

## UZASADNIENIE

Powód A. M. domagał się nakazania pozwanej K. J. zainstalowania w jej budynku mieszkalnym, położonym na działce nr (...) w miejscowości D. ul. (...), na poddaszu, na ścianie od strony jego nieruchomości, dwóch okien z szybą lodową, w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się wyroku w niniejszej sprawie, pod rygorem nakazu zamurowania wymienionych otworów okiennych oraz zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania wskazał, że pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w D. przy Zamkniętej - działka nr (...), gdzie buduje dom jednorodzinny, w bezpośrednim sąsiedztwie jego nieruchomości, która jest zabudowana domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Wskazywał, że dwa okna tego domu znajdują się na poddaszu i są zwrócone w kierunku jego nieruchomości, zapewniając K. J. nieograniczony widok na nieruchomość stanowiącą jego własność, co umożliwiła pozwanej obserwację jego podwórka, na którym prowadzi intensywne życie rodzinne, wykonuje czynności życia codziennego, w tym załatwia potrzeby fizjologiczne.

W odpowiedzi na pozew K. J. wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu, podnosząc, że wytoczone powództwo nie jest zasadne, co winno prowadzić do jego oddalenia. Podnosiła, że otwory okienne jej budynku na kondygnacji poddasza w sąsiedztwie nieruchomości zabudowanej budynkami powoda nie stanowią żadnego zakłócenia korzystania z nieruchomości powoda, a ich umieszczenie w tym miejscu nie było podyktowane zamiarem obserwowania nieruchomości powoda, czy też naruszania jego prywatności. Dodała, że poblizu nieruchomości powoda znajduje się wzniesienie (skarpa), z której można bez problemu obserwować jej teren, a w sąsiedztwie jest też inny budynek, w którym są okna dające widok na nieruchomość powoda. Stała też na stanowisku, że żądanie pozwu w istocie stanowi próbę nieuprawnionego i nadmiernego ingerowania w przysługujące jej prawo własności poprzez ograniczenie jej swobody zagospodarowania należącej do niej nieruchomości i nie zasługuje w związku z tym na jakąkolwiek ochronę.

Przed sądem strony podtrzymały swoje stanowiska, strona pozwana dodatkowo wniosła o zasądzenia na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2020 roku skierowano strony postępowania do mediacji, lecz mimo tego, ostatecznie nie wypracowały one wspólnego stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość stanowiąca własność A. M. znajduje się w D. przy ulicy (...).

W bezpośrednim sąsiedztwie, na działce nr (...) K. J. rozpoczęła budowę domu jednorodzinnego, uzyskując wcześniej warunki zabudowy decyzją Burmistrza K. Nr (...) z dnia 24 sierpnia 2015 roku. Decyzją Starosty (...) nr (...) z dnia 17 sierpnia 2016 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenie na budowę, obejmujące budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr (...), przy ul. (...) w D.. W projekcie budowlanym na dachu zaplanowano okna dachowe. K. J. dokonała zmian w trakcie budowy poprzez umieszczenie okien na ścianie budynku w pomieszczeniu projektowanym jako sypialnia. Budynek mieszkalny znajduje się w stanie surowym otwartym.

Dowód: okoliczność bezsporna,

zeznania powoda A. M. – k. 23-23v i 70v akt

zeznania pozwanej K. J. – k. 23v i 70v-71 akt

Nieruchomość A. M. jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem gospodarczym. Powód na podwórku ma garaż, altankę, huśtawkę, latem rozkłada tam basen, czasami urządza rodzinne spotkania, grilla,

itp. Jego posesję od strony drogi odgradza wysoka brama, wzdłuż drogi do posesji znajduje się drewniany płot. Przez drogę jest budynek dwurodzinny, którego okna na piętrze wychodzą na posesję powoda. Za posesją, po prawej stronie znajduje się wzniesienie i ogród, natomiast po lewej stronie, na wzniesieniu jest budynek pozwanej, w którym dwa okna na piętrze wychodzą na podwórko A. M..

Dowód: zeznania świadka E. M. – k. 57v-58 i k. 68v akt

zeznania świadka K. M. – k. 69 akt

zeznania świadka A. B. – k. 69 akt

zeznania świadka M. I. – k. 70 akt

zeznania powoda A. M. – k. 23-23v i 70v akt

zeznania pozwanej K. J. – k. 23v i 70v-71 akt

fotografie – k. 8, 9, 53, 54 i 67 akt

Pismem z dnia 10 października 2018 roku powód wezwał K. J. do likwidacji dwóch otworów okiennych, znajdujących się od strony jego nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) w budowanym przez nią budynku jednorodzinny na działce nr (...) położonej w D., poprzez ich zamurowanie, wyznaczając jej czternastodniowy termin. Wskazywał, że okna na drugiej kondygnacji budynku naruszają jego prywatność oraz swobodę, ponieważ widok, który się z nich rozpościera, obejmuje część jego nieruchomości przeznaczonej na rekreację i wypoczynek oraz załatwianie potrzeb w WC, szczególnie w okresie wiosenno – letnim.

Dowód: wezwanie do likwidacji otworów okiennych – k. 10 akt

Następnie, w styczniu 2019 roku A. M. złożył do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie (...) zgłoszenie podejrzenia wykonywania robót budowlanych niezgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem, wskazując, że będąca inwestorem K. J. wykonuje roboty budowlane niezgodnie z pozwoleniem, a dokładnie z projektem budowlanym, a odstępstwa polegają na tym, iż na dachu nie wykonano zaplanowanych tam okien dachowych, zaś ich brak ma dla niego znaczenie, gdyż brak tych okien spowoduje, że okna, które wychodzą na jego nieruchomość, a które mają nieograniczony widok na jego posesję, będą intensywnie wykorzystywane do doświetlenia i wietrzenia poddasza budowanego domu, w związku z czym nie będą zasłaniane i będą często otwierane lub uchylane.

Dowód: Zgłoszenie podejrzenia wykonywania robót budowlanych niezgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem – k. 6 akt

W związku z tym zgłoszeniem, w marcu 2019 roku, Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w powiecie (...) przeprowadził kontrolę prowadzenia robót budowlanych realizowanych na podstawie pozwolenia na budowę, stwierdzając, że budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego inwestora K. J. w D. na działce nr (...), jest prowadzona zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr (...) z dnia 17 sierpnia 2016 r. wydaną przez Starostę (...), a rezygnacja z wykonania okna dachowego nie jest istotnym odstępstwem od zatwierzonego projektu budowlanego i nie wymaga uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, o czym poinformował powoda pismem z dnia 19.08.2019 r., wskazując, że wykonywane roboty budowlane na nieruchomości w D. na działce nr (...) nie są niezgodnie z pozwoleniem na budowę i projektem budowlanym.

Dowód: pismo Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 19.08.2019 r. – k. 7 akt

A. M. ma poczucie, że jest podglądany na swojej posesji z okien powódki, jednak ani on ani też jego goście nie widzieli aby z domu pozwanej ktokolwiek obserwował jego posesję. Podczas wykonywania przyłącza wody A. M. wszedł na dach budynku położonego na swojej posesji i obserwował prace na nieruchomości K. J..

Dowód: zeznania świadka K. M. – k. 69 akt

zeznania świadka A. B. – k. 69 akt

zeznania świadka M. I. – k. 70 akt

zeznania powoda A. M. – k. 23-23v i 70v akt

zeznania pozwanej K. J. – k. 23v i 70v-71 akt

fotografie – k. 8, 9, 53, 54 i 67 akt

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2020 roku skierowano strony postępowania do mediacji. K. – J., chcąc aby stosunki sąsiedzkie były dobre, dla zapewnienia komfortu prywatności osobistej powoda, zgodziła się w jednym z okien, a to w oknie łazienkowym dać szybę mleczną, zaś w drugim oknie, na rok czasu – folię mrożoną/szronioną lub folie do matowienia szyb. Co więcej – wyraziła zgodę na zabezpieczenie okien w czasie budowy folią budowlaną przezroczystą i zapewniła, że w oknach tych zostaną zamontowane rolety zewnętrzne. Ostatecznie jednak powód nie wyraził zgody na podpisanie ugody z uwagi na brak zapisu o odszkodowaniu.

Dowód: zeznania pozwanej K. J. – k. 70v-71 akt

projekt ugody mediacyjnej – k. 55-56

pismo z dnia 15.09.2020 r. – k. 42 akt

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo o ochronę własności nie zasługuje na uwzględnienie.

Swoje żądanie powód oparł na art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c. Zgodnie z art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Celem i treścią roszczenia negatoryjnego nie jest usunięcie wszelkich skutków ingerencji we własność, lecz przywrócenie i zapewnienie istnienia na przyszłość stanu zgodnego z prawem, a więc stanu władztwa nad rzeczą wolnego od ingerencji innych osób. Legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym jest właściciel (współwłaściciel) nieruchomości, jej użytkownik wieczysty, jak również osoby uprawnione z tytułu ograniczonych praw rzeczowych (do których stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności). Na gruncie niniejszej sprawy kwestia legitymacji procesowej czynnej i biernej nie była kwestionowana.

Przepis art. 144 k.c. stanowi, iż 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 określa jedną z norm prawa sąsiedzkiego, regulującą treść i wykonywanie prawa własności w zakresie negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, zakłócającego swobodne z nich korzystanie, które określa się mianem immisji. Kodeks cywilny nie zawiera definicji legalnej immisji i w ogóle nie posługuje się tym pojęciem. Termin „immisje”, wywodzący się jeszcze z prawa rzymskiego, jest jednak używany w doktrynie i w orzecnictwie na określenie oddziaływań na nieruchomość, o których mowa w art. 144 k.c. Z uwagi na sposób oddziaływania na nieruchomość sąsiednią immisje dzieli się na pośrednie i bezpośrednie.

Za immisje bezpośrednie uważa się bezpośrednie i celowe oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, np. za pomocą określonych urządzeń, przewodów czy nawet z wykorzystaniem sił natury. Powszechnie przyjmuje się, że art. 144 k.c. dotyczy tylko immisji pośrednich, które polegają na zachowaniu (działaniu, zaniechaniu) na nieruchomości

wyjściowej, którego skutki rozpoczynają się już na nieruchomości wyjściowej i przechodzą na nieruchomości sąsiednie (vide: G.Matusik [w:] Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K.Osajdy, s.33 i powołana tam literatura). Nie ma znaczenia dla powstania immisji kwestia winy oraz dobrej lub złej wiary naruszcyciela. I. pośrednia może być nieświadoma i niecelowa. Nie jest też istotne, czy immisja wywołała szkodę.

Należy odnotować spór sprowadzający się do problemu, czy art. 144 k.c. dotyczy również immisji niematerialnych, na gruncie niniejszej sprawy sprowadzającego się do dobrostanu psychicznego powoda. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 11 października 2007 roku, sygn. akt IV CSK 264/07 (OSNC-ZD 2008/3/82) wskazał, że na gruncie art. 23 k.c. prawo do zachowania nietykalności mieszkania nie oznacza wyłącznie prawa do ochrony przed bezpośrednią ingerencją w sferę fizycznego korzystania z mieszkania, ale chroni także przed bezprawnym wtargnięciem w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność.

Sąd na gruncie niniejszej sprawy, mając na uwadze odmowę przyjęcia sprawy do rozpoznania przez Sąd Okręgowy, przychylił się do poglądu, że art. 144 k.c. dotyczy również immisji niematerialnych i w tym zakresie zachodzi stosunek krzyżowania się roszczeń przysługujących powodowi.

W ocenie Sądu, postępowanie dowodowe nie wykazało, że z nieruchomości użytkowanej przez pozwaną są imitowane immisje pośrednie ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych, przekraczające dopuszczalne wartości określone w obowiązujących normach, które utrudniają i ograniczają powodowi codzienne korzystanie z jego nieruchomości.

Powód immisji upatrywał w możliwości obserwowania należącej do niego nieruchomości z okien budynku znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej. W chwili obecnej jednak budynek budowany przez pozwaną znajduje się w stanie surowym otwartym i posiada jedynie otwór okienny, przy czym powód nie wykazał, by kiedykolwiek przez kogokolwiek był przez ww. otwór podglądany. Powód twierdzi, że samo potencjalne istnienie widoku we wskazanym miejscu godzi w jego dobrostan psychiczny.

Art. 24 § 1 k.c. mówi o zagrożeniu dobra osobistego „cudzym działaniem”, natomiast art. 144 k.c. nakazuje „powstrzymać się od działań”. Na gruncie ustalonego stanu faktycznego nie nastąpił jeszcze etap, w którym możliwa byłaby ocena skutku położenia otworów okiennych w budynku na nieruchomości pozwanej i widoku z nich, albowiem te jeszcze nie istnieją. Co prawda pozwana zapowiedziała, że zostaną zamówione zwykłe okna bez szyb lodowych, jednak nie jest to równoznaczne z możliwością stworzenia widoku na posesję pozwanego, albowiem w celu ograniczenia bądź zasłonięcia go można użyć naklejek, żaluzji, rolet bądź zasłon. Należy mieć przy tym na względzie intymny charakter sypialni, która z natury rzeczy nie jest projektowana w celu dokonywania obserwacji posesji sąsiednich oraz obserwacji zwrotnej z ww. nieruchomości.

Tym samym nie sposób uznać, że na moment zamknięcia rozprawy jakiegokolwiek immisję są emitowane z nieruchomości należącej do pozwanej. Nie można przyjąć materializacji roszczenia i dokonać oceny zachowania pozwanej, dopóki nie nastąpiło ostateczne zakończenie prac nad budynkiem. Sama zmiana położenia otworów okiennych nie powoduje imitowania immisji. Rezygnacja z wykonania okna dachowego nie była istotnym odstępstwem od zatwierdzonego projektu budowlanego i nie wymagała uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę, a zatem była legalna.

Nawet gdyby uznać za immisję istniejącą możliwość obserwacji posesji powoda przez otwory okienne budynku znajdującego się w stanie surowym, wskazać należy, że kryterium dla ustalenia zgodnego z prawem poziomu immisji jest ich przeciętna miara. Oceny przeciętnej miary dokonuje się według społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości oraz stosunków miejscowych, na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie odczuć subiektywnych. Pod pojęciem „stosunki miejscowe” należy rozumieć sposób użytkowania nieruchomości obecnie występujący oraz przyjęty przez większość ludzi na określonym terenie, a także ich pogląd na tego rodzaju postępowanie. Chodzi przy tym o ocenę obiektywną, a nie subiektywną (a więc nie o wrażliwość danej osoby); o miarę zakłócenia, a nie o miarę działania czy zaniechania (vide:

wyrok SN z 03.07.1969r., sygn. II CR 208/69, Legalis nr 14014; wyrok SN z 22.11.1985r., sygn. II CR 149/85, Legalis nr 25022; S Rudnicki, Komentarz do art. 144 k.c. [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Legalis).

Na gruncie stanu faktycznego niniejszej sprawy tak zostały ukształtowane zwyczaje lokalne w miejscu zamieszkania powoda i pozwanej, że sprowadzają się do obserwowania zachowań sąsiadów. Skoro powód sam wychodzi na dach budynku mieszkalnego i obserwuje posesję pozwanej, nie sposób samej potencjalnej możliwości obserwowania zwrotnego uznać za przekroczenie owej przeciętnej miary. Potencjalnie każda osoba w społeczności lokalnej może uczynić dokładnie to samo z wykorzystaniem zarówno posiadanych przez siebie nieruchomości, jak i ukształtowania terenu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c. orzeczono jak w pkt. I wyroku, rozumując a contrario.

W pkt. II. wyroku uwzględniając okoliczność, że od początku postępowania u powoda istniało przekonanie o słuszności dochodzonych roszczeń Sąd uznał, że zasługuje on na dobrodziejstwo skorzystania z art. 102 k.p.c. i w punkcie 2 wyroku odstąpił od obciążania powoda kosztami procesu.

Sygn. akt I C 97/20

## ZARZĄDZENIE

Proszę:

1. odnotować;
2. s. ref. na zwolnieniu lekarskim od 8 do 19 lutego 2021 roku;
3. doręczyć zgodnie z wnioskiem.

G., 22 lutego 2021 roku

Asesor Sądowy Kamil Nowecki