

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 roku w sprawie z powództwa G. S. przeciwko (...) S.A. w K. o zapłatę, Sąd Rejonowy w Pabianicach zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 32.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 8.000 zł od dnia 21 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 4370,80 zł tytułem kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1. mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych Sądu przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na błędnym uznaniu, iż skoro budynek handlowy zasłonił niemal cały widok z okien mieszkania powódki oczywiste jest, że budowa wiązała się z ograniczeniem nasłonecznienia i dostępu światła do lokalu powódki i jest to okoliczność powszechnie znana i zgodna z zasadami wiedzy ogólnej, podczas gdy budynek został wybudowany i oddany do użytku zgodnie

z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz ostatecznymi decyzjami administracyjnymi, a żaden inny dowód na okoliczność pomiaru natężenia światła w mieszkaniu powódki nie został przeprowadzony;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 415 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez uznanie przez Sąd, iż wina strony pozwanej polega na niezachowaniu należytej staranności w upewnieniu się w toku procesu inwestycyjnego, że takie usytuowanie sklepu nie będzie naruszało interesów właścicieli nieruchomości sąsiednich, podczas gdy strona pozwana spełniła wszystkie wymagane przepisami prawa warunki architektoniczno – budowlane w odniesieniu do projektowanej i wybudowanej inwestycji (m.in. w zakresie odległości, nasłonecznienia, czy natężenia hałasu), a nadto działa w zaufaniu do organów administracji, które zatwierdziły projekt budowlany, a następnie wydały decyzję pozwolenie na budowę, która to decyzja posiada przymiot ostateczności;

3. naruszenie przepisów postępowania w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, tj. art. 286 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów czyniąc ją dowolną i oparcie zaskarżonego wyroku tylko na opinii biegłego oraz nie uwzględnienie zarzutów do opinii biegłego sądowego B. L. oraz nie wyjaśnienie powstałych na ich tle wątpliwości, co do prawidłowości sporządzenia opinii w zakresie analizy i uzasadnienia dla zastosowanych współczynników, zwłaszcza w zakresie przeliczenie ekstrapolacji, przyjęcia ekstrapolacji na poziomie 50 % oraz dodatkowego zastosowania współczynnika korygującego K, nie dołączenia przez biegłą źródeł na które się Dowołuje, a w konsekwencji niezasadne oddalenie wniosku pozwanej o powołanie opinii drugiego biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości.

W oparciu o wskazane zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego Sądowi I instancji z orzeczeniem o kosztach postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

apelacja okazała się zasadna i skutkowałą wydaniem rozstrzygnięcia o charakterze reformatoryjnym.

Sąd Rejonowy poczynił w niniejszej sprawie zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy nie podziela jednak stanowiska Sądu Rejonowego co do zaistnienia podstaw do uwzględnienia roszczenia powódki. W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa nie udowodniła zasadności powództwa.

Powódka niniejszym pozwem domagała się na podstawie art. 144 w zw. z art. 415 k.c. zasądzenia od strony pozwanej odszkodowania, powołując się na szereg okoliczności związanych z wybudowaniem w sąsiedztwie pawilonu

handlowego w postaci m. in.: nadmiernego zacielenia w pokoju dużym i średnim, co źle wpływa na stan zdrowia psychicznego powódki, natężenia ruchu samochodów dostawczych, bliskości śmietnika, rój os i muszek w porze letniej, hałasu, spalin pochodzących od samochodów dostawczych w godzinach pracy, a także obniżeniem wartości widokowych i estetycznych.

Zatem roszczenie to oparte jest na zarzucie korzystania przez pozwaną spółkę z jej nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 144 k.c., który jako jeden z przepisów regulujących stosunki sąsiedzkie, wskazuje zasady korzystania z nieruchomości i ogranicza właściciela w jego swobodzie zakazując działań zakłócających ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Do takich działań należy także immisja pośrednia polegająca między innymi na tamowaniu przenikania światła na nieruchomość sąsiednią. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy i co wprost wynika z omawianego przepisu, działanie takie jest niedozwolone jedynie wówczas, gdy zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, a więc jeżeli stopień tego zakłócenia przekracza zwykłą, przyjętą w stosunkach miejscowych miarę (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 1962 r. III CR 66/62, OSNCP 1964/2/28). Społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe zależą między innymi od miejsca położenia nieruchomości oraz czasu i sposobu korzystania z niej. Roszczenie to przysługuje także wówczas gdy zabudowa nieruchomości sąsiedniej dokonana została na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej i zgodnie z tą decyzją. Bezprawność działania sprawcy nie odnosi się wówczas do wybudowania budynku, gdyż inwestycja została przeprowadzona zgodnie z obowiązującym porządkiem prawnym, lecz z faktem zakłócenia ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości sąsiedniej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 15 stycznia 2013 roku, I ACa 614/11, LEX nr 1259714). Zatem fakt, że właściciel nieruchomości dokonuje jej zabudowy na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, nie wyklucza możliwości wyrządzenia przez taką budowę szkody, nawet jeżeli jest ona realizowana zgodnie z decyzją administracyjną (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 roku, I CSK 191/08, Teza numer 3, LEX nr 484726). W odniesieniu do nieruchomości miejskich słusznie Sąd Najwyższy wskazał w orzeczeniu z dnia 10 września 1960 r. IV CR 879/59 (OSNC 1962/1/15), że ich właściciele muszą zawsze liczyć się z możliwością zmiany nasłonecznienia ich budynków w miarę rozwoju budownictwa i zabudowy gruntów sąsiednich, nie mogą więc dochodzić szkód spowodowanych zmniejszeniem nasłonecznienia ich budynków przez budynki sąsiadów, którzy zabudowali swe grunty zgodnie z przepisami prawa i nie naruszyli praw właścicieli gruntów sąsiednich.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że o ile art. 144 k.c. dopuszcza do pewnego stopnia tego typu ingerencje w prawo własności i oddziaływanie pośrednie na nieruchomości sąsiednie jest dopuszczalne, to musi się ono mieścić w granicach przeciętnej miary. Zatem art. 144 k.c. zawiera jeden miernik oceny działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich: przeciętną miarę. Dopiero kryterium tej miary stanowią: społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe. Pojęcie "przeciętna miara" zakłada obowiązek biernego znoszenia tego oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeśli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego, czyli nie zmierza wyłącznie w sposób umyślny do szkodenia i dokuczenia. Elementem konkretnie współokreślającym "przeciętną miarę" jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Ono bowiem - z jednej strony - wskazuje na to, że to wspomniane oddziaływanie na cudzą nieruchomość może być usprawiedliwione w ramach funkcji nieruchomości w ogóle i nieruchomości w określony sposób eksploatowanych. Z drugiej zaś strony, społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości determinuje "przeciętną miarę", wyznaczając stopień dopuszczalnego oddziaływania na sąsiednią nieruchomość i korzystanie z niej przez właściciela (posiadacza). W orzecznictwie przyjęto, że ocena przeciętnej miary w rozumieniu art. 144 k.c. powinna być dokonana na podstawie obiektywnych warunków, panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli poszczególnych nieruchomości, powinna uwzględniać przeznaczenie nieruchomości, które wynika z jej charakteru i sposobu z niej korzystania, zaś określenie "stosunki miejscowe" odnosi się zarówno do miejsca, jak i czasu (wyrok SN z dnia 3 lipca 1969 r. II CR 208/69 OSPiKA 1971/5 poz. 87; wyrok SN z dnia 22 listopada 1985 r. II CR 149/85 OSNCP 1986/10 poz. 162 oraz glosa do powołanego wyroku W.J. K. NP. 1988, nr 10-12, s. 209, wyrok SN z dnia 28 grudnia 1979 r. III CRN 249/79 OSNCP 1980/7-8 poz. 144). Zatem kryterium przedmiotowe dopuszczalnych immisji zawarte w art. 144 k.c., a więc ich obiektywna miara zależna jest wyłącznie od przeznaczenia

sąsiednich nieruchomości i poglądów panujących w społeczeństwie. Nie decyduje subiektywna wrażliwość albo potrzeby właścicieli nieruchomości dotkniętych immisjami. Jeżeli jednak określone działanie przekracza tak ustalona przeciętną miarę, to ochrona przysługuje również osobie szczególnie wrażliwej.

W niniejszej sprawie powódka wskazywała na pośrednie oddziaływanie na jej nieruchomość tj. ingerencje negatywne polegające m. in. na przeszkadzaniu w przenikaniu do jej nieruchomości światła oraz hałasu, lecz zgodnie z powołaną regulacją winna ona był wykazać, że przekracza ona przeciętną miarę przyjętą w społeczeństwie, z punktu widzenia kryteriów obiektywnych, nie zaś przekonania samej poszkodowanej (wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 6 grudnia 2013 roku, II Ca 1034/13, LEX nr 1715505), czego jak wykazało niniejsze postępowanie powódka nie zdołała wykazać.

Sąd I instancji w sposób dowolny uznał, że w okolicznościach faktycznych sprawy nie ma wątpliwości co do faktu, że wybudowanie w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości powoda przez pozwaną Spółkę obiektu wywołało zakłócenia w użytkowaniu przez powódkę jej nieruchomości z uwagi na ograniczenie w dostępie do światła słonecznego, co uzasadniało uwzględnienie roszczenia. Oceny tej Sąd dokonał w oparciu o zeznania powódki, świadków oraz opinię biegłego, które w ocenie Sądu Okręgowego były niewystarczające do poczynienia istotnych okoliczności z punktu widzenia zgłoszonego roszczenia.

W realiach niniejszej sprawy samo wskazanie przez powódkę na znaczne zacinienie w pokoju dużym i średnim było niewystarczające dla uznania zasadności powództwa, które wymagało przede wszystkim wykazania, czy ograniczenie w dostępie do światła słonecznego było spowodowane usytuowaniem przedmiotowego pawilonu handlowego wzniesionego przez stronę pozwaną i jest efektem działania tylko tego jednego podmiotu, czy też zacinienie wynikało również z innych przyczyn. Analiza akt sprawy wskazuje bowiem, iż na naturalne oświetlenie lokalu powódki, jak i budynku pozwanej spółki ma również wpływ lokalizacja oraz gabaryty sąsiednich budynków mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej, które oddziałują na nie przez ich zacinienie. Nie można było również pominąć zeznań świadka A. K. (k. 118), w których podała, że „ten konkretny balkon nie jest zacieniony do godziny 13.00 przez nasz sklep, lecz przez blok, który jest za. Po 13.00 ten balkon nie jest w ogóle zacieniony. Do godziny 18.30 robiłam zdjęcia i nasz market nie rzuca cienia na ten balkon”. Tymczasem materiał dowodowy zaprezentowany przez powódkę nie pozwalał na stwierdzenie, iż to budynek strony pozwanej powodował zacinienie lokalu powódki. Podstawową zatem kwestią w świetle przywołanego przepisu jest to, czy w związku z sytuacją zaistniałą na jednej z nieruchomości doszło do zakłócenia korzystania z sąsiedniej. Dopiero bowiem stwierdzenie, że sytuacja zaistniała na jednej z nieruchomości oddziałuje na nieruchomość sąsiednią możliwe jest dokonywanie oceny, czy oddziaływanie to zakłóca korzystanie z owej nieruchomości ponad przeciętną miarę.

W realiach niniejszej sprawy okoliczności te nie zostały wykazane. W toku postępowania nie wykazano, iż to usytuowanie budynku należącego do pozwanej spółki wywołało zakłócenia w użytkowaniu przez powódkę z jej nieruchomości z uwagi na ograniczenie w dostępie do światła słonecznego, a nadto, że budynek ten ponad przeciętną miarę ogranicza nieruchomość powódki w dostępie do światła (immisja pośrednia). Materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie w tym w szczególności opinia biegłego nie pozwala na wyprowadzenie wniosków, iż w związku z wybudowaniem przez pozwaną spółkę pawilonu handlowego doszło do ograniczenia dostępu światła słonecznego w lokalu powódki, w szczególności by zacinienie to zakłócało korzystanie z nieruchomości powódki ponad przeciętną miarę w rozumieniu art. 144 k.c. Zważyć przy tym należy, iż biegły został dopuszczony jedynie w celu określenia wartości nieruchomości oraz wysokości szkody na skutek pobudowania przedmiotowego pawilonu (postanowienie – k. 119). Teza dowodowa zakreślona dla biegłego nie zawierała konieczności wskazania przez biegłego, czy budynek posadowiony przez pozwaną spółkę powoduje zacinienie i ograniczenie nasłonecznienia lokalu mieszkalnego numer (...) należącym do powódki, a nadto by powodowało nadmierne zacinienie tego lokalu. Biegły w swej opinii opisał jedynie widok z balkonu oraz okna sypialni powódki, w żadnym jednak zakresie nie odnosił się do kwestii nadmiernego zacinienia lokalu powódki. W przedmiotowej sprawie nie został również przeprowadzony żaden dowód na okoliczność pomiaru natężenia światła w mieszkaniu powódki, czy też oględziny lokalu, co pozwoliłoby na weryfikację jej twierdzeń. Powódka nie zgłosiła w tym zakresie żadnego wniosku dowodowego. Strona powodowa nie wniosła przede wszystkim wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego w

celu ustalenia, czy w wyniku realizacji budowy przez pozwaną spółkę naruszone zostały normy określające warunki nasłonecznienia lokalu powódki. Zważyć przy tym należy, iż całkowicie nieuzasadnione było przy tym uchylenie przez Sąd I instancji pytania pełnomocnika strony pozwanej skierowane do powódki tj.: czy mierzyła natężenie światła dobiegające do lokalu, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w sytuacji gdy zmierzało ono do wykazania braku przesłanki bezprawności działania pozwanej spółki (zakłócenia ponad przeciętną miarę korzystania z lokalu powódki). Niewątpliwie bowiem jedynie udowodnienie przekroczenia dopuszczalnych norm dotyczących warunków nasłonecznienia oraz hałasu mogło być dowodem przekroczenia „przeciętnej miary”. Jednocześnie jak wynika z akt sprawy pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie wniosku dowodowego z oględzin miejsca sporu i mieszkania powódki wniesionego przez pełnomocnika pozwanego, który to dowód z oględzin mieszkania powódki potwierdziłby, aby nasłonecznienie w pokoju dużym i średnim występowało jedynie w godzinach pomiędzy 15 i 16, zaś w pozostałych utrzymywało się znaczne zaciemnienie. Powódka nie udowodniła także, by na skutek posadowienia budynku pozwanej spółki doszło do nadmiernej emisji hałasu. Dowody, którymi dysponował Sąd w dacie wyrokowania nie pozwoliły w ocenie Sądu Okręgowego na ustalenie, że zakłócenia, na które powoływała się powódka w szczególności w postaci nadmiernego zaciemnienia lokalu mieszkalnego oddziaływały na jej nieruchomości ponad przeciętną miarę. Pomimo, iż powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie złożyła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego określonej specjalności, który mógłby stwierdzić, czy faktycznie budynek strony pozwanej skutkuje zaciemnieniem lokalu powódki oraz czy ograniczenie dostępu do światła dziennego do domu powódki ma lub będzie miało wpływ na jej zdrowie. Podobnie należało ocenić podnoszone przez powódkę okoliczności dotyczące natężenia ruchu samochodów dostawczych, bliskości śmietnika, a tym samym i przykrych zapachów, rojów os i muszek w porze letniej, dyskomfortem spowodowanym hałasem i spalinami pochodzącymi z samochodów dostawczych i godzin ich pracy, a także obniżenia wartości widokowych i estetycznych. Wskazane okoliczności wynikają przede wszystkim z warunków związanych z zamieszkiwaniem w centrum miasta. O ile mogą one być w swoich skutkach stosownie do okoliczności uważane za "działanie", które zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiednich, to zgodnie z obowiązującą w polskim procesie cywilnym zasadą zawartą w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Okoliczności te nie wynikały też z innych przeprowadzonych dowodów. O ile świadek A. K. wskazała, iż wpływały skargi od mieszkańców bloków dotyczące agregatu chłodniczego, że działa zbyt głośno oraz odnośnie nocnych dostaw, to obecnie dostawy odbywają się od godziny 12.00 do 16.00, zaś agregat został wymieniony na cichszy. Wskazać przy tym również należy, że powódka nie składała w powyższym zakresie skarg. Powódka nie udowodniła również, by sklep pogorszył warunki widokowe, czy estetyczne. Powódka nie wykazała, iż przed posadowieniem przedmiotowego sklepu posiadała ona atrakcyjny widok z balkonu. Zważyć przy tym należy, że wcześniej od strony balkonu zlokalizowany był parking, gdzie odbywał się ruch pojazdów w różnych porach dnia i nocy oraz z różnym natężeniem hałasu oraz emisją spalin.

Powódka winna zatem udowodnić, czy wybudowanie na sąsiednim gruncie budynku wywołało określone uciążliwości dla niej, czy ewentualnie ograniczyło ją w możliwości korzystania z nieruchomości. Powódka nie podjęła inicjatywy dowodowej w tym kierunku, mimo że na niej spoczywał ciężar dowodu (art. 6 k.c.). Brak wykazania podstawowych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności musiał skutkować oddaleniem powództwa.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo.

Zmiana wyroku w zakresie roszczenia głównego skutkować musiała również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji. O kosztach tych należało orzec w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, obejmująca kwotę 1.200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustaloną w oparciu o § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804) oraz kwotę 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądzone od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2.800 zł tytułem zwrotu wszystkich poniesionych przez pozwaną w toku postępowania odwoławczego kosztów, na które złożyły się: opłata sądowa od apelacji w wysokości 1.600 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 1.200 zł ustalonej na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. 2013.490 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804).