

Renata Magdalena Kamińska¹

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

CZY DOBRZE MIEĆ SĄSIADA, CZYLI O IMMISJACH W PRAWIE RZYMSKIM

DOI: <http://dx.doi.org/10.12775/TSP-W.2024.005>

Date of receipt: 29.12.2024

Date of acceptance: 18.05.2025

Streszczenie

W prawie rzymskim nie istniała definicja immisji, jednak sama istota tego zjawiska była mu doskonale znana. Celem rozważań jest ustalenie, jakie zachowania Rzymianie uważali za tego rodzaju oddziaływania i czy każda ingerencja w cudzą przestrzeń była uważana za immisję, a jeśli tak, to czy każda była zabroniona. Bardzo ważnym problemem wymagającym rozpatrzenia jest także kwestia tego, czy prawo rzymskie sformułowało zasady dotyczące treści i granic immisji w stosunkach sąsiedzkich.

Słowa kluczowe: immisje, stosunki sąsiedzkie, sąsiedztwo, szkoda, nieruchomości, własność prywatna.

Is it good to have a neighbor, or immissions in Roman law (Summary)

In Roman law, there was no definition of immission, but the very essence of this phenomenon was well known to him. The purpose of this consideration is to determine what kind of behavior the Romans considered to be this kind of interference, and whether every interference with another's space was considered immission, and if so, whether each was forbidden. A very important problem requiring consideration is also whether Roman law formulated rules on the content and limits of immission in neighborly relations.

Key-words: immissions, neighborly relations, neighborhood, damage, real estate, private property.

1. Uwagi wstępne

Początki sąsiedztwa sięgają początków ludzkości. Na przestrzeni lat o sąsiadach powstały utwory literackie i muzyczne, dowcipy i filmy. Mówi się o sąsiedztwie dobrym i złym, bliższym i dalszym, dobrym i uciążliwym. Życie w otoczeniu innych, obcych osób jest normalne i powszechne, zwłaszcza w miastach, choć i poza nimi rzadko kiedy udaje się

¹ Renata Magdalena Kamińska – Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie, Katedra Prawa Rzymskiego, Wydział Prawa i Administracji, e-mail: r_kaminska@uksw.edu.pl, ORCID: 0000-0003-3357-1734.

mieszkać w odosobnieniu. Można więc powiedzieć, że sąsiedztwo drugiej osoby jest wpisane w ludzką egzystencję. Są tacy, którzy znajdują radość w codziennym kłanianiu się lokatorowi z naprzeciwka, wsłuchiwanie się w wygrywane przez niego te same sekwencje muzyczne, które ćwiczy do najbliższego koncertu czy odgadywaniu po roznoszących się na piętrze zapachach jego obiadowego menu. To jednak, co dla jednych jest pozytywne, dla innych może być trudne do zniesienia. Obecność sąsiada za ścianą czy nawet za płotem negatywnie bowiem odbija się na ich prywatności i komforcie. Czy jednak da się tego uniknąć? Czy człowiek jest w stanie żyć nie wpływając na życie innych ludzi? Jak trafnie zauważył profesor Leon Piniński „ograniczenia władztwa fizycznego nie są czymś wyjątkowym, lecz rzeczą całkiem normalną. Chyba zupełnie izolowana wyspa np. morzem otoczona i wyłącznie do jednego właściciela należąca, mogłaby się bez nich obejść²”. Nie do takiego jednak życia została stworzona ludzkość. Jak mówił Arystoteles w *Etyce Nikomachejskiej* człowiek jest istotą społeczną i do współżycia z innymi ludźmi się narodził. Jest on bowiem istotą społeczną³. Jednostka nie jest zatem samowystarczalna i dla osiągnięcia pełni swego rozwoju musi współdziałać z innymi ludźmi. Społeczny charakter człowieka stanowi więc jego cechę gatunkową⁴. Co więcej, w przekonaniu filozofa tylko we wspólnocie ludzi człowiek jest w stanie dobrze się rozwijać i być szczęśliwy⁵.

Choć od powstania dzieł Arystotelesa minęło ponad dwa tysiące lat, jego słowa nie straciły na aktualności, podobnie jak konflikty wynikające z bycia członkiem ludzkiej społeczności. Mają one różny charakter, tak samo, jak rozmaite są ich źródła. Jednym z nich są stosunki sąsiedzkie, które nierozłącznie wiążą się własnością, a ta z kolei implikuje pragnienie realizowania wynikających z niej uprawnień w sposób możliwie najpełniejszy. Koresponduje z tym oczekiwanie właściciela, że ze swojego majątku będzie mógł korzystać wedle własnego upodobania i z wyłączeniem osób trzecich, prawodawca zaś zapewni mu ochronę. Jakkolwiek katalog uprawnień właściciela jest szeroki, to jednak doznają one ograniczeń. Ich źródła są zasadniczo dwa – jednym jest interes publiczny, drugim interes prywatny, który, jak już wspomniano, stanowią pararelne uprawnienia

² L. Piniński, *Pojęcie i granice prawa własności według prawa rzymskiego*, Lwów 1900, s. 11.

³ Arystoteles, *Etyka nikomachejska*, tłum. D. Gromska, Warszawa 1956, 1169b, 1097b.

⁴ Arystoteles, *Polityka*, tłum. L. Piotrowicz, Warszawa 1964, 1253a; G. Szumera, *Historyczny zarys refleksji nad jednostką ludzką a Erazma Majewskiego koncepcja człowieka*, „Folia Philosophica” 2000, nr 18, s. 301.

⁵ I. Andrzejuk, *Arystotelesowska koncepcja społeczności jako ludzi powiązanych przyjaźnią*, s. 1, http://katedra.uksw.edu.pl/publikacje/izabella_andrzejuk/arystotelesowska_konc_spolecznosci_jako%20przyjazni.pdf

innego właściciela⁶. Skoro zatem człowiek, jako istota stadna żyje w społeczności, jest otoczony rzeszą innych, analogicznie uprawnionych osób. Zjawisko ścierania się tych uprawnień najbardziej zauważalne jest w odniesieniu do własności nieruchomości, a to z uwagi na wzajemne i de facto nieuniknione oddziaływanie na siebie ich właścicieli⁷. To też stanowi o szczególności tej problematyki. Skoro bowiem każda ingerencja w cudze prawo własności była i jest uważana za niedozwoloną, nie ma wątpliwości, że są nią również immisje. Nie ma ich także co do tego, że prawo stoi na straży praw właścicielskich naruszanych przez osoby trzecie. Wyjątkowość zagadnienia polega zatem na tym, że osobą naruszającą wolności właścicielskie również jest właściciel, który realizuje analogiczne prawa wynikające właśnie z jego prawa własności.

Pojęcie immisji oraz problematyka dotycząca ich regulacji nie jest domeną czasów współczesnych, tak jak nie jest nią prawo własności. Z problemem tym borykali się choćby starożytni Rzymianie, którzy pod pojęciem *immisiones* rozumieli wszelkiego rodzaju działania powodujące ingerencję w cudzą własność⁸. Jest to definicja bardzo ogólna, dlatego chcąc zgłębić problematykę związaną z tym zjawiskiem, należy w pierwszej kolejności skupić się na ustaleniu, jakie konkretnie zachowania Rzymianie uważali za immisje. Dzięki temu możliwe będzie udzielenie odpowiedzi na pytanie, czy ich prawo sformułowało zasady dotyczące treści i granic tego rodzaju oddziaływań, a także czy każda ingerencja w cudzą przestrzeń była traktowana jako immisja i czy w związku z tym każda była zabroniona⁹. I wreszcie, w jakim zakresie zasady współżycia społecznego wpływały na ukształtowanie stosunków sąsiedzkich?

⁶ H. Kupiszewski, *Rozważania o własności rzymskiej*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1984, nr 36.2, s. 41 dzieli ograniczenia właściciela na *sensu stricto* i *sensu largo*. W pierwszej grupy znalazły się te, które nie pozwalały właścicielowi na wykonywanie jego władztwa w pełni lub które wbrew jego woli pozbawiały go władztwa nad rzeczą. Do drugiej zaś grupy zaliczył różnego rodzaju ciężary spoczywające na właścicielu (m.in. podatki, daniny, obowiązek świadczenia pracy). Zob. także G. Pugliese, F. Sitzia, L. Vacca, *Istituzioni di diritto romano*³, Torino 1991, s. 450.

⁷ W.J. Katner, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982, s. 27; J. Nadler, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 446.

⁸ Używano terminu *immissio* bądź *immittere*. Zob. D. 43,8,2,20; D. 43,8,2,26; D. 43,8,2,35; D. 43,8,2,37; D. 43,12,1,19; D. 43,12,1,21; D. 43,13,1,11; D. 43,23,1,9; D. 43,23,1,15; M.^a C. Jiménez Salcedo, *El régimen jurídico de las relaciones de vicinadad en derecho romano*, Oviedo 1999, s. 36.

⁹ Jak bowiem stwierdził F. Longchamps de Bérrier, *Nadużycie prawa w świetle rzymskiego prawa prywatnego*, Wrocław 2004, s. 266, „Umiarkowane zwyczajne korzystanie z własnej nieruchomości musi uwzględniać równie swobodne korzystanie z innej”.

2. Pojęcie immisji w prawie rzymskim

Jak wspomniano zjawisko zwane immisjami nie było obce prawu rzymskiemu. Ich obraz nakreślił Ulpian w jednym ze swoich komentarzy do edyktu pretorskiego, a ponieważ jego wypowiedź jest kluczowa dla rozważań na ten temat, warto przytoczyć ją w całości.

D. 8,5,8,5 (Ulp. 17 *ad ed.*): *Aristo Cerellio Vitali respondit non putare se ex taberna Casiaria fumum in superiora aedificia iure immitti posse, nisi ei rei servitute talem admittit. Idemque ait: et ex superiore in inferiora non aquam, non quid aliud immitti licet: in suo enim alii hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immittat, fumi autem sicut aquae esse immissionem: posse igitur superiorem cum inferiore agere ius illi non esse id ita facere. Alfenum denique scribere ait posse ita agi ius illi non esse in suo lapidem caedere, ut in meum fundum fragmenta cadant. (...) agique sic posse dicit cum eo, qui eum fumum immittat, ius ei non esse fumum immittere. Ergo per contrarium agi poterit ius esse fumum immittere: quod et ipsum videtur aristo probare.*

Analizując problematykę uciążliwości pochodzących z sąsiednich gruntów, Ulpian posłużył się istniejącą już wśród jurystów argumentacją. Zgodnie bowiem z tym, co powiedział Aristo, prawo nie pozwalało kierować dymu z pomieszczenia, w którym wytwarzano ser, do budynku stojącego wyżej, chyba że był to budynek służebny. Nie wolno było również kierować wody ani niczego innego z budynku położonego wyżej do tego, który stał niżej. Na własnym gruncie dopuszczano podejmowanie takich działań o tyle, o ile niczego nie wprowadzano na cudzą nieruchomość. Jak bowiem wyjaśnił Aristo wpuszczanie dymów czy wody stanowiło immisję, dlatego właściciel domu stojącego wyżej mógł skarżyć sąsiada z dołu powołując się na to, że tamten nie miał prawa tego czynić. Z kolei zdaniem Alfenuśa można było pozwać sąsiada o to, że nie miał on prawa kruszyć na swoim gruncie kamienia w taki sposób, by kawałki spadały na sąsiednią posesję. W związku z tym Aristo uznał, że można było wystąpić przeciwko tej osobie, która wypuszczała dym, aby ustalić, że nie miała do tego prawa. I odwrotnie, możliwe było wniesienie skargi, że prawo takie mu przysługiwało.

Jak powiedziano, przytoczony passus ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia prowadzonych rozważań, gdyż przybliży istotę immisji oraz pozwala rozróżnić ich rodzaje i ustalić dopuszczalne granice ich występowania. To, na czym polegały owe oddziaływania, zostało zawarte w słowach Ulpiana: *in suo alii hactenus facere licet, quatenus nihil in alienum immittat*. Polegały więc na działaniu w obrębie własnej posesji

(*facere in suo*) ze skutkiem (niekorzystnym) odczuwalnym na sąsiednim gruncie¹⁰. Kwintesencją immisji było zatem to, że wywołujący ją właściciel działał w granicach swojej nieruchomości, jednak skutki jego aktywności odczuwalne były u sąsiada (*immittere in alienum*). To krótkie zdanie Ulpiana pozwala dojść do pewnej konkluzji. Podstawową cechą, a zarazem fundamentem własności było przysługujące właścicielowi nieograniczone prawo do rzeczy (*plena in re potestas*), co oznacza, że mógł on zrobić z nią wszystko, cokolwiek chciał, o ile nie napotykał na jakiś pozytywny zakaz. Mógł więc z rzeczy korzystać aż do jej zużycia (*ius utendi et abutendi*), dysponować nią (*ius disponendi*), posiadać (*ius possidendi*) i czerpać korzyści (*ius fruendi*)¹¹. Sugerując się treścią wymienionych uprawnień rzeczywiście można byłoby uznać, że było to prawo nieograniczone. We współczesnej doktrynie dominuje jednakże opinia, w myśl której sformułowanie ‘nieograniczone prawo własności’ odnosić powinno się do jego pojęcia, a nie treści. W przeciwnym razie, jak zauważa profesor Marek Kuryłowicz¹², utrata lub ograniczenie któregośkolwiek z uprawnień właściciela, zwłaszcza wtedy, gdyby usiłować ująć je w sposób enumeratywny, powodowałaby utratę prawa własności przez daną osobę. *Dominus* rozporządzał zatem swoim majątkiem w sposób dowolny, o ile nie istniał wyraźny zakaz określonego działania, którego źródłem mogło być albo prawo prywatne albo publiczne¹³. Wolność właściciela nie była więc absolutna, ale doznawała ograniczeń. Nie będzie w związku z tym przesadą stwierdzenie, że tego rodzaju ograniczenia, a w szczególności to wynikające z istnienia analogicznych uprawnień innego właściciela, były de facto wpisane w koncepcję *dominium* jako *plena in re potestas*. Oznacza to, że osoba korzystająca z prawa własności rzeczy mogła prawo to realizować w dowolny sposób, tak jednak, żeby swoim zachowaniem nie naruszała analogicznych uprawnień właścicielskich drugiej osoby¹⁴. Z drugiej strony, prawo do swobodnego korzystania z własnych rzeczy, a

¹⁰ M. C. Jiménez Salcedo, *op. cit.*, s. 38-39; J.G. Sánchez, *Teoría de la ‘immissio’*, Oviedo 1999, s. 69.

¹¹ U. Nicolini, *La proprietà, il principe e l'espropriazione per pubblica utilità. Studi sulla dottrina giuridica intermedia*, Milano 1940-XVIII, s. 49-63; J. Sondel, *Własność prywatna w prawie rzymskim*, [w:] T. Wawak (red.), *Własność prywatna*, Kraków 1993, s. 21.

¹² M. Kuryłowicz, *Wolność i własność (tezy komunikatu)*, [w:] *Jednostka wobec działań administracji publicznej*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa Olszanica 21-23 maja 2001, Rzeszów 2001, s. 244.

¹³ H. Kupiszewski, *op. cit.*, s. 41, który dzieli ograniczenia właściciela na *sensu stricto* i *sensu largo*. W pierwszej grupy znalazły się te, które nie pozwalały właścicielowi na wykonywanie jego władztwa w pełni lub które wbrew jego woli pozbawiały go władztwa nad rzeczą. Do drugiej zaś grupy zaliczył różnego rodzaju ciężary spoczywające na właścicielu (m.in. podatki, daniny, obowiązek świadczenia pracy). Zob. także G. Pugliese, F. Sitzia, L. Vacca, *Istituzioni di diritto romano*³, Torino 1991, s. 450.

¹⁴ G. Longo, s.v. *immissioni* (*Diritto romano*), [w:] „*NNDI*” 1962, nr 8, s. 186.

także bliskość innych nieruchomości zakładała dopuszczalność ich wzajemnego oddziaływania¹⁵.

3. Dopuszczalność immisji w relacjach sąsiedzkich

Jak wykazano, prawo zakładało istnienie pozytywnego zakazu czy też zakazów uzasadniających ograniczenie właściciela w realizowaniu przysługujących mu uprawnień. W związku z tym kwestią wymagającą wyjaśnienia pozostaje ustalenie, czy każda ingerencja w cudzą przestrzeń była traktowana jako immisja, i czy w związku z tym każda była zabroniona. Warto zauważyć, że to zagadnienie już w czasach antycznych niejednokrotnie było kością niezgody wśród jurystów. Spierali się oni o to, co należy uznać za ograniczenie prawa własności, a co było jedynie wynikiem swobodnego korzystania z niego oraz jakie ograniczenia były dopuszczalne przez prawo¹⁶. W tej kwestii bardzo cenny jest przytoczony fragment komentarza Ulpiana zachowany w D. 8,5,8,5, w którym znajdujemy znane prawu rzymskiemu sposoby oddziaływania na przestrzeń sąsiada. Z relacji jurysty wynika, że immisje mogły być spowodowane przez trzy rodzaje materiałów: ciała stałe, płynne oraz gazy - wszystkie zabronione. Zarówno Ulpian, jak też inni cytowani przez niego prawnicy mówiąc o zakazie oddziaływania na cudzy grunt, nie widzieli różnicy między tym, czy chodziło o zaśmiecanie nieruchomości sąsiada odłamkami kamieni łupanych *in suo*, czy o kierowanie na nią wody, czy wreszcie o emisję dymu. Do każdej z tych okoliczności w takim samym bowiem stopniu odnosi się opinia Ulpiana, że *facere in suo* mogło obejmować wyłącznie takie czynności, które nie powodowały *immisji in alieno*. Z drugiej jednak strony, normalne korzystanie z gruntu w granicach uprawnień właścicielskich zakłada istnienie immisji. Z samego faktu sąsiedztwa nieruchomości wynika oczywista zależność, prowadząca do powstania możliwości oddziaływania jednej nieruchomości na drugą¹⁷. Zasadniczy problem polega więc nie tyle na samym oddziaływaniu, które można uznać za stały element występujący w relacjach sąsiedzkich, ile na skali jego natężenia. Drugie zatem pytanie dotyczy dopuszczalności immisji, to jest granic swobodnego działania wynikającego z prawa własności nieruchomości. Częściowej

¹⁵ L. Piniński, *op. cit.*, s. 7, który zwraca uwagę na to, żeby o rodzaju i zakresie immisji mówić nie tylko w kontekście położenia gruntu, ale należy zacząć od tego, z jaką rzeczą ma się do czynienia, a więc czy chodzi o rzecz ruchomą czy o nieruchomość.

¹⁶ L. Piniński, *op. cit.*, s. 22.

¹⁷ Ten pogląd utrzymuje się również we współczesnej cywilistyce. Zob. J. Moskała, *Immisja jako dopuszczalna forma ingerencji w cudze prawo własności w prawie polskim w świetle orzecznictwa*, [w:] M. Sadowski, P. Szymaniec (red.), *Wrocławskie Studia Erazmiańskie (Studia Erasmiana Wratislaviensia), 'Własność' – idea, instytucje, ochrona*, 2009, nr 3, s. 356.

odpowiedzi na nie udzielił XIX-wieczny niemiecki prawnik i romanista Rudolf von Jhering, autor tzw. teorii normalnego wpływu¹⁸. Uczony uznawał mianowicie za niedopuszczalne immisje bezpośrednie oraz działalność lub immisje pośrednie przekraczające powszechnie przyjmowane potrzeby życiowe. W myśl jego teorii rzymskie prawo klasyczne zabraniało wpływów bezpośrednich o skutkach odczuwalnych na sąsiednim gruncie oraz pośrednich, polegających co prawda na *facere in suo*, jednak wywołujących na cudzej własności niedogodności, których nie dało się tolerować¹⁹. Podobny pogląd reprezentował włoski romanista Alberto Burdese, który uważał, że w prawie rzymskim w relacjach sąsiedzkich immisje *in alieno* wywołane przez *facere in suo* ograniczały się jedynie do pewnych umiarkowanych pod względem natężenia oddziaływań, będących z kolei skutkiem normalnego korzystania z własnej nieruchomości²⁰.

Obie teorie są słuszne i obie korelują z przytoczonym na wstępie twierdzeniem Leona Pinińskiego, że ograniczenia władztwa fizycznego można byłoby uniknąć jedynie mieszkając na bezludnej wyspie. Z drugiej jednak strony każdy z uczonych uważał za dopuszczalne wyłącznie te immisje, które wynikały ze zwykłej i zgodnej z prawem eksploatacji nieruchomości. Immisje jawią się zatem jako zjawisko konieczne i nieuniknione, którego skala musi być jednak dostosowana do faktu istnienia nieruchomości sąsiedniej, co jest równoznaczne z tym, iż nie mogą one skutkować nadmiernym ograniczeniem w korzystaniu z niej przez jej właściciela²¹.

Innym źródłem, które wydaje się potwierdzać trafność teorii normalnego wpływu Jheringa, jak również prawdziwość słów Pinińskiego, jest *passus* pochodzący z komentarza Paulusa do dzieł Sabinusa.

¹⁸ J.G. Sánchez, *op. cit.*, s. 93 i n.; F. Longchamps de Bérier, *Klika uwag o własności (na marginesie badań nad nadużyciem prawa w rzymskim prawie prywatnym)*, „Zeszyty Prawnicze” 2003, nr 3.2, s. 199-200 za: R. Jhering, *Zur Lehre von den Beschränkungen des Grundeigentümers im Interesse der Nachbarn. In: Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts Bd. 6, S. 81–130*, Jena 1882, vol. II, s. 22-26, 48-64.

[http://www.bibliothek.uni-regensburg.de/ezeit/?2084719des Grundeigentümers im Interesse der Nachbarn \(Ges. Aufsätze II\)](http://www.bibliothek.uni-regensburg.de/ezeit/?2084719des%20Grundeigentümers%20im%20Interesse%20der%20Nachbarn%20(Ges.%20Aufsätze%20II)),

¹⁹ Z teorią von Jhering współgra treść art. 144 k.c., w którym ustawodawca nakłada na właściciela nieruchomości obowiązek korzystania z niej w taki sposób, by nie przekraczało to tzw. przeciętnej miary, jaką określa się poprzez odwołanie do społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. W doktrynie istnieje pogląd, zgodnie z którym ową przeciętną miarę zakłóceń należy oceniać z perspektywy obiektywnego odczucia właściciela gruntu, na którym pojawiają się oddziaływania o natężeniu nie większym niż zwykle występujące w danej miejscowości. Zob. S. Rudnicki, *Sąsiedztwo nieruchomości*, Kraków 1999, s. 24.

²⁰ A. Burdese, *Manuale di Diritto Privato Romano*, Torino 1964, s. 386.

²¹ T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 1969, s. 325.

D. 8,2,19pr. (Paul. 6 ad Sab.): *Fistulam iunctam parieti communi, quae aut ex castello aut ex caelo aquam capit, non iure haberi Proculus ait: sed non posse prohiberi vicinum, quo minus balienum habeat secundum parietem communem, quamvis umorem capiat paries: non magis quam si vel in triclinio suo vel in cubiculo aquam effunderet. sed Neratius ait, si talis sit usus tepidarii, ut adsiduum umorem habeat et id noceat vicino, posse prohiberi eum.*

Jak stwierdził przywołany przez Paulusa Proculus, wbrew prawu postępował ten, kto w ścianę będącą wspólną własnością wbudował rurę doprowadzającą wodę ze zbiornika na końcu akweduktu albo z cysterny wody deszczowej. Nie można jednak było zabronić sąsiadowi posiadania łaźni przy wspólnej ścianie, mimo że w ten sposób narażało się ją na wilgoć. Tak samo nie można było zabronić rozlewania wody we własnej jadalni czy salonie. Neratius uważał jednak, że jeśli basen z ciepłą wodą używany był w taki sposób, że panowała tam stała wilgoć, która wywoływała szkody u sąsiada, można mu było tego zabronić.

W powyższym fragmencie Paulus i przywołani przez niego juryści wymienili szereg przykładowych instalacji, które właściciel mógł zamontować na swojej posesji bądź w samym domu. Można sądzić, że nie są to przypadkowe urządzenia, ale te, które wywoływały najczęściej nieporozumień i waśni między sąsiadami. Dlatego jedno prawo dopuszczało, a innych zabraniało. Podstawą zakazu była zaś ochrona własności osoby trzeciej, w tym przypadku sąsiada, oraz zasady współżycia społecznego. Z uwagi na nie, jak podał jurysta, jeden właściciel nie mógł wbudować w ścianę, która była wspólna dla budynku jego i sąsiada, rury doprowadzającej wodę ze zbiornika na końcu akweduktu albo z cysterny wody deszczowej. Mimo bowiem, że dla niego byłoby to korzystnym rozwiązaniem, sąsiad był narażony na szkodę. Podobnie rzecz miała się w przypadku łaźni lub zbiornika z wodą, które każdy miał prawo zainstalować w swoim domu. Gdyby jednak okazało się, że korzystanie z ciepłych kąpielii przez jednego z sąsiadów powoduje u drugiego załęganie się wilgoci, co było oczywistą szkodą, narażony na nią sąsiad mógł wystąpić z żądaniem powstrzymania się przez tamtego od kontynuowania takich czynności²².

²² Na zasadzie analogii do szkód wyrządzonych przez indywidualne osoby w miejscach publicznych, za szkodę (*damnum*) w relacjach między osobami prywatnymi można uważać m.in. pozbawienie kogoś określonych wygod (*commoda*), jakie z tego miejsca czerpał. Zob. 43,8,2,11 (Ulp. 64 ad ed.): *Damnum autem pati videtur, qui commodum amittit, quod ex publico consequeretur, qualequale sit.* Do tej problematyki nawiązują również J.G. Sánchez, *op. cit.*, s. 101 i M.^a C. Jiménez Salcedo, *op. cit.*, s. 83.

Właściciele mieli zatem prawo korzystać ze swoich dóbr w sposób dla nich najkorzystniejszy i najdogodniejszy tak długo, jak długo nie zagrażali analogicznym uprawnieniom swoich sąsiadów. Stąd też w grupie czynności dozwolonych znalazły się działania, które wiązały się ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, a więc wynikały z normalnych, codziennych potrzeb. Należało do nich wspomniane już posiadanie łaźni czy schładzanie jadalni bądź sypialni poprzez skrapianie ich wodą.

Przywołane wypowiedzi jurystów pozwalają wysnuć pewną konkluzję. Jeżeli mianowicie oddziaływanie na cudzą nieruchomość nie przynosiło jej szkody, a zwłaszcza, gdy nie była ona zamierzona, oraz jeżeli to oddziaływanie wynikało z czynności naturalnej i mieszczącej się w granicach przysługującego jednostce prawa, a więc było elementem realizowania przez nią uprawnień jako właściciela danej nieruchomości, czy też po prostu było elementem normalnych czynności życiowych, takie oddziaływanie nie nosiło cech prawnie zabronionej immisji²³. Nie wszystkie zatem ingerencje w cudzą własność, które na pozór mogłyby wydawać się immisjami, były tak klasyfikowane przez prawo rzymskie²⁴. Za nielegalne uważało ono bowiem te przypadki *facere in suo*, kiedy ich skutkiem była nadmierna ingerencja w sferę prawną sąsiada²⁵. Reguła ta odnosiła się w jednakowym stopniu do wszystkich rodzajów immisji, tj. hałasu, zadymiania czy wody. Każda z nich, o ile tylko skala emisji była za wysoka w stosunku do tego, ile był zobligowany znosić sąsiad, a także w stosunku do realnych potrzeb osoby emitującej, stanowiła nadużycie i jako taka była przez prawo zakazana.

Relacje sąsiedzkie, jakkolwiek z punktu widzenia niniejszych rozważaniach interesują nas w aspekcie prawnym, to jednak opierają się przede wszystkim na więziach międzyludzkich. Dobre relacje z sąsiadami są niemal równie ważne i w podobnym stopniu wpływają na komfort życia, jak wygodny, wybudowany według projektu marzeń dom. Ten aspekt życia jest tym ważniejszy, że towarzystwo sąsiadów jest długotrwałe i mniej czy bardziej, ale jednak odczuwalne. Złośliwi znajomi zza miedzy mogą skutecznie pozbawić radości posiadania choćby wyśnionej posiadłości. O ile bowiem trzeba zaakceptować i znosić fakt, że sąsiad prowadzi wędzarnię sera albo używa głośnych maszyn w swoim tartaku, o tyle nikt nie ma obowiązku pozostawania biernym w sytuacji, gdy oddziaływania te zaczynają przekraczać ich normalny zakres albo, co gorsza są tak silne z woli sąsiada.

²³ D. 50,17,55; D. 50,17,1,151; D. 50,17,155,1; M.^a C. Jiménez Salcedo, *op. cit.*, 85.

²⁴ D. U. Nicolini, *op. cit.*, s. 85.

²⁵ M.^a C. Jiménez Salcedo, *op. cit.*, s. 59.

Problem ten rozważał Javolenus w swoim *Pośmiertnym wyciągu do pism Labeona*, do którego opinii się odniósł.

D. 47,10,44 (Iav. 9 *ex post. Lab.*): *Si inferiorum dominus aedium superioris vicini fumigandi causa fumum faceret, aut si superior vicinus in inferiores aedes quid aut proiecerit aut infuderit, negat Labeo iniuriarum agi posse: quod falsum puto, si tamen iniuriae faciendae causa immittitur.*

Javolenus przeprowadził swoistą polemikę z Labeonem na temat prawa do *actio iniuriae* w związku z immisją dymu. O ile bowiem augustiański jurysta był zdania, że skarga nie przysługiwała, jeśli właściciel budynków położonych niżej wzniecił ogień, by zadymić posiadłość sąsiada z góry albo jeśli sąsiad z góry coś rzucił albo wylał na budynki sąsiada z dołu, o tyle Javolenus uważał, że nie było to prawdą, jeśli czyniono tak w celu umyślnego naruszenia cudzej osobowości.

Sprawą, która zajmowała Javolenusa, była dopuszczalność *actio iniuriarum aestimatoria* w ramach relacji sąsiedzkich. Opierając się na przemyśleniach Labeona, wyraził on pogląd, że prawo do jej wytoczenia miał ten z właścicieli, który został dotknięty immisją, ale wyłącznie wtedy, gdy wywołano ją umyślnie. Jeśliby zatem sąsiad z dołu wędząc na swojej posesji emitował dym, który przedostawałby się do sąsiada z góry, ale nie czynił tego celowo, lecz zadymienie byłoby wyłącznie naturalnym skutkiem ubocznym wędzenia, skarga nie przysługiwała. Analogiczne rozwiązanie przyjął jurysta dla przypadku, gdyby sąsiad z góry rzucił albo wylał coś na budynki sąsiada z dołu, jednak nie zrobił tego specjalnie. Co innego natomiast, gdyby działania, o których mowa, zostały przeprowadzone rozmyślnie. Javolenus nie miał wątpliwości, że wówczas poszkodowany mógł skorzystać z *actio iniuriarum*, ponieważ doszło do umyślnego naruszenia jego osobowości. Stanowisko tego jurysty jest zatem bardzo czytelne i jednoznaczne – to nie immisja jako taka mogła być podstawą wytoczenia *actio*, lecz intencjonalność działającego. Intencją zaś było zaszkodzenie sąsiadowi albo przynajmniej dokuczenie mu. Nie wnikając w pozostające poza przedmiotem zainteresowania niniejszych rozważań szczegóły dotyczące zjawiska zniewagi, powyższy passus potwierdza to, co zostało do tej pory powiedziane na temat immisji. Po pierwsze ukazuje je jako naturalny i nieodzowny element życia ludzi, szczególnie sąsiadów, który, jeśli tylko nie wykraczał poza zwykłe granice natężenia, musiał być tolerowany. Po drugie wyjaśnia i przekonuje, że prawo do ich wywoływania i analogicznie obowiązek ich znoszenia były uzasadnione prawnie.

Jednak wraz z przekroczeniem granic zwykłego natężenia, sąsiad nabywał prawo do ochrony nie tylko, jak się okazuje, swego mienia, ale także imienia²⁶.

4. Uwagi końcowe

Główne pytanie postawione na wstępie do niniejszych rozważań dotyczyło tego, czy każda ingerencja w cudzą przestrzeń była uważana za immisję, a jeśli tak, to czy każda była zabroniona. Przechodząc do podsumowania przeprowadzonych badań, na początku należy podkreślić, że w prawie rzymskim nie istniała definicja immisji, jednak sama istota tego zjawiska była mu doskonale znana. Aby zatem uznać określone zdarzenie za immisję wymagano, by wyróżniało się ono kilkoma cechami. Po pierwsze musiało polegać na działaniu. Po drugie istotą każdego oddziaływania musiała być czynność wykonywana na podstawie przysługującego komuś uprawnienia, wynikającego czy to z prawa własności do rzeczy, posiadania czy innego prawa do korzystania z niej choćby na podstawie *ususfructus*. Trzecia cecha immisji to ingerencja w cudzą przestrzeń (*immittere in alieno*), do której dochodziło w wyniku działania w obrębie własnej nieruchomości (*facere in suo*), a która skutkowała realną, choć niekoniecznie zmateriałizowaną szkodą po stronie sąsiada. Ostatnia, czwarta cecha immisji wiązała się z kwestią sąsiedztwa nieruchomości, z której pochodziła immisja z tą, na której była ona odczuwalna. Można uznać, że podobnie jak w przypadku służebności, tak i do wzajemnych oddziaływań dochodziło nie tylko wówczas, gdy nieruchomości bezpośrednio ze sobą sąsiadowały, a więc graniczyły, ale również wtedy, kiedy dzieliła je większa odległość, jednak na tyle niewielka, by nieruchomości móc określać mianem sąsiednich²⁷.

O immisjach można zatem śmiało powiedzieć, że istniały od zawsze będąc nieodłącznym elementem życia każdej społeczności. Występowały wszędzie tam, gdzie żyli ludzie, stając się nawzajem dla siebie sąsiadami. Wziąwszy natomiast pod uwagę okoliczność, że każdy z nich był właścicielem nieruchomości i jako taki chciał móc

²⁶ D. 47,10,1,1; D. 50,17,151; A. Palma, *Iura vicinitatis*, Torino 1988, s. 131; A.M. Castillo, *El daño causado por el ruido y otras inmisiones*, Madrid 2004, s. 44 podkreśla, iż w prawie rzymskim *iniuria* mieściła w sobie każdy rodzaj bezprawnego zachowania, a zwłaszcza te, które polegały na znieważeniu osoby uderzając w jej godność, tak samo w sensie fizycznym jak i moralnym. Zob. także R. Kamińska, *A few remarks on the Roman law of nuisance*, «Diritto@Storia»17/2018, <https://www.dirittoestoria.it/16/rassegne/Kaminska-A-few-remarks-on-the-Roman-law-on-nuisance.htm>.

²⁷ D. 8,3,5,1; R. Czarnecki, *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, „NP” 1969, nr 6, s. 906, 911; A. Torrente, P. Schlesinger, *Manuale di diritto privato*, Milano 2009, s. 295, którzy podkreślają, że sąsiedztwa (*vicinitas*) nie należy rozumieć tylko w sensie dosłownym, ale również w takim, w jakim występuje ono w relacjach wynikających ze służebności. Na obszarach wiejskich osoby pozostające ze sobą w relacjach sąsiedzkich, poza terminem *vicini*, określano także mianem *accolati*. Zob. D. 43,13,1,3; 6-7; *Rud.* 615.

korzystać z niej w sposób możliwie najpełniejszy, każdy domagał się zapewnienia mu tego prawa oraz jego ochrony. Ponieważ zaś uprawnieniom jednego właściciela odpowiadały analogiczne uprawnienia innego, nasilanie się antagonizmów było tylko kwestią czasu. Specyfika ludzkiej natury w połączeniu z wyjątkowo silnym u Rzymian poczuciem i poszanowaniem własności prywatnej mogły jedynie sprzyjać eskalacji tych tendencji. Zadaniem prawa było zatem ich łagodzenie poprzez ustanawianie określonych zasad, a więc de facto regulowanie problematyki treści i wykonywania własności nieruchomości w relacjach między sąsiadami. W odniesieniu zaś stricte do immisji, rolą prawa było wskazanie ich granic. Prawo rzymskie poradziło sobie z tym bardzo dobrze, szczególnie zważywszy na fakt, że, jak już kilka razy zaznaczono, samego terminu 'immisja' nie zdefiniowało. Pomimo to sprostało zadaniu, a wprowadzone zasady pozwoliły na zapobieganie lub przynajmniej minimalizowanie konfliktów rodzących się na tle korzystania z własności nieruchomości w ramach stosunków sąsiedzkich. O tym zaś, jak ważna była to sfera zarówno prawa, jak i życia codziennego, najlepiej świadczy cytowana już ponadczasowa wypowiedź Leona Pinińskiego, słusznie uznającego ograniczenia władztwa fizycznego za sytuacje normalne, których uniknąć można byłoby tylko wówczas, gdyby ludziom dane było mieszkać na odrębnych wyspach²⁸. Ponieważ zaś jest to wizja całkowicie nierzeczywista, człowiek antyku, podobnie jak człowiek XXI-wieku, musiał pogodzić się z istnieniem analogicznych uprawnień innych mieszkańców, szanować je i przestrzegać zasad współżycia we wspólnocie sąsiedzkiej.

BIBLIOGRAFIA:

- Andrzejuk I., *Arystotelesowska koncepcja społeczności jako ludzi powiązanych przyjaźnią* http://katedra.uksw.edu.pl/publikacje/izabella_andrzejuk/arystotelesowska_konc_spolecznosci_jako%20przyjazni.pdf
- Arystoteles, *Etyka nikomachejska*, tłum. D. Gromska, PWN, Warszawa 1956.
- Arystoteles, *Polityka*, tłum. L. Piotrowicz, PWN, Warszawa 1964.
- Burdese A., *Manuale di Diritto Privato Romano*, Utet, Torino 1964.
- Castillo A.M., *El daño causado por el ruido y otras inmisiones*, Editorial "La Ley", Madrid 2004.
- Czarnecki R., *Niektóre zagadnienia prawa sąsiedzkiego*, „NP” 1969, nr 6.

²⁸ L. Piniński, *op. cit.*, s. 11.

- Dybowski T., *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1969.
- Jhering R., *Zur Lehre von den Beschränkungen des Grundeigenthümers im Interesse der Nachbarn*, [w:] *Jahrbücher für die Dogmatik des heutigen römischen und deutschen Privatrechts Bd. 6*, S. 81–130, Jena 1882, vol. II
<http://www.bibliothek.uni-regensburg.de/ezeit/?2084719des> *Grundeigenthümers im Interesse der Nachbarn (Ges. Aufsätze II)*,
- Jiménez Salcedo M.^a C., *El régimen jurídico de las relaciones de vicindad en derecho romano*, Universidad Autónoma de Madrid, Oviedo 1999.
- Kamińska R., *A few remarks on the Roman law of nuisance*, «Diritto@Storia»17/2018, <https://www.dirittoestoria.it/16/rassegne/Kaminska-A-few-remarks-on-the-Roman-law-on-nuisance.htm>.
- Katner W.J., *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1982.
- Kupiszewski H., *Rozważania o własności rzymskiej*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1984, nr 36.2.
- Kuryłowicz M., *Wolność i własność (tezy komunikatu)*, [w:] *Jednostka wobec działań administracji publicznej*, Międzynarodowa Konferencja Naukowa Olszanica 21-23 maja 2001, Mitel, Rzeszów 2001.
- Longchamps De Bérier F., *Klika uwag o własności (na marginesie badań nad nadużyciem prawa w rzymskim prawie prywatnym)*, „Zeszyty Prawnicze” 2003, nr 3.2.
- Longchamps De Bérier F., *Nadużycie prawa w świetle rzymskiego prawa prywatnego*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2004.
- LONGO G., s.v. *immissioni (Diritto romano)*, [w:] „NNDI” 1962, nr 8.
- Moskała J., *Immisja jako dopuszczalna forma ingerencji w cudze prawo własności w prawie polskim w świetle orzecznictwa*, [w:] M. Sadowski, P. Szymaniec (red.), *Wrocławskie Studia Erazmiańskie (Studia Erasmania Wratislaviensia), ‘Własność’ – idea, instytucje, ochrona*, 2009, nr 3.
- Nadler J., [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2004.
- Nicolini U., *La proprietà, il principe e l’espropriazione per pubblica utilità. Studi sulla dottrina giuridica intermedia*, Giuffrè, Milano 1940-XVIII.
- Palma A., *Iura vicinitatis*, G. Giappichelli. Ed., Torino 1988.
- Piniński L., *Pojęcie i granice prawa własności według prawa rzymskiego*, Uniwersytet Lwowski, Lwów 1900.

- Pugliese G., Sitzia F., Vacca L., *Istituzioni di diritto romano*³, Giappichelli, Torino 1991.
- Rudnicki S., *Sąsiedztwo nieruchomości*, Zakamycze, Kraków 1999.
- Sánchez J.G., *Teoría de la 'immissio'*, Universidad de Oviedo, Oviedo 1999.
- Sondel J., *Własność prywatna w prawie rzymskim*, [w:] T. Wawak (red.), *Własność prywatna*, Wydawnictwo Informacji Ekonomicznej, Uniwersytet Jagielloński, Kraków 1993.
- Szumera G., *Historyczny zarys refleksji nad jednostką ludzką a Erazma Majewskiego koncepcja człowieka*, „Folia Philosophica” 2000, nr 18.
- Torrente A., Schlesinger P., *Manuale di diritto privato*, Giuffrè, Milano 2009.

TORUŃSKIE STUDIA POLSKO-WŁOSKIE XX - STUDI POLACCO-ITALIANI DI TORUŃ XX

Toruń 2024