

Sygn. akt XV Ca 74/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 30 maja 2017 roku***

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny- Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Brygida Łagodzińska ( spr.)

Sędzia SO Michał Wysocki

Sędzia SR del. Barbara Dolata

Protokolant: prot. sąd. Magdalena Nowak

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 roku w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko R. W. i B. W. (1)

o nakazanie określonego zachowania

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 16 września 2016 roku

sygn. akt I C 1623/14

zaskarżony wyrok:

- a. zmienia w punktach 1. i 2. w ten sposób, iż powództwo oddala,
- b. uchyla w punktach 3. oraz 4. i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Rejonowemu w Lesznie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Michał Wysocki Brygida Łagodzińska Barbara Dolata

## UZASADNIENIE

Powód A. M. wniósł do Sądu pozew, w którym domagał się nakazania pozwanym R. W. i B. W. (2), zaprzestania naruszeń prawa własności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...), będącej własnością powoda, a położonej przy ul. (...) w L. i nakazania przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez zobowiązanie pozwanych do zamurowania otworu okiennego oraz usunięcia rury (...) i zamurowania otworu z rurą (...), znajdujących się w elewacji zachodniej ich budynku, będącego ich własnością i położonego na nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...) przy ul. (...) w L., a nadto nakazanie pozwanym zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na pozew, wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia 16 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Lesznie w punkcie 1. nakazał pozwany zamurowanie otworu okiennego znajdującego się w elewacji zachodniej ich budynku położonego na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) stanowiącej własność pozwanych przy ulicy (...) w L., w bezpośrednim sąsiedztwie działki oznaczonej numerem (...) przy ul. (...) w L., w punkcie 2. nakazał pozwany usunięcie rury (...) oraz zamurowanie powstałego po wyprowadzeniu rury otworu znajdującego się w elewacji zachodniej ich budynku położonego na nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) stanowiącej własność pozwanych przy ulicy (...) w L., w bezpośrednim sąsiedztwie działki oznaczonej numerem (...) przy ul. (...) w L., w punkcie 3. nakazał pozwany zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) przy ul. (...) w L., w punkcie 4. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 767 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

***Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:***

Na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w L. z dnia 3.08.1989 r. nastąpił podział geodezyjny działki nr (...). (...) w L. wyznaczone przez Gminę L. sporządziło wówczas plan podziału działki w oparciu o aktualną wówczas mapę ewidencyjną i ustalenia granic działek, która miała przebiegać i nadal przebiega wzdłuż ściany elewacji zachodniej budynku pozwanych położonych przy działce nr (...). Nieruchomość należąca do pozwanych stanowiła dawniej (...) i jest zabytkiem architektury i budownictwa wpisanym do rejestru zabytków decyzją z dnia 3 marca 1989 r. pod numerem rejestru (...). Powstała z podziału działki nr (...) działka nr (...) położona w L. przy ul. (...) należy do powoda, dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Niniejsza działka zgodnie z miejskim planem zagospodarowania przestrzennego, tj. uchwałą (...) Rady Miejskiej L. w sprawie uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Centrum L.- część A – publik. w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 2012, poz. 2446 znajduje się na terenie oznaczonym w planie pod nr (...), gdzie przewidziano tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usług. Na przedmiotowej działce powód planuje zrealizować inwestycję budowlaną, która ma stanowić uzupełnienie pierzei ulicy oraz zabudowy strefy śródmiejskiej miasta. Na nieruchomości pozwanych oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), w bezpośredniej granicy z działką powoda o nr (...), dokładnie w elewacji zachodniej ich budynku, znajduje się otwór okienny oraz wystająca z budynku rura (...). Pozwani nie posiadają również rynien na budynku swojej nieruchomości, co powoduje, iż cała woda opadowa spływa bezpośrednio na nieruchomość powoda. Decyzją z dnia 19 września 2006 r. Prezydent Miasta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla pozwanych, na inwestycję obejmującą wykonanie budowy wewnętrznej instalacji gazowej w ich budynku mieszkalnym w L. przy ul. (...). Decyzją Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. stwierdzono jednak bezwzględnie nieważność tej decyzji. Powód po zakupie przedmiotowej nieruchomości rozpoczął działania zmierzające do realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego. Mając to na uwadze uzyskał od (...) (...) pozwolenie na wykonanie robót budowlanych w historycznym, zabytkowym zespole urbanistycznym miasta L. – wpisanym do rejestru zabytków pod numerem (...) A. N. pozwolenie było ważne do dnia 31 grudnia 2015 r. Decyzją nr (...) z dnia 6 maja 2014 r. Prezydent Miasta L. odmówił powodowi natomiast zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w L. przy ul. (...), na działce nr ewid. (...). W uzasadnieniu wydanej decyzji wskazano m.in., że zgodnie z warunkami techniczno-budowlanymi okno budynku pozwanych nie powinno znajdować się w granicy sąsiada. W stosunku do pozwanych (...) (...) w decyzji nr (...) z dnia 24 lutego 2014 r. nakazał im wykonanie robót budowlanych w tym między innymi zamontowanie rynien i rur spustowych w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r. Nadto decyzją z dnia 19 stycznia 2015 r. w sprawie (...). (...) (...) Prezydent Miasta L. nakazał Państwu R. i B. W. (1) przywrócić stan poprzedni wód na gruncie, poprzez zainstalowanie pełnego orygnowania dachu spadzistego od strony działki nr (...) zlokalizowanej w L. przy ul. (...) oraz odprowadzać zebrane wody opadowe do kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ul. (...) w L. w terminie do 31 grudnia 2015 r. Powód dochodził swoich praw również na drodze postępowania administracyjnego, jednak (...) (...) decyzją nr (...) z dnia 25 maja 2015 r. umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne w sprawie

nakazania pozwanym zabudowania otworu okiennego oraz usunięcia wylotu rury instalacyjnej, znajdujących się w zachodniej elewacji budynku. Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z dokumentów prywatnych i urzędowych oraz zeznań przesłuchanej w charakterze strony pozwanej R. W.. Przy ocenie dowodu z dokumentów prywatnych Sąd w pierwszej kolejności miał na uwadze wynikającą wprost z przepisów kodeksu postępowania cywilnego zasadę domniemania autentyczności tychże dokumentów. Nadto, żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości tych dokumentów, do czego podstaw nie znalazł również Sąd z urzędu. Tym samym Sąd I instancji uznał, że dowody z dokumentów prywatnych są w pełni wartościowe, a co za tym idzie były przydatne przy dokonywaniu ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Przedłożone z kolei przez strony dokumenty urzędowe, tj. liczne decyzje administracyjne, stanowiły dowód, tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Nadto Sąd Rejonowy za wiarygodne jednak mało przydatne do ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności uznał zeznania pozwanej R. W.. Pozwana złożyła lakoniczne zeznania, sprowadzające się wyłącznie do tego, że dotychczas żaden podmiot nie żądał usunięcia okna. Niniejsze nie miało jednak istotnego dla sprawy znaczenia. Pozwana podniosła jednocześnie, że uzyskała odroczenie wykonania decyzji zobowiązującej ją do zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomości powoda, jednakże na wspomnianą okoliczność nie przedłożyła żadnych dowodów. Za zupełnie gołosłowne Sąd uznał wyjaśnienia pozwanej, zgodnie z którymi chciała wykonać nakaz o którym mowa powyżej, jednakże z przyczyn leżących po stronie pozwanego, tego nie wykonała. Sąd Rejonowy oddalił jednocześnie wniosek dowodowy pełnomocnika o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność, czy stan faktyczny dotyczący nieruchomości pozwanych jest zgodny z przepisami prawa budowlanego w szczególności otwór okienny oraz rura (...) posadowione na ścianie zachodniej budynku w granicy z działką sąsiednią, albowiem niniejszy wniosek dotyczy materii bezpośrednio zastrzeżonej do kompetencji wyłącznej Sądu. Sąd bowiem samodzielnie ocenia czy dana okoliczność jest zgodna z prawem, czy też nie. Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Powód domagał się nakazania pozwanym R. W. i B. W. (3) zaprzestania naruszeń prawa własności nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...) będącej własnością powoda, a położonej przy ul. (...) w L. i aby przywrócili stan zgodny z prawem, poprzez nakazanie pozwanym zamurowania otworu okiennego oraz nakazanie im usunięcie rury (...) i zamurowanie otworu z rurą (...) znajdujących się w elewacji zachodniej ich budynku, będącego ich własnością i położonego na nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym (...) przy ul. (...) w L., a nadto nakazanie pozwanym zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda. Powód żądał także zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Za bezsporne Sąd I instancji uznał fakt, że powodowi odmówiono zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę tj. na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w L. przy ul. (...), na działce nr ewid. (...) Powód nie będzie mógł zabudować nieruchomości tak długo jak na nieruchomości pozwanych, na zachodniej ścianie ich budynku, znajduje się otwór okienny oraz wystająca z budynku rura (...). Istotą sporu stanowiła natomiast okoliczność, czy sam fakt istnienia otworu okiennego i wylotu rury (...) na elewacji zachodniej ściany budynku należącego do pozwanych, jest niezgodny z przepisami prawa, w tym przede wszystkim prawa budowlanego, czy pozwani tym samym naruszają prawo własności powoda, w tym prawo do zabudowy działki, zgodnie z projektem budowlanym. Powód podnosił bowiem, że stan zgodny z prawem powstanie dopiero wówczas, jeżeli pozwani usuną przedmiotowe okno oraz wystającą rurę (...). Tylko wówczas będzie on mógł zrealizować planowaną inwestycję zabudowy nieruchomości budynkiem mieszkalnym. Na wstępie wskazać należy, że w myśl art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Wyznacznikami granic własności są zatem ustawy i zasady współżycia społecznego, a wyznacznikiem sposobu korzystania przez właściciela z przysługującego mu prawa jest jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Co prawda, prawo własności traktowane jest w naszym systemie prawnym jako prawo podmiotowe o najszerszej treści i w porównaniu z innymi prawami - jako prawo najsilniejsze w stosunku do rzeczy. Nie jest jednak prawem absolutnym (ius infinitum), a więc prawem niczym w swojej treści nieograniczonym. Przeciwnie - do istoty tego prawa należą, z jednej strony, swoboda korzystania z rzeczy własnej (pobieranie z niej pożytków i rozporządzanie rzeczą własną - art. 140 k.c.), z drugiej zaś strony - pewne ograniczenia tej swobody, stanowiące swoistą granicę istoty prawa własności, a w konsekwencji - także granicę ochrony tego prawa. Ingerencję w sferę wykonywania prawa własności dopuszczają m.in. przepisy regulujące zabudowę gruntów przez ograniczenie możliwości ich podziału. Przykładem takich ograniczeń mogą być

także przepisy Kodeksu cywilnego nakazujące uwzględnienie zasad współżycia społecznego przy wykonywaniu prawa własności, przepisy tego Kodeksu określane mianem prawa sąsiedzkiego, niektóre przepisy o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, o planowaniu przestrzennym, Prawa budowlanego, Prawa wodnego, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Prawa telekomunikacyjnego i inne. Ustalanie bowiem granic swobody korzystania z rzeczy własnej, a w konsekwencji i granic ochrony prawa własności, jest przeciwstawieniem się pojmowaniu prawa własności jako prawa absolutnego (S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, LexisNexis, 2011). Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd pierwszej instancji uznał, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z takimi ograniczeniami. Ograniczenie to stanowi bowiem z jednej strony ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a z drugiej ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. W myśl z art. 6 ust 1 tej ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Ust. 2 tego przepisu stanowi natomiast, że każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Powyższy przepis stanowi o tym, że sposób wykonywania prawa własności nieruchomości kształtują, wraz z innymi przepisami, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wprowadza to bowiem zasadę „wolności wykonywania prawa własności” w kwestiach dotyczących zagospodarowania przestrzennego, co odpowiada wykonywaniu prawa własności rzeczy na gruncie unormowań z dziedziny planowania i zagospodarowania przestrzennego. Jednakże jednocześnie wskazuje, że nie jest to wolność pełna, bez żadnych ograniczeń. Stosownie do komentowanego przepisu ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności nieruchomości kształtują, wraz z innymi przepisami, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego . Na tej podstawie koniecznym stało się doniesienie do uchwały nr (...) Rady Miejskiej L. z dnia 5 kwietnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie L. – część A. tj. działka nr (...) należąca do powoda znajduje się na terenie oznaczonym (...) Zgodnie z § 6 punkt 18 uchwały na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (...) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (...) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych przy granicy działki budowlanej. Paragraf 86 tej uchwały przewiduje natomiast ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami między innymi (...) – na terenie tym znajduje się bowiem przedmiotowa działka powoda. W myśl punktów 4 i 5 tego przepisu ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej ciągłą pierzeję. Powód dokonując nabycia przedmiotowej działki rozpoczął działania zmierzające do realizacji inwestycji budowlanej polegającej na budowie budynku mieszkalnego, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z projektem budowlanym budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w L. przy ul. (...) (k. 112-147). W tym zakresie dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w granicy działki budowlanej, a realizację zabudowy ustala się jako zwartą, stanowiącą ciągłą pierzeję. Powód jednak mimo prawnie dopuszczalnej zabudowy działki w powyższy sposób, nie może realizować swojej inwestycji. N. okazało się niemożliwe bowiem dlatego, że budynek należący do pozwanych, na jego zachodniej ścianie, posiada okno i wylot rury (...). Aby powód mógł uzyskać pozwolenie na budowę, przedmiotowe elementy te muszą zostać usunięte. Co prawda, strona powodowa powoływała się m.in. w swych twierdzeniach, że posiada decyzję z dnia 19 września 2006 r. w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i pozwolenia na wykonanie robót budowlanych obejmującą wykonanie budowy wewnętrznej instalacji gazowej w ich budynku mieszkalnym w L. przy ul. (...), to jednak decyzją Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2015 r. stwierdzono nieważność niniejszej decyzji. W utrwalonej linii orzeczniczej, Sąd w postępowaniu cywilnym jest związany ostateczną decyzją administracyjną. Jasno wskazuje się bowiem, że „sąd jest obowiązany uwzględniać stan prawny wynikający z osnowy ostatecznej decyzji administracyjnej, który stanowi element stanu faktycznego sprawy. Nie może go pominąć ani inaczej odnieść się do tego stanu niż uczynił to organ administracyjny. Treść decyzji, czyli rozstrzygnięcie (osnowa) zawiera ustalenie konsekwencji stosowanego przepisu prawa materialnego. W postępowaniu cywilnym sądy nie są władne badać prawidłowości podjęcia decyzji administracyjnej, w szczególności czy istniały przesłanki, które w świetle przepisów prawa materialnego, stanowiły podstawę jej podjęcia. Związanie to ma miejsce niezależnie od treści uzasadnienia decyzji, ponieważ w zakresie objętym treścią rozstrzygnięcia jest ona - bez względu na motywy jej podjęcia - wyrazem stanowiska organu administracji publicznej. Wynika to z przewidzianego w obowiązującym prawie rozgraniczenia między drogą sądową i drogą administracyjną, którego konsekwencją jest niemożność rozstrzygania przez sąd powszechny wszelkich kwestii

należących do drogi administracyjnej.” Decyzja administracyjna, która nie została podważona we właściwym trybie, ma charakter wiążący, chyba że jest bezwzględnie nieważna; wyjątek ten nie dotyczy jednak decyzji, o których mowa w niniejszej sprawie. Argumentacja ta nawiązuje do orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym przyjmuje się zasadę uwzględnienia przez sądy powszechne skutków prawnych orzeczeń organów administracyjnych, mającą swoje źródło w rozgraniczeniu drogi sądowej i administracyjnej, czego wyrazem są art. 2 § 3 i art. 177 § 1 punkt 3 k.p.c. oraz art. 16 i art. 97 § 1 punkt 4 k.p.a. Wyjątek od tej zasady dotyczy jedynie decyzji tzw. bezwzględnie nieważnych, czyli dotkniętych wadami, które godzą w samą istotę decyzji jako aktu administracyjnego. Za decyzje takie uznaje się decyzje wydane przez organ oczywiście niewłaściwy lub z pominięciem wszelkiej procedury. Mając na uwadze powyższe rozważania, słusznym jest zdaniem Sądu przyjęcie, że pozwani faktycznie nie mieli uprawnień do wykonania robót budowlanych, których skutkiem jest otwór z wystającą rurą (...). Jeżeli chodzi natomiast o zgłoszone przez powoda żądanie nakazania pozwanym zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomości powoda, to nie dość, że na pozwanych, na podstawie decyzji Prezydenta Miasta z dnia 19 stycznia 2015 r. została nałożony w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r. obowiązek odprowadzania zebranych wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej, to dodatkowo w myśl art. 29 ust. 1 punkt 2 ustawy Prawo wodne właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może odprowadzać wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Na podstawie wydanej na podstawie art. 7 ust. 2 punkt 1 Prawa budowlanego delegacji ustawowej obowiązuje jednocześnie rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w którym w § 28 przewidziano, że działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. Z zestawienia powyższych przepisów jednoznacznie zatem zdaniem Sądu wynika, że właściciel nieruchomości nie ma prawa kierować wód opadowych na teren nieruchomości sąsiedniej, gdzie jednocześnie pozwani wprost przyznali, że taka sytuacja ma obecnie miejsce. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynikało także, że strona pozwana na podstawie decyzji organu administracyjnego zobowiązana jest do przywrócenia stanu poprzedniego wody na gruncie poprzez zainstalowanie pełnego orygowania dachu, jak również do odprowadzania zebranych wód opadowych do kanalizacji ogólnospławnej zlokalizowanej w ul. (...) w L.. Powód swoje roszczenie wywiódł z regulacji art. 222 k.c., który stanowi, że 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. Oba roszczenia, wynikające z prawa o charakterze bezwzględny, jakim jest własność, mają także charakter prawnorzeczowy, chodzi tu więc o *actiones in rem* przed naruszeniami pochodzącymi od jakichkolwiek osób, bez względu na to, czy są związane jakimkolwiek stosunkiem prawnym z właścicielem. Co istotne roszczenia wynikające z art. 222 k.c. powstają niezależnie od stanu świadomości naruszonego, mają więc charakter obiektywny. Są zawsze związane z samą rzeczą, tzn. są skierowane przeciwko temu, kto w danej chwili narusza własność; tylko w tym znaczeniu mają charakter względny. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 295/12, LEX nr 1293936, w sposób jednoznaczny wyjaśnił, że przesłanką obu roszczeń przewidzianych w art. 222 „ jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności: obiektywny fakt wkroczenia w sferę cudzego prawa własności. Bez znaczenia dla powstania tych roszczeń pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność, czy też jej zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb”. Powód nie będzie mógł zbudować nieruchomości tak długo jak na nieruchomości pozwanych, na zachodniej ścianie ich budynku, znajduje się otwór okienny oraz wystająca z budynku rura (...). Nadto pozwani nie posiadając rynien, kierują wody opadowe na grunt stanowiący własność pozwanego. Niniejsze bez wątpienia zdaniem Sądu Rejonowego stanowi naruszenie prawa własności powoda bowiem nie może on zrealizować zamierzonej inwestycji budowlanej. W toku postępowania powód w sposób jednoznaczny wykazał, że pozwani nie byli uprawnieni do przeprowadzenia robót budowlanych, których skutkiem jest istniejący na zachodniej części budynku wylot wraz z wystającą rurą (...). Nadto przedkładając Sądowi stosowne decyzje administracyjne, powód dowiódł, że pozwani mają obowiązek zaprzestania kierowania wód opadowych na jego nieruchomość, czemu zresztą nie zaprzeczali. Nadto ponownie należy zwrócić uwagę, że ograniczenia w sposobie wykonywania prawa własności nieruchomości kształtują, wraz z innymi przepisami, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z nim dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, w granicy działki budowlanej. A nadto przewiduje się, że dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami między innymi (...) – na terenie tym znajduje się bowiem przedmiotowa działka powoda, ustala się realizację zabudowy jako zwartej, stanowiącej

ciągłą pierzeję. Okno posadowione na granicy działek, a także rura (...) na ścianie obok, której dopuszczalne jest umiejscowienie ściany innego budynku celem stworzenia zwartej, ciągłej pierzei w sposób znaczący ograniczają prawo własności powoda, bowiem skutecznie uniemożliwiają mu realizację inwestycji. Za takim stanowiskiem Sądu Rejonowego przemawiały w szczególności powołane powyżej przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak i postanowienia uchwały Rady Miejskiej L.. Co więcej, zgodnie z informacją (...) w P., dopuszczalna jest zmiana polegająca na całkowitym zamurowaniu okna elewacji zachodniej budynku przy ul. (...) w L. w świetle przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Nadto uwzględniając zasady doświadczenia życiowego oraz prawidłowego rozumowania wskazać należy, że wzniesienie budynku mieszkalnego przez powoda wzmocni konstrukcję budynku należącego do pozwanych, gdyż będzie to naturalne oparcie dla ściany budynku zabytkowego, który, co wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, znajduje się w niezadowalającym stanie technicznym. Przy ocenie zasadności powództwa pod kątem zasad współżycia społecznego należało również mieć na uwadze to, że powód początkowo chciał polubownie rozwiązać spór oferując swoją pomoc w zabudowie okna i założeniu okna dachowego, na co pozwani nie przystali, nie podając żadnego obiektywnego powodu. Poza tym, już na marginesie powyższych uwag, Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w trakcie trwania procedury uchwalania planu zagospodarowania przestrzennego na terenie obejmującym nieruchomości pozwanych, strona pozwana nie zakwestionowała planowych rozwiązań. Na powyższe jednoznacznie wskazuje ogólnie dostępna informacja Prezydenta Miasta L. w systemie informacji internetowej (...), gdzie wskazano (...). Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego przeprowadzono publiczną debatę. Nie zostały wniesione uwagi stosownie do art. 40 ustawy. W związku z brakiem uwag i wniosków nie zaistniała konieczność ich rozpatrzenia i uwzględnienia stosownie do art. 42 ustawy ( vide (...)(...) zakładka podsumowanie ). Sąd I instancji zaznaczył, że pozwani nie pozostają jednak bez środków umożliwiających dochodzenie swoich roszczeń, opartych na założeniu wstępnym, że w wyniku zamurowania okna tracą dostęp do światła dziennego, w części pomieszczeń mieszkalnych. W myśl bowiem art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Reasumując w ocenie Sądu Rejonowego, w rozpoznawanej sprawie ustalony stan faktyczny w pełni potwierdzał zasadność zgłoszonego przez powoda roszczenia negatoryjnego, pozwany zaś nie przeciwstawił im żadnych skutecznych zarzutów. Mając zatem na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji uwzględnił roszczenia powoda w całości. O kosztach Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., tj. na zasadzie odpowiedzialności za końcowy wynik procesu, przy założeniu wstępnym, że pozwani przegrali proces przed Sądem Rejonowym w całości, zostali więc zobowiązani solidarnie do zwrotu na rzecz pozwanego kwoty 767 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się opłata od pozwu 150 zł oraz kwota 617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (wyliczonych na podstawie § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli pozwani, zaskarżając je w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 1 k.p.c., które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia a polegające na rozpoznaniu sprawy merytorycznie, mimo iż jej przedmiotem jest kwestia administracyjna, regulowana przepisami prawa administracyjnego materialnego, rozstrzygnięta już ostatecznym postanowieniem właściwego organu administracji państwowej, w efekcie czego droga sądowa cywilna jest niedopuszczalna;

względnie:

- naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 222 § 2 k.c., polegające na jego zastosowaniu w sprawie, mimo braku ku temu przesłanek ustawowych.

Niezależnie od powyższych zarzutów, nadto zarzucił:

- naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art.177 § 1 pkt 3 k.p.c., które miało wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a polegające na oddaleniu wniosku o zawieszenie postępowania w sprawie, mimo złożenia wniosku w tym zakresie wobec zainicjowania przez pozwanych postępowania o rozgraniczenie nieruchomości przed Prezydentem Miasta L., którego przedmiotem są działki stanowiące własność stron niniejszego postępowania, co skutkuje tym, iż rozstrzygnięcie w sprawie administracyjnej będzie miało bezpośredni wpływ na rozstrzygnięcie w sprawie niniejszej.

W oparciu o powyższe wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości, odrzucenie pozwu i umorzenie postępowania w I instancji, względnie o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości; względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do jej ponownego rozpoznania i merytorycznego rozstrzygnięcia, a nadto wnieśli o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu w I i w II instancji, w tym kosztów zastępstwa advokackiego w obu instancjach, według norm prawem przepisanych. Pismem z dnia 18 stycznia 2017r. powód wniósł odpowiedź na apelację w której domagał się oddalenia apelacji w całości oraz zasądzenia na rzecz powoda od strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się zasadna.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż powód jako podstawę swojego roszczenia o przywrócenie do stanu poprzedniego ( o nakazanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem, poprzez zobowiązanie pozwanych do zamurowania otworu okiennego oraz usunięcia rury (...) i zamurowania otworu z rurą (...), znajdujących się w elewacji zachodniej ich budynku, a nadto nakazanie pozwanym zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda) wskazał art. 222 § 2 k.c. powołując się na negatoryjny charakter roszczenia. Dodatkowo wskazał, iż powód żądanie swoje wywodzi z prawa własności. W taki też sposób okoliczności te artykułował powód w swoich pismach procesowych w których domagał się przywrócenia stanu zgodnego z prawem.

Odnosząc się do roszczenia powoda obejmującego żądanie zaprzestania przez pozwanych kierowania wód opadowych na jego nieruchomość to sprawa podlegała w tym zakresie uchyleniu do ponownego rozpoznania. Sąd pierwszej instancji pominął bowiem kwestię dopuszczalności drogi sądowej.

Sprawy o ochronę własności wynikające z roszczeń negatoryjnych określonych w art. 222 k.c. są sprawami cywilnymi, dla których zasadą jest dopuszczalność drogi sądowej. Ustawodawca przewiduje jednak wyjątki, stanowiąc w art. 2 § 3 k.p.c., że nie są rozpoznawane w postępowaniu sądowym sprawy cywilne, jeżeli przepisy szczególne przekazują je do właściwości innych organów. Takim przepisem szczególnym jest art. 29 ust. 3 Prawa wodnego. Ochrona przewidziana w art. 29 ust. 3 Prawa wodnego, jako roszczenie negatoryjne, mieści się w ramach roszczeń o ochronę własności przekazanych na podstawie art. 2 § 3 k.p.c. do postępowania administracyjnego. Ze względu na swój wyjątkowy charakter art. 29 ust. 3 Prawa wodnego nie może być interpretowany rozszerzająco. Oznacza to, że jeżeli roszczenie negatoryjne o przywrócenie stanu zgodnego z prawem przybiera inną postać niż żądanie przywrócenia stanu poprzedniego lub wykonania urządzeń zapobiegających szkodom, to takie roszczenie powinno być dochodzone w postępowaniu sądowym (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w R. z dnia 8 maja 2014 r. (...) SA/ (...)/14). Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę pominął, iż powód nie wskazał w pozwie w jaki sposób ma nastąpić zaprzestanie przez pozwanych kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda. Tym samym nie sposób jednoznacznie ustalić w jakim trybie – cywilnym czy administracyjnym - winno toczyć się postępowanie w niniejszym zakresie. Z tych względów koniecznym jest doprecyzowanie pozwu w tym przedmiocie i wskazanie jaką postać ma przybrać żądanie zaprzestania kierowania wód opadowych na nieruchomość powoda. A zatem Sąd pierwszej winien zobowiązać powoda do precyzyjnego określenia w jaki sposób domaga się zaprzestania kierowania wód opadowych przez pozwanych na jego nieruchomość, a następnie ustalić czy tak zgłoszone roszczenie podlega rozpoznaniu w postępowaniu sądowym czy też administracyjnym. Wskazać również należy, iż orzeczenie o treści zawartej w punkcie 3 wyroku nie nadawałoby się do wykonania w postępowaniu egzekucyjnym z uwagi na jego ogólnikowość.

Apelujący podniósł zarzut naruszenie przez Sąd Rejonowy prawa procesowego art. 2 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 1 k.p.c. Pozwani zarzucili, iż Sąd I instancji rozpoznał sprawę, mimo iż jej przedmiotem była kwestia administracyjna, regulowana przepisami prawa administracyjnego i rozstrzygnięta ostatecznym postanowieniem właściwego organu administracyjnego, w efekcie czego zdaniem apelujących droga sądowa jest niedopuszczalna. Przy czym powołując ten zarzut apelujący powołali się na ostateczną decyzję (...) (...)z dnia 25 maja 2015 roku, który umorzył postępowanie administracyjne w sprawie nakazania pozwanym zabudowania otworu okiennego oraz usunięcia wylotu rury instalacyjnej, znajdujących się w zachodniej elewacji budynku. Wydanie tej decyzji nie uzasadniało odrzucenia pozwu.

Sąd Okręgowy zauważa, iż jeżeli chodzi o powołanie się na decyzję o umorzeniu postępowania administracyjnego jako bezprzedmiotowego w sprawie nakazania zabudowania otworu okiennego oraz usunięcia wylotu rury instalacyjnej przez Wojewodę (...) Konserwatora Zabytków z dnia 25 maja 2015 roku to zauważyć należy, iż z uzasadnienia decyzji wynikało, iż rura (...) jest elementem instalacji gazowej na którą państwo W. posiadają pozwolenie budowlane z dnia 19 czerwca 2006 roku. Nie zostało natomiast wydane pozwolenie konserwatorskie wymagane przepisem art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków, ale w ocenie Urzędu rura ta nie ma istotnego wpływu na substancję bądź wygląd zabytku i z tego powodu brak było podstaw do wydania decyzji w trybie art. 45 ustawy o ochronie zabytków. Otwór okienny wykonany został zaś przed 1988 roku, a więc przed wpisaniem obiektu do rejestru zabytków, a zatem nie potrzebował pozwolenia konserwatorskiego na jego wykonanie. Zauważyć należy, iż wydana decyzja była związana z obiektem jako zabytkiem i celem ustalenia czy zarówno rura jak i otwór okienny nie naruszają przepisów ustawy o zabytkach. Tym samym nie miała ona związku z żądaniami powoda, który domagał się usunięcia rury i zamurowania okna w celu zabudowy swojej nieruchomości. Zauważyć należy, iż później została wydana decyzja Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2015 roku stwierdzająca nieważność decyzji Prezydenta Miasta L. z dnia 19 września 2006 roku udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych na inwestycję obejmujące wykonanie budowy wewnętrznej instalacji gazowej, w uzasadnieniu wskazano, iż umieszczenie nawiewu w ścianie zewnętrznej budynku przy granicy z działką sąsiednią 115/2 będącą obecnie własnością A. i R. M. w sposób rażąco narusza ich prawo własności i prawo zabudowy nieruchomości. A więc tym samym zmieniły się okoliczności od wydania decyzji z dnia 25 maja 2015 roku, które umożliwiają realizację wydanej decyzji o stwierdzeniu nieważności w postępowaniu administracyjnym. W sprawie sądowej powód natomiast domagał się usunięcia otworu okiennego oraz rury (...) albowiem ich istnienie uniemożliwia mu korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem i nie może zabudować swojej nieruchomości budynkiem mieszkalnym, co potwierdził decyzją z dnia 6 maja 2014 roku Prezydenta Miasta L. o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu tej decyzji wskazano, iż zgodnie z warunkami techniczno – budowlanymi okno nie powinno znajdować się w granicy sąsiada. Tym samym przy tak określonym stanie faktycznym powód był uprawniony do wystąpienia na drogę sądową opierając się na roszczeniu z art. 222 § 2 k.c. oraz art. 140 k.c., ale podstawą roszczenia była fakt, iż zostało ograniczone prawo powoda w zabudowie jego nieruchomości. I tak kluczowym było ustalenie czy otwór okienny w budynku pozwanych oraz wystająca rura (...) narusza prawo własności powoda i uzasadnia żądanie pozwu.

Zgodnie z art. 144 k.c. 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. Zasada jest, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (art. 140 k.c.). Jednym z takich ustawowych ograniczeń prawa własności są przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Zawarty w art. 144 k.c. zakaz immisji należy traktować jako sygnalizowany normą art. 140 k.c. przepis ustawy wyznaczający granice prawa własności nieruchomości. Jest to generalny przepis ograniczający wykonywanie prawa własności nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Posłużono się zatem szeroką formułą działań utrudniających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Chodzi tu o aktywne zachowanie właściciela (działanie), które jest podejmowane w ramach wykonywania jego prawa, równocześnie oddziałujące w sposób negatywny na sferę cudzego (sąsiedniego) prawa własności. Granicą korzystania z prawa własności są więc działania, których skutkiem jest zakłócanie cudzego prawa własności. Bez wątpienia zawarte w normie art. 144 k.c. ograniczenie immisji dotyczy wszelkich nieruchomości emitujących zakłócenia oraz chroni wszelkie nieruchomości sąsiednie



doznające zakłóceń. Immisje pośrednie w odróżnieniu od immisji bezpośrednich są częściowo dopuszczalne – w granicach określonych normą art. 144 k.c. W związku z tym dopuszczalne są tylko takie zakłócenia, które wynikają z normalnej eksploatacji nieruchomości, na której umiejscowione jest źródło zakłóceń, zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem, i nie naruszają normalnej eksploatacji nieruchomości doznającej zakłóceń zgodnie z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem. Właściwym środkiem ochronnym – przeciwko niedopuszczalnym immisjom – przysługującym właścicielom nieruchomości sąsiednich w ramach prawa rzeczowego jest roszczenie negatoryjne. Generalnie bowiem przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje zgodnie z art. 222 § 2 k.c. roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Mieszczą się w tym zakresie wszelkie przypadki zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). Przy stosowaniu normy art. 222 § 2 k.c. właściciel nieruchomości podlegającej zakłóceniu z pewnością może żądać zaniechania naruszeń oraz przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez zminimalizowanie immisji do takiego poziomu zakłóceń, że nie będzie ona już więcej przekraczała przeciętnej miary. Legitymacja czynna do dochodzenia roszczenia o zaniechanie zakłóceń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem przysługuje bez wątpienia właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu, jak również osobom uprawnionym z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. Legitymacja bierna przysługuje natomiast właścicielowi nieruchomości emitującej niedopuszczalne zakłócenia, także użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. Normatywną podstawę roszczenia negatoryjnego stanowi nie tylko art. 222 § 2 k.c., lecz również szereg dalszych przepisów związanych, zwłaszcza przepisów prawa sąsiedzkiego. Bez wątpienia najistotniejszą rolę odgrywa normatywna regulacja granic dopuszczalnych immisji w stosunkach sąsiedzkich. W tym zakresie obowiązuje zasada, że 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 (art. 144 k.c.). Zatem nieuniknione w stosunkach sąsiedzkich wzajemne oddziaływanie, zakłócające korzystanie z nieruchomości sąsiednich – określane mianem „immisji pośrednich” – jest dozwolone do granic przeciętnej miary, wynikającej ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przekroczenie takiej miary uzasadnia korzystanie z ochronnego roszczenia negatoryjnego. Szczególny ciężar gatunkowy zawierają sprawy dotyczące zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiednich w wyniku wzniesienia budynku lub innego urządzenia. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można dostrzec tezę, że „uwzględnienie roszczenia negatoryjnego art. 222 § 2 k.c. w sytuacji, gdy wybudowanie obiektu budowlanego zgodnie z pozwoleniem na budowę narusza prawa właściciela nieruchomości sąsiedniej przez zakłócenie korzystania z tej nieruchomości 144 k.c., nie może polegać na nakazaniu rozebrania obiektu”. Podobnie stwierdzał Sąd Najwyższy orzeczeniem z dnia 19 marca 1987 roku (...) (...), że „ocena, czy dana budowla nie narusza praw osób trzecich, należy do organów administracji, pod kontrolą Naczelnego Sądu Administracyjnego, właściciel nieruchomości sąsiedniej nie może skutecznie zgłosić przed sądem powszechnym roszczenia negatoryjnego, opartego na przepisie art. 222 § 2 k.c. Powyższe stanowisko jest tym bardziej zasadne, jeśli weźmie się pod uwagę, że w postępowaniu administracyjnym organ administracji publicznej powinien uwzględniać konstytucyjny obowiązek równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 zdanie drugie Konstytucji RP), jak również przepis, że właściciel nieruchomości powinien powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych art. 144 k.c. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w (...) z dnia 16 listopada 2004 r. (...)).

W niniejszym wypadku nie sposób mówić o immisjach pośrednich w ujęciu cywilistycznym. Sąd Rejonowy uznał, iż okno posadowione na granicy działek, a także rura (...) na ścianie obok w sposób znaczący ograniczają prawo własności powoda, albowiem skutecznie uniemożliwią mu realizację inwestycji i w tym dopatrywał się zasadności roszczenia z art. 222 § 2 k.c. Niewątpliwym jest, że właściciel nieruchomości dokonując jej zabudowy czy przebudowy na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, może wyrządzić przez taką budowę szkody, nawet jeżeli jest ona realizowana zgodnie z decyzją administracyjną. Wprawdzie organ administracyjny wydając decyzję dotyczącą budowy obowiązany jest, zgodnie z przepisami ustawy Prawo budowlane, badać, czy budowa nie narusza praw sąsiadów, to jednak nawet budowa zgodna z pozwoleniem na budowę i warunkami zabudowy może wyrządzić szkodę właścicielom sąsiednich nieruchomości. O tym, że może tak być świadczą przepisy art. 36 ust. 1 i 3 w zw. z art. 63 ust.

3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyznające odszkodowanie od gminy na szczególnych zasadach w nich określonych, za szkodę wynikłą z wydania decyzji o warunkach zabudowy. Poszkodowany może też wystąpić na ogólnych zasadach o odszkodowanie od sprawcy szkody i wówczas sąd ustala i ocenia przesłanki odpowiedzialności deliktowej, w tym bezprawność działania, a więc między innymi to, czy budynek wzniesiony został zgodnie z pozwoleniem na budowę, jak również czy jego wzniesienie, nawet zgodne z Prawem budowlanym, zakłóciło ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości sąsiedniej. Może się bowiem okazać, że z różnych przyczyn, budowa, nawet zgodna z pozwoleniem na budowę, zakłóca korzystanie z nieruchomości sąsiedniej ponad przeciętną miarę wynikającą z obiektywnie pojmowanego społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i tak samo rozumianych stosunków miejscowych, a więc narusza art. 144 k.c.

W niniejszej sprawie w przypadku otworu okiennego należy mieć na uwadze, iż powstał on na pewno przed 1988 roku, a zdaniem pozwanych nastąpiło to ponad 200 lat temu. Sąd pierwszej instancji nakazując zamurowanie otworu okiennego pominął ten fakt skupiając się jedynie na tym, iż ten otwór okienny uniemożliwia zabudowę nieruchomości powoda. Nie uwzględnił ani faktu istnienia tego otworu od wielu lat, jak i podnoszonej przez pozwanych okoliczności, iż zamurowanie tego otworu skutkować będzie brakiem dostępu światła do części pomieszczeń. A zatem pominął uprawnienia pozwanych jako właścicieli nieruchomości. Otwór okienny znajduje się na nieruchomości pozwanych i nie stanowi immisji o jakiej mowa w powołanych wcześniej regulacjach prawnych. Nie sposób bowiem uznać, iż niemożność zabudowy nieruchomości powoda zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uzasadnia ingerencję w nieruchomość pozwanych polegającą na żądaniu zamurowania okna istniejącego od wielu lat, a prawdopodobnie od samego powstania budynku.

Z kolei odnosząc się do rury (...) to instalacja gazowa została wybudowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego i za zezwoleniem właściwego organu, następnie zaś została stwierdzona nieważność decyzji o pozwoleniu na jej budowę. Okoliczność ta jednak również nie uzasadnia żądania pozwu w okolicznościach przedmiotowej sprawy. Na uwadze bowiem należy mieć, iż sam powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż rura znajduje się na nieruchomości pozwanych, a zatem również w tym przypadku nie zachodzi immisja ani bezpośrednia ani pośrednia w rozumieniu prawa cywilnego. Jak wyżej wskazano stwierdzenie nieważności decyzji o zezwoleniu na budowę instalacji gazowej winno skutkować podjęciem określonych działań w postępowaniu administracyjnym.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 3 i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Lesznie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Natomiast, w oparciu o art. 386§ k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1. oraz 2. i powództwo oddalił.

Michał Wysocki Brygida Łagodzińska Barbara Dolata