

MACIEJ WAŚ

Koło Naukowe Prawa Spółek,
Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Warszawski

Kodeksowa ochrona prawna najemcy w przypadku niedozwolonych immisji niematerialnych

W dzisiejszych czasach wątpliwości dotyczące instytucji immisji nie są już zagadnieniem czysto akademickim. Problemy dotyczące zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych coraz częściej pojawiają się tak w praktyce sądowej, jak i nauce prawa w związku z postępującą urbanizacją, brakiem spójnej polityki zagospodarowania przestrzennego oraz niejednoznacznie rozumianą zasadą dobrego sąsiedztwa. Z większą niż niegdyś częstotliwością naruszenia różnorodnych praw przybierają postać immisji niematerialnych. Prawo najmu oraz najmu lokali jest bardzo doniosłym z społecznego punktu widzenia prawem, toteż odpowiednie ukształtowanie instrumentów ochrony przeciw naruszeniom wydaje się być niezwykle ważne. Zgodnie z regulacjami kodeksu cywilnego szersze uprawnienia ochronne przysługują najemcy lokalu, gdyż może on (w zakresie prawa do używania lokalu, które jest fundamentalnym uprawnieniem najemcy) równolegle skorzystać z roszczenia przewidzianego w art. 344 k.c. oraz z roszczenia negatoryjnego uregulowanego w przepisie art. 222 par. 2.

Słowa kluczowe: najem, najem lokali, immisje niematerialne