

Boisko sportowe a zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich. Rozważania dotyczące immisji na podstawie orzecznictwa.

1. Wprowadzenie

Konflikty pomiędzy właścicielami boisk sportowych (najczęściej gmin) a sąsiadujących z nią nieruchomości budzą zainteresowanie mediów oraz opinii publicznej. Nic w tym dziwnego, wszakże boiska sportowe pełnią istotną funkcję wśród lokalnych społeczności, zwłaszcza gdy znajdują się one przy szkołach i zapewniają odpowiedni rozwój psychofizyczny dzieci. Nie bez znaczenia jest to, że zadaniem własnym gminy jako jednostki samorządu terytorialnego jest zapewnianie rozwoju kultury fizycznej wśród mieszkańców¹. Jednym z przejawów tego obowiązku jest budowa infrastruktury sportowej m. in. boisk przyszkolnych. Emocje w styczniu 2023 r. wzbudzała, nagłaśniana w mediach, sprawa sporu wokół boiska w miejscowości Psary². Powód (właściciel nieruchomości sąsiadującej z boiskiem) skarży się przede wszystkim na hałas i w związku z tym domaga się od gminy: „ograniczenia oddziaływania (immisji) poprzez wykonanie skutecznych konstrukcji o wysokości gwarantującej zatrzymywanie piłek na terenie boiska sportowego położonego przy szkole, ewentualnie wykonanie zabudowy całej przestrzeni nad terenem boiska sportowego siatką w celu zapobieżenia przelotowi piłek na teren jego nieruchomości. Chce też budowy ekranów dźwiękochłonnych wokół boiska o wysokości co najmniej 5 metrów, wymiany na boisku tablic, koszy na typ tłumiący uderzenia piłek, a także ograniczenie godzin otwarcia boiska”³. Kontrowersje wśród lokalnej społeczności wywołało z kolei postanowienie o zabezpieczeniu powództwa wydane przez Sąd Rejonowy w Chrzanowie⁴, w którym zakazano korzystania z boiska po godzinie 17.00 od poniedziałku do piątku, a w weekendy i poza rokiem szkolnym zakazano całkowicie z jego korzystania. Każdorazowe naruszenie zakazu

¹ Por. art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym.

² M. Adamski, Sąd kazał zamknąć boisko szkolne na kłódkę poza lekcjami, Rzeczpospolita, 22.01.2023 r. <https://www.rp.pl/nieruchomosci/art37819961-sad-kazal-zamknac-boisko-szkolne-na-klodke-poz-lekcjami>, 10.12.2023.

³ *Ibidem*.

⁴ Sygnatura akt sprawy: I C 1059/16.

skutkują zapłatą 500 zł na rzecz powodów. Sprawa nie ma jeszcze swojego finału w postaci orzeczenia Sądu, jednakże należy zwrócić uwagę na to jakie zainteresowanie wzbudza. Nie tylko we wspomnianym przypadku, bowiem podobne konflikty miały miejsce m. in. w Krapkowicach⁵, Jawiszowicach⁶, Łodzi⁷, Skierniewicach⁸. Na szali takiego konfliktu waży się prawa właściciela nieruchomości, który skarży się na zakłócenia, do ochrony jego własności (tudzież dobra osobistego w postaci nietykalności mieszkania), a potrzeb społeczności lokalnych. Regulacja art. 144 k.c. dotycząca zakazu immisji jest pewnym remedium na takiego rodzaju konflikty, jednakże nie jedynym. Swoich praw skarżący się na zakłócenia, dochodzą także na podstawie przepisów o ochronie dóbr osobistych. By uzyskać zadośćuczynienie muszą wykazać, że naruszenie ich dóbr przez właściciela boiska jest zawinione.

Należy pamiętać, że współistnienie obiektów sportowych z sąsiadującymi nieruchomościami wymaga racjonalnego podejścia, uwzględniającego potrzeby uczniów szkół, entuzjastów sportu, a także prawa osób mieszkających w sąsiedztwie boisk. Nieuchronnie wokół tego zderzenia interesów rodzą się pytania o granice dopuszczalności immisji tj. hałasu, oświetlenia. Podjęcie dyskusji na temat immisji w kontekście boisk sportowych jest nie tylko krokiem w stronę zrozumienia prawnych aspektów tej problematyki, ale również szansą na wyciągnięcie wniosków, które umożliwią „pokojowe współistnienie” obiektów sportowych z sąsiednimi nieruchomościami. W tym kontekście zostaną przeanalizowane różne aspekty zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich przez boiska sportowe, w szczególności dotyczące hałasu, oświetlenia, czy też opadu piłek.

2. Czym są immisje?

Artykuł 144 k.c. reguluje relacje między sąsiednimi nieruchomościami (zarówno nieruchomościami gruntowymi, jak też nieruchomościami budynkowymi, czy też lokalami).

⁵ P. Malinowski, Zakaz gry w piłkę na boisku szkolnym, Rzeczpospolita, 11.04.2014 r.

<https://www.rp.pl/kraj/art5096311-zakaz-gry-w-pilke-na-boisku-szkolnym>, 10.12.2023 r.

⁶ J. Zaborski, Spór o boiska podzielił Jawiszowice. Sąd zakazał korzystania z nich w określonych godzinach, Gazeta Krakowska, 25.05.2023 r.

<https://gazetakrakowska.pl/spor-o-boiska-podzieli-l-jawiszowice-sad-zakazal-korzystania-z-nich-w-okreslonych-godzinach-najwiecej-traca-dzieci-wideo/ar/c1-17569317>, 10.12.2023 r.

⁷ A. Kantaruk, Likwidacja boiska z powodu hałasu, Coraz głośniej, 11.06.2023 r.

<https://corazglosniej.pl/likwidacja-boiska-z-powodu-halasu>, 10.12.2023 r.

⁸ M. Adamski, Odszkodowanie za hałasy i spadające piłki z „Orlika”, Rzeczpospolita, 6.05.2015 r.

<https://www.rp.pl/ubezpieczenia-i-odszkodowania/art11781111-odszkodowanie-za-halasy-i-spadajace-pilki-z-orlika>, 10.12.2023 r.

Celem tych przepisów jest zapobieżenie konfliktom sąsiedzkiemu lub rozwiązywanie ich⁹. Warto zwrócić uwagę na to, że przepis nie odnosi się tylko do nieruchomości fizycznie graniczące ze sobą, ale również dotyczy każdej nieruchomości narażonej na szkodliwe wpływy¹⁰. 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.” Przytoczony artykuł zawiera pojęcia niejednoznaczne, których zrozumienie może przybliżyć do „rozszyfrowania przepisu”. Kluczowym pojęciem są „działania które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich”, które nazywa się immisjami.

Pod pojęciem immisji rozumie się zwykle takie działanie na gruncie własnym, którego skutki są odczuwalne na gruncie sąsiada¹¹. Jako przykłady immisji objętych art. 144 k.c. można wskazać: „wytwarzanie cieczy, pary, dymu, pyłu, gazów, ciepła, hałasów, spalin, zapachów, wstrząsów, hodowanie pszczół”¹². W doktrynie wyróżnia się podział immisji na: bezpośrednie i pośrednie; pozytywne i negatywne; materialne i niematerialne¹³. Na potrzeby niniejszego artykułu warto zwrócić uwagę na immisje bezpośrednie i pośrednie. Immisje bezpośrednie „polegają na skierowaniu pewnych substancji na grunt sąsiedni za pomocą specjalnych urządzeń, np. na sztucznym skierowaniu nadmiaru wody opadowej; tym samym zbliżone są one do fizycznej ingerencji”¹⁴. Immisje pośrednie tylko pośrednio oddziałują na grunt sąsiedni, np. skutek wytwarzania hałasu. Co istotne, immisje bezpośrednie są zakazane (por. art. 140 k.c.), gdyż w takiej sytuacji bezpośrednio ingerujemy w cudzą nieruchomość. Jest to bowiem przełamanie zasady stanowiącej, że właściciel ma prawo korzystać z nieruchomości z wyłączeniem innych osób¹⁵. Z kolei immisje pośrednie są dopuszczalne, chyba że zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich „**ponad przeciętną miarę**, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych”.

⁹ B. Sitek [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2023, art. 144, Nb. 1.

¹⁰ Por. A. Zbiegień-Turzańska [w:] Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 144, Nb 7.

¹¹ A. Zbiegień-Turzańska [w:] Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 144, Nb 1.

¹² J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2022.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ Wyrok SN z 15 marca 1968 r., III CRN 41/68.

Jak zauważono w doktrynie: „Kryterium dla ustalenia zgodnego z prawem poziomu immisji jest ich przeciętna miara. Poziom przeciętnej miary ocenia się na podstawie przeznaczenia nieruchomości (w aktach ogólnych – typu plan miejscowy, jak i indywidualnych – typu decyzje o warunkach zabudowy lub o lokalizacji inwestycji celu publicznego) oraz stosunków miejscowych (przyjętej w danej miejscowości, dzielnicy, a nawet ulicy praktyki sąsiedzkiej). Regulacje prawa administracyjnego pełnią funkcję subsydiarne dla oceny poziomu przeciętnej miary”¹⁶. Aby ocenić przeciętną miarę zakłóceń należy przeanalizować wszelkie okoliczności takie jak np. częstotliwość zakłóceń, ich porę w ciągu doby, intensywność, skutki dla zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła immisji, motywację właścicieli nieruchomości, czy też wartość jaką społeczeństwu przynoszą działania wytwarzające immisje¹⁷. Przekroczenie przeciętnej miary np. w zakresie hałasu może więc polegać zarówno na tym, że dźwięki dochodzące z sąsiedniej nieruchomości są za głośne, jak i na tym, że hałas trwa za długo lub też w nieodpowiedniej porze. Warto dodać, że owa ocena przeciętnej miary jest dokonywana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących dany teren, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli nieruchomości¹⁸. W stosunkach sąsiedzkich drobne uciążliwości są nieuniknione, a warto przy tym pamiętać, że zakazem nie są objęte „zakłócenia z którymi każdy korzystający z nieruchomości sąsiedniej powinien liczyć się w normalnych warunkach”¹⁹.

Granice przeciętnej miary zakłóceń wynikają łącznie ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, zatem by ustalić czy zachowanie jest zgodne z art. 144 k.c. spełnione powinny być obie te przesłanki. „Przeciętna miara oddziaływań, o której mowa w art. 144 k.c., w konkretnej sprawie oceniana jest zwykle po wyjaśnieniu, jaki charakter ma nieruchomość, z której emitowana jest immisja, i nieruchomości sąsiednie immisją dotknięte”²⁰.

3. Ustalenie stosunków miejscowych

Przyjmuje się, że: „Przy ustalaniu treści pojęcia stosunków miejscowych należy mieć na względzie występujący aktualnie i przyjęty przez większość sposób używania

¹⁶ G. Matusik, [w:] Kodeks Cywilny. Komentarz, red. serii K. Osajda/red. tomu W. Borysiak, edycja 31. Legalis, 2023, art. 144, Nb

¹⁷ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 października 2017 r., I ACa 1520/16.

¹⁸ Wyrok SN z 22 listopada 1985 r., II CR 149/85.

¹⁹ A. Zbiegień-Turzańska [w:] Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 144, Nb 10.

²⁰ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6 marca 2007 r., I ACa 48/07.

nieruchomości na danym terenie i towarzyszące temu zapatrywania innych osób. Duże znaczenie należy także przypisać charakterowi danego środowiska; dla ustalenia bowiem dozwolonej (przeciętnej) miary zakłóceń istotne jest to, czy określone działanie ma miejsce na wsi, w mieście, na obszarze przemysłowym, czy wreszcie – terenie uzdrowiskowym lub rekreacyjnym”²¹. Ustalenie stosunków miejscowych ma istotne znaczenie na gruncie niniejszego zagadnienia.

W przypadku przebudowy boiska na kompleks sportowy, często gminy argumentują, że charakter wykorzystywanej nieruchomości nie ulega zmianie. Uważają, że mieszkańcy budując dom w pobliżu szkoły muszą być świadomi uciążliwości, jakie niesie taka lokalizacja, a także że powinni liczyć się z modernizacją boiska i przewidzieć powstanie nowoczesnego obiektu. Ocena takiej sytuacji ma przede wszystkim charakter ad casum, jednakże na przykład w sytuacji, gdy boisko trawiaste jest przekształcone w kompleks boisk, bez wątplenia można powiedzieć o zmianie jego charakteru. Forsowanie przez gminę takiego stanowiska, można uznać za kontrowersyjne. Jak zauważono w orzecznictwie, nie można twierdzić, iż przebudowa trawiastego boiska szkolnego w nowoczesny obiekt sportowy stanowi jedynie modernizację. „Teza ta kłóci się nie tylko z racjonalnym pojmowaniem rzeczywistości, ale także z dokumentacją administracyjną (pozwolenie na budowę). Równie nieracjonalnym należy uznać twierdzenie o obowiązku przypisywanemu powodowi przewidywania powstania boisk w przyszłości.”²²

Badając stosunki miejscowe analizuje się plan zagospodarowania przestrzennego. Tak na przykład w wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy²³ dostrzeżono, że boisko powstało na miejscu przeznaczonym na korty tenisowe. Dodatkowo powstanie boiska piłkarskiego na zbyt małym obszarze bardziej naraża sąsiednie nieruchomości na zakłócenia. Badanie stosunków miejscowych zawsze stanowi ocenę konkretnej sytuacji. Praktyczne znaczenie ma to, czy boisko istniało wcześniej (np. przed wybudowaniem przez mieszkańców domostw obok niego), czy dopiero powstało w takiej formie. Zatem istotne znaczenie ma charakter zabudowy, zarówno nieruchomości będącej źródłem immisji, jak i nieruchomości dotkniętej ujemnym oddziaływaniem. Jak zauważono w orzecznictwie: „Należy uwzględnić to, czy chodzi o nieruchomość w zabudowie miejskiej, a jeżeli tak, to czy jest to np. nieruchomość w obszarze zabudowy śródmiejskiej czy też peryferyjnej domów jednorodzinnych, czy chodzi o nieruchomość w strefie przemysłowej lub graniczącej z tą strefą, lub o nieruchomość rolną

²¹ por. A. Zbiegień-Turzańska [w:] Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017, art. 144, Nb 18.

²² por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 11 marca 2015 r., I ACa 1291/14.

²³ Wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z 22 sierpnia 2008 r., I C 1709/07.

itp.”²⁴. Warto dodać, że w sytuacji „braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego terenu, obowiązuje zasada dobrego sąsiedztwa, z którą wiąże się wymóg, aby nowa zabudowa dostosowana była do funkcji obiektów już istniejących i wyklucza zabudowę sprzeczną z funkcjami już istniejących obiektów (...)”²⁵.

4.1. Wpadanie piłek na sąsiednią nieruchomości jako immisja

Niewątpliwe wpadanie piłek na nieruchomość sąsiadującą z boiskiem można uznać za immisję. Wątpliwość sprawia jednak jej zakwalifikowanie jako immisję bezpośrednią lub pośrednią, co może mieć praktyczne znaczenie dla jej dopuszczalności w pewnych okolicznościach z art. 144 k.c. czy też jej bezwzględemu zakazaniu.

Immisja w postaci wpadania piłek na nieruchomość sąsiednią nie wpasowuje się jednoznacznie w żadną z doktrynalnych definicji immisji bezpośredniej lub pośredniej. Wpadnięcie piłki na inną nieruchomość jest działaniem podejmowany na jednym gruncie (boisku piłkarskim), które polega na ujemnym oddziaływaniu na nieruchomość sąsiednią (np. poprzez naruszanie spokoju) i przenikaniu na grunt sąsiedni cząsteczek materii. W ten sposób możemy ją zaklasyfikować jako immisję pośrednią materialną. W orzecznictwie trudno znaleźć jednoznaczną klasyfikację tej immisji. Zazwyczaj jest ona wskazywana (w sporach pomiędzy właścicielami nieruchomości a właścicielami boisk) tuż obok immisji hałasu i zbyt mocnego światła, a więc immisji pośrednich. Tak przyjęto m. in. w jedynym wyroku Sądu Najwyższego dotyczącego tego rodzaju konfliktów z dnia 17 lipca 2020 r.²⁶. Z kolei w treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 12 lutego 2015 r.²⁷ możemy spotkać się z odmiennym zapatrywaniem. Sąd referując stan faktyczny przytoczył wypowiedź Sądu Rejonowego, który stwierdził, że „powodowie powoływali się zarówno na immisje bezpośrednie w postaci wpadających z nieruchomości pozwanej na teren ich nieruchomości piłek, jak i pośrednie, w postaci uciążliwego hałasu będącego skutkiem zachowania się osób przebywających na boisku oraz uderzania piłki o określone przedmioty i oświetlenia o nadmiernym nasileniu”²⁸. Trudno jednoznacznie stwierdzić, czy zaklasyfikowanie wpadania piłek na nieruchomość sąsiednią jako immisję bezpośrednią zostało dokonane przez powodów, czy też Sąd Rejonowy był takiego zdania.

²⁴Wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie z 23 marca 2021 r., I C 767/16.

²⁵Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 20 listopada 2015 r., XVIII C 538/15.

²⁶Wyrok SN z 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18.

²⁷Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 12 lutego 2015 r., II Ca 704/14.

²⁸*Ibidem*.

Klasyfikacja wpadania piłek na nieruchomości sąsiednią jako immisję bezpośrednią lub pośrednią jest istotna z powodu rodzaju przysługujących roszczeń. Jak wskazano w niniejszym artykule immisje bezpośrednie są zakazane a ochrona przed nimi opiera się na art. 140 k.c. Z kolei immisje pośrednie są dopuszczalne jeżeli nie przekraczają przeciętnej miary, a roszczenie o ich zaprzestanie opiera się na art. 144 k.c. Jednakże analiza orzecznictwa prowadzi do wniosku, że nie jest to istotny problem praktyczny analizowany przez strony postępowania oraz przez Sądy. Zazwyczaj dana immisja jest wskazywana obok immisji hałasu oraz mocnego światła, a roszczenie negatoryjne opiera się na art. 144 k.c. w związku z art. 222 § 2 k.c., czyli właściwym dla immisji pośrednich²⁹. Taki model klasyfikacji występuje m. in w wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 22 sierpnia 2008 r. o sygn. I C 1709/07; w wyroku Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 23 marca 2021 r. o sygn. I C 767/16; wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 7 października 2016 r. sygn. I C 705/14³⁰.

4.2. Wtórne problemy związane z wpadaniem piłek

Odrębnym zagadnieniem są wtórne konflikty, które wynikają z wpadnięcia piłki na sąsiadującą nieruchomość. Osoby (do których należą wpadające piłki) żądają ich wydania albo wchodzi bez zgody właścicieli na ich nieruchomość, przechodzą przez bramę i ogrodzenie (często je uszkadzając), wzywają straż miejską oraz policję (w celu wszczęcia postępowań karnych w przedmiocie przywłaszczenia piłek) oraz ubliżają właścicielom.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lipca 2020 r.³¹ jednoznacznie stwierdził, że wkraczanie przez uprawiających sport na nieruchomość sąsiednią bez zezwolenia jej właściciela nie stanowi immisji, lecz bezpośrednio naruszenie prawa własności. W konsekwencji pozwana gmina (właścicielka boiska sportowego) nie może odpowiadać za zachowania osób korzystających z jej obiektu sportowego, polegającego na wchodzeniu na teren nieruchomości sąsiednich po piłki, nawet jeżeli jest to konsekwencja immisji polegających na wpadaniu piłek³². W przytoczonej sprawie powodowie dochodzili zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych w postaci prawa do spokoju, wypoczynku, prywatności, miru domowego, poczucia bezpieczeństwa oraz zdrowia fizycznego i

²⁹ Warto przypomnieć, że częstą alternatywą dla roszczenia negatoryjnego jest roszczenie dotyczące ochrony dóbr osobistych i zapłatę zadośćuczynienia.

³⁰ W tej sprawie jako podstawę prawną roszczeń powodowie wskazali w pierwszej kolejności art. 24 k.c., a ponadto art. 144 w zw. z art. 222 k.c., pozostawiając rozpoznającemu sprawę właściwą kwalifikację prawną.

³¹ Wyrok SN z 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18.

³² *Ibidem*.

psychicznego³³. W tej konkretnej sprawie nie można było przypisać gminie winy za jej zachowanie „z powodu charakteru dokonywanego naruszenia jak i z uwagi na niewystępowanie normalnego związku przyczynowego pomiędzy korzystaniem z boiska a niszczeniem ogrodzenia i zieleni na sąsiedniej nieruchomości”³⁴.

W przypadku wystąpienia szkody spowodowanej przez naruszenia poszczególnych osób powinno dochodzić się odszkodowania od tych osób na zasadach ogólnych (art. 415 i nast. k.c.). Podobnego zdania był Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w wyroku z dnia 22 sierpnia 2008 r. o sygn. I C 1709/07, który stwierdził, że prezes spółdzielni „swym zawinionym zachowaniem nie wyrządzili powódkom szkód. Uznać należy, że powództwo o naprawienie szkody np. zbitych, szklanych płyt na balustradach powinno być wytoczone przeciwko osobie, która kopnęła piłkę i zbiła szybę lub jej rodzica, w przypadku gdy sprawca szkody ma poniżej trzynastu lat”³⁵.

4.3. Sposoby zapobiegania

Powodowie, w celu ograniczenia immisji w postaci wpadania piłek na ich nieruchomość, najczęściej żądają zbudowania konstrukcji przechwytyjących piłki (tzw. piłkochwytywów) o wysokości gwarantującej zatrzymywanie piłek, wykonanie zabudowy całej przestrzeni nad terenem kompleksu boisk sportowych siatką. W tym miejscu warto podkreślić że takie działania powinny być podejmowane na etapie powstawania boiska, tudzież jego modernizacji. By uniknąć konfliktu istotne znaczenie ma „czynnik ludzki”. Wszelkie przebudowy boiska lub jego powstanie powinny być bowiem konsultowane z mieszkańcami. Ma to nie tylko znaczenie prawne w sytuacji sporu, ale też znaczenie praktyczne. W sytuacji gdy okoliczni mieszkańcy mają wpływ na podjęcie decyzji, prawo do wyrażenia swojego zdania oraz zasugerowanie poprawek ryzyko wystąpienia konfliktu drastycznie spada. Niekiedy bowiem wystarczy „dać lokalnym społecznościom odrobinę sprawczości i wysłuchać ich zdania”.

³³ *Ibidem*.

³⁴ *Ibidem*.

³⁵ Wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z 22 sierpnia 2008 r., I C 1709/07.

5.1. Hałas oraz zbyt mocne światło jako immisje

Mecze piłkarskie, a także inne wydarzenia organizowane na boiskach, potrafią generować duży hałas co niewątpliwie może zakłócać spokój mieszkańców. Hałas można też wskazać jako najbardziej uciążliwy i najbardziej spotykany rodzaj zakłócenia. Również zbyt mocne oświetlenie boiska wpływa na komfort życia mieszkańców. Zbyt intensywne oświetlenie może prowadzić m. in. do trudności w zasypianiu. Warto podkreślić, że immisją jest również ograniczenie dostępu do światła np. poprzez postawienie nieprzepuszczających światła ekranów dźwiękoszczelnych.

Hałas oraz zbyt mocne światło bez większych wątpliwości można zaklasyfikować jako immisje pośrednią i materialną, gdyż polegają na ujemnym oddziaływaniu na nieruchomość sąsiednią poprzez przenikanie na grunt sąsiedni cząsteczek materii.

5.2. Sposoby zapobiegania

Skarżący się na hałas występujący w ciągu dnia oraz zbyt mocne światło żądają ograniczenia godzin otwarcia boisk sportowych, budowę ekranów dźwiękochłonnych o określonej wysokości, wymianę na boisku do koszykówki tablic koszy na typ tłumiący uderzenia piłek, zastąpienie łańcuchowych siatek do koszy siatkami sznurkowymi. Zasygnalizowany wcześniej problem wykonania ekranów dźwiękoszczelnych nie zawsze można uznać za odpowiednie rozwiązanie. Budowa takich ekranów jest kosztowna i dodatkowo może zaciemnić nieruchomość sąsiadującą z boiskiem. W ocenie Sądów, zadowalający skutek w postaci ograniczenia hałasu może wywołać ograniczenie czasu korzystania z boiska.³⁶

Warto nadmienić, że hałas może być wynikiem nie tylko normalnego korzystania z boiska (tzn. uprawiania sportu), a również może być związany z obecnością osób swobodnie wchodzących na teren boiska w godzinach nocnych, nierzadko pijących na jego terenie alkohol. Taki problem rozważał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 lipca 2020 r. o sygn. III CSK 6/18. Skarżący dochodzili zapłaty za naruszenie ich praw „tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych w postaci prawa do spokoju, wypoczynku, prywatności, miru domowego, poczucia bezpieczeństwa oraz zdrowia fizycznego i psychicznego”³⁷. W celu uzyskania zadośćuczynienia należy wykazać, iż naruszenie dóbr osobistych było zawinione. W przytoczonej sprawie SN uznał, że pozwana gmina „nie ponosi odpowiedzialności na

³⁶ por. Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 7 października 2016 r., I C 705/14.

³⁷ Wyrok SN z 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18.

podstawie art. 448 k.c. za zawinione naruszenie dóbr osobistych powodów w okresie, kiedy immisje hałasu, światła oraz opuszczających boisko piłek ze względu na stopień ich nasilenia było można uznać za naruszające dobra osobiste powodów, ponieważ niezwłocznie przystąpiła do ulepszania zabezpieczeń, mających chronić powodów przed naruszeniami i jej działania okazały się skuteczne, gdyż zakres immisji zmniejszył się do poziomu nienaruszającego już nietykalności mieszkania powodów w godzinach dozwolonego użytkowania³⁸. Jednakże zawinione było jej działanie polegające na „nieegzekwowaniu wynikającego z regulaminu zakazu przebywania (osób postronnych) na terenie boiska po godzinach jego otwarcia.”³⁹. Właściciel boiska, poza przyjęciem regulaminu ograniczającego czas funkcjonowania boiska, powinien wywiązywać się z przyjętych założeń. Gdyby powodowie zdecydowali się na dochodzenie swoich praw na podstawie art. 144 k.c. w związku z art. 222 § 2 k.c. mogliby zażądać od gminy ograniczenia korzystania z boiska wyłącznie do uczniów szkoły⁴⁰.

6. Ochrona przeciwko immisjami z art. 144 k.c. czy ochrona dóbr osobistych?

W niniejszym artykule zasygnalizowano zagadnienie dotyczące wyboru przez poszkodowanych sposobu dochodzenia swoich praw. Hipotezy art. 24 k.c. (ochrona dóbr osobistych) oraz art. 144 k.c. w związku z art. 222 § 2 k.c. (ochrona przed immisjami pośrednimi) krzyżują się. To osobom dochodzącym ochrony przysługuje prawo wyboru. Roszczenie o zaniechanie naruszeń ma charakter niemajątkowy⁴¹, gdyż żądanie to opiewa na przywróceniu stanu zgodnego z prawem oraz zaniechanie naruszeń. Działanie przekraczające przeciętną miarę staje się bezprawne bez względu na winę działającego, jak również szkodę wyrządzoną nieruchomości sąsiedniej. W przypadku wystąpienia szkody wyrządzonej działaniami wynikających z immisji, można także żądać odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 415 i nast. k.c.)⁴². Jak wskazano w orzecznictwie: „Art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, nie tylko obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji, ale także nałożenia na niego takich obowiązków, które doprowadzą do powrotu zakłóceń w granice przeciętnej miary, a więc dozwolonego negatywnego oddziaływania na

³⁸ Wyrok SN z 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18.

³⁹ *Ibidem*.

⁴⁰ Por. wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 7 października 2016 r., I C 705/14.

⁴¹ Potwierdzenie niemajątkowego charakteru roszczeń znajdziemy m. in. w postanowieniu Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 3 grudnia 2013 r., I ACz 1166/13.

⁴² A. Zbiegień-Turzańska [w:] Tom II. Kodeks Cywilny. Komentarz, red. K. Osajda, 2017 r., art. 144.

nieruchomości sąsiednie”⁴³. Zatem w przypadku konfliktu opisanego w niniejszym artykule, przywrócenie stanu zgodne z prawem nie musi oznaczać likwidacji boiska sportowego, a zmniejszenie oddziaływań immisji do poziomu nieprzekraczającego przeciętnej miary.

Z kolei roszczenie o zapłatę zadośćuczynienia tytułem naruszenia dóbr osobistych ma charakter majątkowy. W trakcie postępowania należy wykazać, że dobra osobiste zostały naruszone, naruszenie było bezprawne oraz można przypisać winę naruszcycielowi, a po stronie skarżącego zaistniała krzywda.

Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 20 kwietnia 2017 r. w sprawie o sygn. I ACa 1419/16⁴⁴ uznał, że „przebywanie w obszarze oddziaływania uciążliwości związanych z funkcjonowaniem boiska stanowi dyskomfort ale nie każda dolegliwość jakiej doznaje człowiek jest naruszeniem jego dóbr osobistych w postaci prawa do spokoju, wypoczynku, prawa do prywatności, naruszenia miru domowego, utraty poczucia bezpieczeństwa”⁴⁵. Należy więc wykazać (jak już wspomniano) bezprawność i winę naruszcyciela. Sąd podkreślił, że „odpowiedzialność za naruszenie dóbr osobistych ma charakter odpowiedzialności sprawczej, ponoszonej przez osobę, której zachowanie jest lub może być przyczyną uszczerbku w cudzych dobrach osobistych.” Zatem, jeżeli osoby korzystające z boiska zakłócają mir domowy powodów w postaci poszukiwania piłki, to one naruszają dobra osobiste skarżących a nie pozwana gmina.⁴⁶ Za bezprawne działanie gminy można uznać co najwyżej nieegzekwowanie postanowień regulaminu przez użytkowników boiska.

7. Podsumowanie

Spory sąsiedzkie pomiędzy właścicielami boisk, a właścicielami nieruchomości sąsiadujących są nieuniknione. Trudno znaleźć złoty środek, który mógłby rozwiązać opisywany problem na gruncie ustawowym. Samorządy mogą być zaniepokojone możliwością otrzymywania masowych pozwów wynikających z takiego rodzaju sporów, jednakże nie mają powodów do obaw. Sądy rozumieją i wazą prawo do wypoczynku jednostki z działalnością związaną z rozwojem sportowym młodzieży. Każdy przypadek jest oceniany indywidualnie. Ogromne znaczenie mają zebrane dowody przez skarżących (np. pokwitowania za każdą przekazaną szkole piłkę która wpadła na ich nieruchomość, pomiar

⁴³ Wyrok SN z 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00.

⁴⁴ Niniejsza sprawa była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w sprawie o sygn. III CSK 6/18, w której SN zgodził się ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego.

⁴⁵ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 20 kwietnia 2017 r., I ACa 1419/16.

⁴⁶ *Ibidem*.

hałasu - jego siła i intensywność w ciągu dnia itd.), które potwierdzają rozmiar naruszeń. Jednakże istotne znaczenie ma również postawa gminy. Gmina powinna mieć na uwadze interes wszystkich mieszkańców i starać się zapobiegać takim konfliktom. Należałoby rozpocząć od konsultacji społecznych (w przypadku budowy albo przebudowy boiska sportowego) z mieszkańcami, a także ocenić stosunki miejscowe oraz przystosować obiekt sportowy w odpowiedni sposób (zapobiegając przedostawaniu się piłek na inne posesje, ograniczając hałas i zbyt mocne światło). Nie należy zapominać, że żyjąc w lokalnej społeczności pewnie uciążliwości są naturalne, jednakże nie mogą one przekraczać „przeciętnej miary”. Dochodzenie swoich praw przed sądami bywa kosztowne i czasochłonne, zatem w pierwszej kolejności należy znaleźć porozumienie pomiędzy stronami konfliktu sąsiedzkiego.

Bibliografia:

Monografie

1. Kodeks Cywilny. Tom II. Komentarz, red. K. Osajda, Warszawa 2017 r.
2. *K. Osajda* (red. serii), *W. Borysiak* (red. tomu), Kodeks cywilny. Komentarz. Edycja. 31, Warszawa 2023.
3. Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, P. Nazaruk, LEX/el. 2023.
4. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2022.

Artykuły

1. M. Adamski, Sąd kazał zamknąć boisko szkolne na kłódkę poza lekcjami, Rzeczpospolita, 22.01.2023 r.
<https://www.rp.pl/nieruchomosci/art37819961-sad-kazal-zamknac-boisko-szkolne-na-klodke-pozajami>, 10.12.2023.
2. P. Malinowski, Zakaz gry w piłkę na boisku szkolnym, Rzeczpospolita, 11.04.2014 r.
<https://www.rp.pl/kraj/art5096311-zakaz-gry-w-pilke-na-boisku-szkolnym>, 10.12.2023 r.
3. J. Zaborski, Spór o boiska podzielił Jawiszowice. Sąd zakazał korzystania z nich w określonych godzinach, Gazeta Krakowska, 25.05.2023 r.
<https://gazetakrakowska.pl/spor-o-boiska-podzielil-jawiszowice-sad-zakazal-korzystania-z-nich-w-okre-slonych-godzinach-najwiecej-traca-dzieci-wideo/ar/c1-17569317>, 10.12.2023 r.
4. A. Kantaruk, Likwidacja boiska z powodu hałasu, Coraz głośniej, 11.06.2023 r.
<https://corazglosniej.pl/likwidacja-boiska-z-powodu-halasu>, 10.12.2023 r.
5. M. Adamski, Odszkodowanie za hałasy i spadające piłki z „Orlika”, Rzeczpospolita, 6.05.2015 r.
<https://www.rp.pl/ubezpieczenia-i-odszkodowania/art11781111-odszkodowanie-za-halasy-i-spadajace-pilki-z-orlika>, 10.12.2023 r.

Orzeczenia

1. Wyrok SN z 15 marca 1968 r., III CRN 41/68.
2. Wyrok SN z 22 listopada 1985 r., II CR 149/85.
3. Wyrok SN z 14 maja 2002 r., V CKN 1021/00.
4. Wyrok SN z 17 lipca 2020 r., III CSK 6/18.
5. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 5 października 2017 r., I ACa 1520/16.
6. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6 marca 2007 r., I ACa 48/07.
7. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 11 marca 2015 r., I ACa 1291/14.
8. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 20 kwietnia 2017 r., I ACa 1419/16.
9. Postanowienie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 3 grudnia 2013 r., I ACz 1166/13.
10. Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z 7 października 2016 r., I C 705/14 .
11. Wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 20 listopada 2015 r., XVIII C 538/15.
12. Wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z 12 lutego 2015 r., II Ca 704/14.
13. Wyrok Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z 22 sierpnia 2008 r., I C 1709/07.
14. Wyrok Sądu Rejonowego w Ciechanowie z 23 marca 2021 r., I C 767/16.