

CYWILNOPRAWNE SKUTKI ZANIECZYSZCZENIA NIERUCHOMOŚCI

PROF. DR HAB. STANISŁAWA KALUS

MGR, MSc MAGDALENA HABDAS

SPIS TREŚCI

<i>CZEŚĆ I</i>	2
1. POJĘCIE SZACOWANIA (WYCENY) ORAZ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	2
1.1. RODZAJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.....	3
1.2. WARTOŚĆ RYNKOWA I JEJ RODZAJE.....	4
1.3. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA.....	6
1.4. WARTOŚĆ KATASTRALNA.....	7
2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	8
2.1. CZYNNIKI EKONOMICZNE.....	8
2.2. CZYNNIKI PRAWNE.....	9
2.3. CZYNNIKI FIZYCZNE.....	9
2.4. CZYNNIKI ŚRODOWISKOWE.....	10
3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI A ZANIECZYSZCZENIE ŚRODOWISKA	10
4. METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZANIECZYSZCZONYCH	12
4.1. WARTOŚĆ NEGATYWNA.....	15
<i>CZEŚĆ II</i>	17
1. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODĘ WYRZĄDZONĄ NEGATYWNYM ODDZIAŁYWANIEM ZANIECZYSZCZEŃ NA NIERUCHOMOŚĆ	17
1.1. PRZESŁANKI ODPOWIEDZIALNOŚCI ODSZKODOWAWCZEJ.....	18
2. UTRATA LUB ZMNIJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO SZKODA W ZNACZENIU CYWILNOPRAWNYM	20
2.1. POJĘCIE SZKODY W NIERUCHOMOŚCI.....	20
2.2. SZKODA W GRUNTACH ROLNYCH I LEŚNYCH.....	23
3. SPOSOBY NAPRAWIENIA SZKODY WYRZĄDZONEJ ZANIECZYSZCZENIEM NIERUCHOMOŚCI	25
4. WPŁYW ZANIECZYSZCZEŃ NA WYKONYWANIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI	28

CZĘŚĆ I

1. POJĘCIE SZACOWANIA (WYCENY) ORAZ WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Polskie prawo nie zawiera definicji szacowania nieruchomości, jednakże na podstawie ustawy z dn. 21.07.1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 106, poz.668 z późn. zm. – u.g.n) oraz wydanych do niej przepisów wykonawczych jak również w oparciu o literaturę zagraniczną i coraz bogatszą literaturę krajową, wycenę można scharakteryzować jako szereg czynności podejmowanych przez rzeczoznawcę majątkowego w celu określenia i wyrażenia w formie liczbowej wartości nieruchomości (Hopfer i in., 1993). Wycena jest więc pewnym procesem, na który składają się czynności techniczne, obliczeniowe, interpretacyjne, prowadzące do ustalenia wartości (Hopfer i in., 1993). W literaturze anglo-amerykańskiej podkreśla się specyficzny charakter wyceny, którą definiuje się nie tylko jako naukę lecz również sztukę. Element czysto naukowy wyceny to analiza danych i matematyczne obliczenie wartości, natomiast sztuka, to umiejętność wybierania wiarygodnych informacji, którymi można posłużyć się w wycenie oraz formułowanie opinii w oparciu o przeprowadzone analizy (Millington, 1994).

Celem szacowania jest wyrażenie opinii o wartości. Również to pojęcie nie posiada jednolitej definicji tym bardziej, iż można mówić o różnych rodzajach wartości (o czym niżej). Próby określenia znaczenia terminu „wartość” były podejmowane przez różne szkoły, jednakże w teorii wyceny przeważa pogląd, że wartość to pojęcie subiektywne (Martin (red.), 1987). Oznacza to, że wartość nie stanowi istoty, wewnętrznej cechy rzeczy, lecz zależy i powstaje w umyśle uczestnika rynku (Appraisal Institute, 1992). Nauka ekonomii zna różne rodzaje wartości, np. wartość wymienną, użytkową, księgową, rynkową. Jednakże rzecz będzie posiadać wartość ekonomiczną tylko wówczas będzie odznaczać się trzema cechami: użytecznością, rzadkością, oraz dostępnością (Kucharska-Stasiak, 1997). Cecha pierwsza reprezentuje zdolność danej rzeczy do zaspokojenia potrzeb konkretnej osoby. Druga, odnosi

się do ilości danego dobra na rynku w stosunku do istniejącego zapotrzebowania. Trzecia, oznacza nie tylko dostępność fizyczną rzeczy lecz również jej dostępność prawną.

Powyższe uwagi dowodzą, że wartość nie jest tworem obiektywnym, namacalnym, stanowiącym cechę wewnętrzną rzeczy, lecz jest ściśle powiązana z rynkiem i zachodzącymi na nim procesami. Konsekwencją tego jest fakt, że proces wyceny składa się zarówno z elementów obiektywnych jak i subiektywnych, a wynikiem wyceny jest nie tyle określenie wartości (powiedzenie to należy traktować jako skrót myślowy), co wyrażenie o niej opinii (Baum, Mackmin, 1997; Kucharska-Stasiak, 1997).

1.1. RODZAJE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

W poprzednim punkcie zasygnalizowano, że nie jest możliwe utworzenie jednej definicji wartości oraz, że istnieją różne rodzaje wartości. W przypadku rynku nieruchomości, polski ustawodawca wyróżnił trzy rodzaje wartości, które mogą we wskazanych sytuacjach stanowić podstawę wyceny. Zgodnie z art. 150 ust. 1 u.g.n. w wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia jej wartości:

- ◆ rynkowej,
- ◆ odtworzeniowej,
- ◆ katastralnej.

Wartość rynkową określa się dla nieruchomości, które są lub mogą być przedmiotem obrotu (art. 150 ust. 2 u.g.n.). Wartość odtworzeniowa, określana jest dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne (art. 150 ust. 3 u.g.n.). Wartość katastralną ustala się dla nieruchomości, o których jest mowa w przepisach dotyczących podatku od nieruchomości (art. 150 ust. 4 u.g.n.).

Powyższe postanowienia ustawy mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących (*iuris cogentis*) co oznacza, że rzeczoznawca majątkowy nie może arbitralnie wybierać podstawy wyceny czy też stosować podstawę, którą szczególnie sobie upodobał. Zgodnie z wolą ustawodawcy, rzeczoznawca majątkowy może określić wartość odtworzeniowa jedynie wtedy, gdy ustalenie wartości rynkowej byłoby niemożliwe lub niecelowe.

1.2. WARTOŚĆ RYNKOWA I JEJ RODZAJE.

1.2.1. Definicje wartości rynkowej.

0 Art. 151 ust. 1 u.g.n zawiera definicję wartości rynkowej nieruchomości, która stanowi jej przewidywaną cenę, możliwą do uzyskania na rynku, ustaloną z uwzględnieniem cen transakcyjnych uzyskanych przy spełnieniu następujących warunków:

1. strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, oraz miały stanowczy zamiar zawarcia umowy,
2. upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy.

Nieco szerszą definicję wartości rynkowej zawiera Standard III.1, Standardów Zawodowych Rzecznawców Majątkowych (s.z.) wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzecznawców Majątkowych:

0 „wartość rynkowa nieruchomości stanowi najbardziej prawdopodobną jej cenę możliwą do uzyskania na rynku przy przyjęciu następujących założeń:

- ◆ strony umowy są od siebie niezależne i działają w sposób racjonalny, nie kierując się szczególnymi motywami,
- ◆ mają stanowczy zamiar zawarcia umowy,
- ◆ są świadome współistniejących okoliczności mających wpływ na wartość nieruchomości,
- ◆ nie działają w sytuacji przymusowej,
- ◆ upłynął okres niezbędnego wyeksponowania nieruchomości na rynku, przy zastosowaniu odpowiedniej reklamy, oraz czas potrzebny do wynegocjowania warunków umowy, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i stan rynku.”

1.2.2. Rodzaje wartości rynkowej.

Przytoczona powyżej definicja wartości rynkowej zawiera szereg założeń, których modyfikacje prowadzą do wyróżnienia poszczególnych rodzajów wartości rynkowej. Rodzaje te pozwalają na wyrażenie opinii o wartości ekonomicznej nieruchomości w pewnych charakterystycznych sytuacjach, które spotykamy na rynku nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami standardów zawodowych, wyróżniamy następujące rodzaje wartości Rynkowej:

- Wartość Rynkowa dla Aktualnego Sposobu Użytkowania (WRU),
- Wartość Rynkowa dla Alternatywnego Sposobu Użytkowania (WRA),
- Wartość Rynkowa dla Optymalnego Wykorzystania (WRO),
- Wartość Rynkowa dla Wymuszonej Sprzedaży (WRW),
- Wartość Rynkowa dla Przyszłej Sprzedaży (WRP).

Wybór jednej z wymienionych wartości rynkowych należy do rzeczoznawcy majątkowego, który powinien mieć na względzie postanowienia umowy podpisanej z klientem, cel dokonywania wyceny oraz stan rynku nieruchomości, a w szczególności szczególne uwarunkowania danej nieruchomości (standard III.1, pkt.2.1 s.z.).

W konsekwencji, WRU może stanowić podstawę wyceny gdy zakładamy, że nieruchomość będzie w dalszym ciągu wykorzystywana zgodnie z jej aktualnym sposobem użytkowania i nie bierzemy pod uwagę możliwego wzrostu wartości związanego z ewentualnymi inwestycjami.

WRA odzwierciedla perspektywiczne wykorzystanie nieruchomości dla celów innych niż aktualne. Zakładamy więc zmianę funkcji nieruchomości, opierając się jednak na konkretnych danych determinujących możliwość alternatywnego użytkowania.

WRO jest szczególnym wariantem WRA i zakłada taką zmianę użytkowania nieruchomości, która będzie jej najefektywniejszym i najlepszym wykorzystaniem. To ostatnie musi jednakże być realne, zgodne z prawem, fizycznie możliwe, finansowo wykonalne i dające najwyższą wartość (standard III.1, pkt.5.2 s.z.).

WRW oznacza wartość rynkową przy uwzględnieniu założenia, że istnieją ograniczenia czasowe lub inne dla sfinalizowania transakcji, które nie mogą być uznane za wystarczające lub rozsądne okresy marketingu lub wynegocjowania sprzedaży.

WRP oznacza wartość rynkową jaką przewiduje się dla danej nieruchomości w przyszłej dacie jej sprzedaży. Może to mieć miejsce gdy, np. klient żąda określenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem czasu jaki jest potrzebny do jej marketingu i właściwej negocjacji warunków transakcji.

Trudno przecenić znaczenie wyodrębnienia różnych rodzajów wartości rynkowej. Pozwalają one na określenie wartości w różnych sytuacjach występujących na rynku, oraz dokumentują fakt, że w zależności od podstawy wyceny danej nieruchomości, wartość może być i zazwyczaj jest różna. Dzieje się tak dlatego, że rzeczywistość gospodarcza czy sytuacja ekonomiczna jest zmienna, a jej reakcja na wystawioną na rynku nieruchomość jest uzależniona od faktycznych oraz prawnych uwarunkowań potencjalnej transakcji.

1.3. WARTOŚĆ ODTWORZENIOWA.

Wartość odtworzeniowa (określana również jako wartość likwidacyjna) stanowiła w naszym kraju przez długi czas najbardziej powszechną podstawę określenia wartości nieruchomości. Powodem takiej sytuacji był niewątpliwie obalony w 1989 roku ustrój centralnie planowanej gospodarki, który w zasadzie eliminował możliwość istnienia czy funkcjonowania wolnego rynku nieruchomości. Wobec powyższego, określenie wartości rynkowej było niemożliwe, skoro ta ostatnia kształtowana jest w sferze wymiany.

W obecnej teorii i praktyce wyceny wartość odtworzeniową określa się jedynie w szczególnych sytuacjach (Baum, Mackmin, 1997). Wyrazem tego trendu jest cytowany poprzednio art. 150 ust. 3 u.g.n mówiący, iż wartość odtworzeniowa określana jest dla nieruchomości, które ze względu na obecne użytkowanie lub przeznaczenie nie są lub nie mogą być przedmiotem obrotu rynkowego, a także jeżeli wymagają tego przepisy szczególne. W konsekwencji, określenie wartości odtworzeniowej nieruchomości postrzegane jest jako ostateczność (Millington, 1994) i będzie uzasadnione jedynie w przypadku nieruchomości bardzo rzadko występujących lub nie występujących na rynku. Przykładem takich nieruchomości mogą być szpitale, szkoły, obiekty sportowe, biblioteki, itp.

Wartość odtworzeniowa obejmuje wartość rynkową gruntu oraz koszt wytworzenia istniejących obiektów budowlanych i innych składników nieruchomości pomniejszony o stopień zużycia. To ostatnie może mieć charakter fizyczny (zużycie materiałów budowlanych), funkcjonalny (przestarzałe rozwiązania użytkowe, niższy standard wykończenia, brak odpowiedniego okablowania lub możliwości jego zainstalowania), lub

środowiskowy (zmiany w otoczeniu obiektu będące uciążliwe dla użytkownika nieruchomości, w tym zanieczyszczenie i degradacja środowiska, skutki działalności zakładów przemysłowych). Przez koszt wytworzenia należy rozumieć albo koszt odtworzenia istniejących obiektów, albo też koszt ich zastąpienia. W pierwszym przypadku zakładamy wykonanie repliki istniejących obiektów, tzn. uwzględniamy koszt ich odtworzenia przy użyciu tej samej technologii, materiałów, rozwiązań funkcjonalnych. Koszty odtworzenia repliki szacowane są zazwyczaj przy wycenie obiektów stosunkowo nowych (Hopfer i in., 1993). W drugim przypadku obliczmy koszty zbudowania obiektu, który pełni te same funkcje co budynek istniejący, z uwzględnieniem zmian w technologii budowania oraz w wymogach użytkowych. Koszty zastąpienia szacowane są przy wycenie obiektów starszych (Hopfer i in., 1993).

1.4. WARTOŚĆ KATASTRALNA.

Wartość katastralna jest wartością, która ma zostać ustalona w procesie tzw. powszechnej taksacji. Zgodnie z art. 150 ust. 3 u.g.n. wartość katastralną ustala się dla nieruchomości, o których mowa w przepisach o podatku od nieruchomości. Można więc wnioskować, że dla wszystkich nieruchomości od których obecnie pobierany jest podatek zostanie ustalona wartość katastralna.

Powszechna taksacja zostanie przeprowadzona na podstawie przepisów u.g.n. oraz przepisów odrębnych przez organy prowadzące kataster nieruchomości (art. 161 ust 1 u.g.n.) Ustalenie wartości katastralnej nieruchomości nastąpi **na podstawie** oszacowania nieruchomości reprezentatywnych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości na obszarze danej gminy (art. 161 ust 2 u.g.n.). Wartość katastralna nie jest więc równa wartości nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego, którego sporządzenie powinno nastąpić zgodnie z zasadami ogólnymi wyceny (tzn. przepisy działu IV, rozdziału 1 u.g.n.). Czynności szacowania wykonywane będą przez rzeczoznawców majątkowych, a określone przez nich wartości rynkowe, w wyjątkowych przypadkach odtworzeniowe, posłużą do sporządzenia map i tabel taksacyjnych. Dopiero te ostatnie będą stanowiły ostateczną podstawę do ustalenia wartości katastralnych, które powinny uwzględniać różnice jakie występują między poszczególnymi nieruchomościami. Ustawodawca postuluje również, by wartość katastralna danej nieruchomości była zbliżona do jej wartości rynkowej, jednakże tylko w takim stopniu w jakim jest to możliwe przy stosowaniu zasad przyjętych dla masowej wyceny (art. 162 ust. 1 u.g.n.).

2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI.

Wartość nieruchomości nie stanowi jej cechy wewnętrznej i nie jest wielkością stałą czy niezmienną. Jednym z zadań nauki i teorii wyceny jest więc zidentyfikowanie tych czynników, które wywierają wpływ na wartość nieruchomości. Ich określenie jest ważne nie tylko dla lepszego zrozumienia pojęcia wartości ale także dla doskonalenia podejść, metod i technik wyceny pozwalających na coraz bardziej precyzyjne wyrażanie opinii o wartości. Czynniki mogące wywołać zmiany w wartości nieruchomości nie stanowią zbioru jednorodnego, jednakże możliwe jest podzielenie ich na cztery odrębne grupy (Stasiak-Kucharska, 1997), a mianowicie:

- ❖ czynniki ekonomiczne,
- ❖ czynniki prawne,
- ❖ czynniki fizyczne,
- ❖ czynniki środowiskowe.

2.1. CZYNNIKI EKONOMICZNE.

Czynniki należące do pierwszej grupy wywierają olbrzymi wpływ na rynki kapitałowe, do których oprócz rynku kredytowego, papierów wartościowych, dóbr inwestycyjnych (np. dzieł sztuki) zalicza się również rynek nieruchomości. Wymienione rynki konkurują ze sobą o inwestorów dostarczających niezbędny do prawidłowego działania danego rynku kapitał. Jednakże inwestorzy ulokują kapitał przede wszystkim tam, gdzie przy danym stopniu ryzyka, osiągną najwyższą stopę zwrotu (Lumby, 1996).

Atrakcyjność poszczególnych rynków kapitałowych zależy od czynników takich jak: stan rozwoju gospodarczego, poziom bezrobocia, poziom inflacji, wysokość stóp procentowych, dostępność kredytu.

Sytuacja na rynku nieruchomości zmienia się w zależności od trendów ekonomicznych oraz cykli koniunkturalnych tak narodowych jak i międzynarodowych. Rzeczoznawca majątkowy musi mieć nie tylko świadomość w jakim miejscu cyklu koniunkturalnego znajduje się rynek nieruchomości, ale również jaki trend występuje na tym rynku, tzn. czy jest to trend rosnący czy malejący (Martin (red.), 1987).

2.2. CZYNNIKI PRAWNE.

Druga grupa czynników wpływających na wartość nieruchomości to czynniki prawne. Normy prawne wyrażone w różnych aktach prawnych wytyczają granice i sposoby funkcjonowania rynku nieruchomości. Mają one również bezpośredni wpływ na możliwości sposób/sposoby korzystania z danej nieruchomości oraz na zakres tego korzystania.

Na wartość nieruchomości mają wpływ przepisy z wielu dziedzin prawa, a ich wyczerpujące wyliczenie nie jest możliwe. Przykładowo można wymienić przepisy z zakresu:

- planowania przestrzennego – zmiana przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (mpzp) może w sposób drastyczny wpłynąć na jego wartość, grunty pod budownictwo mieszkaniowe czy domki letniskowe są droższe aniżeli grunty rolne; postanowienia mpzp takie jak lokalizacja drogi, zakładu przemysłowego, obszaru działalności inwestycyjnej mogą spowodować wzrost lub spadek wartości nieruchomości ,
- ochrony i kształtowania środowiska – nakładają pewne wymogi i ograniczenia związane z korzystaniem i zagospodarowaniem nieruchomości, zakazują użytkowania nieruchomości w sposób zagrażający przyrodzie, życiu i zdrowiu ludzi,
- prawa budowlanego – stawiają wymóg uzyskania odpowiednich zezwoleń na określone zagospodarowanie nieruchomości, które nie może być sprzeczne z mpzp., tym samym warunkują prawną możliwość developmentu,
- prawa cywilnego i gospodarki nieruchomościami –definiują prawa do nieruchomości, związane z nimi uprawnienia i obowiązki, określają sposoby rozporządzania prawami, regulują obrót różnego typu nieruchomości, stawiają wymogi formalne obrotu
- prawa podatkowego – poprzez system ulg i preferencji w znacznym stopniu determinują zachowania inwestorów na rynku, popyt i podaż w różnych sektorach rynku nieruchomości.

2.3. CZYNNIKI FIZYCZNE.

Czynniki fizyczne oznaczają zespół cech fizycznych charakteryzujących daną nieruchomość.

Na pierwszym miejscu należy wymienić lokalizację nieruchomości, która potrafi w znacznym stopniu przesądzić o jej wartości. W środowisku rzeczoznawców majątkowych

znane jest powiedzenie, że trzy najważniejsze cechy danej nieruchomości to jej lokalizacja, lokalizacja, oraz lokalizacja. Pomimo olbrzymiego znaczenia tego czynnika, nie jest on jednak jedyną cechą fizyczną, którą należy brać pod uwagę wyceniając nieruchomość.

Literatura wyceny zwraca uwagę na cechy takie jak: wyposażenie nieruchomości w media, dostęp do dróg komunikacyjnych oraz do komunikacji miejskiej, stan techniczny obiektów budowlanych, wielkość powierzchni nieruchomości, jej kształt, hipsometria terenu, widok, nasłonecznienie, potencjalne problemy osiadania gruntu lub zalewania wodami gruntowymi (Millington, 1994).

Czynniki fizyczne to także stan środowiska naturalnego, tak więc potencjalne zanieczyszczenie gleb, wód gruntowych, powietrza, lub inne zanieczyszczenia wpływające lub mogące wywierać wpływ zarówno na grunt, obiekty budowlane jak i zdrowie/życie człowieka muszą zostać skrupulatnie przeanalizowane i uwzględnione w wycenie

2.4. CZYNNIKI ŚRODOWISKOWE.

Czynniki środowiskowe obejmują czynniki związane z fizycznym otoczeniem nieruchomości jak również z pewnymi psychicznymi nastrojami panującymi wśród uczestników rynku nieruchomości.

Fizyczne otoczenie nieruchomości to przede wszystkim jej sąsiedztwo, które oznacza zarówno sąsiedztwo człowieka (jakie warstwy społeczeństwa zamieszkują daną dzielnicę) jak i innych nieruchomości. W zależności od rozważanego sektora nieruchomości (sektor nieruchomości mieszkaniowych, handlowo-usługowych, przemysłowych, rolnych) różna będzie jego reakcja na określone sąsiedztwo. Jako przykład można podać, że nieruchomości zagospodarowanej parkingiem nie musi przeszkadzać bliskość przedsiębiorstwa, natomiast z pewnością nie będzie ona mile widziana w pobliżu zabudowy mieszkaniowej.

Wartość nieruchomości zależy także od istniejącej na rynku mody na dany typ nieruchomości czy technologii w jakiej została ona wybudowana.

3. WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI A ZANIECZYSZCZENIE ŚRODOWISKA.

Zgodnie z uwagami zawartymi w poprzednim punkcie, zanieczyszczenie środowiska można zaliczyć do grupy czynników fizycznych wpływających na wartość nieruchomości.

Środowisko, a w konsekwencji nieruchomość, można uznać za zanieczyszczone gdy:

„stężenie substancji uznanych za szkodliwe, obce lub zbędne przekracza ich średnią zawartość w środowisku będącym w równowadze lub gdy przekracza dopuszczalne normy. Zanieczyszczenie środowiska to wprowadzenie do powietrza, wody, ziemi, substancji stałych, ciekłych, gazowych albo energii w ilościach lub składzie mogących ujemnie wpłynąć na przyrodę żywą i nieożywioną lub spowodować inne zmiany w środowisku. Niekiedy przez zanieczyszczenie rozumie się przekroczenie konwencjonalnych norm stanu środowiska lub dopuszczalnych wskaźników emisji zanieczyszczeń określonych w przepisach prawa.” (Ryszard Cymerman, [w] Leksykon Rzeczoznawcy Majątkowego 1998, s.377).

Standardy zawodowe rzeczoznawców majątkowych mówią, że w przypadku wpływu czynników środowiskowych na wycenę nieruchomości, rzeczoznawca majątkowy będzie musiał dokonać wyceny z tzw. uwzględnieniem uwarunkowań szczególnych. Należy wyjaśnić, że pojęcie „czynników środowiskowych” w standardach zawodowych oznacza ogólny wpływ środowiska naturalnego na wartość nieruchomości. Wpływ ten może być pozytywny (sąsiedztwo parków i terenów rekreacyjnych-standard IV.1, pkt. 2j) lub negatywny. Ten ostatni występuje niestety częściej, a standard IV.1 pkt. 2 przykładowo wskazuje na:

- sąsiedztwo zakładów przemysłowych szkodliwych dla środowiska,
- emisję pyłów i zanieczyszczeń,
- zawilgocenie i poziom wód gruntowych,
- eksploatację górnictw,
- oddziaływanie skażeń chemicznych i radiologicznych.

Rzeczoznawca majątkowy ma obowiązek określenia w wycenie wpływu czynników środowiskowych szczególnie wówczas, gdy badania wstępne nieruchomości wskazują, że wpływ tych czynników jest lub może być znaczny (standard IV.1 pkt. 1 s.z

Zanieczyszczenie nieruchomości wpływa na jej wartość ponieważ stanowi jej defekt; jest postrzegane jako szkoda. Stanowisko takie wyrażone zostało zarówno w orzecznictwie zagranicznym jak i polskim. W sprawie *Blue Circle Industries plc v Ministry of Defence* (1996) sąd angielski uznał, że zanieczyszczenie gleby stanowi „szkodę na nieruchomości” (Estates Gazette 1997, Nr 9716, s. 124). Stanowisko sądów polskich jest zbieżne z wyżej przytoczonym stwierdzeniem, czego dowodem są liczne orzeczenia Sądu Najwyższego przytoczone w rozdziale dotyczącym odpowiedzialność za szkodę.

4. METODOLOGIA WYCENY NIERUCHOMOŚCI ZANIECZYSZCZONYCH.

Do wyceny nieruchomości zanieczyszczonych stosuje się ogólne zasady wyceny, które nakazują dokonania wyboru odpowiedniej podstawy wyceny (tj. określenia rodzaju obliczanej wartości), podejścia do wyceny (podejście porównawcze, dochodowe, kosztowe, mieszane), metody wyceny, oraz techniki wyceny. Wybierając podejście, metodę i technikę wyceny, rzeczoznawca majątkowy zwraca szczególną uwagę na rodzaj określanej wartości (tj. czy wyraża opinię o wartości rynkowej (jej rodzaju) czy też o wartości odtworzeniowej), a następnie przystępuje do analizy wszelkich czynników mogących mieć wpływ na wartość nieruchomości, uwzględniając również uwarunkowanie szczególne jakim jest zanieczyszczenie danej nieruchomości.

Należy jednak pamiętać, że w sytuacji powszechnego występowania określonego rodzaju zanieczyszczenia, które podobnie oddziałują na dany typ nieruchomości (np. określony rodzaj i stężenie zanieczyszczenia powietrza w odniesieniu do nieruchomości mieszkaniowych położonych w danym regionie, mieście lub dzielnicy), jego wpływ na wartość będzie odzwierciedlony w cenach jakie rynek płaci za poszczególne nieruchomości.

Wpływ czynników środowiskowych na wartość nieruchomości będzie wymagał odrębnego uwzględnienia (tzn. nie będzie odzwierciedlony w cenach rynkowych czy dochodach z nieruchomości) gdy wpływ zanieczyszczeń na daną nieruchomość będzie większy aniżeli na inne, podobne nieruchomości (standard IV.1. s.z., standard 6.01.2 zatwierdzonych przez Europejskie Zrzeszenie Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych-TEGOVA-Standardów Wyceny Nieruchomości-s.TEGOVA). Poniższe uwagi dotyczą takiego stanu rzeczy.

W przypadku nieruchomości zanieczyszczonych możemy mieć do czynienia z czterema sytuacjami, a mianowicie:

1. zanieczyszczenie nie wpływa lub wpływa w stopniu znikomym na dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości,
2. zanieczyszczenie nieruchomości uniemożliwia jej dalsze użytkowanie w dotychczasowy sposób, bez uprzedniego usunięcia lub unieszkodliwienia zanieczyszczeń,
3. nie jest możliwe całkowite usunięcie lub unieszkodliwienie zanieczyszczeń, jednakże nieruchomość można zagospodarować na cel inny niż dotychczasowy,

4. konieczne jest całkowite usunięcie lub unieszkodliwienie zanieczyszczeń by nieruchomość nadawała się do jakiegokolwiek zagospodarowania.

W pierwszym przypadku jako podstawę wyceny można przyjąć wartość rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania, skoro zanieczyszczenie nie czyni dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości bardziej uciążliwym czy też mniej opłacalnym. W pozostałych przypadkach może okazać się, że ze względu na zanieczyszczenie nieruchomości jej aktualny sposób wykorzystania albo w ogóle nie może być kontynuowany albo też jego kontynuacja zmniejszy dochodowość nieruchomości. W takich sytuacjach podstawą wyceny powinna być wartość rynkowa dla alternatywnego sposobu użytkowania lub wartość rynkowa dla optymalnego wykorzystania. Jedynie w przypadku gruntów rolnych i leśnych możliwości alternatywnego lub optymalnego zagospodarowania nieruchomości będą ograniczone do celów rolniczych, bowiem ustawodawca przewiduje obowiązek rekultywacji takich gruntów. Nie wyklucza to jednak możliwości wskazania np. nowych upraw, które będą bardziej odpowiednie biorąc pod uwagę skażenie środowiska i podniosą dochodowość nieruchomości. Określenie alternatywnego lub optymalnego sposobu zagospodarowania nieruchomości zanieczyszczonej jest sprzężone z problemem zakresu oraz sposobu unieszkodliwienia/usunięcia zanieczyszczeń. Jeżeli kontemplowany, wysoce dochodowy w danym przypadku sposób wykorzystania nieruchomości będzie wymagał zbyt kosztownej remediacji zanieczyszczeń, z pewnością nie zostanie on obrany jako alternatywne czy też optymalne wykorzystanie tej nieruchomości.

Zgodnie z wcześniejszymi uwagami metodologia wyceny nieruchomości zanieczyszczonych opiera się na ogólnych założeniach wyceny, a wybór podejścia, metody i techniki wyceny zależy od rodzaju danej nieruchomości, a nie od faktu jej zanieczyszczenia. Jednakże w przeciwieństwie do 'czystych' nieruchomości, przy wycenie nieruchomości zanieczyszczonych rzeczoznawca staje przed koniecznością uwzględnienia kosztów unieszkodliwienia/usunięcia zanieczyszczeń oraz złej sławy nieruchomości.

Obecnie, najczęściej spotykanym sposobem wyceny nieruchomości zanieczyszczonych jest określenie jej wartości **przy założeniu braku zanieczyszczeń** (podejściem porównawczym czy też dochodowym), a następnie **odjęcie kosztów ich unieszkodliwienia/usunięcia**. Początkowe założenie braku zanieczyszczeń ułatwia znalezienie danych rynkowych dotyczących cen sprzedaży nieruchomości czy też dochodów generowanych przez nieruchomość, natomiast koszty unieszkodliwienia/usunięcia zanieczyszczeń zostają

określone dla potrzeb konkretnej nieruchomości zanieczyszczonej. Jednakże poprzestanie na powyższych zabiegach pomija problem złej sławy nieruchomości, który objawia się pewną niechęcią do inwestowania czy też użytkowania takiej nieruchomości na skutek niepewności związanej ze stanem środowiska (Patchin, 1991), powodując obniżenie generowanych przez nią dochodów lub obniżając popyt na taką nieruchomość. Zła sława może mieć różne natężenie, a w pewnych przypadkach może właściwie nie występować (gdy zanieczyszczenie nie wpływa lub wpływa w stopniu znikomym na dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości), jednakże w znakomitej większości przypadków jej uwzględnienie będzie konieczne. Zgodnie z wynikami badań, które zostały przeprowadzone w 1992 roku w Stanach Zjednoczonych przez firmę O.R. Colan Associates, straty w wartości skażonych nieruchomości przemysłowych na skutek ich złej sławy wynosiły od 21% do 94% wartości ‘czystej’ nieruchomości (Colan, 1994).

Przy zastosowaniu podejścia dochodowego, odzwierciedlenie złej sławy zazwyczaj przejawia się w podwyższeniu stosowanej w wycenie stopy kapitalizacji dochodu, co spowoduje obniżenie wartości nieruchomości. Jednakże niewielka modyfikacja stopy kapitalizacji prowadzi do większej zmiany końcowej wartości nieruchomości. Trudno również znaleźć i uzasadnić dane dotyczące poziomu wzrostu stóp kapitalizacji, w szczególności gdy mamy wprawdzie do czynienia z takim samym rodzajem zanieczyszczeń lecz z różnym typem nieruchomości (Richards, 1995).

W przypadku stosowania podejścia porównawczego do wyceny nieruchomości zanieczyszczonej, zła sława nieruchomości uwzględniana jest za pomocą procentowej lub liczbowej modyfikacji wartości końcowej. Podobnie jak w przypadku modyfikacji stopy kapitalizacji w podejściu dochodowym, również w tym przypadku pozyskanie danych z rynku dotyczących poziomu modyfikacji jest niezwykle trudne i w wielu przypadkach rzeczoznawca majątkowy dokona jej intuicyjnie, w oparciu o zasady jego doświadczenia zawodowego.

Przy wycenie nieruchomości zanieczyszczonych możliwe jest również zastosowanie podejścia porównawczego, w którym **nie przyjmuje się założenia, że nieruchomość nie jest zanieczyszczona**. Podejście to jest możliwe gdy na rynku istnieją nieruchomości podobne, również pod względem zanieczyszczenia. Pomimo, iż sytuacje takie nie są częste (trudno znaleźć dwie nieruchomości o podobnej lokalizacji, przeznaczeniu, rozkładzie, stopniu i rodzaju zanieczyszczeń) jednakże mogą występować na terenach silnie uprzemysłowionych,

gdzie zanieczyszczenie nieruchomości występuje w wielu lokalizacjach i formach (Richards, 1995).

4.1. WARTOŚĆ NEGATYWNA.

Zgodnie z definicją zawartą w słowniku „The Glossary of Property Terms” wartość negatywna to „wartość aktywu, który stanowi zobowiązanie dla właściciela; rozporządzenie prawem przysługującym do tego aktywu może nastąpić tylko za zapłatą dokonaną przez zbywcę na rzecz nabywcy, w związku z czym dla właściciela wartość aktywu jest wielkością ujemną.”

Wartość negatywną określają również zatwierdzone przez Europejskie Zrzeszenie Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych (TEGOVA) Zunifikowane Standardy Wyceny Nieruchomości, które w punkcie 4.06.1 mówią, że wartości negatywne powstają, gdy nieruchomości ze względu na zobowiązania natury fizycznej, prawnej lub kontraktowej generują lub mogą generować ujemne strumienie pieniężne lub wymagają dokonania poważnych nakładów. W takim przypadku aktywa przekształcają się w zobowiązania i przedstawiają wartość negatywną. Zgodnie z punktem 4.06.3. cytowanych standardów, prawo własności nieruchomości może mieć wartość negatywną, gdy przepisy prawa nakładają na właściciela obowiązek oczyszczenia/uzdrowienia nieruchomości, lub właściciela obciążają obowiązki wynikające z umów, a wartość tych zobowiązań przekracza wartość prawa własności nieruchomości.

Pojęcie wartości negatywnej nie jest również obce polskiej teorii i praktyce wyceny. Zostało ono po raz pierwszy w historii polskiej wyceny zdefiniowane w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 lipca 1998 w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 98, poz. 612). Paragraf 19 cytowanego rozporządzenia mówi, że w przypadku poniesienia nakładów na przywrócenie nieruchomości do stanu przydatnego do użytku, przekraczających wartość, jaką nieruchomość miałaby, gdyby te nakłady nie były konieczne, wartość tej nieruchomości może być wyrażona liczbą ujemną. Wyrażenie wartości nieruchomości liczbą ujemną należy uzasadnić.

Podsumowując, wartość negatywna może oznaczać, że w przypadku zamiaru zbycia prawa do nieruchomości zbywca zamiast otrzymać zapłatę będzie sam zmuszony ją uiścić. Zapłata ta może przyjąć formę pieniężną, lecz może również polegać na zobowiązaniu się zbywcy do

poczynienia określonych nakładów na nieruchomość lub do przywrócenia jej do określonego stanu.

Zgodnie z powyższymi uwagami, w przypadku nieruchomości zanieczyszczonych, wartość negatywna najczęściej będzie pojawiać się wtedy, gdy przepisy prawa administracyjnego lub cywilnego będą wymagały od właściciela nieruchomości usunięcia lub unieszkodliwienia zanieczyszczeń czy też naprawienia szkody wynikłej ze skażenia nieruchomości (patrz rozdział 3) lub gdy poniesienie takich nakładów będzie konieczne by móc zagospodarować nieruchomość. Jednakże sam fakt istnienia takich zobowiązań nie przesądza o istnieniu wartości negatywnej, bowiem jeżeli właściciel ma możliwość zagospodarowania nieruchomości w sposób, który przynosi dochody przekraczające wysokość zobowiązań, wartość ujemna nie powstanie.

Wartość ujemna nie zawsze wiąże się z otrzymaniem w transakcji rynkowej ceny ujemnej (Ostoj, 1995). Aktualny właściciel nieruchomości może bowiem nie mieć możliwości dochodowego zagospodarowania nieruchomości, co wcale nie oznacza, iż sposób taki nie istnieje. J. Ostoj podaje w swoim artykule przykład dotyczący hałd odpadów poprodukcyjnych, z którymi związany jest obowiązek rekultywacji. Twierdzi on, że dla określonego podmiotu, hałdy te mogą stanowić źródło surowca, którego pozyskiwanie wiąże się z rekultywacją (Ostoj, 1995). W takim przypadku, pomimo że dla aktualnego właściciela (nie mającego możliwości dochodowego zagospodarowania hałdy) wartość nieruchomości jest wielkością ujemną, cena uzyskana na rynku od wspomnianego nabywcy będzie wielkością dodatnią (Ostoj, 1995).

Rozróżnienie pomiędzy wartością ujemną a ceną ujemną jest niezwykle istotne, w szczególności gdy właścicielem nieruchomości zanieczyszczonych są podmioty o ograniczonych środkach finansowych. Dla podmiotów takich rozmaite alternatywne czy też optymalne sposoby zagospodarowania nieruchomości często nie są możliwe do zrealizowania, a utrzymywanie nieruchomości będzie łączyć się z kosztami przewyższającymi zyski. Sytuacja taka może występować w przypadku gruntów stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym jednostek samorządu terytorialnego. Nie należy jednak zapominać, że jednostki te nierzadko dysponują nieruchomościami położonymi w strategicznych lokalizacjach, w odniesieniu do których możliwe są wysoce dochodowe sposoby ich wykorzystania. W konsekwencji zagrożenie uzyskania za te nieruchomości ceny ujemnej może okazać się niewielkie.

W świetle powyższych uwag jednostki samorządu terytorialnego powinny prowadzić świadomą politykę gospodarowania nieruchomościami zanieczyszczonymi, które dla nich przedstawiają wartość negatywną. Jeżeli ich lokalizacja jest atrakcyjna, ulgi i preferencje (które nie oznaczają uzyskania ceny ujemnej) przy sprzedaży praw do nich mogą przyciągnąć inwestorów dla których koszty unieszkodliwienia/usunięcia zanieczyszczeń nie będą stanowiły przeszkody do zagospodarowania nieruchomości. W przypadku nieruchomości skażonych, które nie są atrakcyjne dla większości inwestorów, jednostki samorządu powinny również rozważyć możliwość przeniesienia praw do tych nieruchomości nawet za cenę ujemną. Należy mieć tu na względzie nie tylko możliwość usunięcia/unieszkodliwienia zanieczyszczeń przez nabywcę, ale również uwolnienie jednostek samorządu terytorialnego od nieruchomości, których nie mają możliwości zagospodarowania, a których wartość negatywna może wzrastać.

CZĘŚĆ II

1. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODĘ WYRZĄDZONĄ NEGATYWNYM ODDZIAŁYWANIEM ZANIECZYSZCZEŃ NA NIERUCHOMOŚĆ.

Ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. z 1994r., Nr.49, poz.196) w dziale IV „Odpowiedzialność za skutki naruszenia stanu środowiska” przewiduje w art.80, iż „jednostka organizacyjna oraz osoba fizyczna ponosi przewidzianą prawem cywilnym odpowiedzialność za szkody wynikające z działań lub zaniechań wpływających szkodliwie na środowisko”, zaś pod pojęciem środowiska art.1.ust 2. tejże ustawy rozumie ogół elementów przyrodniczych, w tym w szczególności powierzchnię ziemi, łącznie z glebą, czyli nieruchomości gruntowe, a także krajobraz w stanie naturalnym i przetworzonym w wyniku działalności człowieka, którego elementem są na pewno też części składowe gruntów, które mają postać budynków. Przepis ten wprowadza zatem specyficzną podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej, choć przewiduje stosowanie do niej zasad prawa cywilnego.

Trzeba jednakże wspomnieć, że nie jest to jedyny skutek prawny naruszenia środowiska. Obok bowiem odpowiedzialności odszkodowawczej art.81 przewiduje także możliwość skorzystania przez właściciela nieruchomości, lub jej posiadacza ze skargi negatoryjnej przeciwko osobie fizycznej, lub jednostce organizacyjnej dopuszczającej się naruszenia środowiska (Wrzosek, 1993). Polega ona na możliwości żądania przez właściciela zaniechania naruszeń, jeżeli korzystanie z nieruchomości, na którą oddziałują szkodliwe

substancje, jest połączone z uciążliwościami dla jej właściciela. Ponadto przepis art.81 ust.2. stanowi także, iż odpowiedzialność na zasadach określonych w innych przepisach prawnych ponoszą także: kierownik jednostki organizacyjnej, oraz inny jej pracownik, który wskutek niewykonania, lub nienależytego wykonania obowiązków pracowniczych spowodował naruszenie stanu środowiska, pociągające za sobą powstanie szkody.

Przedmiotem dalszych rozważań będzie jedynie odpowiedzialność odszkodowawcza, choć przesłanki, oraz podstawy tej odpowiedzialności będą się kształtowały różnie z uwagi na to, że odpowiedzialność ta może być oparta na różnych reżimach prawnych.

1.1. PRZESŁANKI ODPOWIEDZIALNOŚCI ODSZKODOWAWCZEJ.

Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną w nieruchomościach wskutek oddziaływania na nie szkodliwych emisji mieścić się będzie z reguły w tzw. reżimie deliktowym, gdyż jest ona wyrządzana poza stosunkiem zobowiązaniowym (Radwański, 1995, Czachórski, 1979, Wrzosek, 1993). Jednakże w ramach reżimu deliktowego opierać się ona może albo na zasadach ogólnych, albo też na zasadzie ryzyka. Najczęściej to właśnie ta druga zasada znajdzie tu zastosowanie, ponieważ z reguły emitentami szkodliwych zanieczyszczeń są przedsiębiorstwa wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody i emisje te związane są bezpośrednio z ruchem tych przedsiębiorstw.

Odpowiedzialność cywilnoprawna na zasadzie art.435 kodeksu cywilnego (k.c.) ma miejsce wówczas, gdy szkody spowodowane są przez ruch przedsiębiorstwa wprawianego w ruch za pomocą sił przyrody, choć sama szkoda wcale nie musi być wynikiem użycia tych sił przyrody (Bieniek, 1996). Co więcej, zakład przemysłowy odpowiada na podstawie tego przepisu za szkody spowodowane emitowaniem substancji trujących nie tylko wtedy, gdy ich stężenie przekracza dopuszczalne normy, lecz nawet wówczas, gdy norm tych nie przekracza, ale występują powszechnie odczuwalne w danym regionie skutki pogorszenia się środowiska (Por. Uchwała SN z dnia 7.04.1970 r., III CZP 17/70, OSPiKA 1971 nr.9.,poz.169). Oczywiście do takich skutków należeć mogą także te, które odnoszą się do nieruchomości, a zatem spadek plonów osiąganych na danym terenie, konieczność dokonywania częstszych niż dotąd remontów budynków, lub lokali, itp.

Odpowiedzialnym za szkodę w ten sposób wyrządzoną jest osoba prowadząca na własny rachunek tego rodzaju przedsiębiorstwo. Pod pojęciem tego przedsiębiorstwa rozumieć należy tylko taki zorganizowany zespół majątkowy, który służy do prowadzenia produkcji przy

wykorzystaniu różnych rodzajów energii, w tym wymienionych w przepisie art.435 k.c., czyli pary, gazu elektryczności, paliw płynnych i to bez względu na rodzaj wykorzystywanej technologii produkcji (Safjan, [w] Komentarz Becka 1997). Pewne uregulowania szczególne odnoszą się jednakże do specyficznych rodzajów szkody, np. tzw szkód jądrowych, za które odpowiedzialność reguluje ustawa z 10.04 1986 r. prawo atomowe (Dz.U. Nr 12, poz.70) i wówczas nie znajduje do nich zastosowania art.435 k.c.

Podstawowym uzasadnieniem odpowiedzialności na zasadach przewidzianych w tym przepisie jest to, iż skoro prowadzący na własny rachunek takie przedsiębiorstwo uzyskuje określone korzyści gospodarcze z zastosowania sił przyrody, które mogą wyrządzić komuś szkodę, to jest obowiązany do zapłaty stosownego odszkodowania. (Safjan, [w] Komentarz Becka 1997, Radwański, 1995) .Nie jest przy tym istotne, czy i jaki tytuł prawny przysługuje osobie wykonującej tego typu działalność względem przedsiębiorstwa, czyli czy jest to właściciel, dzierżawca, zarządca, czy inny przedstawiciel.

Do przesłanek odpowiedzialności przedsiębiorcy na zasadzie art.435 k.c. należą :

- 1.ruch przedsiębiorstwa,
2. szkoda,
3. związek przyczynowy pomiędzy ruchem przedsiębiorstwa a szkodą.

Okolicznościami, jakie powodują wyłączenie odpowiedzialności na tej zasadzie jest to, że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej, z wyłącznej winy samego poszkodowanego oraz z wyłącznej winy osoby trzeciej, za którą prowadzący nie ponosi odpowiedzialności (Safjan, [w] Komentarz Becka 1997, Bieniek, 1996, Radwański, 1995).

Możliwa jest także odpowiedzialność emitenta szkodliwych substancji na zasadach ogólnych, czyli oparta na art.415 k.c., czyli na winie sprawcy szkody. W szczególności będzie to zachodziło w przypadku, gdy nie można uznać sprawcy szkody za prowadzącego na własny rachunek przedsiębiorstwo wprawiane w ruch za pomocą sił przyrody, lub też zachodzić będą przesłanki do wyłączenia odpowiedzialności tego podmiotu na tej zasadzie.

Także i w tym przypadku trzeba będzie jednakże wykazać przesłanki warunkujące odpowiedzialność osoby fizycznej, lub jednostki organizacyjnej w rozumieniu ustawy o ochronie środowiska. W związku z tym, że odpowiedzialność ta ma w zasadzie źródło w tejże ustawie , przesłankami odpowiedzialności, jakie muszą być wykazane przez poszkodowanego są następujące :

1. zachowanie sprawcy szkody polegające na działaniach, czy zaniechaniach wywierających szkodliwy wpływ na środowisko,
2. szkoda,
3. normalny związek przyczynowy ,
4. wina sprawcy szkodliwych imisji.

Poza odpowiedzialnością odszkodowawczą, lecz także w ramach skutków cywilnoprawnych emisji zanieczyszczeń należy usytuować te roszczenia, których może dochodzić właściciel w drodze roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Roszczenie to powstaje dla właściciela w sytuacji, gdy jego prawo własności rzeczy zostało naruszone w jakikolwiek inny sposób, aniżeli przez pozbawienie go władztwa nad rzeczą. Także więc obejmuje to sytuację, gdy naruszenie polega na wywieraniu szkodliwych wpływów na nieruchomości konkretnego właściciela za pomocą niedozwolonej emisji zanieczyszczeń (Wrzosek, 1993, Rudnicki, 1996, Skowrońska, [w] Komentarz Becka 1997), co więcej, w literaturze został wyrażony pogląd, że względnie często właśnie źródłem tego roszczenia są szkodliwe imisje (Skowrońska, [w] Komentarz Becka 1997). W ramach tego roszczenia właściciel nieruchomości może żądać przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania dalszych naruszeń. Pewną konkretyzację tego roszczenia zawarto w art.81 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, a mianowicie w ust 1. przewiduje się, iż właściciel, lub posiadacz nieruchomości, z której korzystanie jest połączone z uciążliwościami powodowanymi naruszeniem przepisów o ochronie środowiska , może wystąpić do sądu z roszczeniem o zaniechanie takiego naruszenia przeciwko jednostce organizacyjnej, lub osobie fizycznej dopuszczającej się naruszenia.

2. UTRATA LUB ZMNIEJSZENIE WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI JAKO SZKODA W ZNACZENIU CYWILNOPRAWNYM.

2.1. POJĘCIE SZKODY W NIERUCHOMOŚCI.

Do podstawowych przesłanek cywilnoprawnej odpowiedzialności odszkodowawczej należy szkoda. Pojęcie to nie jest jednoznacznie traktowane w cywilistyce polskiej, ale uznać można , że poglądem obecnie dominującym jest ten , iż pod pojęciem szkody rozumieć należy **wszelki uszczerbek w dobrach lub interesach prawnie chronionych, których poszkodowany doznał wbrew swej woli** (Duży, 1993, Radwański, 1995, Wrzosek, 1993).

Tak ogólne pojęcie wymaga oczywiście sprecyzowania na gruncie konkretnych stosunków, w których szkoda ta powstaje, tym bardziej, że doktryna wyróżnia szkodę majątkową i niemajątkową wiążąc z tymi dwoma rodzajami szkody odpowiednio obowiązek zapłaty odszkodowania, oraz obowiązek zapłaty zadośćuczynienia (Radwański, 1995).

Dla omawianej sfery zagadnień istotne znaczenie ma pojęcie szkody materialnej, chociaż oczywiście oddziaływanie szkodliwych substancji na nieruchomości może pośrednio wywoływać także szkody na osobie właściciela, czy posiadacza nieruchomości, a te z kolei mogą także przybierać postać szkody zarówno majątkowej (utrata zarobków przez tę osobę), jak i niemajątkowej (utrata zdrowia). Co więcej, możliwość poniesienia szkody na osobie oddziałującej także na sferę majątkową (Radwański 1995, Czachórski 1979). Niewątpliwie bowiem obawa o to, aby szkody na osobie nie ponieść powoduje takie działania zagrożonego, które zmierzają do zabezpieczenia się przed groźącym uszczerbkiem na zdrowiu, a to z kolei wymaga odpowiednich dyspozycji majątkowych, jak wydatkowanie środków materialnych na zakup niezbędnych zabezpieczeń, jak konieczność odmiennego, niż dotąd korzystania z nieruchomości, a więc finansowanie przebudowy, rozbudowy, czy odmiennego wyposażenia nieruchomości. Pokrycie wydatków z tym związanych stanowi niewątpliwą szkodę, gdyż osoba korzystająca z nieruchomości musi ponieść je wbrew swej woli (Agopszowicz, 1978).

Szkoda majątkowa wynikająca z działania szkodliwych substancji na nieruchomości obejmuje zarówno tzw.:

1. **stratę**, jak i

2. **utracone korzyści**.

Ad.1. Strata (*damnum emergens*) polega na zmniejszeniu majątku poszkodowanego wskutek zdarzenia, z którym prawo wiąże obowiązek odszkodowawczy (Radwański, 1995). Jeżeli chodzi o stratę rzeczywistą w przypadku, który jest przedmiotem niniejszych rozważań, tj. z którym łączy się obowiązek jej naprawienia przez podmiot, który prawo czyni odpowiedzialnym za tę szkodę, czyli z reguły emitenta szkodliwych substancji, polegać może z kolei na :

1. fizycznym uszkodzeniu nieruchomości, lub jej części składowych – np. budynków, budowli, upraw, zadrzewień, czy zalesień

2. utracie przez tę nieruchomości cech, które są niezbędne do tego, aby korzystać z tej nieruchomości w dotychczasowym zakresie i konieczności zaspokajania tych celów w drodze kupna, czy najmu, lub dzierżawy innej nieruchomości.

Nadto stratę tę stanowić będzie uszczerbek na wartości takiej nieruchomości, przy czym ta utrata wartości może być spowodowana nie tylko przewidywanymi kosztami przywrócenia nieruchomości do stanu fizycznego sprzed wyrządzenia szkody, ale także pewną „złą sławą” nieruchomości zdegradowanej ekologicznie, która wpływa szczególnie niekorzystnie na wartość rynkową nieruchomości i to nawet wówczas, gdy dokonano w pełni skutecznego jej oczyszczenia.

Ad. 2. Utracone korzyści (*lucrum cessans*) z kolei oznaczają, iż majątek uszkodzowanego nie wzrósł tak, jak powinien był wzrosnąć, gdyby nie zaszło zdarzenie wyrządzające szkodę, czyli, iż uszkodzowany nie osiągnął tych zysków z nieruchomości, których miał prawo oczekiwać (Radwański, 1995). Chodzi tu oczywiście nie tylko o utracone pożytki naturalne, jak na przykład nie zebrane plony z nieruchomości zdegradowanej, mimo, iż do chwili jej zanieczyszczenia uszkodzowany plony te uzyskiwał, lub miał realną możliwość ich uzyskania, lecz także o pożytki cywilne, czyli na przykład nieosiągnięte czynsze dzierżawne, lub z umów najmu, których uszkodzowany oczekiwał na mocy zawartych umów, ale do których wykonania nie doszło wskutek odstąpienia dzierżawców, czy najemców.

Zgodnie z art.361 § 2 k.c. przy zaistnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej należy uwzględniać oba te rodzaje szkody, (Duży, 1993) chyba, że przepis szczególny stanowi inaczej i ogranicza dochodzenie wynagrodzenia szkody z określonego tytułu jedynie do szkody rzeczywistej. Nie wyłącza to oczywiście dyspozycji samego uszkodzowanego, który nie ma na ogół obowiązku dochodzenia odszkodowania, a nadto on decyduje o zakresie żądanego wynagrodzenia szkody, a więc wolno mu także ograniczyć to żądanie jedynie do szkody rzeczywistej, albo też do utraconych pożytków.

Tutaj należy także zaznaczyć, że zarówno wykazanie istnienia szkody, jak też określenie jej wysokości jest trudne i niejednokrotnie sam uszkodzowany nie jest w stanie tego ustalić. W związku z tym oczywiście wielokrotnie modyfikuje on wysokość dochodzonego w procesie roszczenia odszkodowawczego w zależności od ustaleń zawartych w opinii biegłego.

Poszukiwanie jednakże metod ustalenia istnienia oraz wielkości szkody prowadzi do posługiwania się powszechnie **metodą dyferencyjną**, która (choć krytykowana) jest

ogólnie stosowana. Polega ona na porównywaniu stanu majątku poszkodowanego jaki występuje obecnie (tzw. stan rzeczywisty) z tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wyrządzające szkodę.(stan hipotetyczny).

W literaturze cywilistycznej zwraca się uwagę na to, że stosowanie środków cywilnoprawnych w postaci dochodzenia naprawienia szkody wyrządzonej wskutek zanieczyszczenia środowiska, w tym także gruntów, ma istotne znaczenie dla prawidłowego zwalczania szkodliwych immisji. Nie tylko bowiem następuje w ten sposób usunięcie, lub zminimalizowanie szkodliwych oddziaływań w konkretnym przypadku, lecz także spełnia to funkcję ochrony interesów ogólnych (Grzybowski, 1977, Wrzosek, 1993), o czym jeszcze poniżej.

2.2. SZKODA W GRUNTACH ROLNYCH I LEŚNYCH.

Szczególnie chronionym rodzajem nieruchomości są grunty rolne i leśne, w stosunku do których stosuje się odmienne zasady naprawienia szkody, aniżeli wobec innych nieruchomości. Problematykę tę reguluje ustawa z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr.16, poz.78, z późn. zmianami). Przewidując tutaj pewne szczególne reguły odnoszące się do usuwania szkód w tego rodzaju gruntach ustawodawca wychodził z założenia, że ziemia pełni istotną i wielopłaszczyznową rolę w gospodarce, polegającą nie tylko na tym, że nie da się jej zastąpić w procesach produkcji żywności dla człowieka, ale także dlatego, że pełni ona funkcję bazy przestrzennej dla jego życia i działalności. Skoro tak, to ma ona walor szczególny i należy dążyć do tego, aby wyeliminować możliwości jej wyłączenia z dotychczasowego przeznaczenia, lub też znacznie to utrudniać.

Z tych też powodów ustawa przewiduje, iż ochrona **gruntów rolnych** polega właśnie na szeregu działań, wśród których wymienia :

1. ograniczanie przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne,
2. zapobieganie procesom degradacji i dewastacji gruntów rolnych, oraz szkodom w produkcji rolniczej, powstającym wskutek działalności nierolniczej,
3. rekultywację i zagospodarowanie gruntów na cele rolnicze,
4. zachowanie torfowisk i oczek wodnych, jako naturalnych zbiorników wodnych.

Jeżeli chodzi o **grunty leśne**, to także ich ochrona polega na :

1. ograniczaniu ich przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze,

2. zapobieganiu procesom degradacji i dewastacji gruntów leśnych oraz szkodom w drzewostanach i produkcji leśnej powstającym wskutek działalności nieleśnej ,
3. przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych wskutek działalności nieleśnej,
4. poprawianiu ich wartości użytkowej oraz zapobieganiu obniżania ich produktywności.

Ustawa przewiduje szczególne roszczenia po stronie właścicieli, którzy ponieśliby szkodę poprzez obniżenie poziomu produkcji rolniczej czy leśnej na tych gruntach. Właściciele ci mają bowiem prawo żądania od zakładu przemysłowego, który taką szkodę wyrządził, stosownego odszkodowania. Jeżeli jednak poziom ten uległby obniżeniu w okresie trzech lat co najmniej o jedną trzecią dotychczasowej wartości, to właściciel może żądać, aby zakład przemysłowy wykupił od niego całość, lub część tych gruntów i to po cenie odpowiadającej ich wartości rynkowej (art.17 ust 1). Przepis ten gwarantuje zatem daleko idącą ochronę interesów właścicieli tego typu gruntów.

Co więcej, art.18 tejże ustawy przewiduje obowiązek wojewody zapewnienia tego, aby co trzy lata dokonywano okresowych badań poziomu skażenia gleb i roślin na gruntach wymienionych w art.16 ustawy. Jeżeli wynik tych badań byłby negatywny, to znaczy gdyby wykazały one , iż uzyskiwane z tych gruntów płody rolne nie nadają się do spożycia, czy przetworzenia, to nie tylko zakład przemysłowy powodujący takie skażenia byłby obciążony kosztami prowadzenia tych badań, ale skażone grunty wyłączane byłyby na koszt tego zakładu z produkcji, a na żądanie właściciela takich gruntów zakład ten obowiązany byłby je wykupić od właściciela wraz ze znajdującymi się na tych gruntach budynkami i urządzeniami. Gdyby skażenia były spowodowane przez kilka zakładów przemysłowych, ich odpowiedzialność wobec właściciela gruntu byłaby solidarna. Analogiczne, jak wyżej wymienione, zasady odpowiedzialności stosuje się także do gruntów, które co prawda nie są objęte art.16 ustawy, a więc są położone poza obszarami szczególnej ochrony środowiska lub strefami ochronnymi wokół zakładów przemysłowych, ale szkoda w których polega na ich dewastacji, czy degradacji.

Specyficzny rodzaj szkody w gruntach rolnych i leśnych przewiduje art.20 ustawy, gdzie mowa jest o utracie albo ograniczeniu wartości użytkowej tych gruntów. Tutaj sprawca szkody ma bowiem obowiązek dokonania na własny koszt ich rekultywacji.

3. SPOSOBY NAPRAWIENIA SZKODY WYRZĄDZONEJ ZANIECZYSZCZENIEM NIERUCHOMOŚCI.

Wyrządzenie szkody rodzi po stronie osoby, którą prawo czyni za tę szkodę odpowiedzialną, powstanie obowiązku odszkodowawczego. Obejmuje on zarówno stratę rzeczywistą, jak i też utracone zyski, co określa się zwykle w literaturze jako **zasadę pełnego odszkodowania** (Czachórski, 1995, Safjan, [w] Komentarz Becka 1997, Radwański, 1995). Nie oznacza to oczywiście, aby uzasadnione było to, iż poszkodowany mógłby otrzymać świadczenie, którego wartość jest wyższa, aniżeli doznany przez niego uszczerbek. Powinien on zatem otrzymać tylko tyle, aby zrekompensowane zostały w stosunku do niego wszelkie szkody wynikające ze zdarzenia, które je wywołało (Safjan, [w] Komentarz Becka 1997).

Jeżeli nic innego nie wynika z właściwych przepisów to zgodnie z art. 363 § 1 k.c. naprawienie szkody powinno nastąpić, według wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Poszkodowanemu więc przysługuje wybór stosownej formy naprawienia szkody, jednakże w literaturze znaleźć można pogląd, że praktyka wskazuje na to, iż na ogół poszkodowany wybiera świadczenie pieniężne (Komentarz do Kodeksu Cywilnego, Ks. III, t. I, 1996).

Z twierdzeniem tym można się zgodzić, ale nie we wszystkich przypadkach. Wówczas bowiem, gdy chodzi o naprawienie szkody górniczej, praktyka wskazuje na to że poszkodowani chętnie godzą się na restytucję naturalną. Zwłaszcza w sytuacji, gdy szkody te są usuwane przez brygady remontowo–budowlane w kopalniach, a właściciele nieruchomości z racji wieku, czy nieporadności życiowej nie są w stanie we własnym zakresie prac remontowych wykonać, chętnie korzystają z wykonawstwa kopalnianego i naprawienie szkody następuje w naturze, przez restytucję stanu sprzed nastąpienia szkody.

W literaturze zwrócono jednak uwagę na to, że przywrócenia stanu poprzedniego nie należy rozumieć dosłownie, jako dokładnego odtworzenia tego stanu, jaki istniał przed wyrządzeniem szkody. Polega ona bowiem w istocie raczej na stworzeniu takiego stanu gospodarczego, jaki by istniał, gdyby szkoda nie została wyrządzona (Pietrzykowski (red.), 1997), a zatem polegać ono może na przybliżonym jedynie zaspokojeniu potrzeb poszkodowanego, które zostały naruszone przez sprawcę szkody. Z drugiej strony podkreśla się, że restytucja obejmuje nie tylko przywrócenie stanu faktycznego, czy gospodarczego, ale także stanu prawnego.

Jest ona realizowana w drodze nakazania osobie odpowiedzialnej za szkodę naprawienia rzeczy uszkodzonej, lub też powierzenia jej naprawienia innemu podmiotowi, który posiada stosowne umiejętności i kwalifikacje. Będzie to szczególnie widoczne, gdy restytucja polegać będzie na takim oddziaływaniu na zdegradowaną lub zanieczyszczoną nieruchomość, które wymaga wysoko specjalistycznej wiedzy, znajomości metod usuwania toksycznych zanieczyszczeń, czy użycia specjalistycznego sprzętu. Oczywiście, jeżeli zobowiązany do naprawienia szkody użyje w tym celu osoby trzeciej, to odbywać się to będzie na jego koszt i ryzyko. Trzeba także uwzględnić fakt, że nie zawsze restytucja w naturze doprowadza do przywrócenia wszystkich cech, czy atrybutów rzeczy uszkodzonej, co jest zwłaszcza dobrze widoczne, gdy chodzi o zanieczyszczone i zdegradowane nieruchomości. W takim jednak przypadku, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem poszkodowany może się domagać od osoby odpowiedzialnej za szkodę, wyjątkowo także uzupełniającego odszkodowania pieniężnego. Takie stanowisko jest zdaniem Sądu Najwyższego, zgodne z zasadą całkowitej likwidacji szkody (Por. orzeczenie S.N. z 3.02.1971, III CRN 450/70, OSNCP 1971, z.11,poz.205, oraz z 5.12.1960 3CR 783/60, OSPiKA 1962, nr.3,poz.73)

Wybór przez poszkodowanego sposobu naprawienia szkody doznaje jednak istotnego ograniczenia w art.363 § 1 zd.2 k.c. Przewidziano tam bowiem, że gdyby restytucja stanu poprzedniego była niemożliwa, albo też gdyby pociągała ona za sobą dla zobowiązanego nadmierne trudności lub koszty, to roszczenie w poszkodowanego ograniczałoby się do świadczenia w pieniądzu. Nie zawsze jednak ma to miejsce w rzeczywistości. Przepis szczególnie może bowiem przesądzać kwestię dopuszczalności dokonania takiego wyboru w sposób odmienny. Oto na mocy art.94 ust.3. prawa geologicznego i górniczego niedopuszczalna jest wypłata odszkodowania pieniężnego za szkody górnicze wyrządzone w gruntach rolnych i leśnych, a jedynie ich rekultywacja. Utrwalone zaś orzecznictwo Sadu Najwyższego wskazuje na to, że rekultywacja taka jest obowiązkowa nawet w sytuacji, gdyby była połączona z poważnymi trudnościami i ekonomicznie nie była uzasadniona.(Lipiński, R. Mikosz, 1995). Takie stanowisko budzi jednak znaczne wątpliwości. Jeżeli się zważy, że rolnicze wykorzystywanie terenów górniczych jest z punktu widzenia wartości uzyskiwanych tam plonów wysoce wątpliwa ze względów zdrowotnych, nadto, że doświadczenia wielu krajów europejskich wskazują na konieczność ograniczania areалу nieruchomości rolnych, można mieć obawy, czy takie sztywne stanowisko jest w istocie uzasadnione. Jeżeli dodać jeszcze do tego, iż badania cen nieruchomości rolnych w Polsce wskazują na stałą ich tendencję niżkową, to nie można się zgodzić z tym, że jest to stanowisko w pełni zasadne .

Przy wyborze przez poszkodowanego formy naprawienia szkody istotne znaczenie będą miały następujące przesłanki, które winien uwzględnić on decydując się na restytucję, czy wybierając odszkodowanie pieniężne :

2. Czy źródło skażenia lub zanieczyszczenia można łatwo i z powodzeniem a także w sposób opłacalny usunąć,
3. Czy da się wyodrębnić części nieruchomości nieskażone i wykorzystywać je nadal w sposób dotychczasowy,
4. Czy zaspokaja interes wierzyciela złagodzenie skutków szkodliwych immisji i dalsze korzystanie z nieruchomości , czy też raczej w jego interesie leży zbycie nieruchomości i uzyskanie stosownego odszkodowania uzupełniającego uzyskaną cenę do poprzedniej wartości rynkowej nieruchomości,
5. Czy nie istnieje ryzyko ponownych skażeń w przyszłości,
6. Czy wreszcie istnieją możliwości opłacalnej dla właściciela zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości (Por. Zunifikowane Standardy Wyceny Nieruchomości, TEGOVA 1997)

Gdyby poszkodowany nie skorzystał z prawa wyboru świadczenia odszkodowawczego, wówczas, zgodnie z regułą wynikającą z art.365 § 3 k.c. mógłby dokonać takiego wyboru sam zobowiązany do odszkodowania. Przepis ten stanowi bowiem wyraźnie, że jeżeli strona uprawniona do wyboru świadczenia wyboru tego nie dokona, to druga strona może jej wyznaczyć najpierw stosowny termin do dokonania takiego wyboru, a przypadku jego bezskutecznego upływu, uprawnienie do wyboru świadczenia przechodzi na tę drugą stronę (Wiśniewski, [w] Komentarz do Kodeksu Cywilnego 1996).

Jeżeli chodzi o przypadki wyrządzenia szkody właścicielom nieruchomości wskutek emisji na ich nieruchomości substancji szkodliwych, to często mają miejsce sytuacje, w których szkoda właściciela jest znaczna wskutek tego, że nie dokonuje on żadnych czynności zmierzających do minimalizacji szkody. Polegać to może na tym, że poszkodowany na przykład nie interesuje się zupełnie tym, jakie uprawy mógłby on stosować w warunkach emisji zanieczyszczeń, co przecież pozwoliłoby mu jednak pomniejszyć negatywne skutki takich oddziaływań szkodliwych.

Taka postawa nie znajduje aprobaty ustawodawcy. Art.362 k.c. przewiduje bowiem, że jeżeli poszkodowany przyczynia się w ten sposób do powstania lub zwiększenia szkody, to

obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności. Powstało jednakże pytanie, czy sąd ma obowiązek miarkowania takiego odszkodowania, czy też tylko może to uczynić (Komentarz do Kodeksu Cywilnego, 1996, Banaszczyk, [w] Komentarz Becka 1997). Zdania w doktrynie na ten temat są rozbieżne, chociaż zgodność panuje przynajmniej co do tego, że zawinione przyczynienie się poszkodowanego powinno bezwzględnie skutkować zmniejszeniem odszkodowania przyznanego przez sąd, chociaż z drugiej strony nie powinno ono w zupełności zwalniać osoby odpowiedzialnej za szkodę od obowiązku świadczenia stosownego odszkodowania (tamże).

4. WPŁYW ZANIECZYSZCZEŃ NA WYKONYWANIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI.

Zgodnie z art.140 k.c. wykonywanie prawa własności przez właściciela musi się mieścić w pewnych granicach, które wynikają z

1. przepisów ustawy,
2. zasad współżycia społecznego,
3. społeczno – gospodarczego przeznaczenia prawa własności (Gniewek, 1997, Ignatowicz, 1994, Komentarz Becka, 1997).

Pod pojęciem ustawy należy rozumieć całe obowiązujące ustawodawstwo, nie tylko przepisy ze sfery prawa cywilnego, lecz także administracyjnego, karnego, itp., przy czym chodzi tu nie tylko o przepisy rangi ustawowej, lecz także aktów prawnych niższego rzędu, ale spełniających następujące warunki :

1. mają charakter wykonawczy do ustawy , oraz
2. mieszczą się w granicach delegacji ustawowej.

W literaturze wskazuje się, że szczególnie dużo ograniczeń ustawowych dotyczy właśnie wykonywania własności nieruchomości, podczas, gdy korzystanie z rzeczy ruchomych na ogół podlega o wiele elastyczniejszym regułom (Gniewek, 1997). Niewątpliwie znaczna liczba przepisów regulujących wykonywanie własności nieruchomości wynika z roli, jaką pełnią one w naszym życiu a także stąd , że państwo reglamentuje korzystanie z własności ze względu na cele, którym ma służyć własność nieruchomości.

Szczególłą rolę mają tutaj do spełnienia przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415, z późn. zmianami). W ustawie tej

szereg przepisów odnoszących się do planowania przestrzennego, oraz wykonywania własności nieruchomości nawiązuje do problematyki ochrony środowiska przyrodniczego, w tym oczywiście także do zapobiegania immisjom, lub też uwzględniania ich ewentualnych skutków. Wedle art.33 ustawy **ustalenia tego planu kształtują, wraz z innymi przepisami prawa sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.** Stąd też właściciele nieruchomości nie mogą korzystać z nich w sposób sprzeczny z tym planem i na przykład emitować szkodliwe substancje na tereny objęte ochroną z uwagi na walory ich środowiska przyrodniczego. Konsekwencją prawną takiego ograniczenia jest możliwość wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym przez tych właścicieli nieruchomości, którzy byliby zagrożeni takimi szkodliwymi imisjami , a więc mogliby oni żądać, zgodnie z art.222 § 2 k.c. przywrócenia do stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń.

Innym typem ograniczeń prawa własności z mocy przepisów ustawy są regulacje zawarte w kodeksie cywilnym, a odnoszące się do **tzw. prawa sąsiedzkiego.** Na szczególną uwagę z punktu widzenia niniejszej pracy zasługuje tutaj art.144 k.c. przewidujący zakaz tzw. immisji. Z jego brzmienia wynika bowiem, że 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. Przepis ten niewątpliwie ogranicza emitenta szkodliwych zanieczyszczeń w dopuszczalności jego oddziaływania na sąsiednie nieruchomości gdyż nakazuje on powstrzymanie się go od takich oddziaływań , jeżeli przekraczałyby one pewną miarę, dopuszczalną w stosunkach sąsiedzkich.