

Sygn. akt I C 1083/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lipca 2019 roku

Sąd Rejonowy w Chełmnie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : Sędzia Julita Preis

Protokolant: Sekr. sąd. Małgorzata Beska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 czerwca 2019 roku w C.

sprawy z powództwa A. K. (1) i M. K. (1)

przeciwko W. K.

o zaniechanie naruszeń

orzeka :

I. Nakazuje pozwanemu W. K. zaniechanie naruszeń należącego do powodów A. K. (1) i M. K. (1) prawa własności nieruchomości położonej w K. oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez zakazanie powodowi prowadzenia na terenie nieruchomości stanowiącej własność powoda położonej w K. oznaczonej numerem(...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie prowadzi księgę wieczystą (...) działalności, która polega na udostępnianiu zbiornika wodnego (stawu) innym osobom na obszarze przyległym do linii brzegowej tego stawu przebiegającej w okolicach granicy pomiędzy nieruchomością należącą do powodów i nieruchomością należącą do pozwanego, wyżej opisanymi, w godzinach od godz. 22/00

(dwudziestej drugiej) do godziny 6/00 (szóstej) następnego dnia .

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie .

III. Znosi wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami .

IV. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chełmnie :

- od powodów A. K. (1) i M. K. (1) kwotę 127,25 zł (sto dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia pięć groszy)

- od pozwanego W. K. kwotę 127,25 zł (sto dwadzieścia siedem złotych dwadzieścia pięć groszy)

z tytułu kosztów mediacji.

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. (1) i M. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko W. K. wnieśli o nakazanie stronie pozwanej zaniechania naruszeń prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości K., oznaczonej numerem 8a, gmina L., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), poprzez ustanowienie zakazu na rzecz strony pozwanej prowadzenia działalności, która polega na udostępnieniu stawu rybnego innym osobom. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, iż są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K., oznaczonej numer 8a, gmina L., numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Pozwany W. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości K., gmina L., oznaczonej numerem 14, numer działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Strony są bezpośrednimi sąsiadami – nieruchomości graniczą ze sobą. Powodowie podnieśli, iż pozwany na terenie swojej nieruchomości prowadzi niezarejestrowaną działalność polegającą na udostępnianiu swojej nieruchomości, jako łowiska na rzecz nieograniczonej liczby osób trzecich. Powodowie wskazali, iż pozwany poprzez swoją działalność utrudnia korzystanie przez powodów z ich nieruchomości, wyrządza im szkodę oraz narusza dobra osobiste w postaci prawa do spokojnego zamieszkiwania. Wskazali, iż spokojne zamieszkiwanie zakłócone jest przede wszystkim poprzez przejeżdżanie pojazdami w godzinach nocnych (od godziny 1.00 do godziny 6.00) obok ich nieruchomości, trzaskanie drzwiami i pokrywami bagażnika aut, pracę silników w nocy, głośne rozmowy, hałas wytwarzany przez tzw. sygnalizatory brań. Ponadto, osoby przebywające na nieruchomości pozwanego spożywają alkohol, czemu towarzyszy głośne zachowanie i używanie wulgarnego słownictwa, a także zaśmiecanie nieruchomości należącej do powodów przez pozostawianie puszek i butelek po alkoholu. Podnieśli również, iż problemem jest okoliczność, iż osoby korzystające z łowiska na części nieruchomości pozwanego w bezpośrednim styku z ich nieruchomością, zaspokajają w tym miejscu swoje potrzeby fizjologiczne. Nadto wskazali, iż z uwagi na to, iż takie zachowania mają miejsce również w ciągu dnia, to świadkami są między innymi ich dzieci w wieku 11 lat i 3 lata, a także goście powodów. Powodowie wskazali również, iż problematyczne jest także dla nich parkowanie samochodów przy ich ogrodzeniu, codzienne wjeżdżanie nowych samochodów na ich posesję w celu uzyskania informacji o łowisku (również w nocy), ciągle dzwonienie i pukanie do drzwi obcych osób, niszczenie trawnika i drogi prowadzącej na posesję powodów oraz łamanie drzewek przez wjeżdżające samochody. W bezpośrednim sąsiedztwie rozbijane są namioty i odbywają się wielodniowe biwakowania, co wiąże się z ciągłym hałasem. Wędkarze, którzy przebywają na sąsiedniej posesji często kłócą się, używają wulgaryzmów i prowadzą głośno rozmowy telefoniczne. Następuje także palenie ognisk bezpośrednio przy ogrodzeniu na granicy działek, co skutkuje ciągłym zapachem dymu oraz powoduje zagrożenie pożarowe. Powodowie wskazali, iż zwracają uwagę osobom przebywającym na posesji strony pozwanej, jednak wtedy bardzo często obrzucani są wulgaryzmami i niecenzuralnymi słowami, czego świadkami są również ich małoletnie dzieci.

Zdaniem powodów, pozwany – jako właściciel nieruchomości – korzystając z niej, w tym także wykonując działalność na niej, powinien powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. W postępowaniu swym pozwany winien zachować zasady, które uwzględniają także interesy sąsiadów. W ocenie powodów prowadzona na sąsiedniej nieruchomości działalność wykracza poza przyjęte normy.

Powodowie wskazali, iż zgodnie z przyjętym poglądem, przepis art. 144 k.c. należy do przepisów dotyczących stosunków sąsiedzkich, które określane są jako prawa sąsiedzkie. Norma wskazanego przepisu, zawierająca ograniczenia dopuszczalności immisji w stosunkach sąsiedzkich, obejmuje swym zasięgiem dość szeroki krąg „nieruchomości sąsiednich”, w tym nawet niepozostające ze sobą w bezpośredniej styczności granicznej. I. o jakich mowa w art. 144 k.c., to tak zwane immisje pośrednie. Są one ubocznym, choć kłopotliwym dla sąsiadów, skutkiem działania właściciela, nie stanowią natomiast rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. I. pośrednie są dopuszczalne w granicach określonych przez art. 144 k.c. Tak więc zabronione jest zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. Powodowie podkreślili, że chodzi tu o miarę obiektywną, wolną od subiektywnych odczuć.

Powodowie powołali się również na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2016 r., sygn. akt I (...) w którym to wskazano, iż immisją pośrednią jest oddziaływanie jednej nieruchomości na drugą bez pośredniego wtargnięcia na nią, lecz poprzez wpływanie na nią z własnej nieruchomości materialnymi i niematerialnymi czynnikami, takimi jak hałas, zapachy, płyny, fale radiowe itp., ale także zaśmiecanie terenu, niszczenie otoczenia, naruszanie estetyki, jak również uciążliwe zachowanie ludzi i szkodliwe wpływanie na psychikę oraz samopoczucie właścicieli sąsiedniej

nieruchomości. Wymaga się, aby takie pośrednie oddziaływanie nieruchomości przekraczało przeciętną miarę, wynikająca ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości i stosunków miejscowych.

Powodowie wskazali, iż wyżej wskazane zachowania wędkarzy i osób przebywających na nieruchomości pozwanej wyczerpują pojęcie immisji pośrednich, które negatywnie oddziałują na ich nieruchomość, jak i wszystkich osoby, które przebywają na posesji, a w szczególności na ich małoletnie dzieci. A wyniku oddziaływania pośredniego, zakłócającego ponad przeciętną miarę korzystanie z sąsiednich nieruchomości, mogą żądać przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania dalszych naruszeń (tzw. roszczenie negatoryjne art. 222 § 2 kc).

Pozwany W. K., w odpowiedzi na pozew wniósł o zwrócenie pozwu stronie powodowej jako niespełniającego podstawowego wymogu formalnego pisma w postaci braku podjęcia jakiegokolwiek próby mediacji przed wytoczeniem powództwa, a w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd tego wniosku wniósł o skierowanie stron do mediacji celem polubownego rozwiązania sporu. Natomiast w przypadku nieuwzględnienia przez Sąd wniosku o zwrócenie pozwu stronie powodowej, bądź niewyrażenia zgody na mediację przez stronę powodową, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, iż zaprzecza wszelkim twierdzeniom strony powodowej, a w szczególności, że kiedykolwiek prowadził niezarejestrowaną działalność gospodarczą polegającą na udostępnianiu swojej nieruchomości jako łowiska na rzecz nieograniczonej liczby osób trzecich. Pozwany wskazał, iż wszelkie twierdzenia powodów o rzekomych uchybieniach w zakresie prawidłowego przez niego władania nieruchomością, a także problemami z osobami wypoczywającymi i wędkującymi nad stawem, które to miałyby powodować szkodliwe dla nieruchomości powodów immisje należy uznać na krzywdzące i nieprawdziwe. Pozwany wskazał, iż od co najmniej trzech lat pomiędzy nim a stroną powodową narasta konflikt, jednakże wbrew twierdzeniom powodów, to powodowie dopuszczają się względem jego nieruchomości szkodliwych immisji, które zakłócają korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę. Pozwany przyznał, że jest właścicielem stawu położonego w miejscowości K., który to staw znajduje się w niedaleko miejsca zamieszkania powodów. Pozwany wskazał, iż konflikt pomiędzy nim a stroną powodową zapoczątkowało zwróceniem powodom uwagi, że ich pies za głośno szczeka. Właśnie wtedy powodowie oświadczyli, że nie wyrażają zgody na wędkowanie na stawie. Wskazał, iż od tego czasu powodowie zagroźli drogę dojazdową do jeziora, celem uniemożliwienia przyjeżdżającym wędkarzom łowienia na stawie. Ponadto pozwany podniósł, iż powodowie poinformowali Urząd Skarbowy, że na jego nieruchomości prowadzona jest niezarejestrowana działalność gospodarcza polegająca na udostępnianiu stawu wędkarzom, za co pozwany uzyskuje regularny dochód. Postępowanie to jednak zostało umorzone. Pozwany wskazał także, iż powodowie poinformowali Nadzór Budowlany, iż nielegalnie wykopał on studnię głębinową i czerpał z niej, również nielegalnie wodę. Okoliczności te jednak zostały uznane przez organ jako nieprawdziwe, a działania były całkowicie zgodne z prawem budowlanym, przez co w sprawie odmówiono wszczęcia postępowania. Pozwany wskazał też, iż dodatkowym problemem w stosunkach sąsiedzkich jest ponadprzeciętnie głośne słuchanie muzyki przez powodów – w szczególności przy uwzględnieniu nieznacznego oddalenia jego nieruchomości od nieruchomości powodów. Pozwany jest już w podeszłym wieku, ma 81 lat, jego żona zaś ma 74 lat, powodowie mają odpowiednio 32 i 33 lata. Powód wskazał również, iż ma problemy z ciśnieniem, natomiast jego żona od lat choruje na nadciśnienie tętnicze, niedokrwienie i niewydolność serca, dyskopatie kręgosłupa szyjnego i lędźwiowego. W związku z dolegliwościami konieczne są regularne wizyty lekarskie i przyjmowanie leków. Pozwany dodał, że powodowie uporczywie i z natężeniem szczególnie złej woli nagrywają osoby i posesję pozwanego kamerą, nękają, wulgarnie odnoszą się, krzyczą i grożą osobom odpoczywającym i łowiącym nad stawem. W konsekwencji zachowania te w sposób oczywisty uderzają w zdrowie i spokój pozwanego oraz jego rodziny.

Pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 17 stycznia 2018 r. wniósł o skierowanie sprawy do mediacji. Sąd Rejonowy w Chełmnie postanowieniem z dnia 17 stycznia 2018 r. skierował strony do mediacji, wyznaczając czas trwania mediacji do dwóch miesięcy. W dniu 15 czerwca 2019 r. odbyło się posiedzenie mediacyjne z udziałem stron i ich pełnomocników. Strony wyraziły gotowość kontynuowania negocjacji. Kolejny termin mediacyjny został ustalony na dzień 9 lipca 2018 r., jednakże w tym dniu pełnomocnik W. K. oświadczył, iż pozwany odmówił udziału w mediacji. Tym samym mediacja została zakończona. Postanowieniem z dnia 31 października 2018 r. Sąd przyznał mediatorowi

wynagrodzenie w kwocie 254,50 zł , które zostało tymczasowo wypłacone przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy w Chełmnie .

Sąd ustalił, co następuje:

A. K. (1) i M. K. (1) są właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości K.(...)gm. L., stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na nieruchomości tej znajduje dom mieszkalny , w którym A. i M. K. (1) zamieszkują wraz z dziećmi .

W. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości (...), gm. L., składającej się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...)i (...), dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na terenie nieruchomości należącej do W. K. znajduje się zbiornik wodny (staw) . Na terenie tej nieruchomości znajduje się też dom mieszkalny , w którym zamieszkuje W. K. z żoną i synami , jest ona położony po drugiej stronie stawu , prawie naprzeciwko domu A. i M. K. (1) .

dowody: wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 8 – 13 ; wydruk z księgi wieczystej nr (...) - k. 14 – 19 ; zeznania św. H. K. - k. 114 v – 115 v i zeznania powódki - k. 132 v – 133 v.

W dniu 1 kwietnia 2011 r. W. K. (wyzierżawiający) zawarł z T. F. (dzierżawca) umowę dzierżawy swej nieruchomości , obejmującą także znajdujący się na nieruchomości zbiornik wodny. Jednakże dzierżawca nie użytkuje tego zbiornika wodnego i nie ingeruje w jego wykorzystanie .

dowód: umowa dzierżawy z dnia 01.04.2011 r wraz z aneksem z dnia 7 września 2015 r.
k. 79 – 80 ; zeznania św. H. K. - k. 114 v – 115 v

Zbiornik wodny (staw) znajduje się na działce nr (...) . Od strony nieruchomości należącej do A. i M. K. (1) linia brzegowa tego zbiornika znajduje się w odległości kilkunastu metrów od ogrodzenia tej nieruchomości S. ten od około 5 lat udostępniany jest osobom trzecim w celu łowienia ryb. Obecnie za zgodą K. i W. K. zajmuje się tym ich syn M. K. (2) , wspólnie z nimi zamieszkujący . On przygotowuje stanowiska do łowienia poprzez wycinanie przybrzeżnych trzcin , zarybia staw oraz pobiera opłaty. Opłata w wysokości 10,00 zł pobierana jest jedynie od łowiących mężczyzn. Za obecność kobiet i dzieci nie są pobierane jakiegokolwiek opłaty. Zbiornik wodny cieszy się dużym zainteresowaniem, bowiem za uiszczoną opłatę można wędkować i przebywać nad stawem cały dzień. Sezon wędkarski rozpoczyna się od marca – kwietnia, w zależności od pogody i trwa do końca października , przy czym najwięcej osób korzysta ze stawu w okresie letnim. Początkowo funkcjonowaniem zbiornika wodnego oraz otaczającą go przestrzenią zajmowała się K. K., jednakże z uwagi na pogarszający się stan zdrowia rolę tę przejął syn pozwanego M. K. (2). Pobierane opłaty stanowią dla W. i K. K. dodatkowy dochód do otrzymywanych przez nich niskich emerytur rolniczych .Oboje są w starszym wieku , są schorowani i ponoszą wydatki na leczenie .

dowód: zeznania H. K. k. 114 v – 115 v, zeznania św. J. K. k. 101 – 102 v, zeznania św. A. K. (2) - k. 101v 102 , zeznania św. P. K. k. 102 – 102 v, zeznania powódki k. 132 v – 133 v ;zeznania powoda - k.133 v – 134 , karta informacyjna leczenia szpitalnego K. K. - k. 27 – 28 , zaświadczenie lekarskie dotyczące stanu zdrowia pozwanego – k. 88

Korzystający ze stawu częściej przebywają od jego strony w pobliżu nieruchomości A. i M. K. (1) , od tzw. przepompowni. . A. i M. K. (1) oraz członkom ich rodziny przeszkadzają rozpalane ogniska i dym z tych ognisk, głośna muzyka, trzaskanie drzwiami samochodów, głośne zachowanie, rozmowy , używanie wulgarne słownictwa, zaśmiecanie także ich nieruchomości. Zdarza się też zaspokajanie potrzeb fizjologicznych przez korzystających ze zbiornika wodnego na widoku. Zdarzają się też groźby po zwróceniu uwagi . Najgorszy jest dla nich okres letni, kiedy korzystających ze stawu jest zdecydowanie więcej i jest duża rotacja korzystających ze stawu. Chętni przyjeżdżają najczęściej samochodami , które parkują w pobliżu . A. i M. K. (1) od strony zbiornika wodnego mają okna od sypialni , przez to słyszą hałasy dochodzące z nieruchomości W. K. , co w konsekwencji powoduje zakłócenia snu. Świadcami wyżej wskazanych sytuacji są również ich małoletnie dzieci . Ich małoletnia córka będąc w swoim pokoju na piętrze

ma możliwość obserwacji tego co się dzieje na sąsiedniej nieruchomości. Korzystający ze zbiornika wodnego również wjeżdżają na ich posesję, aby się dowiedzieć czy to oni są właścicielami stawu i na jakich warunkach mogą łowić. Przyjeżdżający w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości należącej do A. i M. K. (1) rozbijają również namioty i odbywają kilkudniowe biwakowania. Zarówno A. K. (1), jak i M. K. (1) zgłaszali W. K. i jego żonie zastrzeżenia co do sytuacji mających miejsce przy granicy ich nieruchomości, jednakże oni nie reagowali na niniejsze sytuacje.

dowody: zeznania J. K. - k. 101 – 101 v ; zeznania A. K. (2) - k. 101 v – 102 ; zeznania św. P. K. k. 102 – 102 v , zeznania K. G. - k. 102 v – 103, zeznania K. S. - k. 103 v . zeznania P. G. (1) - k. 103 v – 104 ; zeznania powódki k. 132 v – 133 v ; zeznania powoda k. 133 v – 134 ; płyta CD z zapisem filmów i zdjęć - k. 96.

W latach 2016 – 2019 funkcjonariusze Komendy Powiatowej Policji w C. byli wzywani przez M. K. (1) bądź A. K. (1) jedenaście razy o interwencję na terenie nieruchomości należącej do pozwanego W. K.. Dnia 03.05.2016 r. oraz dnia 06.05.2017 r. zgłaszano , iż osoby korzystające ze zbiornika wodnego załatwiają potrzeby fizjologiczne . Dnia : 23.06.2016 r., 09.06.2018 r., 21.07.2018 r., 19.08.2018 r. oraz 25.08.2018 r. zgłoszono zakłócanie ciszy nocnej, poprzez głośne puszczanie muzyki . Dnia 03.04.2017 r., 15.03.2018 r. oraz 28.02.2019 r. M. K. (1) zgłaszał nieporozumienie dotyczące drogi . Dnia 28.07.2017 r. powód M. K. (1) zgłosił, iż sąsiad samowolnie rozkupuje pas zieleni w obrębie drogi (...) i jego wjazdu. Interferencje nie kończyły się ukaraniem kogokolwiek , a jedynie zapisami w notatniku . Gdy nadjeżdża policja jest to widoczne dla osób przebywających nad stawem . Mają możliwość zareagowania.

M. K. (1) zgłaszał , że W. K. prowadzi nad stawem działalność i uzyskuje dochody do Urzędu Skarbowego w C. jednakże postępowanie umorzono.

dowód: wykaz interwencji funkcjonariuszy KPP w C. – k. 119 , zeznania św. H. K. - k. 114 v – 115 v zeznania powódki k. 132 v – 133 v ; zeznania powoda k. 133 v – 134

Sąd ustalając stan faktyczny oparł się na dowodach wyżej opisanych . Sąd uznał za wiarygodne dowody w postaci dokumentów, nagrań i zdjęć, znajdujących się w aktach sprawy, albowiem, w ocenie Sądu, w toku postępowania nie ujawniła się żadna okoliczność, która podważyłaby wiarygodność tych dowodów. Sąd oparł się także na zeznaniach strony powodowej : A. K. (1) (k. 132 v – 133 v) oraz M. K. (1) (k. 133 v - 134) oraz świadków: J. K. (k. 101 – 102 v), A. K. (2) (k. 101 v – 102), P. K. (102 v – 103), K. G. (k. 102 v – 103), K. S. (k. 103 v), P. G. (1) (k. 103 v – 104) i H. K. (k. 114 v – 115 v), którym to zeznaniom Sąd co do zasady dał wiarę co do kwestii istotnych do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie, gdyż w tym zakresie znajdowały potwierdzenia w pozostałym zebranych materiale dowodowym i nie były sprzeczne. Sąd wobec niestawiennictwa pozwanego W. K. , mając na uwadze art. 302 § 1 kpc pominął dowód z jego zeznań w sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie w pozwie wystąpili z roszczeniem opartym o przepis art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c.

Zgodnie z art. 222 § 2 k.c. przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie negatoryjne, będąc prawnorzeczowym środkiem ochrony własności, jest wymierzone przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną. Chroni przed naruszeniem, które może się wyrazić w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia sfery uprawnień właściciela. Chodzi oczywiście o stan zakłócenia mniej drastycznego od pozbawienia właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (wyrok SA w Gdańsku z dnia 27.02.2013 r., sygn. (...), LEX nr 1321934).

Legitymowanym czynnie do wystąpienia z roszczeniem negatoryjnym jest właściciel (współwłaściciel) nieruchomości, jej użytkownik wieczysty, a także osoby uprawnione z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. W przedmiotowej sprawie legitymacja czynna przysługiwała powodom, którzy posiadali prawo własności do nieruchomości położonej w miejscowości K. 8a, gm. L., dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę

wieczystą o numerze (...). Odnośnie legitymacji biernej należy wskazać, iż art. 222 k.c. stanowi, iż roszczenie negatoryjne przysługuje przeciwko każdej osobie, która dopuszcza się naruszeń prawa własności innych niż pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą. Biernie legitymowana może być również osoba, która sama nie dokonuje naruszenia, jeżeli naruszenia dokonano na jej rzecz i w jej interesie (E.Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego Tom III, Wyd.3, 2013). Właścicielem nieruchomości nr 59/6 położonej w miejscowości (...), gm. L., dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest pozwany W. K.. Z zeznań świadka H. K. wynika, iż obecnie sprawami zbiornika wodnego (stawu) znajdującego się na nieruchomości pozwanego i jego udostępnianiem osobom trzecim zajmuje się syn pozwanego M. K. (2), który działa jednak za zgodą i wolą rodziców, w tym pozwanego, a uzyskiwane w związku z tym opłaty stanowią m.in. dodatkowy dochód pozwanego. Wobec powyższego odpowiedzialność za to co się dzieje na terenie w/w nieruchomości, ponosi także sam pozwany. Nie zmienia tego również fakt, iż cała nieruchomość jest przedmiotem umowy dzierżawy, bowiem jak wynika z zebranego materiału dowodowego, dzierżawca T. F. żadnych decyzji w przedmiocie korzystania ze zbiornika wodnego nie podejmuje.

Z kolei przepis art. 144 k.c. stanowi, iż właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Treść art. 144 k.c. ogranicza właściciela nieruchomości w sposobie wykonywania przez niego prawa, wytyczając granice dopuszczalnych zakłóceń związanych z wykonywaniem prawa własności. Korzystając z własnej nieruchomości, nie można podejmować działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Ograniczenie to zostało wprowadzone, aby wyeliminować, a co najmniej zminimalizować, konflikty mogące powstać w stosunkach sąsiedzkich. W razie przekroczenia przez właściciela granic wyznaczonych w art. 144 k.c. powstaje po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej roszczenie negatoryjne, którego treścią jest żądanie zaprzestania naruszeń i przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem może polegać na zaprzestaniu naruszeń (zaniechaniu działań stanowiących źródło niedozwolonych oddziaływań) lub na zastosowaniu takich środków, które doprowadzą do ograniczenia immisji (K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. T. I. Komentarz. Art. 1–44910, Wyd. 9, Warszawa 2018, Legalis). Ustawodawca jednakże nie wskazał dokładnie jakie naruszenia są dozwolone, a jakie zakazane. Sąd Najwyższy zajął stanowisko, zgodnie z którym właściciel nieruchomości musi liczyć się z normalnym oddziaływaniem nieruchomości sąsiedniej na swoją nieruchomość (wyrok SN z dnia 22.6.1972 r., sygn. (...), LEX nr 1472). Przy ocenie zatem intensywności oddziaływania należy kierować się doświadczeniem życiowym. Przede wszystkim trzeba uwzględniać wszystkie czynniki mające znaczenie dla danego stanu faktycznego, takie jak: intensywność zakłóceń, ich częstotliwość, porę ich występowania, ewentualne szkody majątkowe i niemajątkowe wynikające z zakłóceń, w szczególności zaś skutki zakłóceń dotyczące życia i zdrowia osób mieszkających lub choćby przebywających na nieruchomości sąsiedniej, wartości zarówno ekonomiczne, jak i społeczne, które są związane z prowadzeniem działań powodujących zakłócenia, możliwości zmiany sposobu prowadzenia tych działań, który pozwoli na zaprzestanie zakłóceń lub ich minimalizację itp. (M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 1–352, Warszawa 2018).

W ocenie Sądu, postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie wykazało, iż pozwany w szerokim zakresie udostępnia znajdujący się na jego nieruchomości zbiornik wodny (staw) osobom trzecim . Jako właściciel nieruchomości ma prawo to robić , w szczególności , że dzięki temu uzyskuje dodatkowy dochód . Pozwany musi mieć jednak na uwadze, aby powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych . G. rozmowy, używanie w nich wulgaryzmów, słuchanie głośnej muzyki , biwakowanie i palenie ognisk w sąsiedztwie nieruchomości powodów, powodujące , że dym dociera do domu powodów oraz zdarzające zaspokajanie potrzeb fizjologicznych przez osoby przebywające nad stawem (zeznania świadków : J. K., A. K. (2), P. K., K. G., K. S., P. G. (2), oraz złożone do akt sprawy zdjęcia i filmy) , stanowią niewątpliwie dla powodów uciążliwości , które wpływają na korzystanie przez z powodów z ich nieruchomości. W ocenie Sądu należy jednak rozróżnić występowanie tych uciążliwości w ciągu dnia i w porze nocnej. Wskazywali też na to powodowie w uzasadnieniu pozwu podnosząc , iż ich spokojne zamieszkiwanie zakłócone jest przede wszystkim w godzinach nocnych Należy bowiem wskazać, iż

nieruchomość powodów pełni funkcję mieszkalną, zatem mają oni prawo oczekiwać spokoju, czy przestrzegania ciszy nocnej ze strony sąsiednich nieruchomości. W ocenie Sądu to udostępnianie przez pozwanego stawu na swej nieruchomości osobom trzecim także w porze nocnej, w szczególności od strony graniczącej z nieruchomością powodów, biwakowanie w porze nocnej, palenie ognisk, głośne rozmowy, parkowanie pojazdów zakłócają korzystanie z nieruchomości powodów ponad przeciętną miarę.

Jeżeli źródłem zakłócenia są immisje, to art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. pozwala na nałożenie na właściciela nieruchomości, z której pochodzą negatywne oddziaływania, nie tylko obowiązku całkowitego zaprzestania działań stanowiących źródło immisji, ale także nałożenia na niego takich obowiązków, które doprowadzą do powrotu zakłóceń w granice przeciętnej miary, a więc dozwolonego negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie" (wyrok SN z dnia 14.5.2002 r., sygn. (...), LEX nr 55512).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 144 w zw. z art. 222 § 2 k.c. Sąd uwzględnił powództwo częściowo, zakazując pozwanemu prowadzenia na terenie nieruchomości stanowiącej własność pozwanego położonej w K., oznaczonej numerem 14, dla której Sąd Rejonowy w Chełmnie, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) działalności, która polega na udostępnianiu zbiornika wodnego (stawu) innym osobom na obszarze przyległym do linii brzegowej tego stawu, przebiegającego w okolicach granicy pomiędzy nieruchomością należącą do powodów i nieruchomością należącą do pozwanego, od godziny 22:00 do godziny 6:00 następnego dnia. W pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, uznając, że całkowite zakazanie pozwanemu udostępniania innym osobom zbiornika wodnego (stawu) znajdującego się na nieruchomości pozwanego przekraczałoby podstawy roszczenia negatoryjnego i pozbawiłoby pozwanego możliwości korzystania z tej części swej nieruchomości, pozbawiając go jednocześnie, potrzebnego mu dodatkowego dochodu.

O kosztach procesu pomiędzy stronami orzeczono w pkt III na podstawie art. 100 k.p.c. wzajemnie je znosząc, Sąd uznał, że w niniejszej sprawie żadna ze stron nie jest stroną przegrywającą proces, albowiem powództwo okazało się zasadne jedynie w części.

Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Chełmnie od powodów A. K. (1) i M. K. (1) kwotę 127,25 zł oraz od pozwanego W. K. kwotę 127,25 zł, tytułem wynagrodzenia mediatora, o czym orzekł w pkt IV wyroku, kierując się treścią art. 113 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 11 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 785)