

Immisje - są to oddziaływania jednej nieruchomości na drugą

By kama3 kama3
gru 7, 2025

Zaniechanie immisji to żądanie prawne właściciela nieruchomości o **zaprzestanie uciążliwych działań** sąsiada, które ponad miarę zakłócają korzystanie z jego posesji (np. hałas, dym, zapachy). Właściciel może domagać się tego poprzez mediację, pisma (np. do **straży miejskiej** / **policji** , **PINB**), a ostatecznie w sądzie (pozew negatoryjny), żądając przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń, często wraz z odszkodowaniem, opierając się na art. 144 KC.

Czym są immisje?

- Są to oddziaływania jednej nieruchomości na drugą, które zakłócają korzystanie z niej ponad przeciętną miarę, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe (np. hałasy, zapachy, dym, cień, wibracje).
- Dzielą się na **pośrednie** (np. hałas, zapach, cień) i **bezpośrednie** (np. porzucanie śmieci na cudzą działkę), przy czym immisje bezpośrednie są zawsze zakazane, a pośrednie oceniane w oparciu o "przeciętną miarę".

Kiedy stosujemy powództwo negatoryjne?

- Gdy naruszenie własności **nie polega na pozbawieniu właściciela faktycznego władztwa**, a na innych działaniach zakłócających korzystanie z rzeczy (np. immisje, przejazdu, wypas).