

**Sygn. akt I C 133/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2017 roku

Sąd Rejonowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Jacek Zalewski
<b>Protokolant:</b>	protokolant sądowy Sylwia Kuźniarz

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 roku w Zamościu

sprawy z powództwa I. S. i K. S.

przeciwko P. R.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódek I. S. i K. S. na rzecz pozwanego P. R. kwotę (...) ((...)) złotych kosztów procesu;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa brakujące koszty opinii biegłego.

Sędzia /-/ J. Zalewski Za zgodność z oryginałem świadczy

**I C 133/15**

## UZASADNIENIE

Powódki I. S. i K. S., w pozwie wniesionym 5 lutego 2015 roku, domagały się nakazania pozwanemu P. R. zaniechania naruszania prawa własności nieruchomości powódek położonej w Z. przy ul. (...) poprzez: a.) nakazanie pozwanemu postawienia ekranów dźwiękochłonnych o wysokości 4 metrów z materiałów nieprzezroczystych koloru zielonego wzdłuż całej granicy działek nr (...), będących własnością pozwanego od strony działki powódek w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia wyroku, b.) nakazanie pozwanemu nasadzenia pasa krzewów iglastych (tuj) odmiany osiągającej min. 2 metry wysokości przed pasem tych ekranów, patrząc od strony działki powódek w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia wyroku oraz c.) nakazania pozwanemu zamontowania na prowadzonej myjni bezdotykowej czujników ruchu przy włącznikach świateł, tak aby światła w porze nocnej po godz. 22.00 były włączane tylko w przypadku wjazdu pojazdu na teren myjni a w momencie wyjazdu światła te były wyłączane. Powódki wnosily także o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 1-3).

Uzasadniając żądanie wskazały, że strony są właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Na swojej nieruchomości pozwany prowadzi działalność w postaci bezdotykowej myjni samochodowej. Myjnia oddziałuje bezpośrednio na nieruchomość powódek w taki sposób, że pył wodny zmieszany ze środkami chemicznymi przedostaje się na działkę powódek i powoduje zalewanie roślin oraz osiada na budynku, powodując zawilgocenie na ścianach, maszyny używane do mycia i suszenia wywołują stały hałas, którego uciążliwość czyni niemożliwym wypoczywanie

na działce przed domem powódek, świeące przez całą porę nocną światła skierowane wprost na działkę powódek utrudniają sen i wypoczynek a używane chemikalia powodują nieprzyjemny zapach (k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych (k. 25).

W uzasadnieniu wywodził, że bezdotykowa, samoobsługowa myjnia samochodowa została wybudowana i następnie rozbudowana w oparciu o wymagane pozwolenia administracyjne. Jest to obiekt nowej generacji, który spełnia wszelkie wymogi prawa Unii Europejskiej. Nieruchomości stron położone są na obrzeżach Z., w obszarze typowo usługowym i bezpośrednio przylegają do obwodnicy miasta. Działka powódek jest oddzielona od działki pozwanego drogą wewnętrzną o szerokości 12 metrów. Prowadzona przez pozwanego działalność nie oddziałuje na nieruchomość powódek ponad przeciętną miarę (k. 25-30).

### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Powódka I. S. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), położonej w Z. przy ulicy (...), dla której prowadzone są księgi wieczyste (...) (k. 7-11 – wydruk z księgi wieczystej). Powódka K. S. jest właścicielem nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), położonej w Z. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) (k. 12-13 – wydruk z księgi wieczystej).

Pozwany P. R. jest natomiast właścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...), składającej się z działek geodezyjnych nr (...) (k. 33-41 – wydruk z księgi wieczystej).

Nieruchomości stron od południa przylegają do drogi asfaltowej ul. (...), która stanowi jezdnię z 4 pasami ruchu. Patrząc od strony ul. (...) nieruchomość pozwanego znajduje się po prawej stronie a nieruchomości powódek po lewej stronie. Między tymi działkami stron biegnie utwardzona droga, której wjazd na ul. (...) jest wyłożony kostką, a dalej droga jest utwardzona żużlem i kawałkami asfaltu (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Na nieruchomości pozwanego urządzona jest samoobsługowa myjnia samochodowa, na której w dacie sądowych oględzin nieruchomości było czynnych 5 stanowisk do mycia samochodów, dwa stanowiska odkurzaczy oraz jedno stanowisko suszarki. Wjazd do myjni znajduje się od strony wschodniej oraz w części zachodniej poprzez drogę oddzielającą nieruchomości stron (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Nieruchomość pozwanego od północy sąsiaduje z działkami zabudowanymi domami mieszkalnymi oraz budynkiem mieszkalno-usługowo-handlowym i jest od nich oddzielona betonowym płotem o wysokości około 2 metrów. Od południa i wschodu nieruchomość pozwanego nie jest ogrodzona. Od zachodu, od drogi żużlowej, stoi jedno przesło betonowego ogrodzenia o wysokości około 1,5 m a dalej w kierunku południowym postawionych jest 10 słupków tego ogrodzenia. Odległość od ostatniego południowego słupka do najbliższego stanowiska myjni mierzona po skosie wynosi 8 metrów. Według twierdzeń pozwanego słupki ogrodzeniowe postawione zostały w granicy jego nieruchomości aż do granicy z pasem drogowym ul. (...) (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Stanowiska odkurzaczy zlokalizowane są przy zachodniej granicy nieruchomości bezpośrednio przy słupkach ogrodzeniowych. Stanowiska do mycia samochodów zlokalizowane są w taki sposób, że wjazd na stanowisko następuje od północy i południa natomiast od wschodu i zachodu stanowiska mają ścianki z tworzywa sztucznego. Przy stanowiskach odkurzaczy zamontowane są dwa reflektory skierowane w kierunku wschodnim a każde stanowisko myjni posiada oświetlenie w postaci 4 punktowych lamp (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Nieruchomość powódek na gruncie tworzy dwie wyodrębnione działki. Pierwsza z nich leży bezpośrednio przy ul. (...) i jest zabudowana połową bliźniaka oraz wiatą. Działka ta jest w całości ogrodzona i posiada dwie bramy wjazdowe. Obecnie do celów komunikacyjnych dla samochodów wykorzystywana jest brama położona we wschodnim ogrodzeniu, tj. zapewniająca dostęp do drogi utwardzonej żużlem i biegnącej w kierunku ul. (...). Na tej posesji mieszkają powódki z rodzinami. Druga z działek powódek położona jest na północ w stosunku do działki zabudowanej

i stanowi plac niezabudowany w całości ogrodzony, z wjazdem zaplanowanym z drogi oddzielającej nieruchomości powódek i pozwanego (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Do domu powódek prowadzi również brama w ogrodzeniu od ul. (...) ale nie jest tam urządzony dojazd dla samochodów. Odległość od południowo-wschodniego rogu ogrodzenia nieruchomości powódek do krawędzi jedni ul. (...) wynosi 4 metry. Od strony południowej przed ogrodzeniem nieruchomości powódek biegnie droga utwardzona prowadząca do kompleksu około 100 garaży. Odległość od bramy w południowym ogrodzeniu powódki do tego przejazdu prowadzącego do garaży wynosi 3 metry, natomiast odległość od bramy do zewnętrznej krawędzi ulicy wynosi 12 metrów. Działka zabudowana powódek na odcinku od ul. (...) do bramy wjazdowej ogrodzona jest płotem z siatki i na nieruchomości powódek zasadzonych jest około 10 tuj, które nie tworzą pełnego szpaleru na całej długości ogrodzenia (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Nieruchomość oddzielająca działki stron, na której urządzona jest droga żuźłowa posiada na gruncie szerokość 12 m mierzoną od ogrodzenia nieruchomości powódek do słupków ogrodzeniowych nieruchomości pozwanego. Wjazd na zabudowaną nieruchomość powódek od wschodu położony jest niemal naprzeciwko wjazdu do myjni pozwanego. Wejście do domu powódek znajduje się od strony wschodniej. Od południa po przeciwnej stronie ul. (...) znajduje się skrzyżowanie z ul. (...), która prowadzi do zajezdni komunikacji miejskiej, natomiast od zachodu działka zabudowana powódek sąsiaduje z zakładem blacharsko-samochodowym. Patrząc z kierunku nieruchomości niezabudowanej powódek na zachód widoczne są garaże, za którymi znajduje się skład węgla. Południowe okna domu powódek skierowane są na ul. (...) i skrzyżowanie z ul. (...) (k. 92a -94 – protokół oględzin ze szkicem i zdjęciami).

Pozwany zbudował i uruchomił myjnię na swojej nieruchomości po uzyskaniu niezbędnych pozwoleń administracyjnych (fakt bezsporny). Została ona także rozbudowana o dodatkowe stanowisko. Jest to obiekt nowej generacji, który spełnia wymogi dyrektyw Unii europejskiej implementowanych do krajowego porządku prawnego (k. 161-194 – opinia biegłego z zakresu ochrony środowiska).

Celem ustalenia czy myjnia prowadzona na nieruchomości pozwanego oddziałuje na nieruchomość powódek, jakiego jest rodzaju to oddziaływanie i czy przekracza ono przeciętną miarę sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu ochrony środowiska (k. 109v).

Biegły R. K. przeprowadził oględziny obiektu myjni oraz dokonał pomiarów hałasu, rozpryskiwania wody i natężenia światła z oświetlenia myjni na jej terenie oraz na terenie nieruchomości powódek. Wskazał, że funkcjonowanie myjni generuje hałas, naświetlenie otoczenia i zapachy, wynikające ze stosowanej chemii do mycia samochodów (k. 161-194 – opinia biegłego z zakresu ochrony środowiska, k. 213-220 – uzupełnienie opinii).

Poziom hałasu myjni na granicy działki powódek nie przekroczył normy wynoszącej 65 dB i wynosił do 54 dB. Przekroczenie tej normy na działce powódek miało miejsce jedynie przy skumulowaniu hałasu myjni z hałasem z obwodnicy. Poziom natężenia światła na granicy działki powódek miał wielkość 1,1-2,6 lux i również nie przekroczył normy wynoszącej 5 lux. Stężenie zapachów na granicy nieruchomości było niewyczuwalne (k. 161-194 – opinia biegłego z zakresu ochrony środowiska, k. 213-220 – uzupełnienie opinii).

Biegły zaopiniował brak potrzeby zamontowania ekranów dźwiękoszczelnych. W celu dalszego ograniczenia hałasu zasugerował nasadzenie wysokiej roślinności (np. tuj). Na skutek uwag strony powodowej wyjaśnił, że nasadzenia te powinny być zlokalizowane na nieruchomości powódek. Wobec brak naruszenia przez eksploatację myjni normatywnych wskaźników hałasu i światła działania ochronne powinny podejmować same powódki na terenie własnej nieruchomości (k. 161-194 – opinia biegłego z zakresu ochrony środowiska, k. 213-220 – uzupełnienie opinii).

Sąd podzielił w całości wnioski i ustalenia opinii biegłego. Została ona wydana po przeprowadzeniu specjalistycznych badań, których wyniki nie były podważane przez strony. Wnioski wywiedzione przez biegłego z analizy tych wyników są logiczne i spójne.

**Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo nie jest zasadne.

W myśl art. 144 kc 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.

Przekroczenie przeciętnej miary zakłóceń rodzi po stronie właścicieli nieruchomości nimi dotkniętych roszczenie negatoryjne określone w art. 222 § 2 kc.

Tym samym, w razie gdy właściciel nieruchomości (zwanej nieruchomością wyjściową) przy wykonywaniu swego prawa podejmuje działania zakłócające korzystanie z sąsiednich nieruchomości ponad przeciętną miarę określoną w art. 144 kc, właściciel nieruchomości sąsiedniej dotkniętej zakłóceniami może żądać od właściciela nieruchomości wyjściowej i każdego kto nią włada przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń (art. 222 § 2 kc).

Zgodnie z art. 6 kc ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Powódki winny zatem wykazać, że pozwany przy wykonywaniu swego prawa własności zakłócił im korzystanie z nieruchomości będącej ich własnością ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

W ocenie sądu przesłanki zastosowania art. 144 kc nie zostały przez powódki udowodnione.

W toku procesu wykazano, że funkcjonowanie myjni na nieruchomości pozwanego generuje hałas, naświetlenie otoczenia i zapachy, wynikające ze stosowanej chemii do mycia samochodów .

Jednakże okoliczność ta nie jest wystarczająca do przyjęcia, iż doszło do zakłócenia powódkom korzystania z ich nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Przepis art. 144 kc nie określa wprost jak należy rozumieć użyte w nim określenie „przeciętna miara”. Należy więc posiłkować się rozumieniem tegoż określenia wypracowanym w judykaturze. W uzasadnieniu wyroku z 28 grudnia 1979 roku III CRN 249/79 OSNCP 1980 zesz. 7-8 poz. 144 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pojęcie „przeciętna miara” zakłada obowiązek biernego znoszenia tego oddziaływania we wszelkiej postaci, w określonym stopniu, jeśli to oddziaływanie nie ma charakteru szkodliwego, czyli nie zmierza wyłącznie w sposób umyślny do szkodenia i dokuczenia. Elementem konkretnie współokreślającym „przeciętną miarę” jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Ono bowiem - z jednej strony - wskazuje na to, że to wspomniane oddziaływanie na cudzą nieruchomość może być usprawiedliwione w ramach funkcji nieruchomości w ogóle i nieruchomości w określony sposób eksploatowanych. Z drugiej zaś strony, społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości determinuje „przeciętną miarę”, wyznaczając stopień dopuszczalnego oddziaływania na sąsiednią nieruchomość i korzystanie z niej przez właściciela (posiadacza). 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.

Pojęcie stosunki miejscowe wyznacza kryteria oceny określonych zakłóceń w konkretnych okolicznościach to jest czy dane działanie może być uznane za powszechne, zwykłe czy też za uciążliwe.

Nie są zatem objęte ochroną z art. 144 kc zakłócenia, z którymi w danych konkretnych warunkach powinien się liczyć każdy właściciel. Nie jest możliwe bowiem wyeliminowanie wszelkich uciążliwości stwarzanych przez życie w określonym środowisku, okolicy i stosunkach. Dopiero więc w sytuacji, gdy określonych zakłóceń nie będzie można uznać za „normalne” znajdzie zastosowanie art. 144 kc w związku z art. 222 § 2 kc.

W wyroku z dnia 22 listopada 1985 roku II CR 149/85 OSNCP 1986 zesz. 10 poz. 162 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż ocena „przeciętnej miary” musi być dokonana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku

osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, które czują się „dotknięte zakłóceniami”. Zakłócenia obiektywnie przekraczają przeciętną miarę gdy są większe niż zwykle odczuwane w danej miejscowości przy uwzględnieniu społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości.

Trudno zgodzić się z twierdzeniem, że natężenie hałasu czy światła lub zapachów pochodzących z działki pozwanego, które po przeprowadzeniu obiektywnych pomiarów nie przekracza na nieruchomości powódek dopuszczalnych norm, umożliwia powstanie roszczenia negatoryjnego z art. 144 kc.

Nie kwestionując tego, że powódki mogą odczuwać z tego powodu dyskomfort, należy jednak stwierdzić, iż jest to zakłócenie w wykonywaniu prawa własności, które w danych konkretnych okolicznościach (brak przekroczenia norm) powinien znosić każdy właściciel nieruchomości. Opinia biegłego wskazuje na możliwość ograniczenia hałasu na działkach powódek poprzez nasadzenie na nich wysokiej roślinności. Wobec brak naruszenia przez eksploatację myjni normatywnych wskaźników hałasu i światła, działania ochronne powinny podejmować same powódki na terenie własnej nieruchomości i brak podstaw aby obciążać nimi pozwanego.

W tym stanie rzeczy należało powództwo oddalić w całości gdyż zaistnienie przesłanek uzasadniających udzielenie powódkom ochrony przewidzianej w art. 222 § 2 kc w związku z art. 144 kc nie zostało udowodnione a okoliczności udowodnione nie świadczą o naruszeniu przez pozwanego dyspozycji art. 144 kc.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnione jest treścią art. 98 kpc.

Na zasądzoną kwotę (...) złotych złożyły się:

- opłata skarbową od pełnomocnictwa (...) złotych

- wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (...) złotych – stawka minimalna wynikająca z § 6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 z późniejszymi zmianami) w związku z § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800).

Z tych względów na podstawie przytoczonych przepisów należało orzec jak w sentencji.