Reklama a prawo sąsiedzkie

Prelegent | Lucyna Staniszewska, dr hab.

KONFERENCJA

23-24 maja 2024 | **Problemy prawne i legislacyjne uchwał reklamowych**

Wydział Prawa i Administracji UAM

Al. Niepodległości 53 w Poznaniu

Wydział Prawa i Administracji

KRAJOBRAZOWA

POZnań

Dla prawa sąsiedzkiego istotne znaczenie posiadają art. 140 oraz art. 144 Kodeksu cywilnego.

Art. 140	Art. 144
Art. 140. [Uprawnienia właściciela] W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.	Art. 144. [Zakaz immisji] Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

W kontekście ich treści znaczenie ustaleń uchwały krajobrazowej dla wykonywania prawa własności jest oczywiste, albowiem zgodnie z art. 37 a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ***Ustalenia zawarte w uchwale reklamowej ze względu na jej treść kształtują prawo własności, a także oddziałują na inne prawa.***

IMMISJE POŚREDNIE

oznaczają „oddziaływanie” na nieruchomość sąsiednią. Przykładem immisji pośredniej jest np. wytwarzanie nadmiernego hałasu także **PREZENTOWANIE NAGRAŃ – REKLAM AUDIOWIZUALNYCH**, zapachów, pyłów, spalin, dymu, **UCIĄŻLIWOŚCI ŚWIETLNE (pulsowanie).**

IMMISJE POŚREDNIE I NIEMATERIALNE

polegają na oddziaływaniach wywołujących ujemne skutki dla psychiki człowieka.

Art. 37a. [Sytuowanie obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń]

1. Rada gminy może ustalić w formie uchwały **zasady i warunki sytuowania** obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, **ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych**, z jakich mogą być wykonane.
2. W odniesieniu do szyldów w uchwale, o której mowa w ust. 1, określa się zasady i warunki ich sytuowania, gabaryty oraz **liczbę szyldów**, które mogą być umieszczone na danej nieruchomości przez podmiot prowadzący na niej działalność.

A contrario – nie może jednak regulować samej treści reklamy. Sprzeczne z prawem, jako wychodzące poza granice upoważnienia ustawowego, byłoby zatem wprowadzanie ograniczeń, nakazów i zakazów w tym zakresie

NARUSZENIE DÓBR OSOBISTYCH – REKLAMA NA PŁOCIE SĄSIEDNIEJ NIERUCHOMOŚCI

**„Meszki ważniejsze od ludzi
kolejna trująca mieszkańców fabryka
w granicy naszej gminy
Więcej na stronie stowarzyszenia LEN
www.kicinonline.pl”**

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2014 r., II CSK 117/14
Zakres podmiotowy osób odpowiedzialnych za naruszenie dóbr osobistych.

Właściciel nieruchomości, który udostępnia jej elementy (elewację, ogrodzenie) w celu umieszczenia wielkopowierzchniowego ogłoszenia naruszającego dobra osobiste osoby trzeciej, może być uznany za sprawcę tego naruszenia, jeżeli wie, że treść ogłoszenia naruszy dobra osobiste tej osoby.

Istnieje pogląd zgodnie z którym do zakresu zastosowania art. 144 KC nie należy włączać immisji niematerialnych, gdyż do ochrony przed nimi powinno się stosować regulacje dotyczące ochrony dóbr osobistych, tj. art. 23 i 24 KC.

Burza o „rasistowski” bilbord w Arkansas

KRAJOBRAZOWA

Wydział Prawa i Administracji

POZnań

Niekiedy, w zależności od okoliczności faktycznych i prezentowanych treści, będzie można złożyć zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa. Możliwość taka będzie istnieć np. odnośnie billboardu obrażającego uczucia religijne czy zawierającego inne treści, których promowanie zabronione jest normami prawa karnego (np. nawoływanie do nienawiści rasowej, etnicznej itp.).

Art. 256 Kodeksu karnego
§ 1. Kto publicznie propaguje faszystowski lub inny totalitarny ustrój państwa lub nawołuje do nienawiści na tle różnic narodowościowych, etnicznych, rasowych, wyznaniowych albo ze względu na bezwyznaniowość, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat 2.

IMMISJE MATERIALNE I NEGATYWNE

Są spowodowane zachowaniem na nieruchomości wyjściowej i polegają na przeszkadzaniu w przenikaniu na nieruchomość sąsiednią w szczególności światła słonecznego **ZACIENIANIE**, wody, powietrza lub przeszkadzają w dostępie do widoku. Inaczej mówiąc, immisje negatywne polegają na tamowaniu przenikania na nieruchomość sąsiednią określonych czynników naturalnych.

JAK TO OSIĄGNĄĆ?

KRAJOBRAZOWA

Wydział Prawa i Administracji

POZnań

OCHRONA PUBLICZNOPRAWNA – ZACIENIANIE
Kamienica przy Piłsudskiego przez lata była zasłonięta reklamami – zgłoszenia do konserwatora immisji

OCHRONA PUBLICZNOPRAWNA – ZACIENIANIE
Kamienica przy Piłsudskiego przez lata była zasłonięta reklamami – zgłoszenia do konserwatora immisji

Miejski Konserwator Zabytków na podstawie art. 45 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami nakazał WM przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu poprzez usunięcie konstrukcji metalowej (stelaża), do której zamontowana jest siatka reklamowa, a także usunięcie urządzeń technicznych typu oświetlenie. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją uchylił zaskarżoną decyzję w części dotyczącej terminu wykonania nakazanych prac, jednocześnie wyznaczając nowy termin wykonania oraz w pozostałej części utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję.

II OSK 2098/21 - Wyrok NSA z dnia 22 maja 2024 r.

VII SA/Wa 1717/20 - Wyrok WSA w Warszawie z dnia 17 lutego 2021 r.

OCHRONA PUBLICZNOPRAWNA – ZACIENIANIE

Art. 5 ust. 1 pkt 9) Prawa budowlanego: Obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając: poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej;

Analiza tego oddziaływania w procedurze zatwierdzenia projektu i udzielenia pozwolenia na budowę,
Pylon jest najczęściej budowlą towarzyszącą

ROSZCZENI NEGATORYJNE

Art. 222 § 2 KC

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.

Roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem ma na celu eliminację immisji lub ich ograniczenie do poziomu zakłóceń nie przekraczających przeciętnej miary, zaś roszczenie o zaniechanie naruszeń zobowiązuje na przyszłość do poszanowania uprawnień właściciela wobec jego rzeczy. Co istotne, nie musi to być stan poprzedni, istniejący przed dokonaniem naruszenia. W praktyce chodzi o podjęcie działań prowadzących do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości niezgodnego z naszą wolą, na inny określony sposób, zgodny z naszą wolą i zgodny z prawem.

OGRANICZENIA W STOSOWANIU ROSZCZENIA NEGATORYJNEGO

Wyrok SN z 16.12.1992r, (sygn. akt.: I CRN 188 / 92) ,,*uwzględnienie roszczenia negatoryjnego w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej, przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości (art. 144 k.c.), nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu*.''

„Powódka podniosła, że na parkingu przed sklepem neon oświetlający reklamę świeci wprost w okna sypialni powódki.’”

OPINIA BIEGŁEGO: ,, Problem olśnienia związanego ze światłem emitowanym przez lampy oraz reklamę w dużym stopniu zależy od subiektywnych odczuć powódki, w związku z czym nie poddaje się obiektywnej ocenie. Natomiast z całą pewnością, prócz ewentualnego dyskomfortu psychicznego, nie powoduje żadnych obiektywnie szkodliwych skutków dla zdrowia ludzi.’’

WYROK: W ww. zakresie immisji pośrednich powództwo zostało oddalone jako wygórowane, tym bardziej, że powódka nie wykazała, by poza uciążliwościami znosiła innego rodzaju oddziaływania na swoją nieruchomość, co wiązałoby się z naruszeniem dóbr osobistych np. bodźce świetlne od reklam, nadmierne natężenie światła.

Wyrok SO w Łodzi, II C 937/11

- **Czy jeżeli budowa tablicy reklamowej / urządzenia reklamowego wiązała się z potrzebą uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę, to czy sąd w sprawie o immisje może nakazać np. ich rozbiórkę lub przynajmniej modyfikację?**

Co z immisjami niematerialnymi? Czy można nakazać zdjęcie reklamy, która znajduje się w danym miejscu legalnie, ale szpeci okolicę i negatywnie oddziałuje na sferę psychiki właściciela nieruchomości sąsiedniej, bo zawiera np. jakieś kontrowersyjne treści? Czy istnieje lub należałoby wprowadzić instrument, który mimo spełnienia wymogów uchwały wpływałby negatywnie na krajobraz, czy jednak byłaby to nadmierna ingerencja?

Sama dopuszczalność dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 415 lub art. 416 k.c. za szkodę poniesioną na skutek immisji zakłócających korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę nie budzi żadnych wątpliwości.

Sąd samodzielnie ustala i ocenia wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej, a więc także to, czy kwestionowane działanie jest bezprawne, co wymaga oceny zarówno z punktu widzenia przepisów prawa, jak i zasad współżycia społecznego.

Fakt, że właściciel nieruchomości dokonuje jej zabudowy na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, nie wyklucza możliwości wyrządzenia przez taką budową szkody, nawet jeżeli jest ona realizowana zgodnie z decyzją administracyjną.

Wprawdzie organ administracyjny wydając decyzję dotyczącą budowy obowiązany jest, zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo budowlane, badać, czy budowa nie narusza praw sąsiadów (por. między innymi wyrok NSA z dnia 16 października 2004 r., OSK 786/04, ONSAiWSA 2005/4/86), co nie pozwala sądowi w sprawie cywilnej wytoczonej na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. nakazać rozebrania obiektu zbudowanego zgodnie z pozwoleniem na budowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1992 r., I CRN 188/92, OSNC 1993/5/90), to jednak nawet budowa zgodna z pozwoleniem na budowę i warunkami zabudowy może wyrządzić szkodę właścicielom sąsiednich nieruchomości.

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ !

doktor habilitowana Lucyna Staniszewska
Lucyna.staniszewska@amu.edu.pl

Wydział Prawa i Administracji

KRAJOBRAZOWA

POZnań