



**Powiat  
Tarnobrzесki**



**Prawne sposoby rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich, w aspekcie najczęściej pojawiających się problemów w praktyce funkcjonowania punktu nieodpłatnej pomocy prawnej na terenie Powiatu Tarnobrzесkiego**

Poradnik opracowany przez Fundację „Masz Prawo” z siedzibą w Tarnobrzegu jako zadanie publiczne zlecone i sfinansowane ze środków otrzymanych od Powiatu Tarnobrzесkiego w ramach edukacji prawnej, o której mowa w ustawie z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nieodpłatnej pomocy prawnej, nieodpłatnym poradnictwie obywatelskim oraz edukacji prawnej (Dz.U.2021.945 t.j. z dnia 2021.05.21), w związku z realizacją zadania prowadzenia punktu nieodpłatnej pomocy prawnej oraz świadczenia nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego w Powiecie Tarnobrzесkim w 2021 roku.

Stan prawny wrzesień 2021

## **Wstęp**

Liczną grupę klientów punktów nieodpłatnych porad prawnych na terenie Powiatu Tarnobrzskiego stanowią osoby szukające pomocy w rozwiązaniu konfliktów sąsiedzkich. Brak możliwości porozumienia się z sąsiadem powoduje, iż takie osoby zmuszone są do podjęcia prawnych kroków rozwiązania sporu.

Najczęściej występującymi przeladami konfliktów sąsiedzkich są sprawy dotyczące:

1. Rozgraniczenia nieruchomości sąsiednich;
2. Immisji;
3. Możliwości przejazdu przez grunt sąsiedni ( służebność drogi koniecznej)
4. Zwieszających się gałęzi drzew lub owoców na gruncie sąsiednim;
5. Przekroczenia granicy gruntu przy wznoszeniu budynków;
6. Złośliwego niepokojenia;

## **Sposoby rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich:**

### **1. Mediacja**

Mediacja jest formą polubownego zażegnania istniejącego pomiędzy stronami sporu. Mediacja prowadzi do zawarcia konsensusu, gdzie każda ze stron czyni sobie wzajemnie ustępstwa i nastawiona jest na zażegnanie istniejącego sporu.

Mediacja prowadzona jest przed mediatorem tj. neutralną osobą trzecią. Dzięki mediacji strony mają możliwość zawarcia ugody.

Mediacje możemy podzielić na mediację sądową oraz mediację pozasądową.

W przypadku mediacji sądowej mediatorem jest osoba wybrana z listy stałych mediatorów sądowych. Cechą charakterystyczną mediacji sądowej jest to, iż ma określone ramy czasowe jej prowadzenia, koszty mediacji określają przepisy prawa.

W ramach mediacji pozasądowej mediatorem jest osoba wybrana przez strony, w dużej mierze to od stron mediacji zależy jak długo postępowanie mediacyjne będzie trwało. Mediacja pozasądowa cechuje się mniejszym formalizmem, nie ma określonych ram czasowych.

Cechami mediacji jako sposobu rozwiązywania konfliktów sąsiedzkich są:

1. Dobrowolność- co oznacza, iż strony mediacji nie są zmuszania do zawarcia ugody, wyłącznie z własnej woli uczestniczą w mediacji;
2. Bezstronność- mediator pozostaje osobą całkowicie neutralną, nie opowiada się za żadną ze stron, każda ze stron mediacji jest traktowana na równi z innymi stronami;
3. Neutralność- mediator nie sugeruje stronom sposobu rozwiązania ich sporu, nie wpływa na decyzję żadnej ze stron;
4. Szybkość- z całą stanowczością zaznaczyć należy, iż dzięki mediacji dużo szybciej można rozwiązać istniejące spory sąsiedzkie niż wchodząc na drogę sądową.

5. Profesjonalizm- mediatorami są osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje, przeszkolone do prowadzenie tego typu postępowań.
6. Poufność- oznacza, iż postępowanie objęte jest tajemnicą, mediator pozostawia dla siebie wszelkie ustalenia, rozmowy toczące się pomiędzy stronami w postępowaniu mediacyjnym są poufne, mediator nie może zostać przesłuchany w charakterze świadka, co do tych faktów o których dowiedział się w trakcie mediacji.

W toku mediacji skonfliktowane strony mogą zawrzeć ugodę. Strony mogą wnieść o zatwierdzenie ugody przez sąd. Po jej zatwierdzeniu ugoda ma moc ugody sądowej, co oznacza, iż w przypadku, gdy jedna ze stron będzie uchylała się od jej wykonania, taka ugoda może stanowić podstawę do wszczęcia egzekucji komorniczej.

Zaletą mediacji jest to, iż można ją wszcząć w każdym stadium konfliktu sąsiedzkiego, poczynając od etapu drobnych sprzeczek, kończąc na etapie toczącego się już postępowania sądowego.

Mediacja może być prowadzona w sprawach cywilnych, administracyjnych czy też karnych, jeżeli tylko strony konfliktu chcą podjąć się próby ugodowego załatwienia sprawy.

Mediację możemy prowadzić w sprawach dotyczących m.in. uporeczywego zajmowania przez sąsiada naszego miejsca parkingowego, czekającego psa, a także w sprawach dotyczących np. ustanowienia służebności drogi koniecznej, czy też immisji z nieruchomości sąsiada na naszą nieruchomość.

## **2. Rozwiązywanie konfliktu sąsiedzkiego na drodze cywilnej**

Konflikty sąsiedzkie bardzo często należą do grupy spraw cywilnych. W przypadku braku możliwości ugodowego rozwiązania sprawy najczęściej w pierwszej instancji rozpoznają sądy rejonowe wydziały cywilne, z wyjątkiem spraw o ochronę dóbr osobistych, ponieważ ta grupa spraw rozpoznawana jest przez sądy okręgowe.

Do najczęściej występujących konfliktów sąsiedzkich zaliczanych do spraw cywilnych zaliczymy m.in.:

1. Sprawy dotyczące immisji;
2. Możliwości przejazdu przez grunt sąsiedni (służebność drogi koniecznej)
3. Zwieszających się gałęzi drzew lub owoców na gruncie sąsiednim;
4. Przekroczenia granicy gruntu przy wznoszeniu budynków;

Cechą charakterystyczną postępowań z zakresu prawa cywilnego jest to, iż w piśmie inicjującym postępowanie sądowe w sprawie musimy wskazać, czy podjęliśmy próbę ugodowego załatwienia sprawy tj. mediację lub innego pozasądowego sposobu rozwiązania sporu, a w przypadku gdy takich prób nie podjęto, wyjaśnienie przyczyn ich niepodjęcia.

Przed wszczęciem postępowania na drodze cywilnej najczęściej pismem kierowanym do strony przeciwnej wzywamy sąsiada do określonego zachowania, wyrażenia zgody do dokonanie przez nas np. prac na jego gruncie, wskazując przy tym termin do podjęcia działań w tym zakresie.

Po bezskutecznym upływie terminu możemy bez narażenia się na zarzut braku podjęcia prób ugodowego rozwiązania sporu skierować sprawę na drogę sądową.

### **Ad. 1 Sprawy dotyczące immisji**

Zgodnie z art. 144 kodeksu cywilnego 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.

Oznacza to, iż działania sąsiada na własnym gruncie nie mogą ponad przeciętną miarę zakłócać korzystania z nieruchomości przez drugiego sąsiada. Czynnikiem zakłócającym korzystanie z nieruchomości sąsiednich będzie np. nadmierny hałas- praca tartaku, pyły- wypalanie śmieci, płyny- skierowanie deszczówki sąsiada na naszą nieruchomość, czy też zaśmiecanie.

Immisje dzielimy na bezpośrednie, które polegają na celowym, bezpośrednim działaniu ingerującym w sąsiednią działkę oraz immisje pośrednie, które są ubocznym działaniem sąsiada. Polegać mogą na emitowaniu np. hałasu z pracy zakładu na gruncie sąsiednim.

W braku możliwości ugodowego załatwienia sprawy i skierowaniu jej na drogę sądową sąd będzie badał czy tego typu uciążliwości nie przekraczają przeciętnej miary.

### **Ad. 2 Możliwość przejazdu przez grunt sąsiedni (służebność drogi koniecznej)**

Art. 145 kodeksu cywilnego stanowi, że jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna). Przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

Przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W sytuacji, gdy właściciele nieruchomości tzw. władającej i obciążonej nie są w stanie dojść do porozumienia sprawę rozstrzyga sąd cywilny.

Droga konieczna, którą można określić również jako służebność przechodu i przejazdu pozwala właścicielom nieruchomości nie posiadającym dostępu lub odpowiedniego dostępu do drogi publicznej na przejazd i przechód po cudzej nieruchomości- najczęściej sąsiada.

Drogę konieczną można ustanowić zarówno w umowie, jak i w braku porozumienia pomiędzy właścicielami nieruchomości (sąsiadami) na drodze sądowej.

Ustalenie przebiegu drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej wraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma przebiegać. Ponadto co do zasady ustanowienie drogi koniecznej jest odpłatne, przez co liczyć należy się z koniecznością zapłaty wynagrodzenia.

### **Ad. 3 Zwieszające się gałęzie drzew oraz owoców na grunt sąsiedni**

Właściciel nieruchomości na której rosną drzewa winien sadzić je w takiej odległości od nieruchomości sąsiada, aby te gdy urosną nie przechodziły na grunt sąsiedni.

W przypadku, gdy jednak dojdzie do przejścia gałęzi do sąsiada zgodnie z treścią art. 149 kodeksu cywilnego właściciel gruntu może wejść na grunt sąsiedni w celu usunięcia zwieszających się z jego drzew gałęzi lub owoców. Właściciel nieruchomości, na którą przeszły gałęzie, nie może się temu sprzeciwić, ale w razie wyrządzenia szkody może żądać jej naprawienia.

Powodem wielu waśni sąsiedzkich są sytuacje, gdy właściciel nieruchomości, na którym rośnie drzewo nie poczuwa się do obowiązku usunięcia zwieszających się gałęzi. Tym samym zgodnie z art. 150 kodeksu cywilnego właściciel gruntu może obciąć i zachować dla siebie korzenie przechodzące z sąsiedniego gruntu. To samo dotyczy gałęzi i owoców zwieszających się z sąsiedniego gruntu; jednakże w wypadku takim właściciel powinien uprzednio wyznaczyć sąsiadowi odpowiedni termin do ich usunięcia.

Dopiero gdy sąsiad, na którego nieruchomości rośnie drzewo lub krzew, nie usunie gałęzi, może to uczynić właściciel nieruchomości sąsiedniej, po uprzednim wyznaczeniu właścicielowi drzewa odpowiedniego terminu do ich usunięcia.

Zaznaczyć nadto należy, iż właściciel nieruchomości na którą przechodzą np. gałęzie drzewa sąsiada może na podstawie art. 222 §2 kodeksu cywilnego wystąpić z roszczeniem negatoryjnym o usunięcie zwieszających się gałęzi.

W myśl wspomnianego wyżej artykułu 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.

### **Ad. 4 Przekroczenie granicy gruntu przy wznoszeniu budynku**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa brak jest możliwości wybudowania budynku lub innych urządzeń na nieruchomości, co do której nie posiadamy odpowiednich uprawnień właścicielskich. Niejednokrotnie zdarza się, iż przy wznoszeniu budynków dochodzi do przekroczenia granic nieruchomości.

Na gruncie prawa cywilnego, zgodnie z art. 151 kodeksu cywilnego jeżeli przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu, właściciel tego gruntu nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nieuzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

Może on żądać albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

Uprawnienia wynikające z art. 151 kodeksu cywilnego mają zastosowanie tylko wtedy, gdy przekroczenie granicy gruntu sąsiedniego nastąpiło bez winy umyślnej. Możemy skorzystać z tych roszczeń, gdy przekroczenie granic nie było zawinione lub wystąpiła wina nieumyślna.

### **3. Rozwiązywanie konfliktów sąsiedzkich na drodze postępowania karnego**

W przypadku braku możliwości porozumienia się sąsiadów wielokrotnie zdarza się, iż występują oni przeciwko sobie na drogę postępowania karnego.

Do najczęściej występujących spraw z zakresu sporów sąsiedzkich zaliczymy:

1. Zakłócanie ciszy nocnej (głośne słuchanie muzyki, imprezowanie, remont w porze nocnej);
2. Złośliwe niepokojenie;
3. Niszczenie mienia;

Zdarzają się sytuacje, gdy konflikt sąsiedzi eskaluje do tego stopnia, iż nie ma możliwości porozumienia się. Jeżeli jeden z sąsiadów nie reaguje na wezwania, aby zaprzestał nagannych zachowań jedynym rozwiązaniem może okazać się zawiadomienie Policji lub Prokuratury o możliwości popełnienia przestępstwa przez sąsiada. Interwencja Policji może zakończyć się nałożeniem mandatu karnego na sąsiada lub skutkować wszczęciem przeciwko niemu postępowania karnego.

#### **Ad. 1 Zakłócanie ciszy nocnej**

Zakłócanie ciszy nocnej stanowi wykroczenie.

Zgodnie z art. 51 § 1 kodeksu wykroczeń kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorszenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

Przywołany wyżej przepis obejmuje zakłócanie spokoju o każdej porze dnia, jednak najczęściej w sporach sąsiedzkich dotyczy zakłócania spokoju w porze nocnej. Odpowiedzialność za tego typu wykroczenie poniesie sąsiad, który swoim zachowaniem obiektywnie odbiega od przyjętych w danym środowisku norm.

Zaznaczyć należy, iż w sporach sąsiedzkich jest to jeden z najczęściej stosowanych przepisów prawa wykroczeń.

#### **Ad. 2 Złośliwe niepokojenie**

Dokuczanie sąsiadom poprzez stwarzanie różnego rodzaju uciążliwości, wynikających ze złośliwego nastawienia do drugiej osoby stanowi wykroczenie stypizowane w art. 107 kodeksu wykroczeń.

Przepis stanowi, że ten kto w celu dokuczenia innej osobie złośliwie wprowadza ją w błąd lub w inny sposób złośliwie niepokoi, podlega karze ograniczenia wolności, grzywny do 1500 złotych albo karze nagany.

Złośliwym niepokojeniem będzie wzbudzanie u drugiej osoby niepokoju lub obawy. Przykładami takich zachowań będą np. wielokrotne dzwonienie do drzwi, telefonowanie, stukanie w ścianę, rysowanie lub pisanie na drzwiach. Przepis ten chroni spokój i komfort psychiczny człowieka.

### **Ad. 3 Niszczenie mienia**

Niszczenie cudzej rzeczy w zależności od wartości powstałej szkody majątkowej jest przestępstwem lub wykroczeniem.

W sytuacji, gdy sąsiad dopuści się tego typu zachowań będzie odpowiadał, w przypadku, gdy wartość szkody nie przekroczy 500 zł za popełnienie wykroczenia z art. 124 kodeksu wykroczeń. Artykuł stanowi, że ten kto cudzą rzecz umyślnie niszczy, uszkadza lub czyni niezdatną do użytku, jeżeli szkoda nie przekracza 500 złotych, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

W razie popełnienia wykroczenia można orzec obowiązek zapłaty równowartości wyrządzonej szkody lub obowiązek przywrócenia do stanu poprzedniego.

W sytuacji, gdy wartość szkody majątkowej przekroczy kwotę 500 zł sprawca będzie odpowiadał za popełnienie przestępstwa z art. 288 kodeksu karnego, który stanowi, że ten kto cudzą rzecz niszczy, uszkadza lub czyni niezdatną do użytku, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

Przestępstwo niszczenia mienia będzie co do zasady ścigane na wniosek osoby pokrzywdzonej.

### **4. Rozwiązywanie konfliktów sąsiedzkich na drodze administracyjnej**

Prawo administracyjne daje możliwość skonfliktowanym sąsiadom rozwiązania istniejącego pomiędzy nimi sporu.

Sztandarowym przykładem sporu, który może zostać rozwiązany w drodze postępowania administracyjnego jest spór o przebieg granic sąsiednich nieruchomości.

Właściciele sąsiednich nieruchomości mogą wszcząć postępowanie rozgraniczeniowe, które zostało uregulowane przepisami ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne.

W myśl art. 29 i nast. ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów. Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie albo niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami lub innymi gruntami. Rozgraniczenia nieruchomości

dokonywają wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz, w wypadkach określonych w ustawie, sądy.

Skonfliktowani na tym tle sąsiedzi posiadają uprawnienie do złożenia wniosku do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o wszczęcie postępowania rozgraniczeniowego. Organ nie może odmówić jego wszczęcia. Ustalenia przebiegu granic dokonuje upoważniony przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta) geodeta. Rozgraniczenia dokonuje się na podstawie istniejącej dokumentacji (map) oraz znaków i punktów geodezyjnych. W przypadku braku dostatecznych danych rozgraniczenia można dokonać w oparciu o zgodne oświadczenia stron.

Ustalenie przebiegu granic dokumentuje się poprzez zawarcie aktu ugody, gdy doszło do ustalenia przebiegu granic nieruchomości za porozumieniem stron lub protokołem granicznym.

W braku zawarcia ugody protokół graniczny przekazywany jest przez geodetę wójtowi (burmistrzowi, prezydentowi miasta). Organ administracji jeżeli zainteresowani właściciele nieruchomości nie zawarli ugody, a ustalenie przebiegu granicy nastąpiło na podstawie zebranych dowodów lub zgodnego oświadczenia stron wydaje w sprawie decyzję administracyjną o ustaleniu przebiegu granic nieruchomości.

Strona niezadowolona z ustalenia przebiegu granicy może żądać, w terminie 14 dni od dnia doręczenia jej decyzji w tej sprawie, przekazania sprawy sądowi.

## **Podsumowanie**

Konflikty sąsiedzkie możemy próbować rozwiązywać na wiele sposobów.

Najlepszym rozwiązaniem byłoby podjęcie rozmów i porozumienie się z sąsiadem. Dzięki ugodowemu rozwiązaniu sporu można uniknąć eskalacji konfliktu i w szybki sposób załatwić problematyczną sprawę.

Jednak w przypadku braku możliwości porozumienia się pomiędzy zwaśnionymi sąsiadami, albo z uwagi na specyfikę sprawy należy pamiętać, iż przepisy obowiązującego prawa pozwalają na rozstrzygnięcie tego typu konfliktów.