

Sygn. akt I ACa 1497/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Grzegorz Krężolek

Protokolant: Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1) i E. P.

przeciwko (...) spółce jawnej w D.

i (...) S.A. z siedzibą w K.

o ochronę dóbr osobistych i zapłatę

na skutek apelacji obu pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 23 lipca 2021 r. sygn. akt I C 653/20

**1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu treść:**

**„I. oddala powództwo w całości wobec obu pozwanych,**

**II. nie obciąża powodów kosztami procesu należnymi (...) spółce jawnej w (...) S.A. z siedzibą w K.”;**

**2. oddala apelacje obu pozwanych w pozostałych częściach;**

**3. nie obciąża powodów kosztami postępowania apelacyjnego należnymi obu pozwany.**

Sygn. akt I Aca 1497/21

## UZASADNIENIE

Powodowie E. i A. P. (1) w ostatecznie określonych żądaniach, skierowanych przeciwko (...) spółce jawnej w D. oraz i (...) S.A. z siedzibą w K., domagali się :

1. nakazanie pozwanym stronie postawienia ogrodzenia w formie tzw. gabionów o wysokości 2,5 m., w granicy rozdzielającej nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), należąca do (...) (...) z nieruchomości położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), której właścicielem jest A. P. (1)
2. nakazania pozwanym ustanowienia zakazu parkowania pojazdów mechanicznych na części działki nr (...), obejmującej obszar o szerokości 5 m od granicy z działką nr (...), wzdłuż całej granicy biegnącej między działką nr (...) a działką nr (...);
3. nakazanie pozwanym przeniesienia agregatu chłodniczego na tylną część sklepu (...);

4. nakazanie pozwanym wprowadzenia regulaminu korzystania z parkingu zlokalizowanego na działce nr (...) i ograniczenie czasu jego funkcjonowania do okresu pomiędzy godz. 6.30 i 22.00;
5. zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie zadośćuczynienia w wysokości 20.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, oraz
6. obciążenia pozwanych kosztami procesu.

Uzasadniając żądania podnosili, iż powód jest właścicielem działki nr (...), a E. P. jako jego małżonka, korzysta z niej. Zatem obydwójgu przysługuje w postępowaniu czynna legitymacja procesowa.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez powodów i ich dzieci.

Realność ta sąsiaduje z nieruchomością składającą się z działki nr (...), na której znajduje się sklep (...) i parking należący do tego sklepu. Cała inwestycja w postaci sklepu i jego infrastruktury, zajmuje działki nr (...), których właścicielem jest pozwana (...) spółka jawna w D.. Dysponuje nią, na podstawie stosunku obligacyjnego z właścicielem, Spółka Akcyjna (...) w K.. Obydwa te podmioty są wobec tego biernie legitymowane w procesie.

Jak twierdzili dalej, sąsiedztwo sklepu stanowi uciążliwość dla rodziny powodów. Inwestycja w postaci sklepu (...) powstała w 2017r., w warunkach gdy budynek mieszkalny był wzniesiony na nieruchomości sąsiedniej dużo wcześniej bo w 2002r.

Na skutek prac budowlanych przy powstawaniu inwestycji, która obecnie dysponuje spółka z K. teren, na którym znajduje się ta infrastruktura gospodarcza, został znacznie podwyższony w stosunku do działki A. P. (1). To powoduje problemy ze spływającą wodą z posesji strony pozwanej, a także stanowi źródło zakłócania intymności i prywatności powodów.

Klienci (...) „ parkują pojazdy tuż przy granicy sąsiedniej posesji, a ich wzrok znajduje się na poziomie okien budynku mieszkalnego, co jest spowodowane jest opisany podniesieniem poziomu terenu.

Powodowie i ich rodzina nie mogą korzystać z działki swobodnie, ciągle podglądanie powoduje im stres i dyskomfort. Poziomą jakość ich życia znacznie się obniżyła. Taka sytuacja narusza prawo do wypoczynku, spokoju, prywatności na własnej posesji, w sposób niematerialny ingeruje w sferę nietykalności ich mieszkania.

Powodowie dodawali także, iż samochody parkujące wzdłuż granicy działki stanowią także źródło hałasu, spalin oraz przykrych i szkodliwych zapachów i substancji. Hałas wywołuje także pracujący na tyłach budynku sklepu, przy części magazynowej, agregat klimatyzacyjny. Nadto w budynku, od strony sąsiadującej z nieruchomością powoda znajduje się zaplecze pracownicze i palarnia. Pracownicy (...) wielokrotnie kierowali uwagę w stronę rodziny powoda przebywającej na podwórku, a klienci sklepu załatwiali swoje potrzeby fizjologiczne pod ogrodzeniem.

Ich zdaniem żądane postawienie ogrodzenia z gabionów na całej długości realności A. P. (1), zwiększy poczucie bezpieczeństwa strony powodowej, zagwarantuje większą swobodę i zachowanie prywatności na terenie nieruchomości jak i w samym budynku mieszkalnym.

Swoje roszczenia wywodzili z art. 144 kc, przy czym podnosili również naruszenie nietykalności mieszkania jako jedno z praw osobistych wskazanych w art. 23 kc.

Obecny właściciel działki nr (...) wielokrotnie zwracał się do właściciela nieruchomości sąsiedniej o podjęcie działań zmierzających do wyeliminowania lub ograniczenia emisji, co nie przyniosło spodziewanego rezultatu.

Opisane naruszenia trwają trzy lata, ich natężenie jest znaczne, co wpływa negatywnie na powodów, powodując zdenerwowanie, poczucie krzywdy, osaczenia, bezsilności, ciągłego stresu oraz psychiczne wyczerpanie

W piśmie procesowym z dnia 14 maja 2020r. powodowie wskazali, że podstawą sformułowanych przez nich roszczeń są przepisy chroniące dobra osobiste, przy tym podtrzymali równocześnie treść żądań z których żadne - ich zdaniem mające zmierzać do ochrony takich dóbr - o charakterze ściśle majątkowym, co dotyczy także żądania zapłaty zadośćuczynienia za krzywdę w kwocie 20 000zł nie miało charakteru restytucyjnego służącego przywróceniu stanu sprzed naruszenia tego rodzaju dobra niemajątkowego / bliżej będzie o tym, mowa w dalszej części motywów orzeczenia /. Równocześnie wskazali, że normy art. 144 kc w zw z art. 222§2 i 24 w ww wskazanym przez nich stanie faktycznym, krzyżują się.

Pozwana właścicielka nieruchomości składającej się m. in. z działki nr (...), domagała się oddalenia powództwa w stosunku do siebie oraz obciążenia powodów kosztami procesu.

W swoim stanowisku przyznała, iż przysługuje jej do tej nieruchomości tytuł własności, a znajduje się na niej budynek handlowo - usługowy wraz z infrastrukturą towarzyszącą i parkingiem.

Jak twierdziła wszelkie roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne. Decyzje, w oparciu o które lokal jest użytkowany, zostały wydane na podstawie uregulowań gwarantujących zachowanie reguł " dobrego sąsiedztwa „

Wbrew twierdzeniom powodów, nie doszło do podwyższenia terenu w stosunku do nieruchomości w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa. Wody opadowe z nieruchomości (...) spółka jawna w D. są odprowadzana do sieci miejskiej i nie przelewają się na nieruchomości sąsiednią. Ewentualnie pojawiająca się woda opadowa znajdująca się przy nieruchomości powodów może być efektem nieprawidłowego montażu rynien zastosowanych przy ich budynku mieszkalnym .Spółka zaprzeczyła aby oddziaływanie infrastruktury sklepu (...) wobec ich tej realności oraz budynku, przekraczało przeciętną a zatem dopuszczalną miarę.

Jednocześnie podkreśliła, że twierdzone naruszenia nie były wynikiem korzystania z nieruchomości sąsiedniej przez nią ale aktualnego jej dysponenta spółkę (...) S. A.

Twierdziła także, że poziom hałasu do którego nawiązują powodowie jako jednej z immisji, może być konsekwencją tego, że nieruchomości A. P. (1) sąsiaduje także, od innej strony, z drogą szybkiego ruchu / tzw. „ wylotówką z K. „ wzdłuż ul. (...), na której ruch samochodowy jest wzmożony niezależnie od pory doby. Sam teren, którego dotyczy spór, jest silnie zurbanizowany, co także powinno być brane pod uwagę przy ocenie dopuszczalnej skali immisji.

Zdaniem spółki z D. sposób w jaki ich przedmiot własności jest wykorzystywany odpowiada nie tylko prawu ale także społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości.

(...) SA w K. domagała się oddalenia powództwa oraz poznania na swoją rzecz od powodów kosztów postępowania.

Uważała, iż w warunkach, gdy korzysta z nieruchomości jako najemca, powództwo wobec niej powinno zostać oddalone gdyż nie jest w sporze biernie legitymowana.

Wyrokiem z dnia Sąd Okręgowy w Kielcach :

- nakazał (...) spółce jawnej w (...) S. A. z siedzibą w K. posadowienie gabionów o wysokości 2,5 metra, przylegających do granicy rozdzielającej nieruchomości położoną w K. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka numer (...), należąca do (...) Spółka jawna z siedzibą w D., z nieruchomości położoną w K. przy ulicy (...), oznaczoną jako działka numer (...), należąca do A. P. (1) [ pkt I];

-zasądził a od (...) spółki jawnej w (...) S.A. z siedzibą w K. solidarnie na rzecz A. P. (1) i E. P. kwotę 15.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 4 marca 2020 r. do dnia zapłaty[ pkt II];

-oddalił powództwo w pozostałej części[ pkt III] oraz

- zasądził od (...) spółki jawnej z w (...) S.A z siedzibą w K. solidarnie na rzecz A. P. (1) i E. P. kwotę 900 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu[ pkt IV sentencji wyroku.

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia:

Rodzice powoda E. i J. P. w 2005r. kupili położoną w K. przy ul. (...) nieruchomość składającą się z działki nr. ewidencyjny (...) wraz z domem. Wówczas od strony wschodniej otoczona była stojącym do dziś w jej granicy betonowym ażurowym ogrodzeniem o wysokości 1,5 m, sąsiadując z nieużytkowanym terenem, w którego części południowej znajdował się niezamieszkały, niewykończony budynek w stanie surowym.

W 2011r. ich syn A. P. (1) zawarł związek małżeński z E. P.. Małżonkowie przez pierwsze dwa lata po ślubie mieszkali razem z rodzicami powoda , a następnie przeprowadzili się do bloku do wynajętego mieszkania w K.. Mają dwoje dzieci, obecnie w wieku (...) i(...) lat.

Umową darowizny z dnia 19 lutego 2016r. sporządzoną przed notariuszem R. T. w Kancelarii Notarialnej w K. za numerem Rep. (...) E. i J. małżonkowie P. ,darowali synowi A. P. (1), na jego majątek osobisty zabudowaną nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 1625 m<sup>(2)</sup>. Dla nieruchomości tej jest urządzona , prowadzona przez Sąd Rejonowy w K. , księga wieczysta nr (...). Powodowie na darowanej realności zamieszkali w 2018r., wówczas rodzice powoda przenieśli się do należącego do nich mieszkania w K..

Nieruchomość powoda od wschodu graniczy z nieruchomością stanowiącą działkę ewidencyjną (...). Między nią a ul. (...) znajdują się działki nr (...). Ul. (...) stanowi tzw. drogę wylotową z K., panuje na niej duży ruch w dzień i w nocy, również w dni świąteczne.

Z dalszej części ustaleń wynika , iż strona pozwana (...) spółka jawna w D. od 2015r. jest właścicielem działek o numerach ewidencyjnych (...) położonych w obrębie (...) przy ul. (...) w K..

Decyzją Nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 23 maja 2014r. znak: (...) udzielono ówczesnemu inwestorowi – (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. , pozwolenia na budowę budynku usługowego o powierzchni sprzedaży 761,61 m<sup>2</sup> wraz z układem komunikacyjnym, pylonem reklamowym oraz infrastrukturą techniczną, zlokalizowanych na wyżej wymienionych działkach nr (...).

Decyzją Nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 25 listopada 2016r. znak: (...) na wniosek wskazanego wyżej inwestora, zmieniono powyższą decyzję z dnia 23 maja 2014r. oraz zatwierdzono projekt budowlany zamienny w zakresie:

- zagospodarowania terenu poprzez zmianę ilości i układu miejsc postojowych i zmianę lokalizacji pylonu reklamowego,
- zwiększenia wskaźnika zabudowy (wliczenie do powierzchni zabudowy istniejącego budynku będącego w budowie) oraz zwiększenia powierzchni terenu biologicznie czynnego,
- projektu budowlanego architektury i konstrukcji poprzez zaprojektowanie zadaszenia przy budynku oraz projektu instalacji wentylacji mechanicznej.

Budowa budynku usługowego, w którym miał być zlokalizowany sklep (...), była prowadzona w latach 2015-2016.

W postępowaniu administracyjnym, mającym za przedmiot wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę tej infrastruktury handlowej i komunikacyjnej i zatwierdzenie projektu budowlanego, uczestniczyli ówcześni właściciele działki nr (...), rodzice powoda E. i J. P.. Nie sprzeciwiali się samemu faktowi prowadzenia inwestycji ani zakładanym jej warunkom . W ramach postępowania administracyjnego zostały uwzględnione ich uwagi i postulaty aby przyszły

budynek usługowo – handlowy i związany z nim parking zostały odsunięte od granicy z ich działką i został posadowiony w głębi nieruchomości, w jej części południowej.

Działki, na których realizowano inwestycję, miały nierówny poziom . Najwyższe poziomy miały części wschodnia i południowa .

Przed przystąpieniem do budowy wyrównano teren pod inwestycję, „wcinając się” w istniejącą tam górkę i wywożąc częściowo ziemię, a przywożąc kamień do utwardzenia parkingu. W rezultacie istnieje różnica poziomów między działkami stron – działka powoda , w jej części południowej, znajduje się o około 160 cm niżej od działki strony pozwanej.

Decyzją Nr (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 13 grudnia 2016r. znak: (...) przeniesiono pozwolenie na budowę Nr (...) z dnia 23 maja 2014r. zmienione decyzją Nr (...) z dnia 25 listopada 2016r. z dotychczasowego inwestora na rzecz (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w D..

Wnioskiem z dnia 19 grudnia 2016r. inwestor zwrócił się o udzielenie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku usługowego, przedkładając niezbędne, wymagane przepisami prawa budowlanego, dokumenty.

Przeprowadzono obowiązkową kontrolę zakończonej budowy obiektu z udziałem przedstawiciela inwestora, i protokolarnie stwierdzono, że inwestycja zrealizowana została zgodnie z warunkami udzielonego pozwolenia na budowę.

Decyzją z dnia 22 grudnia 2016r. znak: (...). (...) (...) (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. udzielił inwestorowi – (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D. pozwolenia na użytkowanie budynku usługowego o powierzchni sprzedaży 761,61 m<sup>( 2)</sup> wraz z układem komunikacyjnym, pylonem reklamowym oraz infrastrukturą techniczną usytuowanego na działkach nr ewid.(...) przy ul. (...) w K..

Spółka pod firmą (...) spółka z o. o. w D. została przekształcona w pozwaną spółkę (...) spółkę jawną w D. na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 24 lipca 2018r.

Sąd ustalił także , iż :

w budynku usługowym przy ul. (...) w K., usytuowanym na działkach nr ewid. (...) mieści się sklep (...). Na terenie Polski sieć tych sklepów należy do pozwanego (...) S.A. z siedzibą w K.. Przedmiotem działalności pozwanej spółki jest m.in. sprzedaż detaliczna.

Po zagospodarowaniu terenu wokół sklepu , przy granicy z działką powoda , na pasie zieleni , mieszczącym się na działce nr (...) zostały posadzone tuje, ale szybko zostały rozkradzione.

W dniu 12 września 2017r. A. P. (1) zwrócił się do pozwanego (...) S.A. z zaproszeniem do podjęcia rozmów ugodowych w przedmiocie rozwiązania problemów, jakie dotyczą go w związku z powstaniem sklepu i związanej z nim infrastruktury.

Wskazywał wówczas , że w związku z podwyższeniem terenu, na którym stoi budynek handlowy , na jego teren sływa woda, która może zniszczyć jego nieruchomość W związku z dostawami do sklepu dochodzi do zakłócania ciszy nocnej, zaś w trakcie dnia na parking znajdujący się przy jego gruncie przyjeżdża dużo samochodów, a wysiadający z nich klienci mają wzrok na wysokości okien jego domu, czym zakłócają jego intymność. Powód zaproponował polubowne rozwiązanie problemu, poprzez postawienie na koszt (...) S.A. ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż całej granicy pomiędzy obiema nieruchomościami.

Pismem z dnia 26 września 2019r. powód zwrócił się do (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z wnioskiem o przeprowadzenie kontroli inwestycji budowlanej znajdującej się na działkach nr (...) położonych w K. przy ul. (...) pod

kątem legalności budowy i legalności oddania inwestycji do użytku, naruszenia warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego oraz interesów osób trzecich.

Po przeprowadzonych w dniu 22 października 2019r. z udziałem przedstawiciela strony pozwanej (...) spółka jawna w D. i w obecności powódki oględzinach budynku usługowego” (...)” wraz z infrastrukturą zlokalizowanego na tych działkach (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. pismem z dnia 23 października 2019r. poinformował powoda, że:

1. w sprawie prawidłowości posadowienia budynku i poziomu rzędnej parkingu właściciel nieruchomości okazał pisemną informację geodety uprawnionego K. Z. z dnia 10 października 2019r. zgodnie z którą inwestycja została wykonana zgodnie z projektem zagospodarowania terenu i nie uległa zmianie od dnia ukończenia i odbioru inwestycji w grudniu 2016r.,
2. w sprawie zaprojektowanej zieleni i terenów utwardzonych stwierdzono, iż od dnia udzielonego pozwolenia na użytkowanie zaprojektowane zagospodarowanie terenu nie uległo zmianie,
3. w sprawie lokalizacji miejsc postojowych dla klientów nie stwierdzono innych dodatkowych miejsc postojowych niż przewidziane w projekcie zagospodarowania terenu,
4. w sprawie lokalizacji zaplecza pracowniczego -brak palarni- stwierdzono jego użytkowanie zgodnie z zatwierdzonym do realizacji projektem budowlanym,
5. w sprawie hałasu generowanego przez agregaty chłodnicze zamontowane na ścianie obiektu usługowego właściciel nieruchomości w dniu oględzin dokonał pomiaru hałasu przy ogrodzeniu znajdującym się w granicy nieruchomości nr (...) należącej do powoda. Uzyskany wynik pomiarów – poziom 48 dB, nie przekraczał dopuszczalnych norm , określonych przez obowiązujące przepisy w zakresie skali poziomu hałasu.

Jednocześnie organ administracyjny stwierdził , iż pozostałe zarzuty podniesione w treści pisma powoda z dnia 26 września 2019r. w zakresie spalin generowanych przez parkujące na parkingu budynku usługowego samochody i związanych z nimi przykrych zapachów unoszących się w powietrzu, załatwiania przez klientów budynku usługowego potrzeb fizjologicznych, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie leżą w jego kompetencjach.

Pismem z dnia 19 lutego 2020r. A. P. (1) wezwał (...) spółkę jawną w D. do:

1. wybudowania ogrodzenia z tzw. gabionów o wysokości 2,5 m w granicy rozdzielającej nieruchomość położoną w K. przy ul. (...) oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), należąca do (...) Sp. z o.o. , z nieruchomością należącą do niego;
2. ustanowienia zakazu parkowania pojazdów mechanicznych na części działki nr (...), obejmującej obszar o szerokości 5 m od granicy z działką nr (...), wzdłuż całej granicy pomiędzy nimi ;
3. przeniesienia agregatu chłodniczego na tylną część sklepu (...);
4. zapłaty zadośćuczynienia w wysokości 20.000 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania tegoż wezwania z dalszymi ustawowymi odsetkami za opóźnienie w płatności.

Uzasadniając sformułowane żądania powołał się na to, że sąsiedztwo obiektu handlowego (...) stanowi znaczną uciążliwość dla niego i jego rodziny.

W odpowiedzi na nie spółka z D., odmawiając ich spełnienia , pismem z z dnia 28 lutego 2020r. , wskazała , iż nie mają uzasadnienia w obowiązujących przepisach prawa.

Sad I instancji ustalił również , że :

sklep (...) jest czynny jest w godz. 6.00 – 23.30 od poniedziałku do soboty oraz w niedziele handlowe. Drzwi wejściowe do jego wnętrza znajdują się od strony północnej, przy drzwiach jest umiejscowiony bankomat. Od zachodniej strony budynku usługowego jest czworo drzwi oraz rampa dostawcza, a następnie schody prowadzące do wejścia na zaplecze sklepu.

Na tych schodach pracownicy (...) palą papierosy, z tego miejsca bez żadnych ograniczeń widać oczko wodne na działce powodów i teren przy południowej stronie ich domu. Na zachodniej ścianie sklepu znajdują się dwie jarzeniowe lampy , a także trzy rynny odprowadzające wodę opadową pod kostkę brukową. Wisza tam również trzy działające agregaty chłodnicze, czwarty agregat stoi przy schodach prowadzących na zaplecze.

Przy ogrodzeniu z działką powodów , naprzeciwko stojącego agregatu, słychać szum wywoływany przez to urządzenie. Przy nim znajdują się zamykane pomieszczenia, w jednym z nich jest umieszczony kosz na śmieci.

Na nieruchomości, na której usytuowany jest sklep (...) , prowadzi wjazd od ul. (...). Wjazd ten od działki powodów oddziela pas zieleni, o szerokości 3 m na wysokości ich domu. Na nim walają się śmieci, w tym butelki po alkoholu.

Parking związany z funkcjonowaniem sklepu wyłożony jest kostką w dwóch kolorach: szarą i czerwoną. Kostka czerwona wyznacza miejsca do parkowania samochodów. Miejsca parkingowe znajdują się od północnej strony działki strony pozwanej, biegną one w trzech pasach usytuowanych od zachodu na wschód, znajdują się także bezpośrednio przy północnej ścianie sklepu. Miejsca stanowiące środkowe pasy do parkowania dzieli od wschodniej ściany domu powodów odległość 12,20 m. Parking nie jest ogrodzony, za wyjątkiem jego strony zachodniej, gdzie znajduje się ogrodzenie powodów. Nie ma wywieszonego regulaminu parkingu, nie ma też osoby , która pełniłaby obowiązki parkingowego.

Powodowie, chcąc podwyższyć swoje ogrodzenie od strony nieruchomości z budynkiem zajęтым przez sklep , przymocowali do niego , na wysokości ich domu i od jego południowej strony , maty ze słomy, wystające nad betonowe ogrodzenie około 50 cm. Nie spełniają one do końca swojej roli , gdyż z czasem ulegają obniżeniu , uszkadzają się i nie są estetyczne.

Od południowo-wschodniego rogu budynku mieszkalnego powodów, w kierunku południowym, biegnie dodatkowo drewniane ogrodzenie, składające się z 3 przęsł, które stanowi dodatkową osłonę miejsca , gdzie znajduje się grill i huśtawka typu hamak, rozkładany jest także przenośny basen.

We wschodniej ścianie ich domu usytuowane są dwa okna, w tym okno kuchenne, w którym praktycznie cały czas zaciągnięte są rolety, oraz trójkątne okno od łazienki. Na południowej ścianie - w części parterowej - są dwa okna – od salonu i jadalni, a kolejne dwa na piętrze – od sypialni i pokoju wypoczynkowego.

Kierowcy samochodów wjeżdżających na parking przy (...) nie przestrzegają wyznaczonych miejsc do parkowania, parkują także na wjeździe , na wysokości domu powodów .Wówczas osoby siedzące w samochodzie mają oczy na wysokości okien w jego ścianie zachodniej.

Na parkingu przy sklepie (...) parkują samochody różnego typu, w tym ciężarowe , także po godzinach otwarcia sklepu i w dni, gdy sklep jest nieczynny. Z uwagi na to, że sieć sklepów (...) jest liderem na rynku dyskontów spożywczych, dostawy towarów odbywają się codziennie, także w godzinach rannych i nocnych. Powodowany tym hałas zakłóca spoczynek nocny powodów i ich dzieci. Zdarzają się sytuacje, gdy klienci sklepu i osoby trzecie oddają mocz na działce strony pozwanej, odwracając się przodem do działki powodów i nie zważając na ich obecność, wyprowadzane są tam również psy w celu załatwienia potrzeb fizjologicznych na pasie zieleni przy posesji powodów.

Na działce powodów, na wysokości rampy dostawczej, znajduje się oczko wodne.

Sąd ustalił również , że :

Rynny odprowadzające wodę deszczową z dachu domu powodów do wiosny 2021r. usytuowane były w ten sposób, że odstawały w sposób znaczący od budynku mieszkalnego, co powodowało, że woda z rynien wylewała się na pas zieleni znajdujący się na nieruchomości strony pozwanej. Na wiosnę 2021r. powodowie przemontowali rynny tak, że już nie wystają na sąsiednią działkę.

Sąsiedztwo nieruchomości strony pozwanej ze zlokalizowanym na niej sklepem (...) i parkingiem stanowi uciążliwość dla zamieszkujących sąsiednią posesję powodów i ich dzieci, wcześniej było uciążliwe dla rodziców powoda, którzy z tego powodu podjęli decyzję o wyprowadzce.

Z uwagi na wyższy poziom działki nr (...) w porównaniu do działki nr (...) klienci i pracownicy sklepu patrzą z góry na posesję powodów, np. rozmawiając przez telefon czy paląc papierosy, zaglądną w okna ich domu, zwłaszcza kuchenne, z tego względu powodowie zasłaniają okna roletami, okno kuchenne jest zasłonięte praktycznie cały czas. Klienci i pracownicy sklepu oraz przebywające na parkingu osoby trzecie kierują różne komentarze pod adresem powodów i innych osób przebywających na ich działce, dochodzi czasami do utarczek słownych.

Korzystanie z części rekreacyjnej działki powodów z tego względu jest utrudnione, powodowie po godzinach pracy zawodowej nie są w stanie komfortowo wypocząć na własnej posesji, gdyż największy ruch na nieruchomości strony pozwanej jest w godzinach popołudniowych i wieczornych. Przestali inwestować w część rekreacyjną swojej nieruchomości. Przebywają najczęściej wraz z dziećmi wewnątrz budynku mieszkalnego. Członkowie ich rodzin generacyjnych i znajomi unikają odwiedzin na ich posesji, dawne rodzinne niedzielne obiady zamiast u powodów odbywają się teraz u siostry powódki.

Ocenę prawną roszczeń powodów, które ocenił jako wywodzone przez E. i A. P. (1) z przepisów o ochronie dóbr osobistych i usprawiedliwione w części, Sąd Okręgowy oparł na twierdzeniach i wnioskach, które można podsumować w następujący sposób:

a/ oboje powodowie mają w procesie legitymację czynną, ponieważ powód jest właścicielem działki nr (...), na którą oddziałują w sposób negatywny immisje niematerialne, a powódka jest żoną właściciela i jednocześnie osobą korzystającą z tej nieruchomości, gdyż na niej zamieszkuje i to ich obojga dobra osobiste zostały naruszone.

Z kolei obie pozwane spółki są legitymowane biernie, gdyż pozwana (...) S.A. z siedzibą w K. jest najemcą wybudowanego obiektu, i należy do niej istniejący w nim sklep (...) jak i cała sieć tych sklepów na terenie Polski, co jest faktem powszechnie znanym.

Pozwany (...) spółka jawna w D. jest właścicielem nieruchomości składającej z działek działek nr (...), wynajmując obiekt zajęty pod sklep z infrastrukturą towarzyszącą najemcy za określoną stawkę czynszu.,

b/ uzasadnione jest stanowisko pozwanego właściciela nieruchomości, który podnosił, iż wszelkie roboty budowlane na należących do niego działkach nr (...) położonych w K. przy ul. (...) zostały wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w oparciu o prawomocne decyzje administracyjne, ponieważ dowodzą tego dokumenty znajdujące się w związkowych aktach sprawy nr (...) (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K..

To jednak, że budynek oraz infrastruktura służąca działalności handlowej powstała zgodnie z prawem nie oznacza, iż działalność ta nie utrudnia codziennego korzystania z nieruchomości sąsiedniej przez powodów, stanowiąc tym samym działanie bezprawne

c/ pośrednie immisje niematerialne, których skutków doznają powodowie na skutek funkcjonowania sklepu na nieruchomości sąsiadującej z ich realnością, stanowią o naruszeniu nietykalności ich mieszkania o jakim mowa w art. 23 kc, nawet jeżeli zakres ochrony tego dobra odczytać przez pryzmat dyrektyw, które wynikają z zastosowania art. 144 kc w zw z art. 140 kc.



Dyrektywy te, zdaniem Sądu I instancji, wymagają uznawania za bezprawne takich działań [zaniechań], które zakłócają korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych,

c/ takie zakłócenie, skutkujące bezprawnością sposobu wykorzystywania nieruchomości sąsiedniej należy potwierdzić w rozpoznawanej sprawie na podstawie przeprowadzonych w niej dowodów.

Z uwagi bowiem na różnicę poziomów pomiędzy sąsiadującymi ze sobą działkami stron, obcy dla powodów ludzie obserwują ich na ich posesji, zagląдают w okna ich domu, zaczepiają ich słownie, także w sposób niewybredny, bywa nawet, że nie krępują się załatwiać na ich oczach swoich potrzeb fizjologicznych.

Poza tym samo funkcjonowanie sklepu i istniejącego przy nim parkingu jest znacznie uciążliwe dla powodów poprzez hałasy wywołane przez trwające i w dzień, i w nocy dostawy artykułów sprzedawanych w dyskoncie, przyjeżdżające i parkujące samochody (także przy włączonych silnikach), przybywających do sklepu klientów i jego personel.

Taka sytuacja powoduje u małżonków P. poczucie dyskomfortu, podobnie jak i u osób ich odwiedzających, do tego stopnia, że członkowie ich rodzin i znajomi ograniczają do minimum przebywanie na nieruchomości. Doszło tym samym także do ograniczenia ich prywatności oraz możliwości nieskrepowanego wypoczynku.

Oceny tej nie zmienia przy tym argument pozwanej spółki jawnej (...), iż hałasy i spaliny są powodowane także sąsiedztwem drogi szybkiego ruchu, która także sąsiaduje z realnością powodów od ul. (...).

Stanowi ona dla nich, zdaniem Sądu Okręgowego, również źródło uciążliwości ale nie w takiej skali jak oddziaływanie znajdującego się w bezpośredniej bliskości, dużego sklepu z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną służącą działalności handlowej.

Sąd zwrócił przy tym uwagę na próby ograniczenia tego oddziaływania podejmowane przez powodów przez zakładanie dodatkowych mat, podwyższających istniejące ogrodzenie na granicy działek oraz zakładanie drewnianych przesł w przy południowym narożu budynku mieszkalnego,

d/ stąd żądanie ochronne, określone w punkcie 1 pozwu, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione wskazując, że [także zgodnie ze ostatecznym stanowiskiem E. i A. P. (1)], postawienie przez strony pozwane ogrodzenia z gabionów wzdłuż całej granicy pomierzy działkami nr (...), będzie wystarczające dla ochrony ich naruszonych praw, nie obciążając nadmiernie obu pozwanych spółek, szczególnie gdy wziąć pod uwagę pierwotne – już w czasie postępowania – deklaracje wspólnika pozwanej spółki z D. - S. C. o możliwości postawienia na granicy działek ogrodzenia o wysokości jedynie nieco niższej, a mianowicie 2, 2 m.,

e/ w związku z tym w części uzasadnione jest również żądania zapłaty świadczenia z tytułu wyrównania krzywdy jakiej doznali powodowie przez opisane bezprawne, prowadzące do naruszenia nietykalności mieszkania, immisje. Zakres tych oddziaływań nieruchomości sąsiedniej przekracza dopuszczalny przez art. 144 kc ich zakres, co powoduje, że pozwany spółkom należy przypisać winę nieumyślną /niedbalstwo / w doprowadzeniu do oraz utrzymywaniu takiego stanu rzeczy.

Rozważając wysokość należnego powodom świadczenia kompensacyjnego, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż odpowiada ono kwocie 15 000 zł.

Redukcja jego wysokości z porównaniu z żądaniem powodów [20 000 zł], wynika stąd, że jedną z jego podstaw, wskazywanych przez E. i A. P. (1), było przelewanie się wody opadowej z nieruchomości sąsiedniej na ich działkę. Okoliczność ta, mająca stanowić o skali naruszenia ich praw, której pochodną był rozmiar dochodzonego świadczenia wyrównawczego, nie została w postępowaniu potwierdzona. Woda opadowa z nieruchomości na której funkcjonuje budynek (...) „jest odprowadzana do sieci kanalizacyjnej. Woda taka do czasu przebudowy przez nich, w kwietniu 2021r., rynien przy budynku mieszkalnym, zalewała grunt powodów z powodu wadliwej ich konstrukcji.

Zasądzając tytułem świadczenia kompensacyjnego powodom kwotę 15 000zł Sąd przyznał to świadczenie wraz z ustawowymi odsetkami od daty wskazanej w żądaniu- od dnia wniesienia pozwu- 4 marca 2020r. a bowiem pozwana (...) została wezwana do jego spełnienia wcześniej , pismem z dnia 19 lutego 2020r .

Sąd wskazał przy tym , iż istotne z tego punktu widzenia jest także , że obydwie pozwane spółki odpowiadają wobec powodów solidarnie , a małżonkowie P. [również] są wierzycielami solidarnymi.

f/ pozostałe żądania nakazowe nie są uzasadnione dlatego , że:

zobowiązanie do ustanowienia zakazu parkowania pojazdów mechanicznych na pasie o szerokości 5 m od granicy z działką powodów jest zbyt wysokie, ponieważ na parkingu urządzonym na nieruchomości sąsiedniej są już wydzielone miejsca do parkowania i tam wszyscy powinni parkować. To nie od pozwanych zależy czy wjeżdżający na parking parkują na wskazanych, wydzielonych do tego miejscach. Ustanowienie zakazu nie spowoduje automatycznie, że kierowcy będą go przestrzegać, skoro aktualnie nie wszyscy dostosowują się do parkowania na miejscach do tego przeznaczonych. Nie można przy tym pominąć okoliczności ustalonej przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. po przeprowadzonej w październiku 2019r. na wniosek powoda kontroli inwestycji, na działkach nr (...), iż nie stwierdzono innych dodatkowych miejsc postojowych niż przewidziane w projekcie zagospodarowania terenu .

Nieusprawiedliwionym jest nakazywanie pozwanym wprowadzenia regulaminu sposobu korzystania z parkingu gdyż nie mógłby być on skutecznie wprowadzony w życie, chociażby z powodu braku możliwości realnego egzekwowania jego postanowień . Poza tym ograniczenie w regulaminie czasu funkcjonowania parkingu do wskazanych przez powodów godzin: od 6.30 do 22.00 jest wykluczone , skoro (...) jest czynna dłużej, od 6.00 do 23.30.

Orzeczenie o kosztach procesu zostało oparte przez Sąd I instancji na art. 100 kpc , przy czym w tej części motywów zostały przedstawione szczegółowo elementy wzajemnych rozliczeń kosztowych , które ostatecznie doprowadziły do sformułowania treści punktu IV detencji zaskarżonego wyroku.

Zdaniem Sądu nie był zobowiązany świadczenia z tego tytułu przyznawać powodom wraz z ustawowymi odsetkami gdyż te należne są im od niego z mocy ustawy.

Apelacje od tego orzeczenia złożyły obydwie strony pozwane

(...) S.A. w K., obejmując zakresem swojego środka odwoła czego punkty I , II i IV sentencji wyroku z dnia 23 lipca 2021r w jego wniosku , w pierwszej kolejności domagała się wydania przez Sąd Odwoławczy orzeczenia reformatoryjnego , którym powództwo zostanie oddalone także w tych częściach w których Sąd niższej instancji uznał je za usprawiedliwione , a powodowie zostaną obciążeni solidarnym obowiązkiem zwrotu na rzecz skarżącej spółki kosztów procesu i postępowania apelacyjnego.

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Apelacja tej pozwanej została oparta na zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający dla treści orzeczenia istotne znaczenie a to art. 233 §1kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zgromadzonych dowodów i zastąpienia jej oceną dowolną, co doprowadziło także do nieprawidłowych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia.

Obydwie zarzucane nieprawidłowości miały polegać na niewłaściwym uznaniu przez Sąd , że sposób wykorzystywania nieruchomości sąsiedniej wobec realności powoda, może być uznany za przekraczający dopuszczalną miarę oddziaływania , w szczególności , iż rezultaty tego oddziaływania mogą być uznane za naruszenie dóbr osobistych A. P. (1) i jego żony w postaci naruszenia nietykalności mieszkania i prawa do prywatności jak przyjął Sąd I instancji.

W tym zakresie skarżąca podkreśliła, iż swoje błędne w tym zakresie oceny i wnioski oparła tylko na subiektywnych przekonaniach powodów wyrażonych w trakcie zeznań złożonych w postępowaniu, które nie zostały dostatecznie potwierdzone obiektywnymi, innymi dowodami w tym materiale zdjęciowym ani też wynikiem oględzin miejsca sporu stron,

- naruszenia prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie :

a/ art. 24 §1 kc w zw. z art. 23, 144, 140 kc oraz art. 435 §1 kc w zw. z art. 441 kc., w następstwie uznania, że (...) S.A. ponosi solidarną odpowiedzialność za naruszenie dóbr osobistych powodów spowodowane konsekwencjami pośrednich immisji niematerialnych wytwarzanych na sąsiedniej nieruchomości mimo, że:

- skarżąca nie jest właścicielką działek sąsiadujących z działką nr (...) z których miały pochodzić te, nadmierne zdaniem Sądu, oddziaływania,

- za ewentualne naruszenia, nieprawidłowo potwierdzone we wnioskach Sądu Okręgowego ani apelująca spółka ani jej pracownicy nie ponoszą odpowiedzialności,

- działania z którymi powodowie łączą swoje roszczenia nie były bezprawne albowiem sposób zagospodarowania działek zajętych pod kompleks handlowy (...) „ przy ul. (...) w K., a także faktyczny sposób korzystania z nieruchomości odpowiada warunkom decyzji administracyjnych na podstawie których jakich kompleks ten powstał. Zgodność ta w zakresie korzystania z nieruchomości została potwierdzona podczas kontroli przeprowadzonej na wniosek A. P. (1) przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K.,

- przedstawione przez powodów dowody - ile zostałyby prawidłowo ocenione, nie dawały podstawy do wniosku, iż taki sposób korzystania z nieruchomości sąsiedniej zakłócał i zakłóca korzystanie z nieruchomości własności powoda ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości zajętej pod (...) i infrastrukturę towarzyszącą i stosunków miejscowych,

b/ art. 361§1 i 2 kc w zw. z art. 363§1 kc, wobec zasądzenia na rzecz powodów świadczenia kompensacyjnego w zawyżonej wysokości,

c/ art. 481 §1 kc w zw. z art. 455 i 363 §1 kc, jako konsekwencji nieuzasadnionego przyznania przez Sąd I instancji powodom świadczenia odsetkowego od daty początkowej wcześniejszej aniżeli dzień orzekania o nim mimo braku ku temu wystarczających podstaw, w warunkach gdy ewentualnej krzywdzie podlegającej wyrównaniu świadczeniem kompensacyjnym, Sąd orzeka dopiero w wyroku kończącym spór stron.

Strona pozwana, (...) spółka jawna w D., obejmując zakresem swojej apelacji punkty I i II sentencji zaskarżanego wyroku, domagała się wydania przez Sąd Apelacyjny orzeczenia zmieniającego, którym powództwo zostanie [ w stosunku do skarżącej ] oddalone w całości, a powodowie obciążeni wobec niej kosztami procesu i postępowania apelacyjnego.

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylecia orzeczenia z dnia 23 lipca 2021r w zaskarżanej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na zarzutach :

- nieprawidłowości w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia poprzez skonstatowanie, że obcy ludzie z nieruchomości na której znajduje się kompleks handlowy (...) zaczepiają powodów znajdujących się na swoim gruncie słownie, a niektórzy także załatwiają na ich oczach swoje potrzeby fizjologiczne.

Nie znajdują one dostatecznego oparcia w materiale dowodowym, podobnie jak ocena Sądu I instancji zgodnie z którą sposób korzystania z nieruchomości własności skarżącej, stanowi dostateczną podstawę dla wniosku, że było

ze strony obu podmiotów pozwanych , działaniem celowym, nakierowane na naruszenie prywatności i intymności właściciela nieruchomości sąsiedniej i jego małżonki ,

- naruszenia prawa materialnego poprzez nieprawidłowe zastosowanie :

a/ art. 445 §1 kc i niezasadne zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zadośćuczynienia za krzywdy mimo , iż jej sposób postępowania w zakresie zagospodarowania działek pod infrastrukturę handlową był zgodny z prawem.

b/ art. 24 kc wobec uznania , że w ustalonym stanie faktycznym, można obu pozwany spółkom przypisać odpowiedzialność za naruszenie dóbr osobistych powodów bez uwzględnienia także tego , że wbrew obowiązki dowodzenia , wynikającemu z art. 6 kc A. P. (1) i jego żona nie zdołali wykazać, iż oddziaływanie nieruchomości sąsiedniej na ich realność przekraczało przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 kc.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 25 października 2023r./ zapis dźwiękowy minuty 20-30 / k. 287 v akt / , pełnomocnik powodów domagał oddalenia obu apelacji jako pozbawionych uzasadnionych podstaw oraz obciążenia skarżących kosztami postępowania apelacyjnego.

Na tej rozprawie przyznał także , że powodowie nie wybudowali trwałego ogrodzenia na granicy pomiędzy obydwoma nieruchomościami ponieważ nie było ich na to stać , a nadto , że w ramach postępowania administracyjnego w którym udzielone było pozwolenie na budowę kompleksu(...) i zatwierdzany był projekt budowlany oraz sposób zagospodarowania działek z którymi sąsiaduje ich realność, nie podejmowali osobiście żadnych działań aby warunki tego zagospodarowania w jakikolwiek sposób zmienić . Po tym kiedy A. P. (1) stał się właścicielem działki nr (...) , nie wnioskował o wznowienie postępowania administracyjnego zakończonym wydaniem decyzji budowlanych dotyczącej nieruchomości sąsiedniej. Zwrócił się tylko do (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. o sprawdzenie czy inwestycja została zrealizowana zgodnie z ustalonymi w tym postępowaniu warunkami / minuty 31-42 , skrócony zapis protokołu k. 287 v akt / .

### ***Rozpoznając apelację pozwanych , Sąd Apelacyjny rozważył .***

Środki odwoławcze (...) S.A. w K. oraz (...) spółka jawna w D., prowadzą do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa wobec obu spółek , chociaż nie tylko z powodów , które wskazały, formułując zarzuty apelacyjne.

Zachowując nakazaną przez art. 327<sup>1</sup>§2 w zw. z art. 391§1 kpc zwięzłość uzasadnienia wyroku reformatoryjnego , Sąd II instancji będzie przedstawiał analizę tylko tych zagadnień , które przez przyzmat postanowionych przez pozwane spółki zarzutów apelacyjnych uznaje za doniosłe dla wyrażonej przez siebie oceny prawnej , iż żądania powodów nie są uzasadnione.

Na wstępie należy zauważyć , na co Sąd Odwoławczy zwracał uwagę pełnomocników procesowych stron obecnych na rozprawie w dniu 25 października 2023r / k. 187 v akt/ , iż powodowie jakkolwiek twierdzili , iż wywodzą je z podstaw normatywnych służących ochronie dóbr osobistych , sformułowali wyłącznie roszczenia o charakterze majątkowym / por. k. 82 akt / albowiem za takie należy uznać żądanie wybudowania ogrodzenia z gambionów na granicy obu nieruchomości , jak również nałożenia na pozwane spółki obowiązków związanych z organizacją korzystania z parkingu czy też zapłaty świadczenia wyrównawczego. Brak było przy tym żądania restytucyjnego, zmierzającego do przywrócenia stanu poprzedniego , przed , jak twierdzili naruszenia ich dóbr osobistych, zmierzającego przy tym do odwrócenia ich skutków.

Taka teść żądań poddanych pod osąd zdecydowała o tym , iż Sąd II instancji rozpoznał apelację w składzie jednoosobowym, ustalając nie określoną odrębnie przez pozwaną spółkę jawną wartość przedmiotu zaskarżenia na tę samą kwotę , którą podała w swojej apelacji (...) SA. / por. k. 287 v akt / .

Takie jej oznaczenie , na co także Sąd zwrócił uwagę pełnomocnikom stron / z którego nie wynikało podjęcie przez nich żadnej inicjatywy dowodowej ani sformułowanie jakichkolwiek twierdzeń / wynikało ze stanowiska prawnego

Sądu Najwyższego zawartego w judykacie z dnia 22 listopada 2013 , sygn. III CZ 55/13 - powołanym za zbiorem Legalis , zgodnie z którym sprawa, której przedmiotem jest rozstrzygnięcie o zasadności roszczenia o zaniechanie immisji niematerialnych dochodzonego na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c., nie ma charakteru sprawy o roszczenia niemajątkowe.

Dodać jeszcze dla porządku należy ,że rozpoznanie w tej sytuacji sprawy przez Sąd Okręgowy nie realizowało przyczyny nieważności postępowania po przeprowadzeniu którego został wydany oceniany instancyjnie wyrok / argument z art. 379 pkt 6 kpc. /

Ponadto , chociaż orzecznictwo Sądu Najwyższego, w wyjątkowych okolicznościach faktycznych konkretnej sprawy, dopuszcza krzyżowanie się norm służących ochronie praw własności przed nadmiernymi ingerencjami wynikającymi ze sposobu korzystania z nieruchomości sąsiedniej z tymi , które służą ochronie dóbr osobistych osób dotkniętych takimi konsekwencjami / na jedno z takich rozstrzygnięci powołał się Sąd I instancji w motywach kontrolowanego instancyjnie wyroku / tym nie mniej w większości swoich orzeczeń stoi na stanowisku, a pogląd ten Sąd II instancji w składzie rozstrzygającym sprawę podziela , że roszczenie poddane pod osąd w sprawie jako obecnie rozstrzygana , jest środkiem ochrony prawa własności nieruchomości w innej formie niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą. Przypadek połączenia z taką sytuacją potrzeby ochrony także wartości o charakterze niemajątkowym nie zmienia charakteru roszczenia zmierzającego do zaniechania /ograniczenia / immisji pośrednich, ponieważ ochrona związanych z nimi dóbr osobistych osób korzystających z nieruchomości sąsiedniej jest jedynie pośrednim skutkiem uznania roszczenia ochronnego za usprawiedliwione.

/ por. wskazane jedynie ilustracyjnie : uchwała SN z dnia 21 marca 1984, sygn. III CZP 4/84 , publ. OSPi KA 1985 nr. 6 poz. 104 oraz postanowienie z 14 stycznia 2021 , sygn.IV CZ 80/20 powołane za zbiorem Legalis a także stanowisko K. Pietrzykowskiego w komentarzu do k. c. t 1 s. 525 /

Przechodząc do oceny zarzutów procesowych sformułowanych przez pozwane spółki przypomnieć należy ,że zarzut tego rodzaju jest uzasadniony jedynie wówczas , gdy spełnione zostaną równocześnie dwa warunki.

Strona odwołująca się do niego wykaże , że rzeczywiście sposób postępowania Sądu naruszał indywidualnie oznaczoną normę [ normy ] formalne. Jednocześnie nieprawidłowości te prowadziły do następstw , które miały istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia. Nieco inaczej kwestię tę ujmując, zarzut procesowy jest usprawiedliwiony jedynie wówczas, jeżeli zostanie dowiedzione , że gdyby nie potwierdzone błędy proceduralne Sądu niższej instancji , orzeczenie kończące spór stron miałyby inną treść

Uwzględniwszy to generalium, pamiętać też należy, iż podzielenie zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny zgromadzonych dowodów / art. 233 §1 kpc / i w konsekwencji także poczynienia nieprawidłowych ustaleń faktycznych, wymaga od strony wykazania na czym , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub ] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie zarzutów procesowego i faktycznego na tych zasadach , wyklucza uznanie ich za usprawiedliwione , pozostając dowolną , nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii , wyrażające podobne stanowisko , powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05 , obydwa powołane za zbiorem Lex/

To, w jaki sposób strony pozwane motywują realizację ich obu pozwala na ich podzielenie jedynie części

Obydwie skarżące bowiem uznają w motywach omawianych zarzutów, iż wada postępowania Sądu I instancji wyraża się dwoma błędami. Po pierwsze tym, że zakwalifikował dokonane przez siebie ustalenia za wystarczające dla oceny, iż doszło do naruszenia prywatności E. i A. P. (1) oraz nietykalności ich mieszkania, kwalifikowanych jako dobra osobiste po drugie niepoprawną oceną, iż negatywne oddziaływanie nieruchomości sąsiedniej na realność powoda i jego żony, jako przekraczające dopuszczalny zakres, którą oparł tylko na relacjach powodów, które mają wyłącznie subiektywny charakter, nie są wobec tego wiarygodne oraz wystarczające dla tak stanowczego wniosku.

W odniesieniu do pierwszej w wytkniętych nieprawidłowości zarzut jest chybiony albowiem nie odnosi się w istocie do oceny dowodów i opartych na wnioskach z niej wynikających ustaleń ale dotyczy oceny prawnej tych faktów jaką zaprezentował Sąd I instancji.

Druga jest natomiast uzasadniona, którą dzieląc, Sąd II instancji uznaje, iż powodowie nie dowiedli okoliczności wskazujących na to, że rzeczywiście rodzaj i intensywność oddziaływania na ich nieruchomość przez następstwa sposobu korzystania z nieruchomości zajętej przez kompleks handlowy (...) wraz z infrastrukturą, przekracza przeciętną miarę w rozumieniu normy art. 144 kc. Jest wobec tego oddziaływaniem bezprawnym za które miałyby odpowiadać czy to spółka – właścicielka nieruchomości - czy też spółka korzystająca niej na podstawie stosunku umownego z właścicielką, prowadząca działalność handlowo - usługową.

Wszystkie te fakty, które powodowie powoływali dla wykazania sposobu oraz [ ich zdaniem ] nadmierności negatywnego oddziaływania sposobu korzystania z nieruchomości sąsiedniej na ich nieruchomość zostały potwierdzone tylko przez ich relacje złożone podczas przesłuchania w charakterze stron. / por. k. 144- 145 / albo też przez zeznania ich bliskich / siostry powódki R. K. k. 142-143 /, ojca powoda J. P. k. 183-84 oraz 186 i znajomego powodów M. M. k.199- 202 akt. /

Relacje te są bądź enigmatyczne i niekonkretne - jak w przypadku depozycji A. P. (1) / por k. 145 v akta / albo też jak w przypadku jego małżonki nie są wystarczające dla potwierdzenia tego, iż eksponowane przez powodów, naganne zachowania osób postronnych, w warunkach braku właściwego ogrodzenia pomiędzy obiema nieruchomościami / zaczepki słowne, oddawanie moczu przez klientów sklepu na oczach członków rodziny właściciela działki (...) są na tyle częste i uciążliwe a co więcej czynione z powodów za które można odpowiedzialność za nie przypisać jednej lub obu pozwany aby przekroczenie, o którym mowa wyżej, na ich podstawie dostatecznie pod względem dowodowym potwierdzić.

Podobnie mało konkretna i nie do końca wewnętrznie spójna jest relacja ojca powoda J. P., a trzeba także dostrzec, że od dłuższego czasu nie zamieszkuje on już na nieruchomości darowanej synowi. Jego depozycje na temat opisywanej skali uciążliwości są pozbawione wiarygodności także dlatego, że w czasie kiedy był właścicielem nieruchomości, a proces budowlany był prowadzony, jak i później kiedy już sam kompleks powstał i zaczął funkcjonowanie / grudzień 2016r /, nie reagował wobec właściciela ani korzystającej z gruntu (...) SA powołując się na te niematerialne immisje, których rodzaj i szczególnie codzienną intensywność skrupulatnie opisuje w swojej relacji.

Podobnie należy ocenić zeznanie znajomego powodów M. M., który zeznał, iż powodowie musieli ograniczyć życie towarzyskie na skutek oddziaływania funkcjonowania (...) podając szczegóły tych ograniczeń do których nie odwołują się nawet małżonkowie P.. Co więcej, jego depozycje nie są wiarygodne dlatego, iż świadek w nich nie uwzględnia tego, że powodowie zamieszkali na spornej nieruchomości [ dopiero ] w roku 2018r, po pewnym czasie od darowizny gruntu na rzecz powoda, wcześniej mieszkając w innym miejscu K. w wynajmowanym mieszkaniu a (...) zaczęła funkcjonować, co niesporne, w grudniu 2016r czyli niemal dwa lata wcześniej.

Dlatego, we wskazanym zakresie, ustalenia Sądu I instancji dotyczące rozmiaru oddziaływania nieruchomości sąsiedniej na realność powoda i jego żony, pod postacią takich - nagannych zachowań osób trzecich, oraz wykluczenia możliwości korzystania z otoczenia domu w celach reakcyjnych w rozmiarze, który uzasadniłby uznanie, iż ich skutki przekraczają przeciętną, dopuszczalną miarę oddziaływania sąsiedztwa, Sąd II instancji koryguje uznając, że powodowie nie zdołali za pośrednictwem dowodów zgromadzonych w postępowaniu takiego przekroczenia

udowodnić , podobnie jak tego , iż któraś z pozwanych spółek odpowiada za takie zachowania na innej podstawie prawnej niż rozważana przez Sąd niższej instancji.

Z powodów o których była mowa już wcześniej , wszystkie zarzuty materialne , które skarżące pozwane formułują wobec kwalifikacji przez Sąd Okręgowy roszczeń dochodzonych przez powodów jako wywodzonych z przepisów o ochronie dóbr osobistych są o tyle bezprzedmiotowe , że właściwą ich kwalifikacja jest inna i opiera się na art. 144 kc w zw z art. 140 kc jako jednej z podstaw składających się na instytucję ochrony własności.

Jak już Sąd II instancji wskazywał takiej kwalifikacji nie zmienia to ,że potwierdzone przekroczenie granic dopuszczalnej miary pośrednich immisji o charakterze niematerialnym może przynieść skutek w postaci naruszenia dobra / dóbr osobistych /

Dalsza część oceny apelacyjnej musi uwzględniać także zakresy środków odwoławczych pozwanych oraz to , iż powodowie nie złożyli takiego środka mimo , iż w znacznym zakresie ich żądania zostały przez Sąd I instancji oddalone.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika , że zabudowa nieruchomości sąsiedniej wobec działki własności A. P. (1) opierała się na ostatecznych decyzjach administracyjnych , a sposób faktycznego wykonania tej inwestycji , w wyniku której na gruncie zaczął funkcjonować sklep (...) wraz z zaplecze m i parkingiem, odpowiadał tym założeniom , co potwierdziła kontrola przeprowadzona na wniosek powoda przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w K..

Z ustaleń tych wynika także , że ówcześni właściciele działki nr (...) , rodzice powoda brali czynny udział w postępowaniu administracyjnym zakończonym wydaniem decyzji , pozwalających na rozpoczęcie inwestycji i jej kontynuację, a także udzielenie zezwolenia na użytkowanie obiektu po jego powstaniu , a ich postulaty co do korekt umiejscowienia budynku sklepu w ramach granic powierzchni działek , po to aby zapewnić dodatkowe odsunięcie go od sąsiedniej nieruchomości i znajdującego się na niej budynku mieszkalnego , zostały uwzględnione. Już tylko na marginesie i dla porządku należy dostrzec , że wobec tego , tym bardziej , niewiarygodnym jest stwierdzenie J. P. , w trakcie zeznania jako świadek , że w ogóle nie wiedział, iż grunt sąsiedni może być przeznaczony pod zabudowę.

Z niekwestionowanego przez skarżące spółki oświadczenia pełnomocnika powodów złożonego na rozprawie apelacyjnej wynika także , że jako nowy właściciel działki nr (...) A. P. (1) nie domagał się wznowienia postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem tych decyzji z powołaniem się na niezapewnienie usprawiedliwionych interesów właściciela gruntu sąsiadującego z inwestycją z punktu widzenia wymagań ograniczających jej negatywne oddziaływanie na grunty położone w jej bliskości w trakcie korzystania z niej.

Oczywiście, nawet taka jak ustalona niemniejszym postępowaniu sytuacja faktyczna, nie jest przeszkodą ewentualnego potwierdzenia , że nieruchomość wyjściowa poprzez immisje pośrednie o charakterze materialnym i niematerialnym nadmiernie oddziałuje na swoje sąsiedztwo , a stan taki może być podstawą dla udzielenia ochrony za pomocą roszczeń zmierzających do odwrócenia lub ograniczenia jego skutków.

Tyle tylko , że formułujący takie roszczenia musi wykazać , że to oddziaływanie przekracza przeciętną miarę zakłóceń , których dopuszczalne granice wyznacza społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości z której immisje pochodzą oraz stosunki miejscowe.

Ponownie odwołując się do zakresów zaskarżenia wyroku Sądu I instancji oraz faktu , że powodowie nie zdecydowali się na wniesienie apelacji wskazać należy , iż przedmiotem oceny Sądu II instancji mogła być jedynie ta część stanowiska Sądu Okręgowego , który weryfikował skutki oddziaływania na nieruchomość A. P. (1) będących następstwem korzystania z nieruchomości sąsiedniej, determinowanego sposobem jej zagospodarowania, immisji pośrednich o charakterze niematerialnym.

Trzeba powiedzieć , iż norma art. 144 kc uprawnia właściciela nieruchomości do korzystania z jego uprawnień do niej w granicach wyznaczonych przez normę art. 140 kc także wówczas , gdy jego skutki wywierają negatywny wpływ na prawo własności nieruchomości sąsiedniej. Granicą takich uprawnień jest przekroczenie przeciętnej miary takich

negatywnych następstw , przy czym o ile nie zostanie przekroczona , sąsiad musi je znosić a po jego stronie nie powstaje żadne roszczenie ochronne służące przywróceniu równowagi w takim wzajemnym oddziaływaniu

/ por. także, powołany jedynie przykładowo , zachowujący aktualność judykat SN z dnia 28 grudnia 1978 , sygn. III CRN 249/79 powołany za zbiorem Legalis /

Nie może budzić wątpliwości , iż fakty ustalone w rozstrzyganej sprawie potwierdzają , że kompleks sklepu (...) „ wraz z infrastrukturą, znajdujący się przy ul. (...) w K. , z uwagi na charakter zagospodarowania a w szczególności intensywność korzystania , praktycznie przez nieograniczoną liczbę osób / klienci , dostawcy / przez każdy dzień w tygodniu , jest uciążliwy dla otoczenia w tym szczególnie dla powodów , dysponentów nieruchomości z nim sąsiadującej , która zbudowana jest budynkiem mieszkalnym.

Tym nie mniej sama uciążliwość wynikająca z różnorodnego oddziaływania jej na działkę wykorzystywana przez małżonków P./ przedmiotem oceny Sądu II instancji pozostają tylko pośrednie immisje niematerialne / nie wystarcza aby udzielić im postulowanej ochrony , nie tylko z przyczyn o jakich była nowa wyżej ale przede wszystkim dlatego , iż nie zdołali dowieść , że natężanie immisji o tym charakterze przekracza przeciętną miarę w rozumieniu wskazanego wyżej przepisu kodeksu cywilnego

Niematerialne immisje pośrednie oddziałują na stan psychiczny właściciela nieruchomości sąsiedniej , naruszając poczucie jego bezpieczeństwa czy estetyki.

Jednak fakty ustalone w sprawie nie pozwalają na potwierdzenie tego , że sposób funkcjonowania kompleksu handlowego jako całości, stanowi wobec A. P. i jego żony formę celowego nadużycia - szykany jak starali się to powodowie przedstawiać , uznając , że tym samym można tolerowanie takiego stanu rzeczy przez pozwane spółki kwalifikować jako formę naruszania ich prywatności czy nietykalności mieszkania / dobra osobiste /

Jak powiedziano wyżej , samo sąsiedztwo nawet tak bardzo różnych co do swojego przeznaczenia nieruchomości , w tym tej, zagospodarowanej w zgodzie z wymaganiami i pozwoleniami administracyjnymi / która to zgodność nie była pomiędzy stronami przedmiotem sporu nie jest podstawą dla skutecznego formułowania roszczeń ochronnych.

Jak wykazało postępowanie rodzice powoda mieli możliwość wpływania na sposób kształtowania warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiadującej z przedmiotem ich własności , co więcej , korzystali z tego uprawnienia w zakresie, w którym jakim naówczas uznawali to za odpowiadające ich sąsiedzkiemu interesowi. / nota bene nie remonstrowali wobec podwyższenia terenu prowadzonej inwestycji wobec swojego gruntu /

Musiało być najpierw dla nich , a później dla obdarowanego prawem do tej realności syna jasne chociażby w odwołaniu się do reguł doświadczenia życiowego i powszechnie znanych faktów, że zamierzenie gospodarcze spółki (...) S.A. jest jego rodzaju , iż grunt sąsiedni będzie intensywnie wykorzystywany na co dzień , wobec prowadzenia poprzez sklepy (...) „ działalności handlowej na dużą skalę.

Mimo to nie podejmowali kroków zmierzających do ustalenia innych , bardziej dla siebie korzystnych jej warunków z punktu widzenia tego - obecnie uznawanego za niepożądane oddziaływania- chociażby z punktu widzenia hałasu wytwarzanego przez dostawców czy pory doby kiedy towar jest przywożony. Już tylko dla porządku dostrzec należy , że w postępowaniu / także na etapie postępowania odwoławczego , nie został złożony przez powodów wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka dla ustalenia , czy natężenie hałasu w różnych porach doby , całego kompleksu handlowego jako takiego, nie przekracza wymaganych norm hałasu zależnie od jego od źródła czy też poziomu oddziałujących na bezpośrednie sąsiedztwo wibracji.

Rozważając tę kwestię nie można także pominąć tego , iż w bezpośredniej bliskości chociaż nie w granicy z nieruchomością powoda przebiega ul. (...) , będąca ulicą wylotową dla tranzytowego ruchu z K.. Panujący tam hałas , trwający przez całą dobę także wyznacza - chociaż jedynie pośrednio - jeden z elementów oceny spełniania wymagania



przekroczenia przeciętnej miary w dozwolonym oddziaływaniu na siebie sąsiadujących nieruchomości / kryterium miejscowych stosunków – czynnik miejsca i czasu /.

Do tego dodać trzeba , iż w istocie powodowie włączyli przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania ze sposobem zachowania osób trzecich korzystających z nieruchomości sąsiedniej [przede wszystkim jako klienci części handlowej].

Z przyczyn o których była już mowa , materiał dowodowy nie dostarczył wystarczających podstaw faktycznych aby te zachowania , czasem być może rzeczywiście niewłaściwe , wystarczały dla potwierdzenia skutku , który z punktu widzenia roszczeń powodów można by przypisać którejkolwiek z pozwanych spółek.

Do odmiennego wniosku nie prowadzi także ich twierdzenie , iż powodowie czyją się obserwowani przez kierowców - dostawców oraz palących na zapleczu papierosy pracowników (...) . Możliwość takiej obserwacji wynika z opisanej wyżej różnicy poziomów obu działek ale powodowie nie dowiedli , iż jest to przejaw przekroczenia granic dopuszczalnego oddziaływania nieruchomości sąsiedniej na ich grunt.

Uznanie , iż brak jest podstaw do oceny , że sposób wykorzystywania z nieruchomości zajętej pod infrastrukturę handlową jest wobec właściciela działki nr (...) i jego żony bezprawne , jako niezgodne z art. 144 kc w zw. z art. 140 kc., wyklucza także podstawę do przyznania na ich rzecz świadczenia kompensującego krzywdy o którym Sąd I instancji orzekł w pkt II sentencji zaskarżonego wyroku.

Z podanych przyczyn , w częściowym uwzględnieniu apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 I, II orzeczenia zmieniającego, na podstawie art. 386 §1 kpc w zw. z art. 144kc. i 140 kc.

W pozostałym zakresie środki odwoławcze zostały oddalone na podstawie art. 385 kpc albowiem Sąd II instancji uznał , iż w szczególnej sytuacji która powstała w rozstrzyganej sprawie , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy w odniesieniu do rozliczenia kosztów, powinna zastąpić reguła słuszności , która stoi na przeszkodzie obciążaniu nimi powodów, zarówno za etap procesu jak i postępowania apelacyjnego.

Ostateczny wynik sprawy wynika z przyjętej przez Sąd Apelacyjny koncepcji rozstrzygnięcia , która dla małżonków P. mogła nie być przewidywana. Tym bardziej , że zostali wyrokiem Sądu I instancji upewnieni w tym , iż ich roszczenia są , co najmniej co do reguły, usprawiedliwione .

Stąd obciążanie ich kosztami za obydwa etapy postępowania w warunkach, gdy znaczna część zarzutów apelacyjnych pozwanych nie prowadziła do podzielenia wniosków środków odwoławczych, pozostawałoby w niezgodzie z tą zasadą , która wynika z zastosowanego przez Sąd II instancji art. 102 kpc w zw. z art. 391 §1 kpc /pkt 2 i 3 sentencji wyroku/.