

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: sobota, 20, czerwiec 2015 00:10

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśłony: 1301

---

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.

Co do zasady należy się zgodzić z tym, że art. 144 k.c. może być w sprawie ze skargi na uchwałę w przedmiocie planu miejscowego powoływany w celu uzasadnienia twierdzenia, że plan miejscowy narusza interes prawny właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości położonych poza obszarem objętym tym planem.

Jeżeli właściciel nieruchomości (nieruchomości wyjściowej) przy wykonywaniu swego prawa podejmuje działania, które ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiednich, właścicielowi nieruchomości sąsiedniej przysługuje roszczenie mające na celu ochronę jego prawa własności.

Kryteria przeciętnej miary, o której mowa w tym przepisie, mogą być ustalane przy uwzględnieniu norm o charakterze administracyjnoprawnym, w tym wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zatem, istnieje bezpośredni związek pomiędzy ustaleniami planu dla nieruchomości wyjściowej, a sytuacją prawną właścicieli nieruchomości sąsiednich.

Związek ten polega na tym, że ustalenia planu, poprzez to, że stanowią podstawę dla określenia przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. dla nieruchomości wyjściowej, oddziałują na zakres praw właścicieli nieruchomości sąsiednich. Jest to zależność polegająca na tym, że im więcej może właściciel nieruchomości wyjściowej, tym więcej musi znosić właściciel nieruchomości sąsiedniej.

*Źródło: Wyrok NSA w Warszawie z dnia 3 grudnia 2014 r., II OSK 1206/13*