

Sygn. akt II C 937/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia S.O. Barbara Kubasik

Protokolant: Marta Matysik

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014 roku **w Łodzi**

na rozprawie

sprawy z powództwa M. Ł.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. na rzecz powódki M. Ł.:
 - a) tytułem zadośćuczynienia kwotę 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15-go grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
 - b) tytułem odszkodowania kwotę 100.271 zł (sto tysięcy dwieście siedemdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15-go grudnia 2009 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. na rzecz powódki M. Ł. kwotę 5.579,28 zł (pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia osiem groszy) tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego;
4. nakazuje pobrać od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w J. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 5.813,55 zł (pięć tysięcy osiemset trzynaście złotych pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa i kwotę 2.273,77 zł (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt trzy złote siedemdziesiąt siedem groszy) tytułem zwrotu części wydatków;
5. przyznaje adw. A. K. prowadzącej Kancelarię Adwokacką w Ł. przy ul. (...) r. nr (...) tytułem zwrotu części wynagrodzenia za pomoc świadczoną powódce z urzędu kwotę 17.667,72 zł (siedemnaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem złotych siedemdziesiąt dwa grosze) i nakazuje wypłacić powyższe wynagrodzenie ze Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi;
6. nie obciąża powódki kosztami sądowymi od oddalonej części powództwa.

Sygn. akt II C 937/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2009 roku skierowanym przeciwko (...) sp. z o.o. w J., powódka M. Ł. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 500.000 złotych tytułem zadośćuczynienia za „uciążliwości budowy i istnienia w (...) sąsiedztwie (...) Handlowego (...)”. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 22 sierpnia 2008 roku na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością powódki rozpoczęto budowę (...) handlowego (...). W związku z budową – według twierdzeń pozwu – powódka doznała szeregu uciążliwości: zakłócenia spokoju, blokowania dojazdu do posesji, unoszenia się kurzu, drgania gruntu. Zniszczeniu uległy rośliny w ogrodzie powódki. Wzniesiono ogrodzenie oddzielające nieruchomość powódki od terenu sklepu. Ogrodzenie to ma postać betonowego muru.

Powódka podniosła także, że obecnie – w wyniku podniesienia poziomu gruntu pod pawilonem handlowym – nieruchomość powódki jest zalewana podczas większych opadów deszczu. Powódka wskazała również, że na parkingu przed sklepem, nocą, kierowcy ćwiczą swoje umiejętności, co zakłóca nocny wypoczynek powódki, a neon oświetlający reklamę sklepu świeci wprost w okna sypialni powódki.

(pozew, k. 3 – 5v)

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 grudnia 2009 roku pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że:

- teren budowy został prawidłowo zabezpieczony,
- prace wykonywano z poszanowaniem obowiązującego ciszy nocnej i w taki sposób, by zminimalizować ich ewentualne negatywne oddziaływanie na nieruchomości sąsiednie,
- pozwana zabezpieczyła nieruchomość powódki przed jej ewentualnym zalewaniem wodami opadowymi – w tym celu zostały wykonane skarpy ziemne, uniemożliwiające przedostawanie się wód opadowych na grunt sąsiedni,
- ogrodzenie wykonano w sposób prawidłowy,
- prace budowlane wykonywały podmioty profesjonalne, zawodowo zajmujące się świadczeniem tego typu usług,
- usytuowanie neonu reklamowego oraz elementów oświetlenia obiektu handlowego zostało zatwierdzone na mocy ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
- niespełna półtoraroczny okres zamieszkiwania przez powódkę w sąsiedztwie obiektu handlowego nie spowodował chorobowych dolegliwości u powódki.

(odpowiedź na pozew, k. 17 – 25)

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2010 roku, sygn. akt 1322/09, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo i nie obciążył powódki kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej.

(wyrok, k. 236)

W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że skuteczne wykazanie okoliczności ekskulpacyjnej – powierzenie robót budowlanych profesjonalnemu i fachowemu podmiotowi – uwalniało (...) od odpowiedzialności na podstawie art. 429 k.c. W ocenie Sądu, pozwanej spółce nie można również przypisać odpowiedzialności na podstawie art. 416 k.c., bowiem brak jest winy w postaci niedbalstwa, którego istota polega na przewidzeniu możliwości wystąpienia określonych skutków choć taka powinność i możliwość istniała. W ocenie Sądu, nie doszło do nieprawidłowości w prowadzeniu budowy. W uzasadnieniu wskazano, że choć sama budowa była uciążliwa i dolegliwa, to jednak samo

to nie oznacza jeszcze, że w sferze prawnie chronionych dóbr i interesów powódki powstał jakikolwiek uszczerbek. W przypadku powódki – zdaniem Sądu – zdecydowana większość twierdzeń i zarzutów w pozwie była wyrazem jej subiektywnych i niewymiernych odczuć oraz niechęci wrażanej względem sąsiada. Sąd nie dopatrywał się u powódki uszczerbku niemajątkowego, charakteryzującego się uszkodzeniem ciała lub rozstrojem zdrowia, pozostającego w adekwatnym związku przyczynowym z prowadzoną przez stronę pozwaną budową. Sąd podkreślił, że prowadzona na sąsiadującej nieruchomości budowa niewątpliwie powodowała pewne uciążliwości, ale z tym należy się liczyć, mieszkając w mieście na terenach, na których zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego możliwe jest prowadzenie inwestycji. Nie zostało przy tym – w ocenie Sądu – wykazane, że stan zdrowia powódki w związku z budową uległ istotnej zmianie i doszło do pogorszenia jej funkcjonowania w życiu codziennym.

(uzasadnienie, k. 239 – 248v)

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2011 roku, sygn. akt I ACa 296/11, Sąd Apelacyjny w Łodzi uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Łodzi, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

(wyrok, k. 301)

W uzasadnieniu wyroku wskazano, że Sąd I instancji rozpatrywał żądanie pozwu wyłącznie pod kątem ewentualnych przesłanek odpowiedzialności deliktowej strony pozwanej. Tymczasem, należało rozważać również inne reżimy odpowiedzialności strony pozwanej. Analiza wskazywanych przez powódkę okoliczności faktycznych prowadzi do wniosku, że – mimo określenia żądania pozwu jako zadośćuczynienia – powództwo obejmowało również odszkodowanie za szkodę w mieniu. Tymczasem Sąd I instancji nie podjął działań zmierzających do usunięcia braku pozwu, doprecyzowania żądania w sposób umożliwiający jednoznaczne rozgraniczenie roszczenia pieniężnego nakierowanego w zamierzeniu powódki na wyrównanie uszczerbku w mieniu od zadośćuczynienia służącego naprawieniu doznanej krzywdy, czy uszczerbku na zdrowiu.

Sąd Apelacyjny wskazał również, że w granicach zakreślonych podstawą faktyczną żądania, obowiązkiem Sądu jest rozważenie możliwych podstaw prawnych powództwa, choćby niewskazanych przez powoda. Tymczasem, Sąd I instancji nie dokonał oceny żądań powódki w kontekście dyspozycji art. 144 k.c., choć twierdzenia powódki sugerują występowanie niedopuszczalnych immisji pośrednich pozwanej jako właściciela nieruchomości sąsiedniej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zakreślona przez powódkę podstawa faktyczna żądania uzasadniała rozpoznanie roszczenia zgłoszonego w pozwie na gruncie art. 144 k.c. w zw. z art. 415 k.c. i art. 416 k.c. W świetle przytoczonych przez powódkę okoliczności faktycznych zachodziły również przesłanki dla rozważenia zgłoszonych przez powódkę roszczeń w oparciu o art. 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji w pierwszej kolejności w precyzyjny sposób ustali treść żądania powódki i wyjaśni jakie i w jakiej wysokości roszczenia o odszkodowanie i o zadośćuczynienie składają się na dochodzoną pozwem kwotę 500.000 złotych. W dalszej kolejności rozważy nowe wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę w apelacji i po ewentualnym uzupełnieniu materiału dowodowego dokona jego kompleksowej oceny z uwzględnieniem dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Następnie w oparciu o zakreśloną podstawą faktyczną oceni zasadność żądania pozwu w świetle przesłanej poszukiwanej przez powódkę ochrony prawnej wynikającej z dyspozycji art. 144 k.c. w związku z art. 415 i nast. k.c. oraz art. 24 k.c. w związku z art. 448 k.c.

(uzasadnienie, k. 302 – 314)

W piśmie procesowym z dnia 17 sierpnia 2011 roku powódka sprecyzowała powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz następujących kwot:

- 100.000 złotych tytułem zadośćuczynienia za krzywdę związaną ze znoszeniem hałasu, kurzu, bodźców świetlnych emitowanych przez pozwaną – na podstawie art. 448 k.c. w zw. z art. 24 § 1 k.c.,

- 400.000 złotych tytułem odszkodowania za szkody powstałe na skutek zmiany stosunków wodnych na działkach pozwanej i powódki – na podstawie art. 144 k.c. w zw. z art. 415 i 416 k.c.,

wraz z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia pozwanej pozwu z dnia 10 września 2009 roku.

Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu oraz przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu za obie instancje.

(pismo procesowe, k. 325 – 327)

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz Spółki kosztów postępowania przed sądami obu instancji.

(pismo procesowe, k. 362 – 363)

Na rozprawie w dniu 24 listopada 2011 roku powódka podała, że żąda od strony pozwanej zadośćuczynienia i odszkodowania w kwocie 500.000 złotych. Żądanie zadośćuczynienia wiąże z utrudnieniami, jakich doznała w trakcie budowy obiektu handlowego w okresie od 22 sierpnia 2008 roku do końca stycznia 2009 roku. Powódka podała również, że wnosi o odszkodowanie za zniszczoną w ogrodzie roślinność. Podniosła również, że chcieliby z mężem sprzedać nieruchomości i kupić dom w innym miejscu.

(protokół rozprawy, k. 385v – 386)

Na rozprawie w dniu 20 marca 2014 roku pełnomocnik powódki wniósł o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego podwyższonych o połowę z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz oświadczył, że koszty zastępstwa procesowego nie zostały wniesione w całości ani w części. (protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 49 min. 16 sek. do 3 godz. 2 min. 15 sek.)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka M. Ł. **jest właścicielką 3/4** części nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...). Na terenie posesji posadowiony jest dom jednorodzinny o powierzchni 90 m², w którym powódka zamieszkuje wraz z mężem W.. Powódka nieruchomości nabyła w drodze spadkobrania po rodzicach. Budynek posadowiony na nieruchomości został wzniesiony w latach siedemdziesiątych.

Powódka urządziła ogródek na swojej posesji, uprawiała tam warzywa i korzystała z ogrodu w celach rekreacyjnych. Pierwszych nasadzeń powódka dokonała w 1995 roku. Wiosną 2009 roku w ogrodzie powódki rosła róża na pergoli (10 krzewów), krzewy owocowe – czarne i czerwone porzeczki, agrest, poziomki, truskawki, maliny (15 krzewów), borówka amerykańska, grusza, wiśnie, jabłoń oraz drzewka dekoracyjne – świerki. Nadto w ogrodzie było oczko wodne, fontanna, częściowo była położona kostka. Był też stół drewniany, taborety i miejsce do grillowania.

(okoliczności bezsporne; nadto zeznania powódki k. 231 w zw. z k. 66-67 odw oraz k. 385 – 386v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 3 min. 50 sek. do 2 godz. 44 min. 02 sek.; oświadczenie majątkowe k. 8 – 9, zeznania świadka K. J., k. 388 – 388v)

Do posesji powódki od strony północnej przylega duża działka nr (...), figurująca pod adresem ul. (...).

(okoliczność bezsporna, nadto mapa sytuacyjna k. 49)

(...) sp. z o.o. w J. istnieje na rynku od listopada 1999 r. Firma działa w branży handlowej, zajmując się sprzedażą detaliczną i hurtową głównie artykułów spożywczych i przemysłowych. Oprócz tego, przedmiot działalności obejmuje jeszcze obsługę nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek oraz obsługę nieruchomości świadczoną na zlecenie.

(odpis KRS k. 28 – 32)

Dnia 6 kwietnia 2000 r. Rada Miejska w K. wydała uchwałę Nr (...), mocą której wprowadziła zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Modyfikacje dotyczyły obszaru Nr (...) obejmującego: tereny położone pomiędzy ulicami (...), tereny leżące po zachodniej stronie ulicy (...) oraz tereny znajdujące się na trasie planowanej obwodnicy wschodniej, pomiędzy ulicami (...). Ulica (...) została zakwalifikowana do kategorii 2MN,U która zakładała istnienie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie w ramach tzw. przeznaczenia uzupełniającego dopuszczono w tej okolicy lokalizację obiektów usługowych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży. Od razu zastrzeżono też istotny wymóg dla skorzystania z tych uprawnień przewidując, iż prowadzenie wspomnianej działalności gospodarczej jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki.

(uchwała RM k. 34 – 44)

Nieruchomość przy ul. (...) nabył K. P., który zamierzał postawić na niej budynek handlowo - usługowy. Na jego zlecenie w sierpniu 2007 r. (...) w Ł. opracowała kompletną dokumentację techniczno - budowlaną dotyczącą budynku handlowo - usługowego (architektura, konstrukcja, instalacje) wraz zagospodarowaniem terenu; wewnętrznym układem dróg, chodników i parkingów, pylonami reklamowymi oraz małą architekturą.

(projekty - dokumentacja techniczno - budowlana - załącznik do akt w formie segregatora)

Powyższa dokumentacja została przedłożona w Starostwie Powiatowym w P. - Wydziale Architektury i Budownictwa, co miało miejsce we wrześniu 2007 r. Organ budowlany po zbadaniu sprawy dnia 31 października 2007 r. wydał decyzję nr (...). Podjęte rozstrzygnięcie było korzystne dla inwestora, ponieważ w całości uwzględniono jego wnioski. Mianowicie organ budowlany zatwierdził projekt budowlany oraz w odniesieniu do działek nr (...), znajdujących się przy ul. (...) w K. i udzielił pozwolenia na budowę:

- budynku handlowo - usługowego o powierzchni sprzedaży poniżej 2.000 m², wraz z: infrastrukturą instalacyjno i sieciową; oświetleniem; zjazdem z ul. (...); układem dróg wewnętrznych, chodników i parkingów;
- pylonu reklamowego;
- ogrodzenia osłonowego;
- przyłącza lokalnej kanalizacji sanitarnej i zbiornika na ścieki;
- wewnętrznej instalacji gazowej.

W treści decyzji w szczególności podkreślono, iż roboty budowlane należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie naruszając interesów osób trzecich.

(decyzja Starostwa k. 45 – 46)

K. P. nie rozpoczął jednak żadnych działań na gruncie, gdyż niedługo potem sprzedał nieruchomość pozwanej Spółce (...).

(okoliczność bezsporna)

Po nabyciu nieruchomości strona pozwana, dysponując pozwoleniem na budowę, przystąpiła do realizacji własnych zamierzeń, zakładających postawienie pawilonu handlowego w postaci supermarketu sieci (...). Spółka (...) zleciła wykonanie obiektu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., z którą już wcześniej współpracowała przy tego typu przedsięwzięciach. Tym samym (...) działał w charakterze generalnego wykonawcy, przy czym

postawienie supermarketu (...) w K. było dla spółki ósmą z kolei realizacją tego typu inwestycji dla zamawiającego. Podobnie jak we wszystkich wcześniejszych przypadkach strony zawarły stosowną umowę o generalne wykonawstwo inwestycji, co miało miejsce w dniu 20 sierpnia 2008 r. Dzień później, to jest 21 sierpnia 2008 r., doszło do protokolarnego przekazania placu budowy. W tej czynności uczestniczyli przedstawiciele zamawiającego oraz wykonawcy. (...) reprezentowali M. R. zajmujący stanowisko kierownika ds. ekspansji oraz H. K. będący kierownikiem ds. budowlanych. Natomiast w imieniu (...) występowali prezes spółki M. K. (1) oraz A. S., któremu powierzono funkcję kierownika budowy.

(umowa o generalnej wykonawstwo inwestycji k. 109 - 128; protokół przekazania placu budowy k. 47 -I 48; zeznania świadków: A. S. k. 172 odw - 173, T. K. k. 173 - 173 odw, M. R. k. 173 odw - 174, H. K. k. 174 - 174 odw)

W toku budowy firma (...) zatrudniała inne, profesjonalne podmioty celem wykonania poszczególnych prac. Całość tych działań była prowadzona w oparciu o zgromadzoną dokumentację techniczno - budowlaną. Przed przystąpieniem do właściwych robót budowlanych, najpierw ogrodzono plac budowy, przy czym jeżeli sąsiednie działki miały własne ogrodzenie to je wykorzystywano. Mimo tego na żądanie niektórych sąsiadów, postawiono dodatkowe ogrodzenia z betonowych prefabrykatów, poza tymi już istniejącymi. Pierwszym etapem prac było przygotowanie terenu, co polegało na jego utwardzeniu i zagęszczeniu. Do tych robót używano ciężkiego sprzętu w postaci zagęszczarek i koparek. Podczas tego etapu prac zniwelowano częściowy spadek terenu poprzez utworzenie specjalnego nasypu. W dalszej kolejności przystąpiono do stawiania hali sklepowej. Na końcu wybudowano parking. Przy jego konstruowaniu zastosowano wewnętrzną dośrodkowe nachylenie, a jego granice obłożono krawężnikami o wysokości 10 cm po to, aby woda spływała do instalacji kanalizacyjnej. Przez cały czas trwania budowy samochody ciężarowe dowoziły materiały budowlane. Ich rozładunek wymagał niekiedy częściowego zablokowania drogi lub też dochodziło do tarasowania sąsiednich nieruchomości.

(zeznania świadków: A. S. k. 172 odw« 173, T. K. k. 173 - 173 odw, M. R. k. 173 odw - 174, H. K. k. 174 - 174 odw)

Kilka razy teren budowy był wizytowany przez straż miejską. Interwencje były dokonywane po zgłoszeniach ze strony sąsiadów, którzy skarżyli się na różnego rodzaju uciążliwości. Powódka zgłaszała zalanie swojej posesji i strażnik miejski, który w związku z tym zgłoszeniem udał się na nieruchomość powódki, stwierdził występowanie plam fekaliowo – deszczowych. Był zalany budynek, garaż, ogródek, oczko wodne. Nie można było wejść na teren posesji. Był wzywana straż pożarna celem wypompowania wody.

Strażnik miejski stwierdził również drgania gruntu w związku z używaniem na terenie budowy ciężkiego sprzętu oraz duży hałas od pracującej maszyny. W domu powódki były odczuwalne drgania, wstrząsy, wszystko drgało, ciężko było przebywać w pomieszczeniu. W związku z powyższym, strażnik miejski szybko opuścił budynek posadowiony na nieruchomości powódki, obawiał się bowiem o swoje życie, przy tych drganiach uznał, że jest realne zagrożenie. Udał się następnie do kierownika budowy z prośbą o udostępnienie dokumentacji technicznej budowy tak, by ustalić, w jakiej odległości od zabudowy mieszkalnej maszyna do ubijania gruntu może pracować. Kierownik budowy zignorował strażnika miejskiego, odmówił wyłączenia maszyny, twierdził, że gonią go terminy. Jednak następnego dnia maszynę zastąpiono ubijaczkami ręcznymi.

(interwencje k. 141 - 148; zeznania powódki k. 231 w zw. z k. 66 - 67 odw, zeznania świadka J. C., k. 388)

Powódka w toku budowy kontaktowała się z generalnym wykonawcą, podwykonawcami, zgłaszając swoje zastrzeżenia. W miarę możliwości jej sugestie były brane pod uwagę, czego wyrazem stało się chociażby postawienie dodatkowego ogrodzenia na granicy obu działek, chociaż już po skończeniu inwestycji. Powódka nie wystosowała oficjalnego pisma do inwestora, czyli pozwanego (...) Spółki z o.o., w którym informowałaby o utrudnieniach w korzystaniu z własnej nieruchomości związanych z prowadzoną budową. Powódka takie pismo skierowała do (...) Spółki akcyjnej i dlatego- ze względu na błędne określenie adresata- pismo nie dotarło do pozwanego.

(zeznania świadków: M. R. k. 173 odw - 174, H. K. k. 174 - 174 odw; zeznania powódki k. 231, potwierdzające informacyjne wyjaśnienia k. 66 - 67 odw, zeznania świadka K. J. k. 388)

Przez cały czas trwania budowy powódka odczuwała znaczny dyskomfort z tytułu prowadzonej przez pozwanego inwestycji. Powódka w okresie inwestycji cały czas spędzała w domu z uwagi na przebytą na początku sierpnia 2008 roku operację. Prowadzone roboty powodowały dla mieszkańców sąsiadujących nieruchomości, w tym i dla powódki szereg uciążliwości i utrudnień. Maszyny budowlane generowały hałas i wibracje przez kilka godzin dziennie. Prace były prowadzone od godziny 7-19. W domu odczuwalne były drgania, drażniły szklanki. Nie można było wypocząć, wyjść do ogrodu, otworzyć okno. Oprócz hałasu, drgań, wszechobecny był brud i kurz. Powódka musiała codziennie myć okna i sprzątać, by utrzymać czystość w domu. Powódka źle znosiła psychicznie całą sytuację, zażywała środki uspokajające. Zdarzało się, że powódka miała blokowany przez kilkanaście, czy kilkadziesiąt minut wjazd do posesji przez samochody ciężarowe przyjeżdżające na budowę. Wtedy dzwoniła po straż miejską, czy policję, która podejmowała interwencje i usuwano samochody. Na terenie posesji gromadziła się też w nadmiernych ilościach woda deszczowa- opadowa, co powódka łączyła z nienależytym ukształtowaniem terenu na sąsiedniej działce. Kilkanaście razy doszło do zalania posesji, czasami wody było po kostki, stała 2-3 dni- zaczęły gnić rośliny, krzewy w ogrodzie, ogród zaczął marnieć. Powódka z mężem musieli wypompowywać wodę. Powódka po tych zalaniach odczuwała wilgoć w domu. Starła się intensywniej ogrzewać mieszkanie, co generowało wyższe rachunki za gaz. Mąż powódki podniósł teren wokół domu o około 70cm, na co wydatkowano około 20.000zł, ale nic to nie dało. Zerwał około 150m² kostki brukowej, by woda lepiej wsiąkała. W piwnicy i tak stała woda, mimo że wkopano beczki w grunt, by wyciągały wodę.

(zeznania powódki k. 231 w zw. z k. 66 – 67 odw oraz k. 385 – 386v w zw. z protokołem rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 3 min. 50 sek. do 2 godz. 44 min. 02 sek., zeznania świadka W. Ł., k. 388v – 389, zeznania świadka K. J. k. 388)

Zakończenie budowy nastąpiło na przełomie listopada i grudnia 2008 r. Strona pozwana wystąpiła do organów administracji państwowej z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Dnia 9 grudnia 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. przeprowadził kontrolę inwestycji, dokonując wizji lokalnej. W trakcie kontroli stwierdzono pewne odstępstwa i zmiany w stosunku do zatwierdzonego projektu. Zastrzeżenia (...) przede wszystkim wzbudziła zbyt duża różnica poziomów (około 0,5 - 1 m) powstała wskutek wykonania skarpy na wschodniej, zachodniej i północnej granicy działki. Z tej też przyczyny (...) dnia 18 grudnia 2008 r. wydał decyzję nr (...), mocą której odmówił wydania pozwolenia na użytkowanie. Oprócz tego dnia 26 stycznia 2009 r. zapadło postanowienie nr 3/09 zobowiązujące (...) jako właściciela nieruchomości do przedłożenia oceny stanu technicznego wykonanych robót budowlanych przy zagospodarowaniu terenu działki, zawierającej inwentaryzację geodezyjną oraz ocenę możliwości zalewania wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości, uwzględniającą również w razie konieczności projekt zabezpieczenia tychże posesji przed zalewaniem wodami opadowymi z działki nr (...). Termin na wykonanie tych czynności wyznaczono do dnia 31 marca 2009 r.

(postanowienie (...) k. 64 - 65; zeznania świadków: A. S. k. 172 odw - 173, T. K. k. 173 - 173 odw, M. R. k. 173 odw - 174, H. K. k. 174- 174 odw)

Strona pozwana wykonała nałożony nań obowiązek. Uzupełniające opracowanie budowlano - wykonawcze przygotowała (...) w Ł., a jego wiodącym zagadnieniem była ocena możliwości zalewania wodami opadowymi sąsiednich nieruchomości z działki nr (...) wraz z zaleceniami na dokończenie robót budowlanych. Zaproponowane rozwiązanie zakładało stworzenie tzw. przeciwstoku, który miał zapobiegać ewentualnemu zalewaniu. Przedłożenie tegoż opracowania w organie budowlanym przełożyło się na kolejne postanowienie nr 61/09 wydane dnia 18 lutego 2009 r. Tym razem (...) nakazał (...) wykonanie robót wyszczególnionych w opracowaniu. Pod koniec kwietnia (...) powiadomił urząd o zakończeniu prac, co protokolarnie zostało potwierdzone przez (...) w dniu 12 maja 2009 r. Poza tym (...) wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

(okoliczności bezsporne; nadto opracowanie - dokumentacja techniczno - budowlana - załącznik do akt w formie segregatora; zeznania świadków: T. K. k. 173 - 173 odw, M. R. k. 173 odw – 174)

Po załatwieniu wszelkich formalności (...) Spółka Akcyjna, będący właścicielem nieruchomości, przekazał na podstawie umowy najmu obiekt (...) spółce komandytowej z siedzibą w J., która tym samym stała się posiadaczem i użytkownikiem nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Dnia 26 czerwca 2009 r. powódka wysłała pismo do (...), domagając się podjęcia stosownych czynności i zbadania istniejących nieprawidłowości na terenie (...), powodujących to, że jej działka jest notorycznie zalewana przez wody opadowe, spływające od sąsiada. Interwencja powódki doprowadziła do tego, że (...) w dniu 2 lipca 2009 r. dokonał oględzin nieruchomości powódki. Podczas kontroli zauważono rozlewisko wody o głębokości 8 - 10 cm oraz stwierdzono różnicę wysokości w rozmiarze 0,5 - 1 m występującą na styku obu działek. Ostateczne ustalenia (...) zawarł w piśmie z dnia 21 lipca 2009 r. Powódka została poinformowana o stanie sprawy, a zwłaszcza o wszystkich postanowieniach i decyzjach podjętych względem (...). Zwrócono też uwagę, iż skarga powódki wpłynęła po intensywnych i ponadnormatywnych opadach deszczu, co mogło mieć wpływ na zaleganie wody na nieruchomości powódki. Na koniec zasugerowano powódce, aby rozważyła możliwość przyłączenia się do istniejącej kanalizacji deszczowej, tym bardziej iż sąsiednia działka (...) została utwardzona, co utrudnia naturalne wchłanianie i odprowadzanie wód opadowych.

(pismo powódki k. 63; protokół kontroli k. 102 - 103; stanowisko (...) k. 50 - 51)

Powódka we własnym zakresie sprawdziła stan techniczny nieruchomości, zlecając okresowy przegląd, który odbył się dnia 22 sierpnia 2009 r. Zatrudnieni przez powódkę specjaliści orzekli, iż nieruchomość jest w dobrym stanie technicznym, chociaż występują też pewne usterki. Zauważono wewnętrzne zawilgocenie ścian w piwnicy oraz zaczynający się proces obumierania drzew iglastych. Oba te zjawiska połączyli z zalewaniem nieruchomości powódki przez wody opadowe. Oprócz tego stwierdzili różnicę poziomów sąsiednich działek mieszczącą się w przedziale 0,5 - 1 m.

(przegląd okresowy - specyfikacja k. 82 - 86)

Powódka zaobserwowała, że okresie budowy obiektu handlowego w jej budynku pojawiły się zarysowania, których wcześniej nie było.

(zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 3 min. 50 sek. do 2 godz. 44 min. 02 sek., zeznania świadka K. J., k. 388 - 388v)

Od momentu otwarcia sklepu (...) największą dolegliwość dla powódki stanowił reklamowy banner świetlny, który nocą oświetlał podwórko powódki, świecił w okno. Powódka musiała też znosić hałas związany ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym samochodów klientów, robiących w sklepie zakupy. Wzmożony ruch był w okresach przedświątecznych. Oprócz hałasu w dzień, powódka słyszy w nocy hałas samochodów wykonujących manewry na parkingu. Kierowcy na tym placu ćwiczą technikę jazdy. Zimą uczą się hamowania. W nocy parking jest ogólnodostępny, podobnie jak w dzień - wjazd nie jest limitowany. Hałas na parkingu przed sklepem powoduje, że powódka budzi się w nocy, ma utrudniony w nocy wypoczynek.

(zeznania powódki k. 231 w zw. z k. 66 - 67 odw)

Obecnie powódka nie czuje się na swojej nieruchomości bezpiecznie, brakuje jej intymności - nie może korzystać swobodnie z ogrodu w lecie. Zdarzyła się taka sytuacja, że gdy powódka przebywała w ogrodzie z wnukiem, ktoś przez płot wrzucił butelkę. Ludzie przez płot przerzucają śmieci, butelki. Z uwagi na wysoki, betonowy płot odgradzający nieruchomość powódki od sąsiedniej działki, powódka czuje się jak osaczona. W związku z zalewaniem nieruchomości powódki wodami opadowymi uległy zniszczeniu (zmarniały) nasadzenia w ogrodzie powódki.

(zeznania powódki, protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 3 min. 50 sek. do 2 godz. 44 min. 02 sek., zeznania świadka W. Ł., k. 388v – 389)

Budynek handlowy strony pozwanej został usytuowany na podwyższonym terenie po to, by był on lepiej widoczny dla potencjalnych klientów. W celu podwyższenia terenu nawieziono tłuczeń, pod tłuczniem zaś jest warstwa piasku.

(zeznania świadka Ł. K., k. 491 – 492)

Budynek (...) powstał w technologii tradycyjnej, murowanej. Nie uwzględniano w projekcie warunków gruntowych, strona pozwana nie wykonywała żadnej ekspertyzy co do wód gruntowych. Były jedynie dokonywane odwierty, które miały pokazać sposób posadowienia budynku oraz ewentualne zanieczyszczenia gruntu. Prace budowlane były prowadzone jedynie w ciągu dnia, nie było dodatkowego oświetlenia placu budowy.

Pozwana spółka jest właścicielem nieruchomości i jej zarządcą.

Strona pozwana nie zainstalowała monitoringu parkingu usytuowanego przed sklepem – nie ma kamer na zewnątrz budynku. Baner reklamowy nie świeci nocą. Oprócz neonu zainstalowane jest oświetlenie parkingu.

Samochód dostawczy przyjeżdża raz dziennie przed godziną 8 rano, nie przyjeżdża w sobotę i w niedzielę.

(zeznania świadka M. R., k. 387 – 387v)

Okresowe zalewanie (podtapianie) nieruchomości powódki, a także nieruchomości sąsiedniej (dz. (...)) następuje na skutek zmiany warunków hydrologicznych spowodowanych realizacją budowy posesji należącej do (...) Sp. z o.o. przy ul. (...) w K.. Główną przyczyną okresowego zalewania jest podniesienie poziomu terenu opadającego poprzednio w kierunku północnym i jego zniwelowanie (w tym powyżej wysokości wskazanej w projekcie np. wzdłuż ogrodzenia od strony wschodniej m.in. przy działkach nr (...)) przy użyciu w większości gruntów spoistych (stwierdzonych w nasypie od strony wschodniej). Dodatkową, równie istotną przyczyną zmian warunków hydrologicznych są skutki wykonanych w początkowej fazie budowy, prac polegających na utwardzeniu i zagęszczeniu gruntu przy użyciu zagęszczarek i koparek. Jak ogólnie wiadomo, powoduje to silne zmiany w przypowierzchniowej strefie aeracji, w której w naturalnych warunkach znajduje się stosunkowo dużo miejsca dla kilku rodzajów wód i powietrza gruntowego, umożliwiającego funkcjonowanie przepływu podpowierzchniowego nawet w gruntach o słabej przepuszczalności. Funkcjonowanie tego rodzaju przepływu w kierunku niżej położonego obszaru i rowów melioracyjnych w okresie poprzedzającym budowę nie budzi wątpliwości m.in. z powodu wykorzystywania działki nr (...) do celów rolniczych, w tym prowadzenia typowych prac polowych. Nie bez znaczenia była także roślinność pokrywająca działkę nr (...) podczas okresów wegetacyjnych, która przyczyniała się - najogólniej - do zwiększenia zużycia wody pochodzącej zarówno z działki nr (...) jak i sąsiednich, powodując tym samym „odblokowanie” kanałków i porów, którymi wody podpowierzchniowe przesączały się w obrębie działki nr (...). Podniesienie terenu wzdłuż płotu stanowiącego granicę z działką nr (...) o co najmniej 38-40 cm uniemożliwiło także jakikolwiek spływ wód po powierzchni. Mając na uwadze słabo przepuszczalne grunty występujące na działce nr (...), na co właściciele tej działki nie mają wpływu, a także ukształtowanie powierzchni topograficznej i zakres planowanych prac związanych z budową pawilonu handlowego, negatywny wpływ inwestycji na lokalne warunki hydrologiczne był możliwy do przewidzenia.

Przed zagospodarowaniem działki (...) woda odpływała z tej działki w kierunku północnym, tj. w rejon podmokłych łąk i rowu. Obecnie woda deszczowa z działki (...) ujmowana jest w system kanalizacji i odprowadzana do zbiornika, z którego powinna być regularnie wywożona.

Aktualnie działka powódki znajduje się w lokalnym zagłębieniu, co wraz z gruntem o przepuszczalności słabej sprzyja utrzymywaniu się (stagnacji) wód opadowych.

Utrzymywaniu się wód opadowych w obrębie nieruchomości oraz zaprzestaniu zalewania sąsiednich nieruchomości można zapobiec np. poprzez wybudowanie systemu odwadniającego.

(...) zalewanie działki powódki oznacza, że woda gromadzi się na działce powódki w różnych okresach roku, a długość okresów jej utrzymywania się jest zróżnicowana. W aktualnych warunkach hipsometrycznych i geologicznych działka powódki może być podtapiana w zależności od czasu trwania opadów atmosferycznych, ich natężenia, rodzaju opadów atmosferycznych, stopnia nasycenia gruntu wodą, stopnia przemarnięcia gruntu, temperatury powietrza i in. Z tych też powodów działka może być podtapiana nie tylko w przypadku ulewnych deszczy, zwłaszcza w półroczu zimowym.

Usypanie na działce (...) w bezpośrednim sąsiedztwie działki (...) nowej warstwy materiału o miąższości 38-40 cm (stanowiącej sztuczną barierę) na obszar o naturalnym nachyleniu uniemożliwia dotychczasowy spływ wód po powierzchni z tejże (441/1) działki. W okresie przed budową parkingu i pawilonu (...), woda odpływała swobodnie zgodnie z nachyleniem terenu w kierunku obecnej działki (...), poprzednio obszarem użytkowanym rolniczo. Działka pozwanej znajduje się w naturalnym obniżeniu. Obecnie spływ wody jest znacznie utrudniony; działka strony pozwanej została – przez nasypanie ziemi – podwyższona.

Strona pozwana wyrównała teren działki nr (...), który poprzednio był użytkowany rolniczo. Zabiegi agrotechniczne oraz zużycie dużych ilości wody przez rośliny równoważyły bilans wodny na tym obszarze. Zaprzestanie działalności rolniczej mogło spowodować okresowe gromadzenie się wody podczas spływu jej nadmiaru w kierunku północnym. Stąd też pozwana powinna wybrać takie rozwiązanie techniczne, które zapobiegałoby zarówno gromadzeniu się wody na działce nr (...) jak i na działkach sąsiednich. Poza tym, pozwana nie wyrównała terenu w dosłownym tego słowa znaczeniu, lecz nałożyła dodatkowy materiał na większość swojej działki, w tym w miejscu sąsiadującym z działką nr (...).

Zmiana warunków hydrologicznych spowodowanych realizacją obiektu (...) polega na zachwianiu bilansu wodnego na tym obszarze.

Budowa na działce (...) nie zmieniła składu gruntu na działce powódki. Przed zabudową działka (...) stanowiła obszar naturalnego spływu wód z działek. Zabudowa działki (...) spowodowała utrudnienie spływu wody z działki powódki i okresowe utrzymywanie się wody na działce. Na działce powódki nie było i nie ma systemu odprowadzania wody opadowej.

Zgodnie z nachyleniem terenu w okolicy działki nr (...) woda z krótkiego odcinka chodnika w pasie ulicy (...) może spływać na działkę powódki. Nie wydaje się jednak, że może „zalewać” działkę powódki z powodu małego obszaru alimentacji.

(opinia biegłego z zakresu hydrologii, k. 421 – 431, pisemna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu hydrologii, k. 474 – 478, ustna uzupełniająca opinia biegłego z zakresu hydrologii, k. 488 – 491)

Budowa pawilonu handlowego w K. przy ul. (...) była prowadzona w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę oraz projekt budowlany zatwierdzony przez Starostę (...). Inwestor posiadał prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a cała inwestycja była zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Podczas realizacji inwestycji organy budowlane nie zgłaszały żadnych zastrzeżeń, a sam obiekt został odebrany i przekazany do użytku, co oznacza, iż wszystko odbyło się zgodnie z szeroko rozumianymi zasadami sztuki budowlanej. Mimo tego w toku budowy doszło do pewnych odstępstw w porównaniu do pierwotnych zamierzeń, które objawiły się odmiennym ukształtowaniem terenu. Dokładnie rzecz biorąc, nastąpiło podwyższenie terenu wzdłuż granicy wschodniej, północnej i zachodniej oraz pojawiła się wcześniej nieplanowana skarpa. Ten problem zauważono dopiero w chwili zgłoszenia zakończenia robót, co zaowocowało interwencją organów budowlanych, które nakazały inwestorowi złożenie wyjaśnień oraz przedłożenie stosownego opracowania na temat oceny stanu technicznego wykonanych robót przy zagospodarowaniu terenu. Mimo tego nie było żadnych przeszkód do tego, aby zauważyć te zmiany już na etapie przygotowywania dokumentacji oraz ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę.

Budynek mieszkalny powódki znajdujący się w części frontowej o konstrukcji tradycyjnej murowany z cegły ceramicznej pełnej na zaprawie cementowo-wapiennej parterowy z poddaszem i częściowym niskim

podpiwniczeniem, stropami drewnianymi a nad piwniczkami stalowo-betonowymi, dachem drewnianym nie posiada widocznych i znacznych śladów (objawów) uszkodzeń konstrukcji.

W części pomieszczeń parteru pod posadzkami (podłogami) pomieszczeń mieszkalnych wykonane zostały piwniczki o niskiej wysokości, typowe dla okresu budowy budynków w rejonach m.in. i wiejskich z przeznaczeniem do przechowywania plodów rolnych w okresie zimowy. Do piwniczek wchodzi się z poziomu podłogi parteru.

Piwniczki te nie posiadają podłoży, posadzek i izolacji przeciwwilgociowych - co powoduje, iż w czasie dużych opadów i zawilgocenia gruntu woda gruntowa wpływa w przestrzeń w obrysie ścian fundamentowych podpiwniczenia i pod spódnie przestrzenie podposadzkowe zalegające na powierzchni gruntu. Woda ta zawilgaca fundamenty i ściany fundamentowe. Brak jest pęknięć i uszkodzeń ścian i stropów niskich pomieszczeń piwnicznych. Ściany poddasza są z cegły od wewnątrz nie otynkowane, więźba dachowa drewniana, konstrukcja krokwiowo-płatwiowa, pokrycie z papy na odeskowaniu. Brak jest także pęknięć poza miejscem połączenia ściany w narożnikach oraz w 14 długości ściany szczytowej (prostopadłej do ulicy) w jej górnej części (wieniec). Miejscowe ślady są na powierzchni deskowania i ścian po zalaniu wodą opadową. W trzech miejscach na powierzchni tynku ściany elewacji w jej górnej części widoczne są pęknięcia pionowo skośne. Ściana murowana ogrodzenia, nieotynkowane w części frontowej przy budynku gospodarczym - ślady po zawilgoceniu. Pierwsze od frontu pomieszczenie gospodarcze jest murowane ze stropami żelbetowymi z wejściem od strony wjazdu na posesję. Widoczne są miejscowe ślady po zawilgoceniu. Występuje pęknięcie pionowe i skośne ściany podłużnej oraz na styku - połączeniu ściany podłużnej i poprzecznej. Można zauważyć miejscowe ślady w postaci wykwitów, złuszczeń powłoki malarskiej w rejonie przyposadzkowym, ślad po zacieku wodnym z połaci dachowej. Wokół i przy budynkach gospodarczych są nawierzchnie z płyt chodnikowych w kolorze różowym i szarym, trawniki, nasadzenia roślinne. Nawierzchnia w rejonie wjazdu na nieruchomość od strony ul. (...) wykonana jest z płyt chodnikowych i płyt ażurowych betonowych. Ogrodzenia od strony granicy z sąsiadem (od wschodu) wykonane jest z płyt i słupków żelbetowych, natomiast ogrodzenia od strony pozwanego z płyt i słupków betonowych, przesł metalowych rozpiętych za słupach betonowych (murowanych), murowane z cegły, wzmocnione pilastrami - słupami murowanymi, murowane z bloczków żwirobotonowych t. (...). Brak jest uszkodzeń ogrodzeń. Pozostałe budynki gospodarcze są o różnej konstrukcji -murowanej, z płyt i słupków żelbetowych t. ogrodzeniowego w części drewniane. Brak jest uszkodzeń obiektów gospodarczych. W środkowej części nawierzchni trawnika znajduje się mała studzienka z beczki, w której powódka okresowo w czasie opadów atmosferycznych montuje pompę do odpompowywania wody, która zalega na powierzchni gruntu. Od strony pozwanego ogrodzenie żelbetowe wykonane jest ze słupków i płyt.

W budynku mieszkalnym powódki występują niewielkie uszkodzenia w postaci zarysowań i pęknięć (3 miejsca). W pierwszym budynku gospodarczym od strony budynku mieszkalnego występują pęknięcia ścian w 3 miejscach.

W piwnicy budynku mieszkalnego widoczne ślady po zawilgoceniu podłoża gruntowego i zawilgocenia ścian. Na fragmencie ogrodzenia murowanego z cegły i pierwszym budynku gospodarczym widoczne są plamy po okresowym zawilgoceniu.

Z uwagi na wiek budynków, sposób wykonania i ich konstrukcję - nie istnieje związek przyczynowy między tymi uszkodzeniami a działaniami pozwanej.

Piwniczki znajdujące się w budynku mieszkalnym z uwagi na brak izolacji pionowej, poziomej, brak podłoży i posadzek zawsze były i będą nadal poddane okresowemu zawilgoceniu.

Nie można wykluczyć, iż niewielkie pęknięcia ściany budynku mieszkalnego i pierwszego budynku gospodarczego powstały w czasie pracy ciężkiego sprzętu w związku z prowadzonymi pracami przez pozwanego podczas budowy nawierzchni betonowej.

Stwierdzone pęknięcia nie zagrażają bezpieczeństwu konstrukcji obu budynków, są możliwe do usunięcia przy niewielkich nakładach finansowych. Okresowe zaleganie wód powierzchniowych może powodować zwiększenie wilgotności w elementach konstrukcji i wykończeniu budynków powódki.

W przeszłości na terenie całego obszaru sąsiadujących działek powódki i pozwanej występował spływ wód powierzchniowych i opadowych w sposób naturalny nawiązujący do spadków terenu oraz istniejącej w pobliżu sieci melioracyjnej w kierunku północnym. W przeszłości teren posiadał znaczny spadek.

Zmiany warunków hydrologicznych spowodowane realizacją obiektu pozwanego spowodowało zwiększenie okresowego zalewania (podtapiania) nieruchomości powódki, w tym również niewyzolowanych piwniczek znajdujących się w budynku mieszkalnym - podczas dużych opadów deszczu. Grunty w tym rejonie są zróżnicowane i słabo przepuszczają wodę, co utrudnia swobodny i naturalny odpływ.

Sposób wykonania budynku mieszkalnego powódki w szczególności pomieszczenia piwniczek może przyczynić się do okresowego pojawiania się wody w piwnicy oraz zawilgocenia ścian fundamentowych.

Wiek budynku, brak zabezpieczenia przeciwwilgociowego ścian i podłóży piwnic, zmiana warunków gruntowo – wodnych w terenie w czasie budowy pawilonu (...), a także prace ciężkiego sprzętu podczas budowy nawierzchni parkingu mogły spowodować powstanie niewielkich pęknięć. Niewielkie pęknięcia ścian budynku mogły powstać jeszcze przed budową obiektu (...).

Pozwana nie sporządziła inwentaryzacji stanu technicznego budynków na sąsiadujących z jej nieruchomością działkach.

Niewielkie stwierdzone uszkodzenie ścian budynków powódki mogły być spowodowane występowaniem wysokiego poziomu wód gruntowych i okresowymi zmianami temperatur.

Budynek gospodarczy powódki posiada poziom posadzek znacznie niżej, niż budynek mieszkalny i jest bardziej narażony na zalanie wodami opadowymi, niż budynek mieszkalny. Niewielkie pęknięcia ścian, również mogły powstać w związku ze zmianami miejscowych warunków wilgotnościowo – gruntowych.

Budynek mieszkalny powódki nie posiada izolacji poziomych i pionowych przeciwwilgociowych ścian fundamentowych (piwnicznych).

Szacunkowa wartość robót koniecznych do wykonania w celu usunięcia uszkodzeń-spękań ścian budynków wynosi 1.500zł.

Podczas budowy pawilonu handlowego i nawierzchni parkingu i dróg dojazdowych - wykonano prace polegające na niwelacji terenu oraz jego dodatkowym podniesieniu odmiennie od założeń projektowych. Nawierzchnia parkingu i trawnika pozwanej w obrębie granicy działki powódki została wyniesiona w stosunku do stanu poprzedniego, tj. z przed przystąpieniem do budowy o około 40cm. Podczas budowy (...) handlowego (...) oraz nawierzchni dróg, parkingów, chodników i skarp ziemnych zmienione zostały istniejące naturalne terenowe warunki gruntowo-wodne - co związane było z podniesieniem terenu i jego niwelacją. Poprzednio istniejące przypiły wód w kierunku północnym zostały zakłócone, co obecnie utrudnia szybki odpływ wód z działki w kierunku działki pozwanej i działek sąsiednich oraz powoduje dłuższe zaleganie wody w obszarze działki powódki. Powódka w czasie dużych opadów odpompowuje część zalegającej wody ze swojej działki, przy użyciu pomp i prowizorycznych instalacji w kierunku ulicy (...).

W chwili obecnej brak jest widocznych szkód w naniesieniach budowlanych i roślinnych znajdujących się na gruncie nieruchomości powódki, poza widocznymi pęknięciami ścian.

Szkody powstające okresowo na gruncie nieruchomości powódki powstają na skutek zalewania i gromadzenia się wód powierzchniowych. W przyszłości nieruchomość powódki również była zalewana w czasie intensywnych opadów deszczu i topniejącego śniegu.

W wyniku działań pozwanej w okresie od sierpnia 2008r. do chwili obecnej rozmiar (wielkość) zalań nieruchomości powódki uległa zwiększeniu, gdyż zakłócony został poprzedni w miarę naturalny odpływ i spływ wód powierzchniowych (opadowych).

To zakłócenie odpływu i dłuższe zaleganie wody na nieruchomości powódki związane jest ze zmianą struktury gruntu w wierzchnich jej warstwach oraz podniesieniem terenu na nieruchomości pozwanej.

Powstała szkoda to okresowe zaleganie wody na powierzchni terenu i zawilgocenie części elementów konstrukcji i wykończenia naniesień budowlanych.

W chwili obecnej w budynkach powódki występują niewielkie uszkodzenia. Pęknięcia ujawnione w kilku miejscach ścian budynków mogły zostać spowodowane błędami wykonawstwa w czasie budowy, eksploatacją w związku wiekiem budynku ewentualnie w wyniku oddziaływania wody z opadów atmosferycznych, wody przenikającej z gruntu, która higroskopijnie i okresowo nawilgaca dolne części budynków. W środowisku wodnym, które na przedmiotowej nieruchomości występuje w porach jesienno-zimowo-wiosennych w większym natężeniu niż przed sierpniem 2008r., kiedy nie było jeszcze obiektów pozwanej - mogą zachodzić procesy korozji materiałów budowlanych, przy czym ich rodzaj i stopień nasilenia zależą od właściwości chemicznych wody i czasu oddziaływania.

W przeszłości budynki powódki również były narażone na oddziaływanie wody, przede wszystkim w postaci wód gruntowych, jednak po wybudowaniu obiektów pozwanej intensywność oddziaływania znacznie wzrosła.

Poza korodującym oddziaływaniem wód gruntowych na konstrukcję podziemne budynków (fragmenty, ściany fundamentowe, podłoża), podobne oddziaływania wynikają z samych gruntów w postaci chemicznej, biologicznej i mechanicznej, m.in. uszkodzenia konstrukcji przez rozsadzające działanie korzeni roślin na fundamenty.

Występują również procesy korozji mikrobiologicznej najczęściej w gruntach mulastych, błotnistych oraz zawierających siarkowodor i substancje gnijące.

Zmiany dotychczasowego tj. przed 08/2008r. ukształtowania gruntów na nieruchomości pozwanej spowodowało również zmianą warunków hydrologicznych nieruchomości powódki, które mogą w dłuższym przedziale czasu spowodować zwiększenie się rozmiaru i rodzaju uszkodzeń w naniesieniach budowlanych.

Szacunkowa wartość robót związanych z likwidacją uszkodzeń ścian budynków wynosi – jak już wskazano powyżej – 1500zł.

Wykonywanie przez powódkę w okresie od sierpnia 2008r. do chwili obecnej prac zabezpieczających takich jak: wypompowywanie wody z piwnic, usuwanie wody z terenu nieruchomości, podwyższanie terenu, zerwanie i przełożenie płyt betonowych nawierzchni utwardzających działkę na wyższym poziomie, wkopanie beczek zbierających wodę, którą odpompowywano na zewnątrz nieruchomości były uzasadnione.

Piwnice budynku mieszkalnego powódki z uwagi na ich konstrukcję, mogły być również zalewane przed sierpniem 2008r. Biorąc pod uwagę aktualny poziom terenu nieruchomości powódki, rodzaj i usytuowanie otworów drzwiowych budynków gospodarczych i ogrodzeń podwyższenie terenu działki mogło wynosić co najwyżej około 10cm na części powierzchni.

Szacunkowy koszt wykonania przez powódkę prac zabezpieczających wynosi 23.000 złotych.

W celu zabezpieczenia na przyszłość nieruchomości powódki przed zalewaniem i doprowadzeniem nieruchomości powódki do stanu sprzed sierpnia 2008 roku winien zostać wykonany kanał ściekowy na nieruchomości, bądź

drenaż wraz ze studzienkami, od których woda deszczowa odprowadzona by była do kanalizacji miejskiej. Ponadto, należałoby odpowiednio zniwelować i wyprofilować teren i nawierzchnię działki.

Szacunkowy koszt prac jakie winny być wykonane na nieruchomości powódki w celu zabezpieczenia na przyszłość nieruchomości przed zalaniem wynosi 75.000 złotych.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 182 - 203; ustna opinia uzupełniająca k. 229 - 230 odw, pisemne opinie uzupełniające, k. 511 - 525, k. 560 - 566)

Aktualnie obowiązująca norma „PN-EN 12464- 1:2003(U). Technika świetlna. Oświetlenie miejsc pracy. Część 1: Miejsca pracy wewnątrz pomieszczeń”, która zastąpiła dotychczas obowiązującą normę „PN- 84/E-02033” określa jedynie wymagania jakościowe i ilościowe dotyczące oświetlenia stanowisk pracy znajdujących się wewnątrz pomieszczeń pracy. W normie zawarte są parametry określające otoczenie świetlne stanowisk pracy, takie jak: rozkład luminacji, natężenie oświetlenia, olśnienie, kierunkowość światła, oddawanie barw i postrzeganie barwy światła, migotanie, oświetlenie elektryczne uzupełniające światło dzienne, których spełnienie, poza zapewnieniem wymaganego poziomu natężenia oświetlenia winno zapewnić również odpowiednią wygodę widzenia, wydolność wzrokową oraz bezpieczeństwo pracownika. Jednakże wszystkie powyższe parametry dotyczą stanowisk pracy i - pracowników, a nie osób cywilnych, w stosunku do której można je stosować jedynie w sposób pośredni.

Jako najniższe natężenie oświetlenia w powyższej normie przyjęto 20 lx, co jest natężeniem światła emitowanym przez naturalne źródła światła, takie jak księżyc w nocy, wystarczające do dostrzeżenia rysów ludzkiej twarzy. Wartością najwyższą jest 5 000 lx, a więc natężenie światła w jasny, słoneczny dzień. Cała skala natężenia oświetlenia mieści się więc w przedziale 20 - 5 000 lx, przy czym przyjmuje się, iż natężenie światła emitowane przez uliczne latarnie oraz neony wynosi ok. 200 lx, a więc jest dla człowieka zupełnie nieszkodliwe, 10 razy mniejsze niż natężenie światła w pochmurny dzień.

Natężenie oświetlenia co do zasady nie jest czynnikiem szkodliwym dla zdrowia, lecz jedynie uciążliwym, a więc tylko i wyłącznie takim, które w nadmiarze bądź niedomiarze prowadzi do pewnych niedogodności dla pracownika.

Istotne jest zagadnienie tzw. olśnienia, a w szczególności tzw. olśnienia przykrego (przeszkadzającego). Chodzi bowiem o to, iż źródła światła tj. reklama oraz lampy są usytuowane względem nieruchomości powódki w ten sposób, że ich światło wydaje się jaskrawe, może „razić w oczy” osoby, które bezpośrednio patrzą w ich kierunku. Poziom olśnienia zależy tutaj nie tyle od natężenia oświetlenia, co od kąta i kierunku źródła światła oraz kontrastu wynikającego z różnicy pomiędzy miejscami oświetlonymi oraz ciemnymi. Dobrym przykładem jest tutaj światło reflektorów nadjeżdżającego z przeciwka samochodu. Natężenie światła emitowanego przez reflektory nie jest wyższe niż kilkaset luxów, ale jego „odbiór” przez człowieka zależy od kierunku z jakiego na nie patrzy oraz od tego czy jest dzień czy noc. Zostanie więc przez nie olśniony jedynie w pewnych warunkach (w nocy, przy patrzeniu na wprost) podczas, gdy w innych warunkach światło to może być zupełnie nieszkodliwe tzn. nie powoduje olśnienia. Podobnie jest z olśnieniem spowodowanym przez światło emitowane przez reklamę oraz lampy w przedmiotowej sprawie. Natężenie tego oświetlenia jest znikome, ale światło to, obserwowane z pokoju powódki pod pewnym kątem lub z pewnych miejsc może dawać efekt olśnienia, choćby w postaci tzw. poświaty. Jest on jednak całkowicie nieszkodliwy dla zdrowia i może stanowić jedynie co najwyżej pewną niedogodność, łatwą zresztą do wyeliminowania, choćby poprzez zasunięcie zasłon i odcięcie tym samym źródła światła.

Brak jest norm, które określają dopuszczalne natężenia oświetlenia na zewnątrz budynków, wobec czego nie można, za pomocą pomiarów ustalić, czy normy te nie zostały przekroczone. Można natomiast w drodze analogii zastosować odpowiednio normy dotyczące oświetlenia stanowisk pracy wewnątrz budynków, przy czym należy tutaj podkreślić, iż normy te zostały opracowane w tym celu, aby zapewnić należyte oświetlenie stanowisk pracy podczas wykonywania określonych zadań związanych z pracą. Tymczasem, powódce światło spowodowane olśnieniem przeszkadza nie w wykonywaniu pracy, ale w odpoczynku, a na to żadnych norm nie ma. Problem olśnienia związanego ze światłem emitowanym przez lampy oraz reklamę w dużym stopniu zależy od subiektywnych odczuć powódki, w związku z czym

nie poddaje się obiektywnej ocenie. Natomiast z całą pewnością, prócz ewentualnego dyskomfortu psychicznego, nie powoduje żadnych obiektywnie szkodliwych skutków dla zdrowia ludzi.

(opinia biegłego z zakresu BHP, k. 571 – 574)

Grunt na nieruchomości powódki jest zawodniony, okresowo zatapiający. Występuje oddolne i odgórne zawodnienie gleby. Występujący na nieruchomości wysoki poziom wody gruntowej (około 51 – 60 cm p.p.t.) jest bardzo wysoki i wyraźnie szkodliwy dla znajdujących się na posesji nasadzeń roślinnych. Woda podsiąka i wypełnia pory w glebie znacznie wyżej ponad poziom wody gruntowej. W takich warunkach w wyniku większego opadu teren jest zalewany co stwarza bardzo niekorzystne warunki dla roślin, szczególnie dla upraw sadowniczych. Woda wypiera z gleby powietrze w tym konieczny dla roślin tlen, a ponadto wskutek rozpuszczenia się w wodzie wydzielanego przez korzenie dwutlenku węgla powstaje kwas węglowy zakwaszający glebę. Na glebach zawodnionych drzewa i krzewy łatwo przemarzają, są osłabione, łatwiej ulegają chorobom i w efekcie często zamierają.

Sama gleba na posesji powódki nie straciła walorów użytkowych i nie wymaga rekultywacji. Istniejący stan zawodnienia posesji powódki nie polepszy się, lecz będzie się pogarszał. Konieczne jest działanie, które doprowadzi do obniżenia poziomu wód gruntowych i odwodnienie terenu.

Wartość utraconych nasadzeń wyniosła:

- utracone róże: 17,99 złotych x 10 sztuk = 179,90 złotych;
- utracone krzaki malin: 7,39 złotych x 15 sztuk = 110,85 złotych;
- utracone świerki kaukaskie: 240 złotych x 2 sztuki = 480 złotych.

(opinia biegłego do spraw rolnictwa, k. 607 – 609, pisemna opinia uzupełniająca biegłego do spraw rolnictwa, k. 729 – 730, ustna opinia uzupełniająca biegłego do spraw rolnictwa, protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 27 min. 42 sek. do 52 min. 23 sek.)

W dniu 4 października 2013r przeprowadzono pomiary emisji hałasu przemysłowego pochodzącego z obiektu handlowego (...) znajdującego się w K. przy ul. (...) na działce ewidencyjnej nr (...) na terenie zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na wschód przy ul. (...).

Z uwagi brak możliwości wykonania pomiarów hałasu przy braku oddziaływania badanego źródła obiektu handlowego (...) pomiar tła akustycznego wykonano w dodatkowym punkcie pomiarowym - co jest zgodne z obowiązującą metodyką opublikowaną w Załączniku nr 6 do Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 4.11.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (DZ.U. Nr 206, poz. 1291).

Punkty pomiarowe zlokalizowano zgodnie z obowiązującą metodyką. Pierwszy punkt pomiarowy zlokalizowany został na terenie chronionym akustycznie na działce ewidencyjnej nr (...) - jest to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Mikrofon umieszczono wysokości 4,0 m i skierowano w kierunku zachodnim.

Drugi punkt pomiarowy, w którym wykonano pomiar tła akustycznego zlokalizowany został na terenie chronionym akustycznie na działce ewidencyjnej nr (...). Mikrofon umieszczono na wysokości 4,0 m w cieniu akustycznym budynku gospodarczego i skierowano w kierunku zachodnim.

Ponieważ różnica poziomów równoważnych uzyskanych dla sytuacji praca i tło jest mniejsza od 3 dB, to zgodnie z obowiązującą metodyką nie można określić emisji hałasu metodą miarową. W związku z powyższym, ocena oddziaływania akustycznego powinna być wykonana metodą obliczeniową opartą na Polskiej Normie PN-ISO 9613-2:2002. Źródła hałasu ujęte w obliczeniach stanowią: hałas komunikacyjny (związany z ruchem po terenie), hałas ze źródeł stacjonarnych związany z pracą instalacji chłodniczej (inne źródła hałasu nie mają żadnego znaczenia

dla środowiska z uwagi na odległość i ekranowanie przez budynek (...)). Oddziaływanie akustyczne wykonane zostało w oparciu o natężenie ruchu komunikacyjnego występującego w dniu 4 października 2013r. w godzinach 8:00 - 16:00.

Poruszające się po terenie samochody zasymulowano jako punktowe ruchome źródła hałasu, dla których drogę przejazdu podzielono na segmenty o długości 20 m, umieszczając w środku każdego z nich źródło zastępcze. Przyjęto, że prędkość ruchu na trasie nie przekroczy 20 km/h, jest pośrednią prędkością pojazdów poruszających się po analizowanym terenie i wykonujących operacje jazda na wprost, manewrowanie, parkowanie. Wielkość emisji hałasu związanej z ruchem pojazdów (określenie poziomu mocy akustycznej L_{wa} wjazdu w ruchu) po terenie wyznaczono zgodnie z metodyką określoną w Załączniku nr 6 do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 4.11.2008 r. w sprawie wymagań w zakresie prowadzenia pomiarów wielkości emisji oraz pomiarów ilości pobieranej wody (DZ.U. Nr 206, poz. 1291). Wysokość lokalizacji punktu emisji hałasu przyjęto 0,6 m nad powierzchnią terenu (przy prędkości 20 km/h najgłośniejszymi źródłami hałasu jest silnik oraz rura wydechowa). Do obliczeń prowadzono, że pojazdy poruszają się będą po powierzchni utwardzonej. W okresie 8 kolejnych godzin pory dnia na teren wjechało 413 pojazdów osobowych i dostawczych (o masie do 3,5 t) oraz 6 pojazdów ciężarowych (o masie powyżej 3,5 t, w tym tylko jeden TIR do strefy dostaw). Ponieważ teren obiektu handlowego (...) posiada jeden wjazd z ul. (...), przyjęto założenie, że liczba przejazdów po terenie równa jest podwojonej liczbie wjazdów na teren. Na części dróg wewnętrznych przyjęto natężenie ruchu pojazdów równe 50 %, 25 %, 12,5 % wjazdów, czyli emisję hałasu obniżono o 3 dB, 6 dB oraz 9 dB.

Ponieważ podczas realizowanych pomiarów dnia 4 października 2013r w godzinach 5:00 - 6:00 nie odnotowano ruchu pojazdów po terenie, to nie uwzględniano emisji hałasu z ruchu pojazdów dla obliczeń pory nocy.

Analizowany obiekt handlowy (...) wraz z częścią techniczną, administracyjną socjalną oraz magazynową zasymulowano jako „ekrany akustyczne”. Ponadto, w obliczeniach uwzględniono ogrodzenie z płyt betonowych znajdujące się między terenem obiektu handlowego (...) (na działce (...)) a terenem podlegającym ochronie przed hałasem (działka (...)). Ogrodzenie z płyt betonowych posiada wysokość ok. 2 m licząc od strony obiektu handlowego (...). Wszystkim elementom nie stanowiącym źródeł hałasu tzw. ekranom akustycznym nadano wartość współczynnika odbicia równą 1 (zgodnie z tabelą 4 Normy PN-ISO 9613-2:2002), co oznacza, że cała fala akustyczna podająca na tą powierzchnię zostanie od niej odbita. Przyjęcie takiego współczynnika dla opisu przegród zewnętrznych jest przyjęciem najbardziej niekorzystnych założeń do obliczeń. Pod nazwą „ekran akustyczny” rozumie się wszystkie fragmenty obiektów budowlanych, które nie stanowiąc będą źródeł hałasu.

W dniu 4 października 2013r zinventaryzowano elementy infrastruktury technicznej obiektu handlowego (...) zlokalizowane na wschodniej elewacji budynku. Są to skraplacze ścienne typu Mitsubishi PUHZ-RP140YKA (4 szt) oraz Mitsubishi MXZ-2C52VA (1 szt). Wielkość emisji hałasu przyjęto na podstawie kart katalogowych. W porze nocy wykonane obliczenia uwzględniają oddziaływanie akustyczne związane z pracą instalacji chłodniczej umieszczonej na wschodniej elewacji obiektu handlowego (...). Obliczenia te zakładają maksymalną emisję hałasu urządzeń chłodniczych, która może wystąpić w porze nocy w okresach wysokich temperatur.

W związku z uwarunkowaniami lokalizacyjnymi charakteryzującymi się chronionym akustycznie bliskim sąsiedztwem obiektu handlowego (...), analiza określa szacunkowy zasięg oddziaływania akustycznego przy założeniu, że jego skala i wielkość odniesione będą do dopuszczalnych równoważnych poziomów dźwięku A obowiązujących na terenie zabudowy mieszkaniowo- usługowej - czyli terenie zabudowy zlokalizowanej na kierunku wschodnim na działce ewidencyjnej nr (...).

Wartości dopuszczalnego poziomu dźwięku A na terenie chronionym akustycznie przyjęto zgodnie zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. Uchwałą nr(...) Rady Miejskiej w K. z dnia 6 kwietnia 2000r. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działkę ewidencyjną nr (...) zakwalifikowano jako tereny 2MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120 poz. 826 z późn. zmianami) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowych dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A wynosi w porze dnia L_{AdopD}=55 dB w porze nocy L_{AdopN}=45 dB.

Dla oddziaływań związanych z funkcjonowaniem obiektu handlowego (...) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku winny być spełnione dla pory dnia tj. godz. 6:00-22:00 oraz dla pory nocy tj. godz. 22:00 - 6:00.

Na analizowanym terenie wyróżniono następujące źródła hałasu (ujęte w obliczeniach): hałas komunikacyjny (związany z ruchem po terenie), hałas ze źródeł stacjonarnych związany z pracą instalacji chłodniczej. Izolinia równoważnego poziomu dźwięku A o wartości 55 dB - (reprezentująca wartość dopuszczalną w porze dnia na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej) wykracza poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny obejmując tereny niepodlegające ochronie przed hałasem oraz tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działce ewidencyjnej nr (...).

Najbardziej uciążliwy na badanych nieruchomościach – niezależnie od tła akustycznego występującym na przedmiotowym terenie – jest hałas związany z ruchem pojazdów na parkingu przed sklepem (...).

Obliczone wartości poziomu dźwięku A dla pory dnia w punkcie 2 przekraczają dopuszczalny poziom dźwięku o 0,6 dB w porze dnia. Na elewacji budynku w świetle okna wartość dopuszczalna nie jest przekroczona. Nie jest przekroczona wartość dopuszczalna hałasu w punkcie 1 w którym realizowano pomiary hałasu dnia 4 października 2013r. Izolinia równoważnego poziomu dźwięku A o wartości 45 dB (reprezentująca wartość dopuszczalną w porze nocy na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej) nie wykracza poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. W porze nocy w żadnym z punktów obserwacji nie obliczono poziomów dźwięku A przekraczających wartości dopuszczalne.

Wykonane obliczenia pozwalają stwierdzić, że obiekt handlowy (...) powoduje w porze dnia pogorszenie klimatu akustycznego w sąsiedztwie. Głównym powodem obliczonych przekroczeń hałasu jest ruch komunikacyjny na parkingu obiektu handlowego (...).

(opinia biegłego z zakresu akustyki, k. 635 – 649, pisemna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu akustyki, k. 691 – 710, ustna opinia uzupełniająca biegłego z zakresu akustyki, protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 4 min. 20 sek. do 27 min. 42 sek.)

M. Ł. pozostaje we wspólnym gospodarstwie domowym z mężem W.. W skład ich majątku nieruchomego wchodzi dom mieszkalny o powierzchni 90 m² oraz działka rekreacyjna o obszarze 480 m². Poza tym małżonkowie nie mają żadnego innego majątku ani oszczędności. Oboje prowadzili działalność gospodarczą, z której uzyskiwali dochód około 2000 złotych miesięcznie. Utrzymanie domu pochłania kwotę 500 złotych miesięcznie. Kolejne 300 złotych małżonkowie wydają na leki.

Powódka w wrześniu bieżącego roku była hospitalizowana. Mąż powódki przeszedł udar. Oboje małżonkowie przebywali na zwolnieniu lekarskim, a następnie korzystali ze świadczenia rehabilitacyjnego. Obecnie powódka z mężem z uwagi na stan zdrowia ubiegają się o rentę. Ich sytuacja majątkowa uległa pogorszeniu.

(oświadczenie majątkowe, k. 8 – 9, zeznania powódki, k. 231 w zw. z k. 66 – 67v, protokół rozprawy z dnia 20 marca 2014 roku od 2 godz. 3 min. 50 sek. do 2 godz. 44 min. 02 sek.)

Powyższy stan faktyczny Są ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy należy podnieść, że :

1. Ustalenia dotyczące okresowego zalewania nieruchomości powódki, a także nieruchomości sąsiedniej, jego przyczyny oraz kwestii zmiany warunków hydrologicznych spowodowanych realizacją budowy posesji należącej do (...) Sp. z o.o. przy ul. (...) w K., Sąd oparł na opinii biegłego z zakresu hydrologii W. M.. Opinia ta została sporządzona przez biegłego dysponującego odpowiednimi wiadomościami specjalnymi. Sąd ocenił opinię jako pełną, formułującą w sposób spójny i jasny odpowiedzi na pytania Sądu. Nie zaszły w toku procesu żadne okoliczności, które mogłyby podważyć wiarygodność biegłego, stąd wniosek o wyłączenie biegłego okazał się bezzasadny (postanowienie k. 467

akt). Biegły nie zastępował Sądu w zgromadzeniu materiału dowodowego, a co najwyżej dokonał oględzin terenu wokół działki powódki i działki pozwanego, tak by zapoznać się z jego ukształtowaniem, sąsiedztwem działek, sposobem korzystania z gruntu na tym terenie, co ma znaczenie dla regulacji stosunków wodnych. Biegły w żaden sposób nie wykroczył poza tezę dowodową, a przez podjętych czynności nie mógłby wykonać rzetelnej ekspertyzy. Biegły w pisemnej opinii uzupełniającej szczegółowo odniósł się do wszystkich pytań strony pozwanej.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego hydrologa. Wniosek ten Sąd ocenił przede wszystkim jako rażąco spóźniony, tym bardziej że złożony po upływie terminów wyznaczonych przez Sąd do wskazania wszystkich środków dowodowych-pod rygorem ich pominięcia na dalszym etapie postępowania. Istota zagadnienia poddawane opiniiowaniu była znana w niniejszym postępowaniu od 2009 roku. W dniu 5 marca 2012r. (k. 447 akt) pozwany otrzymał odpis opinii biegłego hydrologa, w której biegły sądowy sformułował kategoryczne wnioski niekorzystne dla strony pozwanej. Trudno było przypuszczać, że biegły sądowy po pytaniach strony pozwanej wycofa się ze swoich wniosków lub sam je podważy. Pozwany po zapoznaniu się z tą opinią, jak i też po wydaniu opinii uzupełniającej nie złożył wniosku o przedłużenie terminu do złożenia kolejnych wniosków dowodowych, nie sygnalizował, że trwa opracowywanie prywatnej ekspertyzy, mimo, że nastąpiło zlecenie jej wykonania przynajmniej w lipcu 2012r., gdyż w sierpniu, jak wynika z ekspertyzy (str 12) wykonano badania w terenie. Nie ma żadnych okoliczności w tej sytuacji usprawiedliwiających zwłokę w złożeniu tego wniosku (postanowienie k. 741 czas 01:51:08). Główną jednak przyczyną tej decyzji, jest fakt, że wnioski prywatnego eksperta w żaden sposób nie podważyły wniosków z opinii biegłego sądowego, a nawet nie zasiały poważnych wątpliwości. Należy podkreślić, że rodzące się wątpliwości sądu wskutek poważnych rozbieżności pomiędzy opiniami biegłych w rozumieniu art. 278 k.p.c. a dokumentami prywatnymi, których autorami są osoby, co do których kwalifikacji zawodowych w zakresie wydanych ekspertyz nie ma żadnych wątpliwości, winny być rozstrzygnięte bądź wskutek dopuszczenia dowodów z opinii uzupełniających, bądź wskutek dopuszczonej z urzędu lub na wniosek nowej opinii wydanej przez innego biegłego. Jeżeli bowiem wątpliwości dotyczące opinii biegłego przeprowadzonej na podstawie art. 278 k.p.c. dotyczą wiedzy specjalnej, której sąd procedujący w sprawie nie posiada, jedynym dowodem mogącym skutecznie podważyć wnioski opinii wcześniejszej, jest dowód z opinii innego biegłego. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie -I Wydział Cywilny z dnia 11 lutego 2013 r. I AC a 720/12). W przedmiotowej sprawie pozwany nie zlecił ekspertyzy placówce- naukowo badawczej, instytutowi, czy zakładowi geologicznemu, by poziom wiedzy, doświadczenie zawodowe, autorytet, czy możliwość korzystania z własnych opracowań naukowych był porównywalny do tego, jaki zaprezentował dr hab. W. M. prof. nadzw. (...) M. K. (2) w T. Zakład (...). W prywatnej ekspertyzie przedstawionej przez stronę pozwaną brak jest wskazania dokumentacji źródłowej- dokumentów dotyczących całej inwestycji, które pozwany przekazał, a które również powinny być przedmiotem analizy eksperta. Oświadczenie, że z tych dokumentów skorzystał i wniosek pełnomocnika pozwanego po przesłuchaniu świadka, o zobowiązanie go do przedstawienia listy tych dokumentów, są w ocenie Sądu na tym etapie niedopuszczalne, bo trudno konwalidować podstawowe braki ekspertyzy, tym bardziej, że świadek nawet nie potrafił w czasie zeznań opisać szczegółowo tych dokumentów, a i w pisemnej ekspertyzie trudno ich szukać. Biegły sądowy dysponował całym, kompletnym i zupełnym materiałem dotyczącym inwestycji, jak i zeznaniami świadków, również strony pozwanej, uczestniczących w przygotowaniu inwestycji. Ponadto, sam fakt, że biegły sądowy posłużył się mapą w mniejszej skali, nie prowadzi samo w sobie do podważenia poprawności wniosków z opinii biegłego sądowego oraz podważania metodyki opracowania opinii. Zeznania świadka P. L. autora prywatnej ekspertyzy, że przed posadowieniem inwestycji cały ten teren, w tym działka (...) też był zalewany, jest nielogiczny, sprzeczny z zebrany materiał dowodowy, a i twierdzeniami samego pozwanego. Na działce (...) przed rozpoczęciem inwestycji znajdowały się pola uprawne, a roślinność znajdująca się na działce była czynnikiem regulującym stosunki wodne, pochłaniającym ewentualny nadmiar wody, nie dochodziło do zalewań, czy podtopień. Gdyby był to teren zalewowy, podtapiany, inwestor prze rozpoczęciem inwestycji musiałby wykonać ekspertyzę hydrogeologiczną i zastanawiać się nad metodą osuszania terenu. Pozwany takiej ekspertyzy w ogóle nie wykonywał, nie osuszał terenu, w toku procesu, nie twierdził, że teren inwestycji był zalewany, a zatem nawet i wtedy, gdy nie było już roślin uprawnych i nie wykonano jeszcze kanalizacji deszczowej. Pozwany nawet nie wywodził, że powódka przed rozpoczęciem inwestycji również miała zalewaną posesję wodą opadową, która nie znajdowała odpływu i „stała” na posesji, powodując degradację budynków, czy ogrodu. Jak wynika z powyższego, niezupełność prywatnej ekspertyzy,

a i sprzeczność jej wniosków z całym zebraniem w sprawie materiałem dowodowym powoduje, że w tym przypadku Sąd nie powziął nawet wątpliwości co do trafności wniosków z opinii biegłego sądowego.

Podkreślenia wymaga, że samo niezadowolenie pozwanego z treści opinii biegłych, gdy nie podnosi on zarzutów, które mogłyby podważyć ich miarodajność, nie powoduje konieczności powoływania kolejnych biegłych. Zatem sąd przeprowadza dowód z opinii innego biegłego nie w każdym przypadku, gdy strona taki wniosek dowodowy zgłosi, ale tylko wtedy gdy potrzeba powołania innego biegłego wynika z okoliczności sprawy, tj. w wypadku, gdy opinia złożona już do sprawy zawiera istotne braki, czy nie wyjaśnia istotnych okoliczności (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 września 2013 r., I ACA 531/13). Odmienne stanowisko oznaczałoby przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by upewnić się, czy niektórzy z nich nie byłiby takiego samego zdania jak pozwany.

2. Trafnie pozwany zauważa, że biegły ds. rolnictwa Z. S. nawet poza żądaniem powódki i tezą dowodową w postanowieniu obliczył utracone pożytki z malin, róż, mimo, że miał obliczyć wartość samych, utraconych roślin. W związku z tym, Sąd w kalkulacji szkody dokonał korekty i przyjął wartość samych roślin.

Biegły miał wykonać opinię zgodnie z postanowieniem z dnia 13 listopada 2012r. k. 589 akt. W związku z tym, że główna opinia nie odnosiła się w pełni do zakreślonej tezy dowodowej, zachodziła konieczność jej uzupełnienia. Biegły w opinii uzupełniającej nie miał odnosić się do kwestii nieobjętych tezą dowodową, zatem zarządzeniem zobowiązano biegłego do wykonania zleconej pracy i udzielenia odpowiedzi na pytanie o wartość utraconych roślin. Wydawanie postanowienia o takiej samej treści, w ocenie Sądu, należy zanuć za zbędne, tym bardziej że strony wiedzę o toku postępowania czerpią ze znajomości akt, do których mają dostęp, a tok postępowania nie wynika jedynie z postanowień wydawanych przez Sąd.

Dodatkowo należy skazać, że liczbę utraconych roślin określono szacunkowo, powódka w toku procesu, wskazywała w pismach procesowych i w zeznaniach- nie budzących w świetle doświadczenia życiowego wątpliwości co do wiarygodności- jakie są to wielkości.

3. Opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K. (1) była wielokrotnie uzupełniania, a szacunek wynikający z wyliczeń biegłego co do kosztów usunięcia szkód w budynkach powódki nie został podważony przez pozwanego. Ostatecznie biegły wskazał, że koszt usunięcia spękań w budynku powódki, które można wiązać ze skutkiem robót przy użyciu sprzętu ciężkiego przy budowie pawilonu handlowego i parkingu oraz z zalewaniem posesji, to kwota około 1500zł. Nie można dokładnie wskazać, co jest rzeczą logiczną, skoro pozwany nie zadbał o inwentaryzację okolicznych budynków z sąsiedztwa, jaka jest geneza konkretnej rysy, spękania muru, czy tynku. Nie można jednak w okolicznościach sprawy nie przyjąć, w świetle analizy i argumentacji biegłego, że taki związek istnieje.

4. Należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Treść tego przepisu wskazuje na przedmiot postępowania dowodowego przeprowadzanego przez sąd określając, jakie fakty mają "zdatność" dowodową, a więc które zjawiska świata zewnętrznego, jakie okoliczności oraz stany i stosunki mogą być przedmiotem dowodzenia w konkretnym procesie cywilnym. Ocena, które fakty mają dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, jest uzależniona od tego, jakie to są fakty, a także od tego, jak sformułowana i rozumiana jest norma prawna, którą zastosowano przy rozstrzygnięciu sprawy. Stan faktyczny w każdym postępowaniu jest oceniany w aspekcie przepisów prawa materialnego. Przepisy te wyznaczają zakres koniecznych ustaleń faktycznych, które powinny być w sprawie dokonane. Przepisy prawa materialnego mają też decydujące znaczenie dla oceny, czy określone fakty, jako ewentualny przedmiot dowodu, mają wpływ na treść orzeczenia. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 15 października 2013 r. I ACa 421/13).

W przedmiotowej sprawie Sąd zrealizował wszystkie wnioski dowodowe stron- poza wnioskiem pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego hydrologa- mając na uwadze podstawę faktyczną i prawną powództwa oraz wytyczne Sądu II instancji. Przy tak zakreślonej podstawie faktycznej i prawnej sporu rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych, z czego Sąd w tej sprawie w pełni skorzystał. Powódka w toku postępowania

dowodowego nie zgłaszała wniosków o powołanie biegłych lekarzy psychologów, psychiatrów, czy neurologów celem ustalenia, w jaki sposób immisje w postaci np. hałasu, kurzu, czy też warunki bytowe zaistniałe w sąsiedztwie realizowanej inwestycji przełożyły się na jej stan zdrowia, a Sąd nie znalazł podstaw do realizowania tych dowodów z urzędu, skoro powódka była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Odnosząc się do zapadłych w wyroku rozstrzygnięć należy wskazać, że w punkcie 1 a wyroku Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 20.000zł z tytułu naruszenia dóbr osobistych powódki na podstawie art. 23 k.c. w zw. z art. 24 k.c.. art. 448 k.c. i art. 144 k.c.

Roszczenie przeciwko właścicielowi nieruchomości, na której znajduje się źródło immisji. Z roszczeniem opartym na art. 144 k.c. może wystąpić właściciel nieruchomości, z której korzystanie zostało zakłócone przez immisje pośrednie. Jemu zatem w procesie służy legitymacja czynna. Roszczenie kierowane jest przeciwko właścicielowi nieruchomości, na której znajduje się źródło immisji; w procesie jest on legitymowany biernie. Wskazuje się w literaturze, że oddanie nieruchomości we władanie innej osobie nie powoduje zmiany podmiotu legitymowanego biernie. Legitymowana biernie jest także osoba, w interesie której podjęto określone działania na nieruchomości wyjściowej, a także bezpośredni wykonawca, czyli osoba, która na polecenie właściciela dopuściła się immisji (por. Rudnicki, Rudnicki, Komentarz, s. 66-67).

Zatem powódka skutecznie mogła dokonać wyboru, do kogo kieruje swoje roszczenie za okres realizacji inwestycji. Po zakończeniu inwestycji również legitymowanym biernie jest pozwany jako właściciel nieruchomości, który jak sam przyznawał w pismach procesowych, nadzoruje teren i może jako właściciel sam podjąć działania ograniczające immisje hałasu.

W związku ze wskazaną podstawą prawną dochodzonych roszczeń w toku postępowania należało ustalić:

- jakie dobra osobiste powódki podlegające ochronie prawnej zostały naruszone,
- jakie działania pozwanego doprowadziły do naruszenia dóbr osobistych powódki,
- czy działania pozwanego mają charakter bezprawny,
 - czy istnieją okoliczności uchylające bezprawność działania pozwanego.

Odnosząc się do pierwszej kwestii należy stwierdzić, że w orzecznictwie - naruszenie nietykalności mieszkania związane jest przede wszystkim z ochroną tzw. miru domowego, zakłóceniem korzystania z pomieszczenia we wspólnie zajmowanym lokalu (orzeczenie SN z dnia 18.10.1967 r. - II CZ 92/67. OSP 1968,poz.208).

Co do możliwości ochrony przed hałasem wytwarzanym w sąsiedztwie wielokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach (np. por. orz. SN z 24.2.1971r., II CR 619/70, OSN 1971, Nr 10, poz. 182; orz. SN z 20.10.1976r., I CR 324/76, OSN 1977, Nr 8, poz. 135, OSP 1978, Nr 6, poz. 109 z aprob. glosą W. Chrzanowskiego; orz. SN z 2.4.1981r., I CR 80/81, OSN 1981, Nr 12, poz. 241 z glosą W. J. Katnera, NP 1983, Nr 5, s. 121-126; "ciszę domową" jako dobro osobiste uznano w orz. SN z 25.4.1985 r., IV CR 122/85, OSN 1986, Nr 6, poz. 98, s. 47 i nast. z glosą kryt. B. Kordasiewicza, zdaniem którego cisza domowa jest tylko stanem faktycznym, określonym elementem środowiska, a naruszonym dobrem osobistym jest "możność korzystania z walorów nieskażonego środowiska naturalnego" lub wręcz samo zdrowie, OSP 1987, Nr 4, poz. 84; "spokój psychiczny" jako dobro osobiste - orz. SN z 17.3.1988r., I CR 64/88, OSP 1989, Nr 2, poz. 35 z kryt. glosą J. Szachulowicza (SN stwierdził, iż "cywilnoprawne roszczenie z art. 24 § 1 o wstrzymanie działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych norm natężenia hałasu przysługuje także po wejściu w życie ustawy z 31.1.1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska").

Prawo do zachowania nietykalności mieszkania w rozumieniu art. 23 k.c. musi być pojmowane w aspekcie niematerialnym, jako prawo do ochrony przed bezprawnym wtargnięciem w sferę nie samej "substancji mieszkaniowej", lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność (por. wyrok SA w Gdańsku z dnia 29 grudnia 2000r. (sygn. akt: I ACa 910/00 OSA 2002/2/11 lub OSAG 2001/1/10).

Normatywne pojęcie „nietykalności mieszkania” można rozumieć bardzo szeroko i objąć nim tzw. „środowisko życia” człowieka czyli obszaru aktywności życiowej nie tylko odnoszącej się ściśle do miejsca zamieszkania, ale także obszaru miejscowości, w której zamieszkuje, a nawet jej sąsiedztwa („Prawo osobiste do korzystania z wartości środowiska naturalnego” - Paweł Mazur, „Państwo i Prawo” 1999/11/51, Nr publikacji : 22880).

Pozwany jest właścicielem nieruchomości, a zatem zgodnie z art. 140 k.c. w graniach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego może z wyłączeniem innych osób korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności mogą pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach mogą rozporządzać rzeczą.

Jednakże ich prawo własności do rzeczy znajduje ograniczenie w art. 144 k.c., zgodnie z którym 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.

Pojęcie "przeciętna miara" w rozumieniu art. 144 k.c. zakłada obowiązek biernego znoszenia oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeżeli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego. Elementem konkretnie współokreślającym "przeciętna miara" jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 1979-12-28, III CRN 249/79, opubl: OSNC rok 1980, Nr 8, poz. 144, str. 51).

Ograniczenia w korzystaniu z prawa własności rzeczy, w tym także w zakresie o charakterze cywilnoprawnym, wynikają z art. 144 k.c. w powiązaniu z konkretnym stanem faktycznym. Chodzi o takie korzystanie z nieruchomości, które by ze względu na swój rodzaj nie stanowiło niedopuszczalnego oddziaływania bezpośredniego lub pośredniego na nieruchomości sąsiednie. Oddziaływanie to może wyrażać się zarówno w oddziaływaniu na samą substancję nieruchomości, jak i polegać na tym, że następuje zakłócenie korzystania w szerokim sensie tego słowa z nieruchomości sąsiednich. W tym ostatnim wypadku wchodzi w grę w szczególności także problem możliwości bezpiecznego, bez narażania zdrowia i życia przebywania na swojej nieruchomości i bez znoszenia niewygód przy korzystaniu z nieruchomości.

Rozstrzygające znaczenie w rozważanym zakresie ma wykładnia zwrotu zakłócenia w korzystaniu z nieruchomości sąsiednich "ponad przeciętną miarę", wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych (art. 144 k.c.). Zwrot ten należy rozumieć przede wszystkim w tym sensie, że ustawodawca określa granice oddziaływania na cudzą nieruchomość i korzystania z niej przez sąsiadów. Pojęcie "przeciętna miara" zakłada obowiązek biernego znoszenia tego oddziaływania we wszelkiej postaci w określonym stopniu, jeżeli 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).

Przy ocenie, czy "przeciętna miara" zakłócenia została przekroczona, należy mieć na uwadze sposób korzystania zarówno z nieruchomości wyjściowej, jak i z nieruchomości, na którą oddziaływanie jest skierowane. Te oba sposoby

korzystania muszą być przy tym rozważane z punktu widzenia ogólnego kryterium oceny w postaci społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. Daje to podstawę do pożądanego w tym względzie porównywania. Nieuzasadnione byłoby, aby korzystanie z jednej nieruchomości sąsiedniej mogłoby pod względem sposobu i rozmiaru odbywać się z zasadniczym ograniczeniem korzystania z drugiej nieruchomości, jeżeli ważne względy natury społecznej tego nie uzasadniają. W tym kontekście nie można abstrahować od charakteru źródła zakłóceń. Szczególne znaczenie mogą mieć tu względy dotyczące środowiska naturalnego człowieka i jego walorów społecznych.

Należy podkreślić, że przepis art. 144 k.c., który ma na celu zapobieżenie zakłóceniu korzystania z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę i jest jednym z przepisów składających się na kompleksową dziedzinę tzw. prawa sąsiedzkiego. W związku z tym wykładni wymaga sformułowanie "korzystanie z nieruchomości sąsiednich". Według tradycyjnych pojęć korzystanie z nieruchomości przejawia się w wykonywaniu aktów władztwa fizycznego nad nieruchomością. Uniemożliwienie lub utrudnienie w sferze wykonywania aktów władztwa w tym sensie może polegać na różnego rodzaju immisjach materialnych. Istota ich wyraża się w tym, że określone przyczyny (zachowania) są źródłem przenikania w sferę nieruchomości sąsiedniej określonych elementów i zjawisk przyrody w szerokim tego słowa znaczeniu lub oddziaływania na nieruchomość określonych sił. Przyczyną sprawczą tych zakłóceń mogą być konstrukcje budowlane, dymy, gazy, wycieki, zapylenia, wstrząsy, energia itd. Rozwój techniki i w jego wyniku powstawanie co raz szerzej rozbudowującego się środowiska technicznego, cywilizacyjnego człowieka nakazuje objęcie art. 144 k.c. także immisjami mających np. swoje źródło w falach elektromagnetycznych (radio, telewizja). Hipoteza art. 144 k.c. obejmuje także tzw. immisje niematerialne, tj. immisje oddziałujące nie na nieruchomość w powyższym sensie, ale na sferę psychiczną właściciela lub posiadacza nieruchomości. Z reguły wchodzi tu w grę wywoływanie zagrożeń psychicznych, stresów i różnego rodzaju napięć psychicznych, naruszenie poczucia piękna, odczuć moralnych itd. Mechanizm "działań" zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich może być złożony.

Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy, należy stwierdzić, że:

- mir domowy powódki jako dobro osobiste zostało naruszone działaniem pozwanego w okresie realizacji inwestycji, jak i po jej zakończeniu; naruszenie trwało w zakresie immisji hałasu do daty wyrokowania,

- działanie pozwanego w postaci immisji zwiększonego hałasu komunikacyjnego w związku z korzystaniem przez klientów z dojazdu i parkingu na terenie posesji pozwanego zakłóca korzystanie przez powódkę z jej nieruchomości ponad przeciętną miarę,
- mimo, że pozwany uzyskał pozwolenie administracyjne na wykorzystywanie nieruchomości na działalność gospodarczą- prowadzenie obiektu handlowego, to nie ulega wątpliwości, oceniając skutki tej decyzji administracyjnej na gruncie konkretnej sprawy, że immisje hałasu mimo, że mieszczą się zasadniczo w normach hałasu, a przekroczenie dotyczy jednego punktu, są w danych stosunkach miejscowych i ze względu na przeznaczenie społeczno-gospodarcze nieruchomości powódki (budynek mieszkalny) zakłóceniami dla powódki ponad przeciętną miarę,
- działanie pozwanego na gruncie art. 140 k.c. i art. 144 k.c. jest bezprawne i nie ma okoliczności uchylających tę bezprawność,

Nie można pominąć, rozstrzygając powyższą kwestię, że:

- powódka i jej mąż spędzają ze względu na wiek, a powódka ze względu na stan zdrowia dużo czasu w domu: praktycznie powódka jako osoba nie pracująca i schorowana jest cały czas w domu,
- powódka i jej mąż mają prawo do wypoczynku nie tylko w porze nocnej, ale także w porze dziennej,
- zamieszkując w nieruchomości, ze względu na jej położenie i charakter oraz przeznaczenie powódka miała prawo oczekiwać, że hałas typu komunikacyjnego, co biegły akustyk podkreślił- wydzielonego tylko dla obiektu handlowego i parkingu- nie będzie zakłócał jej spokoju,

- nieruchomości powódki ma charakter mieszkalny i przed zabudową pozwanego, nie było w sąsiedztwie tego typu obiektów,
- ze względu położenie domu i jego powierzchnię powódka nie ma możliwości urządzenia ogrodu w innym miejscu lub zrezygnowania z części pomieszczeń, tam gdzie np. słychać w największym stopniu hałas,
- powódka w okresie inwestycji, jak i po jej zakończeniu ma utrudnienia w korzystaniu z ogrodu ze względu na hałas komunikacyjny, a dodatkowo zalewanie posesji wodami opadowymi, utrudnia to wypoczynek i rekreację w ogrodzie przed domem,
- w okresie inwestycji i to świetle logiki i doświadczenia życiowego, jak i w konfrontacji z materiałem dowodowym zaferowanym przez powódkę, oprócz hałasu powódka musiała znosić kurz, drgania, blokowanie wjazdu do domu co przez kilka miesięcy naruszało mir domowy powódki,
- nadmierne immisje hałasu komunikacyjnego trwają od kilku lat (od 2005r. już prawie 5 lat) przez kilka godzin dziennie, a pozwany od tylu lat nie podjął żadnych działań, by ograniczyć to zjawisko, którego uciążliwość wynika przede wszystkim z rozciągnięcia w czasie w ciągu dnia i odbierania tego typu bodźców przez sąsiedztwo w zabudowie mieszkaniowej. Biegły akustyk wskazał na takie rozwiązania, które funkcjonują przy innych obiektach handlowych np. limitowanie wjazdu na parking, jego ochrona w nocy, ekrany akustyczne.

Stąd też Sąd w części- co do kwoty 20.000zł- uwzględnił powództwo na podstawie art. 24 k.c. i art. 23 k.c. i art. 448 k.c. w stosunku do pozwanego z uwagi na bezprawność ich działania w kontekście art. 140 k.c. i art. 144 k.c.

W pozostałej części powództwo w przedmiocie zadośćuczynienia zostało oddalone jako wygórowane, tym bardziej, że powódka nie wykazała, by poza uciążliwościami w okresie inwestycji, jak też immisją hałasu po zakończeniu inwestycji, znosiła innego rodzaju oddziaływania na swoją nieruchomość, co wiązałoby się z naruszeniem dóbr osobistych np. bodźce świetlne od reklam, nadmierne natężenie światła, zakłócenia w odbiorze sygnałów radiowych, natężenie zanieczyszczeń powietrza itp.

Odnosząc się do rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 1 b wyroku, zasądzającego na rzecz powódki kwotę 100.271zł tytułem odszkodowania należy podnieść, że zapadło ono na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 140 k.c. i art. 144 k.c.

W przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania pogląd wyrażony uchwałą Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 7 sierpnia 1985 r.

III CZP 45/85 (Legali) zgodnie z którą, w sytuacji gdy stan wody na gruncie istnieje co najmniej od pięciu lat, a zmiana dokonana przez właściciela gruntu mogłaby szkodliwie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie rozstrzygnięcie sporu o przywrócenie stosunków wodnych na tym gruncie do stanu poprzedniego należy stosownie do art. 36 pkt. 1 prawa wodnego (Dz.U. z 1974 r. Nr 38 poz. 230 ze zm.) do drogi postępowania administracyjnego. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że immisja pośrednia może polegać na odwodnieniu lub podtopieniu nieruchomości sąsiednich, wywołanym określonym zachowaniem się właściciela nieruchomości lub osoby działającej w jego interesie. Jednakże sprawę stosunków wodnych na gruncie normują przepisy prawa wodnego. W rozważanej sprawie chodzi w szczególności o przepisy art. 36 pkt 1 i art. 50 prawa wodnego. Stosownie do art. 50 ust. 1 prawa wodnego, właściciel nie może zmieniać stanu wody na gruncie, istniejącego co najmniej od pięciu lat, jeżeli taka zmiana mogłaby szkodliwie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. W ustępie drugim tego artykułu przewidziano równocześnie, że jeżeli zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na nieruchomości sąsiednie - albo na gospodarkę wodną - naczelnik gminy nakaze właścicielowi gruntu przywrócenie do stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, a gdy to jest gospodarczo uzasadnione, to nałoży obowiązek zapłaty odszkodowania. Z przepisem tym, jeżeli chodzi o tryb rozpoznawania tego rodzaju spraw, wiąże się przepis art. 36 pkt 1 prawa wodnego, który przekazuje terenowym organom administracji państwowej rozpoznawanie sporów o przywrócenie stosunków wodnych na gruntach do stanu poprzedniego. Na tle przedstawionych unormowań prawnych rozważeniu podlegają dwie kwestie: 1) w jakich przypadkach sprawy dotyczące immisji pośrednich polegające na odwodnieniu lub podtopieniu nieruchomości należą

do drogi sądowej, a w jakich do trybu postępowania administracyjnego, 2) czy, mimo iż stosownie do art. 36 pkt 1 i art. 51 prawa wodnego spory o przywrócenie stosunków wodnych na gruntach do stanu poprzedniego należą do właściwości terenowych organów administracji państwowej, możliwe jest powództwo posesoryjne o przywrócenie do stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń (art. 344 k.c.). Odpowiedź na pierwsze pytanie wynika z art. 50 prawa wodnego. Hipotezą art. 50 objęte są sytuacje, gdy stan wody na gruncie istnieje co najmniej od pięciu lat, a wszelka zmiana tego stanu mogłaby szkodliwie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. Chodzi więc o utrwalone stosunki wodne na gruncie. Wszelka więc niekorzystna zmiana tych warunków podlega kontroli powołanych do tego organów administracji państwowej i do nich też należy rozstrzygnięcie sporów powstałych na tym tle. Jeżeli natomiast stosunki wodne na gruncie nie są utrwalone, podstawę prawną do żądania przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania naruszeń stanowią przepisy art. 144 i 222 § 2 k.c. Możliwe jest również wystąpienie z powództwem posesoryjnym (art. 344 k.c.), przy czym wybór roszczenia należy do uprawnionego. Treść art. 50, a także art. 36 pkt 1 prawa wodnego przemawia, zdaniem Sądu Najwyższego, za udzieleniem odpowiedzi negatywnej na drugą z przedstawionych wątpliwości. Rozstrzygnięcie sporów m.in. o przywrócenie stosunków wodnych na gruncie do stanu poprzedniego przekazane zostało terenowym organom administracji państwowej właściwym do wydawania pozwoleń wodnoprawnych, a więc organom wyspecjalizowanym, czuwającym i kontrolującym stosunki wodne. Wszelka więc ingerencja w te sprawy w postaci powództw posesoryjnych jest wyłączona.

Jak wynika z powyższego, w przedmiotowej sprawie stan wody na gruncie istniejący co najmniej od pięciu lat (przed wytoczeniem powództwa) nie był przedmiotem oceny, ani regulacji decyzjami administracyjnymi, nie wydawano pozwoleń wodnoprawnych, nie wspominając o tym, że działania pozwanego dotyczyły bezpośrednio realizacji inwestycji budowlanej, a nie inwestycji związanej np. ze zmianą koryta rzeki, wykopaniem jeziora, budowaniem studni głębinowych itp. Działania pozwanego nie były bezpośrednio ukierunkowane na zmianę stosunków wodnych i nie dotyczyły bezpośrednio przepływu wód powierzchniowych, czy gruntowych.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazał jednoznacznie, że:

- przed posadowieniem na działce sąsiedniej obiektu (...) nieruchomość powódki nie była zalewana wodami opadowymi, mimo że nie była podłączona do kanalizacji deszczowej,
- budowa na działce (...) nie zmieniła składu gruntu na działce powódki,
- przed zabudową działka (...) stanowiła obszar naturalnego spływu wód z działek,
- zabudowa działki (...) spowodowała utrudnienie spływu wody z działki powódki i okresowe utrzymywanie się wody na działce,
- obecnie spływ wody jest znacznie utrudniony; działka strony pozwanej została – przez nasypanie ziemi – podwyższona,
- zmiana warunków hydrologicznych spowodowanych realizacją obiektu (...) polega na zachwianiu bilansu wodnego na tym obszarze,
- przy realizacji inwestycji pozwana powinna wybrać takie rozwiązanie techniczne, które zapobiegałoby zarówno gromadzeniu się wody na działce nr (...) jak i na działkach sąsiednich, czego jednak nie uczyniła.

Zatem nie jest tak, że pozwany dosłownie zalewa wodami opadowymi, które spływają z jego działki -działkę powódki, ale uniemożliwia swobodny odpływ wód opadowych z działki powódki. I ta okoliczność powoduje również, że pogląd SN z powołanej powyżej uchwały nie ma zastosowania do przedmiotowej sprawy.

Między zawinionym i bezprawnym na gruncie art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. działaniem pozwanego - i nie zmienia tej oceny decyzja administracyjna zezwalająca na użytkowanie obiektu- a szkodą powódki istnieje adekwatny związek przyczynowy (art. 361§ 1 k.c.), skutkujący odpowiedzialnością pozwanego na gruncie art. 415 k.c.

Na kwotę należną powódce w ramach odszkodowania złożyły się sumy:

- wskazane w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa: 1500zł usunięcie spękań ścian w budynkach, 23.000zł wykonane prace zabezpieczające, koszt prac zabezpieczających na przyszłość; łącznie 99.500zł,

- wartość utraconych roślin 771zł (bez utraconych pożytków).

Ponad zasądzoną z tego tytułu kwotę Sąd powództwo oddalił jako nieudowodnione. Powódka nie wykazała, by korzystanie z nieruchomości z uwagi na bezprawne działania pozwanego było na tyle utrudnione, żeby uniemożliwiło wykorzystywanie jej w celach mieszkalnych, co ewentualnie dawałoby podstawę do poszukiwania innych mierników określenia wartości szkody (zakup innej nieruchomości).

Przy określeniu wysokości odszkodowania Sąd skorzystał również z dyspozycji art. 322 k.p.c.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. od daty wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia, bowiem w tym zakresie uwzględnione roszczenia były w pełni wymagalne.

Mając na uwadze na uwadze, że powódka wygrała proces jedynie w około 24,05% i była zwolniona od ponoszenia kosztów sądowych, to w takiej proporcji (art. 100 k.p.c.) Sąd orzekł o kosztach procesu. Pozwany został obciążony na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Łodzi kwotą 5813,55zł tytułem zwrotu opłaty od uwzględnionej części powództwa (całość 12.271zł 5x% =6013,55zł - opłata uiszczona przez powódkę 200zł) oraz kwotą 2273,77zł tytułem zwrotu części wydatków (całość wydatków 9474,07zł x 24%). Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki w takiej samej proporcji zwrot należnych kosztów zastępstwa procesowego pełnomocnika powódki z urzędu. Całość kosztów za I i II instancję to 12.600zł (5400zł +7200zł) oraz dodatkowo połowa stawki (6300zł) z uwagi na czas trwania postępowania, nakład pracy, stopień skomplikowania sprawy. Łącznie z podatkiem VAT 23% dało to kwotę 23.247zł, z czego 24%, to 5579,28zł. Pozostała część wynagrodzenia ma pokryć Skarb Państwa (17.667,72zł).

Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył powódki pozostałymi kosztami procesu z uwagi na stan zdrowia, sytuację majątkową oraz charakter sprawy, po części ocenny (zadośćuczynienie).