnego do prawa własności.⁸ Tak więc zarówno w stosunkach z osobami trzecimi jak i między państwowymi osobami prawnymi przysługuje roszczenie negatoryjne, a nie — jak się próbuje czasem podnosić — podobne do negatoryjnego (*quasi-negatoryjne*).⁹

Rozważmy, jak się kształtuje problem legitymacji czynnej w wypadku współwłasności. Na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 209 k.c. należy przyjąć, że z roszczeniem może wystąpić każdy współwłaściciel, albowiem czynność ta zmierza do zachowania wspólnego prawa. Roszczenie jest wtedy kierowane przeciwko osobie trzeciej. Sprawa się komplikuje, gdy pośredniego naruszenia własności dopuszczają się współwłaściciele względem siebie. Nie ma wtedy zastosowania art. 206 k.c., ponieważ żaden ze współwłaścicieli nie został pozbawiony współposiadania rzeczy wspólnej. Jeżeli jednak został dokonany podział *quoad usum*, wtedy sytuacja współwłaściciela staje się podobna do statusu osób, które mają samodzielne prawo własności.

W literaturze zachodnoniemieckiej prezentowany jest pogląd, że współwłaścicielom między sobą przysługuje tylko roszczenie o ochronę wspólnych interesów, nie mają więc oni legitymacji do wytoczenia powództwa negatoryjnego tak długo, dopóki trwa współwłasność.¹⁰ W tym samym kierunku idzie zapatrywanie T. Dybowskiego, który uważa, że w stosunkach między współwłaścicielami nie można konstruować roszczenia negatoryjnego szczególnego rodzaju, analogicznie do *vindicatio partis*. Wszelkie spory między nimi dotyczą wykonywania zarządu rzeczą wspólną, unormowanego w art. 199—208 k.c. Jeżeli naruszenie własności nie polega na wyzuciu współwłaściciela z posiadania, to nadal istnieje jego więź

⁷ Zob.: H. Westermann: *Sachenrecht*, Karlsruhe 1966, s. 177; Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: *op. cit.*, s. 690.

⁸ Zob.: T. Dybowski: *Ochrona (...)*, jw., s. 244 i nast., J. Ignatowicz: *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1976, s. 47—48.

⁹ Tak co do roszczenia windykacyjnego: S. Wójcik: *Windykacyjna (...)*, *op. cit.*, s. 56; tenże: *System prawa cywilnego*, t. II, Ossolineum 1977, s. 478. Zob. też T. Dybowski: *Ochrona (...)*, jw., 367, 243—251.

¹⁰ Np. Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: *op. cit.*, s. 600 i nast., 697 (przyp. 198) i powołane tam poglądy Eltzbachera oraz Staudingera co do § 1004 k.c.n. Zob. jednak odmiennie J. Staudinger: *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, t. III, Berlin 1935, s. 701.

z rzeczą oraz szczególna więź między współwłaścicielami regulowana przez wspomniane przepisy.¹¹

Przedstawiony pogląd jest w pełni uzasadniony, gdy mamy do czynienia z klasyczną współwłasnością.¹² Jednakże w wypadku współwłasności nieruchomości, zwłaszcza budynkowej, częstym zjawiskiem jest podział *quoad usum*, co oczywiście ogromnie ułatwia korzystanie z budynku przez wszystkich współwłaścicieli. Ich sytuacja faktyczna jest wtedy zbliżona do osób, które są właścicielami lokali stanowiących odrębną własność. Nie ma, jak sądzę, powodu, ażeby współwłaścicielom nie przyznać w takim wypadku uprawnień, które przysługiwać będą właścicielom lokali. Stosownego ograniczenia nie zawiera k.c. ani w przepisach o współwłasności, ani w przepisach o ochronie własności, które w systematyce kodeksu zostały umieszczone na końcu całości problematyki związanej z własnością. Może co najwyżej wystąpić zbieg roszczeń z art. 222 § 2 k.c. z roszczeniami z art. 199—208 k.c. Nie należy tego oceniać negatywnie.¹³

Zbadajmy problem w odniesieniu do innych praw rzeczowych.

Zgodnie z art. 251 k.c. do ochrony praw rzeczowych ograniczonych stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Legitymacja czynna przysługuje więc w procesie negatoryjnym użytkownikowi, osobie uprawnionej z tytułu służebności gruntowej i osobistej (zwłaszcza służebności mieszkania) oraz z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej — w zakresie przysługującego im prawa.¹⁴

Ze względu na charakter prawny użytkownika wieczystego¹⁵ trzeba bez wątplenia przyjąć, że użytkownik korzysta z ochrony należnej właścicielowi, wobec czego ma on legitymację do wniesienia powództwa negatoryjnego.¹⁶

Szczególne wątpliwości rodzi sytuacja najemcy oraz dzierżawcy, a zatem osób uprawnionych do korzystania z rzeczy na podstawie umowy z właścicielem. Problem ten wymaga szerszego omówienia.

Przepisy księgi III k.c. odsyłają do ochrony własności, gdy chodzi o ochronę praw najemcy lokalu mieszkalnego i użytkowego (art. 690 k.c.). Art. 694 k.c. stwierdza, że do ochrony praw dzierżawcy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W kodeksie cywilnym nie jest wyraźnie rozstrzygnięty problem uprawnień do wniesienia powództwa petytoryjnego, zwłaszcza w odniesieniu do dzierżawcy. Powstaje pytanie, czy art. 694 k.c. — poprzez art. 690 k.c. — odsyła do przepisów o ochronie własności. Zagadnienie nie jest jednolicie ujmowane zarówno na tle naszego prawa jak i obcych ustawodawstw. Sięgnijmy po kilka przykładów.

¹¹ T. Dybowski: Ochrona (...), jw., s. 369. Podobnie S. Wójcik: System (...), op. cit., s. 527—528.

¹² Odmienne J. Krajewski: Formy realizacji uprawnień współwłaściciela do posiadania rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności, „Palestra” 1968, nr 3, s. 37. Autor ten uważa, że w razie naruszenia prawa do korzystania z rzeczy wspólnej w inny sposób niż przez pozbawienie posiadania przysługuje współwłaścicielowi powództwo o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

¹³ A. Ohanowicz: Zbieg norm w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1963, s. 17.

¹⁴ W prawie austriackim wymienia się jeszcze zastawnika i wierzyciela hipotecznego. Por. H. Klang: .Kommentar zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, t. II, Wien 1950, s. 602.

¹⁵ Zob. J. Ignatowicz: Prawo rzeczowe (...), op. cit., s. 173 i cytowane tam orzecznictwo i literatura.

¹⁶ J. Smyczyński: Ochrona prawa wieczystego użytkownika, „Palestra” 1971, nr 3, s. 16.

Na gruncie prawa RFN, obok kategoriycznych stwierdzeń, że legitymacja czynna nie przysługuje ani najemcy, ani dzierżawcy,¹⁷ prezentowany jest pogląd, że w interesującej nas kwestii nie można inaczej traktować najemcy i dzierżawcy niż osobę, która ma określone prawo rzeczowe, np. użytkowania. Nie może bowiem odgrywać żadnej roli fakt, że temu ostatniemu przysługuje prawo podmiotowe bezwzględne, a najemcy i dzierżawcy — uprawnienia przysługujące wyłącznie na podstawie umowy.¹⁸ Takie rozróżnienie — pisze J. Staudinger — jest dla określenia roszczeń służących ochronie tych praw nieprzydatne. Chodzi tu o ochronę przed osobami trzecimi, a pod tym względem prawa rzeczowe stoją na równi z posiadaniem praw obligacyjnych. Zakłócenia dotyczą przede wszystkim najemcy i dzierżawcy, jeżeli nieruchomości oddano do korzystania, a nie właściciela, który może nawet nie chcieć wdawać się w spór z sąsiadem. W wypadku naruszenia rzeczy będącej przedmiotem najmu narusza się umowę, toteż najemca może skierować roszczenie negatoryjne przeciwko sąsiadowi na podstawie § 536 k.c.n. w zastępstwie wynajmującego.¹⁹

Orzecznictwo austriackie stoi na stanowisku, że żadne osoby uprawnione do korzystania z nieruchomości na podstawie umowy nie są legitymowane do wniesienia powództwa negatoryjnego wyprowadzanego z § 364 ust. 2 k.c.a.²⁰ Tylko właściciel może, zdaniem judykatury, ocenić, czy czynności podejmowane na gruncie sąsiednim zagrażają jego własności lub pogorszeniu rzeczy.²¹ Pogląd ten, ogólnie panujący, ma wielu przeciwników, którzy uważają, że właściciel nie może wystarczająco dbać o interesy najemcy lub dzierżawcy, jeżeli zaś przyznaje się uprawnienie do ochrony negatoryjnej osobom, które mają inne niż własność prawo rzeczowe, to z tych samych przyczyn należy je przyznać najemcy i dzierżawcy.²²

Podobne zapatrywanie jak ostatnio przedstawione panuje raczej powszechnie w nauce i orzecznictwie szwajcarskim,²³ francuskim,²⁴ radzieckim²⁵ oraz w systemie obowiązywania *common law*.²⁶ W doktrynie francuskiej, np. uznaje się, że najemcy i dzierżawcy zastępują właścicieli w wykonywaniu uprawnień. Z zasady wzajemnego współzycia sąsiedzkiego wynika więc, że prawa i obowiązki występujące między właścicielami powinny się także odnosić do najemców i dzierżawców.²⁷

17 Tak np. Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: op. cit., s. 691 i powołane tam orzecznictwo, a także H. Jehner: Die Bestimmung des Störers im Sinne des § 1004 BGB und die Begründung seiner Haftung, Tübingen 1971, s. 46 i nast.

18 J. Staudinger: op. cit., wyd. 1956 r., s. 458 (co do § 907 k.c.n.).

19 J. Staudinger: op. cit., s. 458; Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: op. cit., s. 691 (przyp. 168).

20 F. Gschnitzer: Lehrbuch des österreichischen Bürgerlichen Rechts, Sachenrecht, Wien—New York 1968, s. 60.

21 H. Klang: op. cit., s. 169, 602.

22 Tak: H. Kapfer: Das ABGB, Wien 1975, s. 460; H. Klang: op. cit., s. 169; F. Gschnitzer: op. cit., s. 129. Zob. też J. Lachout: Nachbarrecht, „Österreichische Juristen-Zeitung“ 1953, nr 22, s. 589.

23 P. Tuor: Das schweizerische Zivilgesetzbuch, Zürich 1965, s. 521; A. Meier-Hayoz: Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, t. IV/1/1, Bern 1965, s. 254. Odmiennie A. Waldis: Das Nachbarrecht unter Berücksichtigung der kantonalen und bundesrechtlichen Praxis, Zürich 1952, s. 19.

24 R. Savatier: Cours de droit civil, t. I, Paris 1947, s. 34 i t. II, Paris 1949, s. 118.

25 J.B. Nowickij (red.): Woprosy sowietskogo graždanskogo prava w praktike suda i arbitraža, Moskwa 1960, s. 75. Zob. nieco inaczej E.A. Flejszyc, O.S. Joffe: Kommentarij k GK RFSSR, Moskwa 1970, s. 226.

26 Zob. Restatement of the Law of Torts, t. IV, St. Paul 1939, s. 234—236.

27 R. Savatier: op. cit., J. Carbonnier: Droit civil, t. II, Paris 1957, s. 151.

Przejdźmy teraz do prawa polskiego. Za przyznaniem legitymacji czynnej osobom, które mają określone prawo do mieszkania albo do nieruchomości na podstawie stosunku obligacyjnego, wypowiada się w większości judykatura i doktryna. Na uwagę zasługują zwłaszcza obszernie wywody B. Walaszka, który zajął się sytuacją najemcy.

Stwierdził on, że umieszczenie w k.c. przepisu art. 690 doprowadziło do „uzgodnienia prawa sąsiedzkiego z prawem najmu lokali mieszkalnych i użytkowych. Przyznanie najemcy w zasadzie takiej ochrony, jaka przysługuje właścicielowi, daje mu prawo ochrony władztwa prawnego nad rzeczą wobec pośrednich immisji pochodzących bądź z mieszkań innych najemców budynku, bloku, bądź z nieruchomości sąsiednich w szerokim rozumieniu art. 144 k.c. Każdy więc najemca ma takie same obowiązki, jakie nakłada na właściciela nieruchomości wyjściowej, i takie same prawa, jakie przyznaje właścicielowi nieruchomości sąsiednich art. 144 k.c.”²⁸ Podobnie rzecz się ma, gdy chodzi o najem lokalu. Treścią zobowiązania z umowy najmu lokalu jest skuteczne wobec wszystkich uprawnienie najemcy do władania i korzystania z lokalu w sposób określony przepisami i umową. Na najemcy spoczywa jednocześnie obowiązek powstrzymania się od zachowań zakłócających korzystanie z sąsiednich lokali, z reguły także będących przedmiotami najmu. Obowiązki sąsiedzkie stwarzają uprawnienie do ochrony przed tego rodzaju działaniami wykraczającymi poza przeciętną miarę, o której mowa w art. 144 k.c.²⁹

Powyższy pogląd podziela R. Czarnecki w Komentarzu do k.c.³⁰ Autor ten próbuje ponadto rozszerzenie zakresu podmiotowego roszczenia negatoryjnego w stosunkach sąsiedzkich na osoby posiadające prawo do lokalu w spółdzielni lokatorskiej.³¹ Wniosek taki jest wyprowadzany z art. 690 k.c. przy zastosowaniu wniosku interpretacyjnego *a minori ad maius*.³²

Za przyznaniem ochrony negatoryjnej najemcy mieszkania opowiedział się niedawno Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 4.VII.1975 r. uznając, że „najemcy lokalu mieszkalnego przysługuje przeciwko innemu najemcy lokalu w tym samym budynku roszczenie o zaniechanie lub ograniczenie działań związanych z użytkowaniem lokalu a wywołujących hałas przekraczające miarę, jakiej zachowania wymaga spokojne używanie lokalu mieszkalnego”.³³

Odmienne, odosobnione stanowisko w powyższej kwestii zajmuje J. Szachulowicz. Twierdzi on, że uprawnień najemcy do ochrony negatoryjnej nie można wyprowadzać z art. 690 k.c., ponieważ celem tego przepisu jest ochrona obligacyjnego stosunku najmu, a nie prawa własności. Poza tym „najemcy nie przysługują wszelkie uprawnienia właściciela z dziedziny ochrony własności, lecz tylko te, których istota da się pogodzić z istniejącym stosunkiem pomiędzy wy-

²⁸ B. Walaszek: Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego, RPEiS 1965, nr 1, s. 46.

²⁹ B. Walaszek: op. cit., s. 47. Podobnie Z. Radwański: System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, Ossolineum 1976, s. 339.

³⁰ R. Czarnecki: Kodeks cywilny — Komentarz, Warszawa 1972, s. 389.

³¹ R. Czarnecki: op. cit.

³² M. Gersdorf, J. Ignatowicz: Prawo spółdzielcze — Komentarz, Warszawa 1966, s. 366.

³³ Orzeczn. SN z dnia 4.VII.1975 r. III CZP 89/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 7. Dla poparcia tej tezy SN powołał się na art. 690 k.c. oraz stwierdził, że wobec braku odpowiednika powyższego przepisu w prawie lokalowym z 1974 r. ma on, na podstawie art. 680 k.c., odpowiednie zastosowanie w wypadku najmu wynikającego zarówno z umowy jak i na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale.

najmującym a najemcą. (...) Będzie więc on mógł na podstawie art. 690 k.c. dochodzić tylko takich roszczeń, które nie będą wkraczać w sferę uprawnień właściciela, przyznanych najemcy wyraźnym przepisem". J. Szachulowicz podnosi też, że najemca nie może mieć uprawnień do wykonywania treści własności za właściciela lub obok niego równolegle, nie przemawiają zaś za tym również względy praktyczne.³⁴

Dotychczasowe rozważania prowadzą do wniosku, że w doktrynie, a od niedawna i w polskim orzecznictwie, dominuje pogląd o przyznaniu najemcy legitymacji do wniesienia powództwa negatoryjnego.

Nie da się tego automatycznie odnieść do sytuacji dzierżawcy, chociaż spróbuję dowieść, że na tle obowiązujących przepisów ma on sytuację podobną do najemcy, tak że również jemu przysługuje legitymacja czynna w procesie negatoryjnym. W naszym piśmiennictwie, odmiennie niż na gruncie ustawodawstwa obcych, nie omawiano łącznie uprawnień do ochrony negatoryjnej najemcy i dzierżawcy, przyznając bądź odmawiając jej co do obu rodzajów umów. Kwestia ta została również odmiennie potraktowana w orzecznictwie.

W orzec. SN z dnia 15.IV.1967 r.³⁵ Sąd Najwyższy stwierdził, że jedynie najemcy lokalu — ze względu na doniosłość najmu — zapewniono ochronę podobną do ochrony właściciela, mającego bezwzględne prawo podmiotowe. Zdaniem SN założenia społeczne leżące u podstaw art. 690 k.c. nigdy nie dotyczyły dzierżawcy i dlatego nie było postulatów, aby zapewnić mu ochronę podobną do ochrony właściciela.³⁶ Tak, to prawda. Co się tyczy ochrony najmu, to art. 690 k.c. stanowi *novum*. Podobnego przepisu nie było w kodeksie zobowiązań. Przyczyną jego umieszczenia w k.c. była chęć wzmocnienia pozycji prawnej najemcy, i to nie jakiegokolwiek rzeczy, ale wyłącznie lokalu. Mogłoby to sugerować raczej wąską wykładnię powyższego przepisu. Czy jednak oznacza to, że stanowisko SN wyrażone w cytowanym wyżej orzeczeniu jest słuszne? Wszecześnie rozważając społeczne i gospodarcze funkcje najmu i dzierżawy, niepodobna znaleźć żadnej racjonalnej przyczyny, dla której w kwestii ochrony należałoby odmiennie traktować te prawa. Dzierżawa jest przecież odmianą najmu i jak wskazuje orzecznictwo, wielokrotnie trudno jest ustalić na podstawie treści umowy, czy strony zamierzały zawrzeć umowę dzierżawy, czy też najmu.³⁷

Ograniczmy ten problem wyłącznie do wypadków pośredniego oddziaływania nieruchomości będących przedmiotem dzierżawy. Łatwo zauważyć, że funkcje gospodarcze dzierżawy, np. gruntu rolnego, są bardzo podobne do użytkowania takiego gruntu, mianowicie do korzystania z niego i pobierania pożytków. Nie ulega przy tym wątpliwości, że uprawniony z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego użytkowania ma legitymację do wniesienia powództwa z art. 222

³⁴ J. Szachulowicz: Prawnierzeczowe środki ochrony stosunku najmu, „Palestra” 1968, nr 5, s. 34; tenże: Odpowiedzialność deliktowa przedsiębiorstw państwowych wprawianych w ruch za pomocą sił przyrody, Warszawa 1968, s. 120—122. Dodać należy, że T. Dybowski cyt. wyżej w pracy (Ochrona (...), op. cit., s. 367), aprobując co do zasady uprawnienie najemcy do roszczenia negatoryjnego, nazywa je roszczeniem podobnym do negatoryjnego. Niejasno w powyższej kwestii wypowiada się S. Wójcik: System (...), op. cit., t. II, s. 527.

³⁵ Orzec. SN z dnia 15.IV.1967 r. III CZP 26/67, OSNCP 1967, nr 11, poz. 196.

³⁶ Podobnie J. Krzyżanowski (Kodeks cywilny — Komentarz, jw., s. 1491), ale autor ten cytuje tylko orzeczenie SN z dnia 15.IV.1967 r., nie uzasadniając bliżej swego stanowiska. Legitymację dzierżawcy na tle k.c. przyznaje W. Koccon: op. cit., s. 74.

³⁷ J. Krzyżanowski: op. cit., s. 1487—1489 i cytowane tam orzecznictwo.

§ 2 k.c. Rodzi się pytanie, czy powinno się w omawianej kwestii stawiać w lepszej sytuacji użytkownika niż dzierżawcę tylko ze względu na charakter wykonywanego przez nich prawa podmiotowego. Porównajmy teraz dzierżawcę nieruchomości z najemcą lokalu, mając na uwadze zapewnienie ochrony przed immisjami pośrednimi. Rozpatrzmy w tym celu stosowne przepisy. Nie opowiadają się one wyraźnie za przyznaniem dzierżawcy roszczeń rzeczowych, ale też tego wprost nie negują.

Art. 694 k.c. nakazuje stosować do dzierżawy odpowiednie przepisy o najmie, te zaś, jak wiemy, w kwestii ochrony najmu nie zawierają żadnego unormowania poza art. 690 k.c. Wprawdzie z brzmienia tego przepisu wynika, że odnosi się on wyłącznie do ochrony najmu lokali, sądzą jednak, że nie tylko w tym zakresie następuje odesłanie do przepisów o ochronie własności. Nie ma powodów, aby ochrona praw najemców lokali mieszkalnych lub użytkowych tak znacznie różniła się od ochrony praw dzierżawców nieruchomości. Z punktu widzenia możliwości oddziaływania w stosunkach sąsiedzkich nie ma większej różnicy między lokalem a nieruchomością. Należy raczej uznać, że jeżeli przyznaje się ochronę rzeczową najemcy lokalu, to tym bardziej powinien ją mieć dzierżawca nieruchomości Art. 694 — poprzez art. 690 k.c. — umożliwia uzasadnienie prawne takiego stanowiska.

Przepisy o najmie i dzierżawie znajdują się w tym samym tytule k.c., treść zaś i zastosowanie art. 694 k.c. trzeba interpretować na tle ogółu przepisów tego tytułu (art. 659—709). Tymczasem nic się w nich nie mówi o ochronie dzierżawcy. A przecież zagadnienie ochrony każdego prawa należy do rozstrzygnięć podstawowych. Można więc przyjąć w drodze ostrożnej wykładni obu wymienionych przepisów (art. 690, 694 k.c.) — uwzględniając jednocześnie tło społeczne i gospodarcze normowanych przez nie instytucji — że dzierżawcy nieruchomości poddanej oddziaływaniom pośrednim przez dymy, pary, gazy, płynne trucizny, hałas itp. ze strony nieruchomości sąsiednich przysługuje legitymacja do wszczęcia procesu negatoryjnego. W odniesieniu do tej sytuacji cytowane orzeczenie Sądu Najwyższego z 1967 roku nie może uzyskać poparcia.

Dodatkowym tutaj argumentem są zapatrywania głoszone na tle obcych ustawodawstw. Ci autorzy, którzy na podstawie przepisów prawa niemieckiego, austriackiego, szwajcarskiego i francuskiego przyznają prawo do ochrony negatoryjnej osobom uprawnionym z tytułu praw obligacyjnych, traktują jednolicie najemcę i dzierżawcę. Jeżeli legitymacji czynnej nie przyznają, to również łącznie obu kategoriom tych podmiotów. Dodajmy zaś, że w żadnym z powyższych ustawodawstw przepisy nie są tak przychylne popieranemu przeze mnie stanowisku jak nasz kodeks cywilny.

Przejdźmy do kolejnej kwestii. Przyznanie legitymacji osobom uprawnionym z tytułu ograniczonego prawa rzeczowego, użytkowania wieczystego albo stosunku obligacyjnego najmu i dzierżawy nie pozbawia właściciela nieruchomości legitymacji do wniesienia roszczenia negatoryjnego w stosunkach sąsiedzkich. Może on zgłosić powództwo nawet wbrew woli osób dotkniętych bezpośrednio zakłóceniami w korzystaniu z nieruchomości albo na ich wniosek.

O tej ostatniej sytuacji mówi powołane już w pracy orzeczenie Sądu Wojewódzkiego dla m. st. Warszawy z dnia 30.I.1973 r.³⁶ Powództwo o zaniechanie naruszeń własności wniosła spółdzielnia budowlano-mieszkaniowa, jako właścicielka nie-

³⁶ Orzec. SW dla m. st. Warszawy z dnia 30.I.1973 r. III Cr 40/73, OSPiKA 1975, z. 12, poz. 271 (patrz wyżej: przyp. 2).

ruchomości, działając z inicjatywy mieszkańców mających prawo rzeczowe ograniczone. W sprawie tej pojawiło się pytanie, czy zakłócanie spokoju domowego mieszkańcom-członkom spółdzielni może naruszyć prawo własności spółdzielni, czy też odpowiednie roszczenia mogą przysługiwać tylko podmiotom, którym zachowanie się innych osób bezpośrednio zakłóca korzystanie z zajmowanych lokali w budynku spółdzielni?

Zagadnienie jest kontrowersyjne. Zdaniem K. Stefaniuka, autora glosy do wymienionego wyżej orzeczenia SW w Warszawie,³⁹ ochrona, którą prawo zapewnia bezpośrednio członkom spółdzielni, nie wyłącza odpowiednich roszczeń cywilnych na rzecz spółdzielni. „W zakres sfery władztwa spółdzielni nad nieruchomościami, w skład których wchodzi mieszkania, wchodzi nie tylko dostarczanie członkom lokali, lecz również podejmowanie innych działań zmierzających do stworzenia członkom jak najlepszych warunków zamieszkiwania (art. 140 k.c. w zw. z art. 134 ustawy o spółdzielniach) i, odpowiednio do tego, przeciwdziałania czynnościom utrudniającym członkom korzystanie z mieszkań spółdzielczych. Pomijając kwestię — pisze dalej ten autor — czy spółdzielnia ma wobec członków cywilny obowiązek stosowania określonych środków cywilnoprawnych przeciwko osobom, które przez nadmierne hałasy lub inne tego typu oddziaływania (np. przykre zapachy) utrudniają członkom korzystanie z mieszkań, spółdzielnia bez wątpienia przysuguje wynikające z prawa własności uprawnienie do podejmowania takich środków prawnych”.⁴⁰

Stanowisko to należy podzielić, postulując jednocześnie częstsze występowanie właścicieli nieruchomości (zwłaszcza spółdzielni mieszkaniowych, przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej itp.) w interesie najemców — bez składania tego wyłącznie w ich ręce (koszty, pomoc prawna itp).

Rozważane dotychczas wątpliwości na tle roszczenia z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. nie występują, jeżeli immisja pośrednia dotyczy nie tylko sąsiedniej nieruchomości, ale stanowi uciążliwość powodowaną naruszeniem przepisów o ochronie środowiska w myśl przepisów ustawy z dnia 31.I.1980 r. (Dz. U. Nr 3, poz. 6). Według art. 81 ust. 1 tej ustawy z roszczeniem o zaniechanie naruszenia może wystąpić zarówno właściciel jak i posiadacz nieruchomości. Posiadaczem zaś jest każda osoba spełniająca warunki określone w art. 336 k.c. Do kręgu posiadaczy mających legitymację czynną w sporach negatoryjnych o ochronę środowiska zaliczymy zatem wszystkich władających nieruchomością bez względu na tytuł prawny, którego dotyczyły poprzednie rozważania na tle art. 222 § 2 w zw. z 144 k.c.

B. Legitymacja czynna (procesowa)

Zagadnieniem odrębnym od legitymacji czynnej materialnoprawnej, o której była dotychczas mowa, jest legitymacja procesowa, uprawniająca określone osoby do zainicjowania procesu negatoryjnego niezależnie od zachowania osoby, której prawa podmiotowe zostały naruszone. W świetle obowiązujących przepisów legitymację taką ma prokurator (art. 7 k.p.c.) oraz prezes PAG lub prezes OKA,

³⁹ K. Stefaniuk: Glosa do orzecz. przytoczonego w przyp. 38, OSPIKA 1975, z. 12, poz. 271, s. 556.

⁴⁰ Tamże, s. 557.

jeśli chodzi o podmioty arbitrażowe (art. 29 ust. 1 ustawy z 23.X.1975 r. o PAG, Dz. U. Nr 34, poz. 183).

Art. 8 k.p.c. przyznaje prawo wszczynania procesów cywilnych i brania w nich udziału organizacjom społecznym, ale tylko w wypadkach przewidzianych ustawą i przy tym wyłącznie dla ochrony praw obywateli. Pozostaje wątpliwą kwestią, żeby podobna legitymacja przysługiwała organizacjom społecznym w związku z ich działalnością statutową, ale w interesie ogólnym. Wiąże się to z szerszym zagadnieniem wszczynania i prowadzenia spraw cywilnych w interesie publicznym. Problem ten był poruszany w literaturze, nie zyskał jednak ogólnej aprobaty.⁴¹ Kwestia ta wypłynęła m.in. w związku z orzeczeniem SN z dnia 10.VII.1975 r.⁴² W sprawie leżącej u podstaw tego rozstrzygnięcia Liga Ochrony Przyrody wniosła o zakazanie kilku jednostkom uspołecznionym odprowadzania substancji szkodliwych dla zdrowia ludzkiego do strumyka przepływającego przez miasto S. (powołano się na art. 24 k.c.). Na tle stanu prawnego obowiązującego w chwili rozpoznawania tej sprawy legitymacja LOP została zakwestionowana z dwóch powodów: po pierwsze — z braku ustawowego upoważnienia do wniesienia powództwa zgodnie z art. 8 i 61 § 1 k.p.c. i po drugie — z braku przepisów statutu Ligi, z których wynikałoby to uprawnienie (statut ogranicza środki realizacji celów stowarzyszenia jedynie do metod natury propagandowej i społeczno-zapobiegawczej).

W głosie do wymienionego orzeczenia S. Grzybowski⁴³ z pewnym załamaniem zaakceptował prawne uzasadnienie odmowy legitymacji od strony przepisów prawa procesowego. Podniósł jednak, że w sprawie zostały zapewne naruszone dobra osobiste Ligi (art. 43 k.c.). Miała więc ona, zdaniem tego autora, uprawnienie do dochodzenia własnych roszczeń.

Pozostawmy na boku tę ostatnią kwestię. Szkicując zagadnienie legitymacji procesowej rozróżnić należy powództwa negatoryjne w tradycyjnych sporach sąsiedzkich oraz procesy wszczynane w razie naruszeń pośrednich, które godzą w środowisko naturalne człowieka. Wiąże się to z uchwaleniem powołanej już ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska. W pierwszej grupie spraw rozważenia wymagają trzy następujące sytuacje: a) niedogodności doznaje grupa osób fizycznych, z których jedna tylko wytacza powództwo w swoim oraz niejako w publicznym interesie, b) niedogodności dotyczą nieokreślonego kręgu podmiotów i organizacja społeczna wnosi powództwo w ich interesie, ale we własnym imieniu, c) naruszone są prawa (interesy) organizacji społecznej i występuje ona wyłącznie w celu ich ochrony.⁴⁴

Z dotychczasowych ustaleń wynika, że organizacja społeczna może wnieść powództwo w trzeciej sytuacji, w drugiej zaś wtedy, gdy ma upoważnienie ustawowe lub w niektórych wypadkach — statutowe. Pierwsza natomiast sytuacja jest przykładem swoistej *actio popularis*, której prawo polskie nie przewiduje dla ogółu roszczeń cywilnoprawnych, a więc także dla roszczeń negatoryjnych wytaczanych w stosunkach sąsiedzkich.

⁴¹ Zob.: B. Lewaszkiewicz-Petrykowska: Roszczenie o zapobieżenie szkodzie, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 1974, t. XIII, s. 55; G. Domański: Użyteczność skargi *common law* w systemie ochrony środowiska w USA, PiP 1975, nr 8-9, s. 130.

⁴² Orzeczn. SN z dnia 10.VII.1975 r. I CR 356/75, OSPiKA 1976, z. 12, poz. 232.

⁴³ S. Grzybowski: Glosa do orzeczn. przytoczonego w przyp. 42, OSPiKA 1976, z. 12, poz. 232, s. 540.

⁴⁴ Tę ostatnią sytuację dostrzega S. Grzybowski w głosie do wspomnianego orzecznia (zob. przyp. 43).

Rozważmy, jakie zmiany w tych zasadach wprowadziła ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska, jeżeli celem wnoszonego powództwa negatoryjnego jest zaniechanie dalszych naruszeń środowiska i przywrócenie stanu zgodnego z prawem lub zakazanie bądź ograniczenie działalności zagrażającej środowisku.

Zgodnie z art. 100 w zw. z art. 99 ustawy legitymację procesową w powyższych wypadkach mają: samorząd mieszkańców miast i wsi, samorząd robotniczy, związki zawodowe oraz inne organizacje społeczne zainteresowane ochroną środowiska ze względu na przedmiot swego działania. Otóż na tle przedstawionego unormowania nasuwają się dwa zasadnicze wnioski. Po pierwsze — aktualna pozostaje reguła, wyrażona uprzednio dla ogółu roszczeń cywilnoprawnych wnoszonych przez organizacje społeczne. Ma ona swoją podstawę w art. 8 k.p.c. Ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska przewiduje istotny wyjątek od tej reguły w postaci bardzo szeroko określonego kręgu organizacji społecznych i samorządowych, mających legitymację do wszczynania procesów cywilnych „o ochronę środowiska”. Wyjątek jest tym bardziej istotny, że znaczna większość prowadzonych obecnie procesów negatoryjnych o pośrednie naruszenie własności w stosunkach sąsiedzkich w istocie swiej dotyczy ochrony przed naruszeniami środowiska. Celem ochrony staje się podmiotowe prawo do środowiska, czemu wyraz daje wiele przepisów ustawy, zwłaszcza zaś art. 80 i nast. Po drugie — ustawodawca nie przyznał w sprawach dotyczących ochrony środowiska postulowanej niekiedy *actio popularis*.⁴⁵ Jest ona od niedawna znana ustawodawstwu amerykańskiemu dotyczącemu ochrony środowiska jako tzw. skarga obywatelska (*citizen's suit*). Polega ona na umożliwieniu każdemu obywatelowi, niekoniecznie bezpośrednio poszkodowanemu, wniesienia powództwa (odmiennego od typowego roszczenia w razie immisji pośrednich z tytułu *nuisance*)⁴⁶ przeciwko każdemu, kto przekracza normy zanieczyszczenia powietrza i wody lub nie wykonuje decyzji administracyjnej nakazującej zmniejszenie zanieczyszczeń.⁴⁷ Prawodawca polski odrzucił tak szerokie określenie legitymacji procesowej, uznając słusznie, że interes społeczny zostanie w pełni zaspokojony, jeżeli wskazane ogólnie w ustawie organizacje społeczne będą wykorzystywać w praktyce przyznane im uprawnienia.

C. Legitymacja bierna

Roszczenie negatoryjne według art. 222 § 2 k.c. może być skierowane przeciwko każdej osobie naruszającej własność w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Roszczenie to w stosunkach sąsiedzkich jest ograniczone podmiotowo po stronie biernej przez art. 144 k.c. Przepis ten zobowiązuje właściciela nieruchomości do powstrzymania się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Tak więc w myśl art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. legitymowany biernie jest tylko właściciel-sąsiad.

Wyłania się pytanie, czy rzeczywiście krąg podmiotów legitymowanych biernie należy ograniczyć tylko do właścicieli. Problem ten powstaje wyłącznie w stosunkach sąsiedzkich regulowanych przez art. 144 k.c. Co do pozostałych wypad-

⁴⁵ Zob. np. W. Radecki: *Cywilna actio popularis w ochronie środowiska naturalnego*, „Palestra” 1979, nr 12, s. 3.

⁴⁶ Zob. na temat środków ochrony z tytułu *nuisance* np. J.W. Salmond: *On the law of torts*, London 1965, s. 88 i nast.; *Restatement (...)*, jw., s. 667-774.

⁴⁷ Zob. G. Domański: *op. cit.*, s. 136.

ków roszczenia z art. 222 § 2 k.c. nie ulega wątpliwości, że legitymację bierną ma każda osoba naruszająca własność.

Sądzę, że odnosi się to również do roszczenia negatoryjnego w razie pośrednich naruszeń własności. Po pierwsze — mimo powiązania z art. 144 k.c. jest to typowa *actio negatoria*; w pierwszej kolejności muszą być spełnione przesłanki z art. 222 § 2 k.c. Po drugie — decydować powinien cel roszczenia negatoryjnego: przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, a w związku z tym — po trzecie — istotny jest fakt sąsiedztwa nieruchomości, a nie tytuł prawny. Art. 144 k.c. trzeba traktować w omawianej kwestii jako przepis modelowy dla rozstrzygania konfliktów wynikających z faktu sąsiedztwa.

Z powyższych względów roszczenie z art. 222 § 2 w zw. z 144 k.c. można kierować przeciwko: właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu, uprawnionemu z tytułu użytkowania, z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni budowlano-mieszkaniowej lub z tytułu służebności (zwłaszcza osobistej mieszkania) oraz najemcy i dzierżawcy. Legitymowani biernie będą w zasadzie wszyscy ci, których można określić jako podmioty naruszające pośrednio własność sąsiednich nieruchomości.

Powstaje kolejny problem. Z praktyki wiadomo, że nie da się jednoznacznie stwierdzić, kiedy powództwo negatoryjne może być skierowane wyłącznie przeciwko właścicielowi nieruchomości, z której pochodzą oddziaływania, a kiedy przeciwko innemu osobom (czasem nawet z wyłączeniem właściciela). Zależy to od konkretnej sytuacji, a zwłaszcza od tego, jaki wpływ na dokonanie naruszeń i ich utrzymywanie się ma właściciel nieruchomości. Rozważmy niektóre wypadki na tym tle:

W razie naruszeń pośrednich źródło immisji znajduje się w sferze władztwa właściciela, dlatego też z reguły od niego zależy dalsze utrzymywanie się stanu naruszenia. Nie zawsze jednak tak jest. W orzeczeniu z dnia 5.XII.1960 r.⁴⁸ Sąd Najwyższy wypowiedział pogląd, że „nie chodzi o to, by sam właściciel zakłócał korzystanie z sąsiedniej nieruchomości, ale by zakłócenia wychodziły z urządzeń umieszczonych na nieruchomości, gdy zaś sam właściciel przy ich założeniu nie współdziałał, odpowiedzialnym jest ten, w którym interesie urządzenie istnieje”. W sprawie tej chodziło o urządzenie-kolektor, zbudowany na nieruchomości prywatnej na potrzeby miasta. Zdaniem SN uzasadniało to legitymację bierną terenowego organu administracji państwowej.⁴⁹ Domyślać się można, że właściciel-sąsiad mógł mieć niewielki wpływ na to, iż kolektor został ustawiony właśnie na jego nieruchomości. Poza tym należało się liczyć z trudnościami, jakie by przed nim stanęły, gdyby miał wykonać orzeczenie o przywróceniu stanu zgodnego z prawem.

Przyjmuje się, że właściciel nieruchomości nie jest biernie legitymowany w sporze negatoryjnym, gdy źródło immisji występuje wbrew jego woli lub niezależnie od niej albo gdy nie ma on wpływu na utrzymywanie się stanu naruszenia lub ponowienia naruszeń.⁵⁰ W takich wypadkach pozwać należy wyłącznie bezpośredniego sprawcę naruszeń, którym może być osoba mająca określone prawo rzeczowe lub obligacyjne do władania nieruchomością albo też działająca bez żadnego tytułu prawnego do rzeczy. W pozostałych sytuacjach legitymowany biernie jest przede wszystkim właściciel, który powinien swoim zachowaniem skutecznie sprzeciwiać

⁴⁸ Orzecz. SN z dnia 5.XII.1960 r. 3 CR 783/60, OSPiKA 1962, z. 3, poz. 73.

⁴⁹ Zob. S. Wójcik: System (...), op. cit., s. 531. R. Czarniecki: (Kodeks cywilny — Komentarz, jw., s. 389) krytykuje powyższe orzeczenie SN, nie podając jednak bliżej uzasadnienia swego stanowiska.

⁵⁰ Zob. T. Dybowski: Ochrona (...), jw., s. 372; Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodas: op. cit., s. 694.

się wszelkim działaniom osób znajdujących się na jego nieruchomości (np. zakładaniu hałaśliwych urządzeń przez najemcę, dzierżawcę, użytkownika).⁵¹

Głoszony jest pogląd, że jedynie osoby, które mają prawa rzeczowe typu własnościowego, a więc obecnie użytkownicy wieczystości, mają legitymację bierną z wyłączeniem właściciela. Uzasadnia się to tak dużym zbliżeniem użytkownika wieczystego do własności, że byłoby bezpodstawne konstruowanie w czasie trwania tego prawa rzeczowego legitymacji biernej w stosunku do Państwa.⁵² Stanowisko to należy akceptować.

Oprócz właściciela nieruchomości oraz bezpośredniego sprawcy naruszenia pozwać można jego pełnomocnika, a także osobę, z polecenia której lub na rzecz której następuje naruszenie.⁵³ W razie dokonania trwałych naruszeń własności przez osobę działającą na polecenie właściciela nieruchomości wyjściowej lub osoby trzeciej mogą wystąpić dwie sytuacje: a) jeżeli usunięcie stanu niezgodnego z prawem albo dalsze naruszenia nie zależą w ogóle od bezpośredniego sprawcy naruszeń (np. wykonawcy polecenia), to pozwanie go jest bezcelowe (np. pracownika),⁵⁴ natomiast b) jeżeli czynności te zależą od niego, to jest on również biernie legitymowany.⁵⁵

Zgodnie z ogólną regułą dotyczącą powództw petytoryjnych prowadzone są one między aktualnymi właścicielami (innymi uprawnionymi osobami) nieruchomości. Dlatego też jest legitymowana biernie osoba, która narusza własność w chwili wytoczenia powództwa negatoryjnego, a nie jej poprzednik, chociaż również dokonywał on pośrednich naruszeń własności nieruchomości sąsiednich. W razie zbycia (spadkobrania) oddziałujących na siebie nieruchomości legitymacja czynna i bierna przechodzi na następców prawnych, chyba że z tą chwilą spór staje się bezprzedmiotowy.

Przeprowadzone wyżej rozważania dowodzą, że krąg podmiotów legitymowanych czynnie i biernie w procesie negatoryjnym z art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. jest bardzo szeroki. Zapewnienie realizacji celu omawianego roszczenia w sprawach sąsiedzkich nie pozwala na ograniczanie się wyłącznie do stosunków własnościowych.

⁵¹ Por. T. Dybowski: *Ochrona (...)*, jw., s. 373 (tamże cytowana literatura); Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: *op. cit.*, s. 692.

⁵² Tak T. Dybowski: *Ochrona (...)*, jw., s. 374, który podobne zapatrywanie odnosi do rolniczych spółdzielni produkcyjnych jako legitymowanych biernie — z wyłączeniem właścicieli gruntów wniesionych do spółdzielni.

⁵³ S. Wójcik: *System (...)*, *op. cit.*, s. 531; Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: *op. cit.*, s. 692.

⁵⁴ Ch. Meisner, H. Stern, F. Hodes: *op. cit.*, s. 693; J. Lachout: *op. cit.*, s. 589.

⁵⁵ T. Dybowski: *Ochrona (...)*, jw., s. 370. Na tle orzecznictwa RFN podaje się przykład nauczyciela muzyki, który udzielał lekcji w późnych godzinach wieczornych. Na żądanie właściciela domu zaniechania zakłóceń ciszy nocnej, bronił się ten nauczyciel twierdzeniem, że to nie on dokonuje niedozwolonych oddziaływań, ponieważ nie on osobiście gra na pianinie; punkt widzenia jest oczywiście błędny, ponieważ występuje typowe działanie na polecenie (H. Dilcher: *Sachenrecht in programmierter Form*, Berlin—New York 1972, s. 127).