



Warszawa, dnia 11 lipca 2023 r.

**radca prawny Kamil Korycki**  
ul. Zaciszańska 16 lok. 1  
03-284 Warszawa

**Rada Nieruchomości**  
Współwłaściciele Drogi Osiedlowej  
w osiedlu "Tęcza"  
ul. Staszica 6-14  
05-092 Łomianki

## **OPINIA PRAWNA**

### **w przedmiocie przeciwdziałania immisji w postaci dymu papierosowego**

#### **Sporządzona na dzień 12 lipca 2023 r.**

Dla: Rada Nieruchomości Współwłaścicieli Drogi Osiedlowej w osiedlu "Tęcza" (dalej „Rada Nieruchomości”).

Źródła prawa stanowiące podstawę opinii:

- ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm., dalej „k.c.”),
- ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296, z późn. zm., dalej „k.p.c.”),

#### **Część I – stan faktyczny.**

Z informacji przekazanych opiniującemu do Rady Nieruchomości zgłosili się właściciele nieruchomości wchodzących w skład osiedla, którzy borykają się z problemem zasysania dymu papierosowego przez okna ich nieruchomości i pochodzącego od nieruchomości sąsiednich (znajdujących się poniżej) w związku z paleniem papierosów przez sąsiadów.

#### **Część II- aktualnie obowiązujące przepisy.**

Zgodnie z art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (tzw. roszczenie negatoryjne). Żądanie zaprzestania naruszeń prawa własności oznacza roszczenie o zaniechanie na przyszłość trwałego lub powtarzającego się wkraczania w sferę cudzego prawa własności.

Roszczenie negatoryjne chroni prawo własności w jego aktualnych granicach. Granice zaś prawa własności określane są dla każdej rzeczy indywidualnie, a wyznaczają je przesłanki wymienione w art. 140 k.c.,

tj. przepisy prawa stanowionego, zasady współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności.

Jednym z przepisów prawa stanowionego, o których mowa w art. 140 k.c. jest art. 144 k.c.

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



**Kancelaria Radcy Prawnego  
Kamil Korycki**

ul. Zaciszańska 16 lok. 1, 03-284 Warszawa  
tel. (+48) 504-091-966 email: kamil.korycki@mojprawnik.pl

---

Przepis ten określa jedną z norm prawa sąsiedzkiego, regulującą treść i wykonywanie prawa własności w zakresie negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, zakłócającego swobodne z nich korzystanie, które określa się mianem immisji.

Powszechnie przyjmuje się, że art. 144 k.c. dotyczy immisji pośrednich, które polegają na zachowaniu (działaniu, zaniechaniu) na nieruchomości wyjściowej, którego skutki rozpoczynają się już na nieruchomości wyjściowej i przechodzą na nieruchomości sąsiednie. Sąsiedztwo nieruchomości należy rozumieć szeroko, ponieważ nieruchomość wyjściowa i sąsiednia mogą być oddalone od siebie o znaczną odległość. I. mogą przybrać postać materialnych (związanych z przechodzeniem cząstek materii, energii, **zapachów**, sił) lub niematerialnych (działania na psychikę).

W opisywanym stanie faktycznym, biorąc pod uwagę powyższe rozważania prawne, należy dojść do wniosku, iż dopuszczalne jest złożenie pozwu przeciwko sąsiadowi z żądaniem zaprzestania palenia papierosów, które powoduje zaciąganie dymu do nieruchomości znajdującej się powyżej i zakłóca korzystanie z nieruchomości.

W ewentualnym sporze sądowym w przedmiocie żądania zaprzestania palenia papierosów, które powoduje zaciąganie dymu do nieruchomości znajdującej się powyżej i zakłóca korzystanie z nieruchomości strona inicjująca postępowanie (powód) będzie zobligowana do tego, aby przedstawić wszelkie dowody, które potwierdzą fakt zakłócania korzystanie z nieruchomości.

Kodeks postępowania cywilnego zawiera katalog otwarty dowodów, jakie mogą być zgłoszone w sprawie (w art. 243<sup>1</sup> –308 k.p.c.). Katalog obejmuje dowody z dokumentów, zeznania świadków, opinii biegłych, oględzin czy zeznania stron postępowania. Oprócz wymienionych powyżej „klasycznych” dowodów jakie mogą być zgłaszane w sprawie cywilnej, zgodnie z art. 309 k.p.c., w sprawie można zgłosić również tzw. dowody nienazwane. Powyższa regulacja pozwala na uznanie, że katalog środków dowodowych w postępowaniu cywilnym jest otwarty, a zatem każdy dowód, dostępny na danym etapie rozwoju techniki i nauki, możliwy jest do wykorzystania w sprawie. Jedynym wymogiem w zakresie inicjatywy dowodowej strony jest powoływanie się na dowody na fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (zgodnie z art. 227 k.p.c.).

### **Część III- podsumowanie.**

Reasumując należy wskazać, że dopuszczalne jest wytoczenie powództwa sądowego przeciwko uciążliwemu sąsiadowi, którego dym papierosowy przenika do mieszkań znajdujących się powyżej.

Przepisy kodeksu postępowania cywilnego dają nam możliwość powołania w sprawie wszelkich rodzajów dowodów na poparcie określonych twierdzeń. W tym celu możliwe jest powoływanie się np. na:

1. czujniki dymu, które będą w stanie wygenerować raporty uruchomienia czujnika, który wykrył dym w celu wykazania częstotliwości występowania zjawiska,
2. zdjęcia,
3. wszelkiego rodzaju nagrania audio/wideo.

Rozstrzygnięcie sądu w tego typu sprawie doprowadzi do sytuacji, w której w sentencji wyroku może znaleźć się nakazanie uciążliwemu sąsiadowi zaprzestania palenia papierosów na otwartym terenie jego nieruchomości. Czynność taka jako czynność niezastępowalna (tj. żaden inny podmiot nie jest w stanie zrealizować takiej czynności oprócz dłużnika) będzie podlegała egzekucji zgodnie z art. 1050 k.p.c. tj.:



**Kancelaria Radcy Prawnego  
Kamil Korycki**

ul. Zaciszańska 16 lok. 1, 03-284 Warszawa  
tel. (+48) 504-091-966 email: kamil.korycki@mojprawnik.pl

---

-sąd, w którego okręgu czynność ma być wykonana, na wniosek wierzyciela po wysłuchaniu stron wyznaczy dłużnikowi termin do wykonania i zagrozi mu grzywną na wypadek, gdyby w wyznaczonym terminie czynności nie wykonał,

- po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego dłużnikowi do wykonania czynności, sąd na wniosek wierzyciela nałoży na dłużnika grzywnę i jednocześnie wyznaczy nowy termin do wykonania czynności, z zagrożeniem surowszą grzywną.

Dodatkowo zgodnie z art. 1050<sup>1</sup> k.p.c. sąd, na wniosek wierzyciela, może zamiast zagrożenia grzywną, po wysłuchaniu stron, zagrozić dłużnikowi nakazaniem zapłaty na rzecz wierzyciela określonej sumy pieniężnej za każdy dzień zwłoki w wykonaniu czynności. Oznacza to, że uciążliwy sąsiad będzie niejako „płacił” za każdy dzień niezastosowania się do wyroku sądu.