

*Naczelna Rada Adwokacka*

**DRUGI DZIEŃ**  
**PRÓBNEGO EGZAMINU**  
**ADWOKACKIEGO**  
**zadanie z zakresu prawa cywilnego**  
**30 listopada 2022 r.**

## INFORMACJA DLA ZDAJĄCEGO

1. Zadanie zawarte jest na 32 ponumerowanych stronach (łącznie ze stroną tytułową i informacją dla zdającego).
2. Po zapoznaniu się z treścią zadania - opracowanymi na potrzeby egzaminu próbnego aktami sprawy cywilnej - jako pełnomocnik powodów **advokat Katarzyna Mądra**, proszę przygotować apelację od wydanego w sprawie wyroku albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, proszę sporządzić opinię prawną, z uwzględnieniem interesu reprezentowanej przez siebie strony.
3. Należy założyć, że:
  - a. wszystkie pisma procesowe stron oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby;
  - b. na dokumentach dołączonych do pism procesowych widnieją właściwe podpisy;
  - c. wszystkie terminy wyznaczone przez sąd zostały przez strony dochowane;
  - d. wszystkie wskazane w pismach procesowych załączniki (w tym: oryginały pełnomocnictw oraz odpisy ksiąg wieczystych) zostały prawidłowo złożone i znajdują się w aktach sprawy;
  - e. w aktach sprawy znajdują się wszystkie dowody doręczenia oraz dowody nadania pism stron, a wszystkie zarządzenia sądu zostały wykonane;
  - f. powodowie uiścili zaliczkę na poczet dowodu z opinii biegłego w określonym przez sąd terminie,
  - g. protokoły z dn. 2 lutego 2022 r. i 19 września 2022 r. oddają pełny przebieg rozpraw;
  - h. wniosek o uzasadnienie orzeczenia został prawidłowo opłacony;
4. Sporządzając apelację lub opinię, należy podpisać ją imieniem i nazwiskiem osoby, która – zgodnie z treścią zadania – powinna złożyć podpis pod tym pismem.
5. Odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnik powoda adw. Katarzyna Mądra otrzymała w dn. 25 listopada 2022 r.
6. W razie przygotowania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Szczecinie, II Wydział Cywilny Odwoławczy, ul. Kaszubska 42, 70-227 Szczecin.

Pobierowo, 19 listopada 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie:** Adam Domżański, PESEL: 59040416347

Ewa Domżańska, PESEL: 58041218956

oboje zam. ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 12a, 53-033 Wrocław

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany:** Antoni Nowak, zam. ul. Szczęśliwa 12, 72 – 400 Kamień Pomorski

**W.P.S.:** 52.667,00 zł

**Oplata:** 2.634,00 zł

**POZEW O ZAPŁATĘ**

Działając w imieniu Adama Domżańskiego i Ewy Domżańskiej (pełnomocnictwo wraz z dowodami uiszczenia opłat skarbowych w załączeniu) **wnoszę o:**

- I.** zasądzenie od pozwanego łącznie na rzecz powodów kwoty 52.666,80 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dn. 28 października 2021 r. do dnia zapłaty;
- II.** zasądzenie od pozwanego łącznie na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz zwrotu uiszczonych opłat skarbowych od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 34,00 zł, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku wydanego w niniejszej sprawie do dnia zapłaty;
- III.** wydanie wyroku zaocznego w okolicznościach prawem przewidzianych;
- IV.** przeprowadzenie rozprawy (art. 148<sup>1</sup> § 3 KPC), w tym także pod nieobecność powodów lub ich pełnomocnika (art. 177 § 1 pkt 5 KPC);
- V.** dopuszczenie i przeprowadzenie **dowodów z:**
  - 1) wydruku księgi wieczystej nr WR1K/00022210/5, na potwierdzenie przysługującego powodom prawa własności do zabudowanej nieruchomości gruntowej w Dziwnówku, przy ul. Bratniej 12,

- 2) wydruku księgi wieczystej nr WR1K/00022216/5, *na potwierdzenie przysługującego pozwanemu prawa własności do zabudowanej nieruchomości gruntowej w Dziwnówku, przy ul. Bratniej 18,*
- 3) opinii rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Daniela Danielaka z dn. 15 sierpnia 2021 r., *na potwierdzenie obniżenia wartości nieruchomości powodów na skutek działań pozwanego, a w konsekwencji także – na potwierdzenie zasadności żądania głównego pozwu,*
- 4) dokumentacji zdjęciowej (15 zdjęć), *na potwierdzenie zacienienia nieruchomości powodów i pogorszenia walorów estetycznych związanych z widokiem z należącego do nich budynku przy ul. Bratniej 12, jak również na potwierdzenie sposobu nasłonecznienia działki oraz widoku rozciągającego się z tarasów budynku należącego do powodów przed zrealizowaniem przez pozwanego inwestycji budowlanej na należącej do niego działce oraz po jej zrealizowaniu,*
- 5) ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty z dn. 15 września 2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru przesyłki przez pozwanego w dn. 27 września 2021 r., *na potwierdzenie podejmowanych bezskutecznie prób pozasądowego rozwiązania sporu (art. 187 § 1 pkt 3 KPC) i wzywania pozwanego do zapłaty w terminie trzydziestu dni (który to termin upłynął bezskutecznie),*
- 6) zeznań świadków Alicji Kwiatkowskiej (zam. ul. Bratnia 11, 72-420 Dziwnówek) i Ewy Kowal (ul. Słoneczna 12/2, 72-420 Dziwnówek), *na potwierdzenie motywacji pozwanego towarzyszących mu podczas realizowanej przez niego inwestycji i rozmyślnego zabudowania własnej nieruchomości w taki sposób, aby doszło do zacienienia nieruchomości powodów oraz przesłonięcia widoków z należącego do nich budynku, jak również na potwierdzenie momentu i okoliczności, w których powodowie dowiedzieli się o tej inwestycji.*
- 7) przesłuchania stron, *na potwierdzenie okoliczności jak w pkt 6) powyżej, a dodatkowo także na potwierdzenie sposobu korzystania z należącej do powodów nieruchomości przed zrealizowaniem inwestycji pozwanego oraz wpływu tej inwestycji na sferę uprawnień właścicielskich powodów,*
- 8) z opinii biegłego sądowego (rzeczoznawcy majątkowego), *celem określenia stopnia obniżenia wartości nieruchomości powodów (ul. Bratnia 12 w Dziwnówku) wobec zacienienia i pogorszenia walorów estetycznych związanych z widokiem na skutek realizacji budowy domu jednorodzinnego przy ul. Bratniej 18 w Dziwnówku.*

W tym miejscu powodowie wskazują (art. 187 § 1 pkt 1<sup>1</sup> k.p.c.), że realizowane przez nich roszczenie stało się wymagalne w dn. 27 października 2021 r., tj. w dniu, w którym upłynął trzydziestodniowy termin zapłaty wyznaczony wezwaniem z dn. 15 września 2021 r. (odebrany przez pozwanego w dn. 27 września 2021 r.). Powyższe uzasadnia naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie (na zasadzie art. 481 § 1 KC) od dn. 28 października 2021 r., co też powodowie czynią w żądaniu pozwu.

### **Uzasadnienie**

W dn. 8 kwietnia 2019 r. powodowie nabyli zabudowaną nieruchomość przy ul. Bratniej 12 w Dziwnówku. Budynek zlokalizowany na nieruchomości nie jest ich wyłącznym miejscem zamieszkania, tj. przebywają tam na stałe poza sezonem, a w miesiącach od maja do sierpnia każdego roku budynek stanowi dla powodów dodatkowe źródło dochodu (jest wynajmowany turystom). Największym atutem nieruchomości (także w kontekście zarobkowym) pozostawała jej lokalizacja, w tym widok z budynku. Na piętrze nieruchomości znajduje się obszerny taras, z którego aż do sierpnia minionego roku rozlegał się widok na plażę i Morze Bałtyckie. W dacie zakupu powodowie przyjaźnili się z pozwanym, często się widywali. Pozwany oglądał z powodami nieruchomość przed zakupem i namawiał ich do inwestycji. Strony już wówczas zorientowały się, że jedynym potencjalnym zagrożeniem dla działki przy ul. Bratniej 12 jest wystawiona na sprzedaż, niezabudowana działka przy ul. Bratniej 18 (na tej samej i po tej samej stronie ulicy, na której ulokowane są zabudowania o numerach parzystych, choć nie będąca w bezpośrednim sąsiedztwie z działką przy ul. Bratniej 12). Powodowie nie byli w stanie zakupić dwóch nieruchomości, stąd pozwany zaoferował, że zakupi działkę przy ul. Bratniej 18. Wiedział o obawach powodów, wspierał ich w czasie transakcji, zakładał, że będzie u nich częstym gościem, życzył im jak najlepiej. Zakup nieruchomości przy ul. Bratniej 18 przez pozwanego miał dawać powodom gwarancję, że ewentualna zabudowa tej nieruchomości nie pozbawi nabywanej przez nich nieruchomości nasłonecznienia i widoku według stanu z daty zakupu. Pozwany zakupił swoją nieruchomość niewiele później, tj. w dn. 15 kwietnia 2019 r.

Dowód: wydruki KW nr WR1K/00022210/5 oraz WR1K/00022216/5, przesłuchanie stron

Pod koniec 2019 r. relacje między stronami uległy znacznemu pogorszeniu. Strony zerwały znajomość i od tamtego czasu nie mają ze sobą żadnych kontaktów (ani zawodowych, ani osobistych). Pozwany dopuszczał się wobec powodów pomówień, także wśród sąsiadów (świadek Alicja Kwiatkowska) i wspólnych znajomych (świadek Ewa Kowal), a jego zachowanie z każdym miesiącem przybierało na intensywności. Odgrażał się także, że

„zrujnuje” powodów i ich „idylliczne życie w kurorcie”. W lipcu 2021 r. powodowie zostali poinformowani przez sąsiadkę (świadka Alicję Kwiatkowską), że na działce pozwanego stanął budynek mieszkalny. Budynek ten (podobnie jak budynek powodów) został postawiony od strony ulicy, naprzeciwko budynku powodów. Było to o tyle zaskakujące, że budynki przy numerach 12, 14 i 16 ulokowane są „po przekątnej”, skutkiem czego każdy z tych budynków cieszy się analogicznym widokiem (każdy kolejny budynek usytuowany jest dalej od ulicy, w głąb działek). Kształt działki przy ul. Bratniej 18 pozwala na postawienie budynku mieszkalnego na lewo od budynku nr 16, gdy tymczasem pozwany zdecydował się na budowę od ulicy, tj. centralnie przed budynkiem powodów i w sposób, którego obawiali się oni jeszcze w dacie zakupu nieruchomości. Wzniesiony budynek nie tylko zacienił działkę powodów, ale i pozbawił zlokalizowany na niej budynek widoku na plażę i Morze Bałtyckie.

Dowód: zeznania świadków Alicji Kwiatkowskiej i Ewy Kowal, przesłuchanie stron

Jako że budowa na działce pozwanego była ukończona, powodowie zlecieli sporządzenie prywatnej opinii, celem ustalenia, czy i jaki wpływ „przedsięwzięcie” pozwanego miało na wartość ich nieruchomości. Z pozyskanego dokumentu wynika, że wartość ta spadła o kwotę 52.666,80 zł (względem stanu z daty nabycia i cen aktualnych). W treści opinii podkreślono szeroki wachlarz nieruchomości podobnych. Z uwagi na specyfikę lokalnego rynku rzeczoznawca bez trudu ustalił ceny transakcyjne dla nieruchomości nasłonecznionych, z pożądanym w warunkach nadmorskich widokiem oraz nieruchomości bez tych atrybutów. Przyjmując stan nieruchomości powodów i uwzględniając powyższe zmienne rzeczoznawca ustalił, że ich nieruchomość warta jest aktualnie (tj. po zrealizowaniu inwestycji przez pozwanego) 337.333,20 zł, gdy tymczasem zabudowana działka z dotychczasowym widokiem i nasłonecznieniem miałaby wartość co najmniej 400.000,00 zł (różnica: 52.666,80 zł).

Dowód: opinia prywatna mgr inż. Daniela Danielaka z dn. 15 sierpnia 2021 r.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 52.666,80 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości w terminie 30 dni. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dn. 27 września 2021 r. Termin zapłaty upłynął bezskutecznie. Pozwany nie uregulował należności ani nie podjął kontaktu z powodami, zmuszając ich do poszukiwania ochrony na drodze niniejszego postępowania. Zasłonięcie dopływu światła i widoku stanowi niewątpliwie immisję w rozumieniu art. 144 k.c., a z kolei działania pozwanego

pozwalają na formułowanie wobec niego roszczeń odszkodowawczych. Czynności zdziałane przez niego na należącej do niego nieruchomości nie tylko pogorszyły komfort i standard zamieszkiwania nieruchomości powodów (narażając ich na utratę lub spadek dochodu), ale także obniżyły rynkową wartość ich prawa, zakłócając korzystanie z należącej do nich nieruchomości ponad przeciętną miarę, wynikającą co najmniej ze stosunków miejscowych. Zdaniem powodów, zachowanie pozwanego nacechowane było złą wolą i umyślnością. Nieukrywane przez niego motywacje, tj. chęć wyrządzenia powodom szkody, nie mogą pozostać bez reakcji powodów.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 27.8.2021 r. z potwierdzeniem odbioru, przesłuchanie stron

W tym miejscu wskazuję, że powodowie są małżonkami pozostającymi w ustroju wspólności ustawowej małżeńskiej. O ile solidarność bierna małżonków (jako dłużników) wynika z art. 1034 k.c. w zw. z art. 46 k.r.o., o tyle normy te nie odnoszą się do solidarności czynnej małżonków (jako wierzycieli) i brak jest przepisu, który by ją ustanawiał. Z tej też przyczyny, co się tyczy żądania głównego, odsetkowego oraz kosztów procesu, wnoszę o ich zasądzenie łącznie na rzecz powodów (nie zaś – solidarnie).

Określając wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie strona powodowa miała na uwadze wnioski pozyskanej, prywatnej opinii, z której wynika możliwość formułowania wobec pozwanego roszczenia odszkodowawczego w wysokości 52.666,80 zł (którą to wartość zaokrąglono w górę do pełnego złotego).

Wysokość opłaty stosunkowej od żądania pozwu (2.664,00 zł) ustalono na podstawie przepisu art. 13 ust. 2 ustawy z dn. 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125 ze zm.) jako 5% podanej przez powodów wartości przedmiotu sporu. W świetle zreferowanego stanu faktycznego i prawnego, niniejsze powództwo pozostaje konieczne i uzasadnione. Wobec powyższego wnoszę na wstępie.

*adwokat Katarzyna Mądra*

*/podpis/*

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
- 2) dowód uiszczenia opłaty sądowej na rachunek bankowy SR w Kamieniu Pomorskim,
- 3) wydruki ksiąg wieczystych nr WR1K/00022210/5 oraz WR1K/00022216/5,
- 4) wezwanie do zapłaty z dn. 15.9.2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru,
- 5) opinia rzeczoznawcy majątkowego mgra inż. Daniela Danielaka z dn. 15 sierpnia 2021 r.,
- 6) dokumentacja zdjęciowa (15 zdjęć),
- 7) odpis pozwu z ww. załącznikami.

I C 657/21

### ZARZĄDZENIE

1. Doręczyć odpis pozwu pozwanemu (adres w pozwie), zobowiązując do złożenia odpowiedzi na pozew, w której ustosunkuje się do twierdzeń i dowodów zawartych w pozwie i poda własne twierdzenia i dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy - w terminie 14 dni, w 2 egzemplarzach. Pouczyć o treści art. 205<sup>3</sup> k.p.c., 162 § 1 k.p.c., 205<sup>12</sup> k.p.c., art. 229 i 230 k.p.c. oraz zgodnie z art. 205<sup>2</sup> k.p.c.

15.12.2021 r.

*SSR Paweł Zając*

*/podpis/*

*Potwierdzenie odbioru odpisu pozwu: 20.12.2021 r.*



Kamień Pomorski, 30 grudnia 2021 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie:** **Adam Domżański** PESEL: 59040416347

**Ewa Domżańska** PESEL: 58041218956

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany:** **Antoni Nowak**, PESEL: 62051416664

zam. ul. Szczęśliwa 12, 72 – 400 Kamień Pomorski

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt**    **I C 657/21**

**ODPOWIEDŹ NA POZEW**

Działając w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w załączeniu), w wykonaniu zobowiązania tut. Sądu doręczonego pozwanemu w dn. 20 grudnia 2021 r. wnoszę o:

I. oddalenie powództwa w całości,

II. zasądzenie na rzecz pozwanego solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17,00 zł, wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku wydanego w niniejszej sprawie do dnia zapłaty;

Pozwany zaprzecza faktom przytaczanym przez powodów ponad te tylko, które wyraźnie przyznaje. Faktem jest, że na należącej do niego nieruchomości pozwany wznosił budynek mieszkalny w okresie od maja do sierpnia 2021 r. Co oczywiste, budowa ta miała

charakter legalny, tj. została zrealizowana na podstawie ostatecznego (niezaskarżonego do organu II instancji ani tym bardziej do sądu administracyjnego) pozwolenia na budowę (decyzji nr 653/2020 z dn. 26 lutego 2021 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę). Krąg stron postępowania administracyjnego zainicjowanego przez pozwanego ustalał organ. Powodowie nie znajdowali się w obszarze oddziaływania inwestycji, więc słusznie nie zostali zawiadomieni o toczącym się postępowaniu ani nie uzyskali statusu strony. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dn. 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wieczysti lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu, z kolei pod pojęciem obszaru oddziaływania obiektu rozumie się (art. 3 pkt 20 ww. ustawy) teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Trafnie zatem uznano, że przymiot strony przysługiwał wyłącznie właścicielom nieruchomości przy ul. Bratniej 16 (bezpośrednio sąsiadującej z działką pozwanego), a nie powodom. W treści decyzji wskazano przy tym wprost, że nie narusza ona uzasadnionych interesów osób trzecich.

Dowód: decyzja nr 653/2020 z dn. 26 lutego 2021 r. *na potwierdzenie jej treści, w tym w szczególności na potwierdzenie faktu jej uzyskania, legalności inwestycji pozwanego oraz rozeznania i poszanowania interesów osób trzecich w procedurze administracyjnej*

Pozwany zrealizował inwestycję w sposób zgodny z prawem i w dobrej wierze. Przeciwnie twierdzenia powodów pozostają oczywiście nieprawdziwe. Niezależnie przy tym od ich prawdziwości lub nieprawdziwości – wystarczający dla zakwestionowania roszczeń powodów (co do zasady, a tym bardziej – co do wysokości) pozostaje fakt zrealizowania inwestycji na podstawie niewzruszonej, ostatecznej decyzji administracyjnej, którą związany pozostaje również tutejszy Sąd. Gdyby było inaczej, sądy powszechne w sporach negatoryjnych mogłyby nakazywać rozbiórkę lub zakazywać budowy obiektów, co do których możliwość ich wzniesienia zainteresowana strona zagwarantowała sobie w dedykowanym temu postępowaniu administracyjnym (możliwość taką należy zaś z całą stanowczością wykluczyć). Związanie sądu decyzją administracyjną oznacza obowiązek orzekania z uwzględnieniem decyzji i jej wszelkich skutków (por. K. Piasecki, *Z zagadnień stosunku postępowania cywilnego do postępowania administracyjnego* (w:) *Proces i prawo*. Księga pamiątkowa ku czci Profesora J. Jodłowskiego, Ossolineum 1989, s. 449). Rozgraniczenie drogi sądowej i administracyjnej

wynika zresztą wprost także z przepisów postępowania cywilnego (art. 2 § 3 k.p.c., art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c.). W realiach niniejszej sprawy komentowane tu związanie Sądu decyzją administracyjną oznacza również brak możliwości kwestionowania ustaleń, że nie narusza ona uzasadnionych interesów osób trzecich. Skoro inwestycja została zrealizowana zgodnie z przepisami prawa, nie można mówić o bezprawności działań pozwanego. Również sama inwestycja (z racji zgodności z przepisami prawa administracyjnego) nie może stanowić źródła immisji w rozumieniu art. 144 k.c.

Pozwany zwraca ponadto uwagę, że organ słusznie odmówił powodom statusu strony w toczącym się niegdyś postępowaniu. Niezależnie już nawet tego, że nieruchomości powodów nie znajdowała się w obszarze oddziaływania inwestycji (o czym była już mowa) wypada także za WSA w Poznaniu odnotować, że „dopóty, dopóki nie zostanie wykazane, że inwestycja ze względu na swe parametry wiąże się z wystąpieniem prawnych ograniczeń w zagospodarowaniu działki sąsiedniej, tak długo właściciel tej działki nie nabędzie statusu strony”. Co więcej - „potencjalny spadek wartości nieruchomości związany z inwestycją nie ma związku z prawnym ograniczeniem zagospodarowania tego terenu” (wyrok z dn. 23 października 2019 r., II SA/Po 607/19, opubl. Legalis). Analogicznie wyrażono się także na temat ogólnie rozumianych „uciążliwości i ograniczeń”. Skoro zatem wyłączną przyczyną kwestionowania przez powodów inwestycji pozwanego jest rzekomy spadek wartości ich nieruchomości oraz "uciążliwości i ograniczenia" w postaci utraconego widoku (inwestycja pozwanego nie zrodziła bowiem żadnych, prawnych ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości powodów) – powodowie nie mogliby uzyskać statusu strony zainicjowanego przez pozwanego postępowania, choćby nawet czynili takie starania.

Z konstytucyjnej ochrony prawa własności nie wynika niezmiennosc uprawnień właścicielskich. Wręcz przeciwnie, w granicach przewidzianych przepisami prawa mogą one doznawać uszczupień i ograniczeń. Tytułem przykładu można tu wspomnieć, np. uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zmieniającego dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, decyzję wywłaszczeniową, czy – jak w niniejszym przypadku – decyzję zezwalającą pozwanemu na realizację inwestycji uzyskaną zgodnie z przepisami ustawy *Prawo budowlane*. Sami powodowie wskazują zresztą, że liczyli się z taką możliwością zabudowy nieruchomości przy ul. Bratniej 18, która będzie oddziaływać na ich własną nieruchomość. Powyższe czyni roszczenie powodów tym bardziej bezzasadnym.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę jak w *petitum*. Pozwany nie sprzeciwia się prowadzeniu dowodu z przesłuchania stron (wnosi o jego przeprowadzenie i deklaruje

gotowość złożenia zeznań), jakkolwiek w jego ocenie sprawa niniejsza nadaje się do rozstrzygnięcia (na korzyść pozwanego) na podstawie samych tylko dowodów z dokumentów.

*Na zasadzie art. 132 § 1 k.p.c. oświadczam, że odpis niniejszej odpowiedzi na pozew nadałem przesyłką poleconą na adres pełnomocnika powódki wskazany w nagłówku pisma.*

*adwokat Jerzy Spychała*

*/podpis/*

Załączniki:

- 1) pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej,
- 2) decyzja nr 653/2020 z dn. 26 lutego 2021 r.

---

IC 657/21

#### **ZARZĄDZENIE**

1. Na zasadzie art. 205<sup>4</sup> § 3 k.p.c. nadać sprawie bieg poprzez skierowanie do rozpoznania na rozprawie.
2. Wyznaczyć rozprawę na dzień 2.2.2022 r., na godz. 9:00, s. 105.
3. O terminie zawiadomić pełnomocników stron.
4. Na termin wezwać świadków Alicję Kwiatkowską i Ewę Kowal (adresy w pozwie), pod rygorem grzywny.
5. Na termin wezwać strony, zobowiązując do osobistego stawiennictwa, pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania stron.
6. Pełnomocnika, strony i świadków poinformować, że rozprawa odbędzie się w sposób tradycyjny, albowiem przeprowadzenie jej w ten sposób, tj. bez użycia urządzeń technicznych z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku - nie wywoła nadmiernego zagrożenia dla zdrowia osób w niej uczestniczących (art. 15 zzs<sup>1</sup> ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 2.3.2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych).
7. W wezwaniach i zawiadomieniu jw. pouczyć o wymaganych środkach ochrony osobistej i obostrzeniach obowiązujących w budynku sądu.
8. W zawiadomieniu dla pełnomocnika powodów wezwać do uiszczenia zaliczki w wysokości 1.000,00 zł (tysiąc złotych) w terminie 7 dni, pod rygorem pominięcia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

5.1.2022 r.

*SSR Paweł Zajac*

*/podpis/*

Sygn. akt I C 657/21

## PROTOKÓŁ

Dnia 2 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Zając

Protokolant: st. sekr. sąd. Hanna Piątek

rozpoznał na rozprawie w dniu 2 lutego 2022 r. w Kamieniu Pomorskim

sprawę z powództwa Adama Domżańskiego i Ewy Domżańskiej

przeciwko Antoniemu Nowakowi

o zapłatę

### **Posiedzenie rozpoczęło o godz. 9:00, zakończono o godz. 11:15**

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powodowie osobiście wraz z pełnomocnikiem adwokat Katarzyną Mądrą. Pozwany wraz z pełnomocnikiem adwokatem Jerzym Spychałą. Pełnomocnictwa w aktach sprawy.

Przewodniczący poinformował strony, że przebieg rozprawy będzie protokołowany w sposób tradycyjny, z uwagi na awarię sprzętu nagrywającego.

Stawili się świadkowie: Alicja Kwiatkowska i Ewa Kowal.

Na zarządzenie Przewodniczącego świadkowie opuścili salę rozpraw i oczekują na korytarzu na wezwanie na salę, celem złożenia zeznań.

Powodowie popierają powództwo i wywodzą jak dotychczas. Pełnomocnik pozwanego nie uznaje powództwa i wywodzi jak w odpowiedzi na pozew.

Przewodniczący nakłania strony do pojednania. Pełnomocnik pozwanego oświadcza, że pozwany nie widzi możliwości zawarcia ugody.

**Sąd postanowił** dopuścić dowód z zeznań świadków: Alicji Kwiatkowskiej i Ewy Kowal, na okoliczności wskazane w treści pozwu.

**Staje świadek Alicja Kwiatkowska**, lat 60, notariusz, obca dla stron, niekarana za składanie fałszywych zeznań, legitymująca się dowodem osobistym serii AXN numer 513418. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia. Pouczona o obowiązku mówienia prawy i odpowiedzialności karnej świadek zeznaje:

Wiem, czego sprawa dotyczy. To ja poinformowałam powodów, że pozwany wznosił budynek od ulicy. To był lipiec lub sierpień zeszłego roku. Ja nie informowałam o tym w trakcie budowy, bo podobnie jak powodowie w czasie sezonu mieszkam gdzie indziej, mieszkam w Warszawie. Pozwanego i powodów poznałam w tym samym czasie, kiedy powodowie wprowadzili się na Bratnią. Ja już tam miałam dom. Wielokrotnie organizowaliśmy wspólne spotkania. To był rodzaj historii opowiadanej w towarzystwie, że Antoni jest prawdziwym przyjacielem, że kupił działkę, bo troszczył się o widok z okien Domżałskich. Pozwany wspominał, że sam także kiedyś wybuduje dom w Dziwnówku i że przeprowadzi się z Kamienia, żeby być bliżej nas. Zawsze powtarzał, że wybuduje się „na lewo od szesnastki”. Mógł ten dom postawić w głębi działki a nie od strony ulicy. Myślę, że zrobił to z czystej złośliwości. Nasz kontakt urwał się podobnie, co kontakt pozwanego z powodami. Pozwany zachorował, odwrócił się od nas. Zaczął się zachowywać nieracjonalnie. Ja nie byłam świadkiem jego zapowiedzi, że „zrukuje” powodów. On nie pomawiał w mojej obecności powodów.

*Pełnomocnicy nie mają pytań do świadka. Świadek Alicja Aleks opuszcza salę rozpraw.*

**Staje świadek Ewa Kowal**, lat 58, nauczyciel, obca dla stron, niekarana za składanie fałszywych zeznań, legitymująca się dowodem osobistym serii AWY numer 512154. Za zgodą stron Sąd zwolnił świadka od składania przyrzeczenia. Pouczona o obowiązku mówienia prawy i odpowiedzialności karnej świadek zeznaje:

Wiem, czego sprawa dotyczy. Nie są mi znane okoliczności zakupu nieruchomości przez powodów ani ich ustalenia z pozwanym. Pozwanego poznałam w Dziwnówku. Widzieliśmy się kilka razy, mamy psy, spotykaliśmy się przypadkiem w pobliskim parku. Zaczęliśmy rozmawiać, jak sąsiedzi. Pozwany wyjaśnił mi, że jest z Bratniej, że buduje dom. Ja nie rozumiałam lekkości z jaką on mi mówił, że zrukuje powodów i że odetnie im widok na morze. Byłam dla niego obcą osobą, a on z nieukrywaną szczerością opowiadał mi, dlaczego buduje dom w tym miejscu, choć mógłby w innym. Że robi to specjalnie, bo nikt mu nie zabroni i ma na to pozwolenie. Pozwany nie wiedział, że ja znam powodów. Dogłądałam ich domu, gdy ich nie ma. To nie jest dla mnie problem, chodzę tamtędy do parku. Tak poznałam pozwanego. Tak, wielokrotnie pomawiał powodów. Że to złodzieje, że psują dzielnicę, że może to ich przekona do wyprowadzki. Mnie to bulwersowało, że pozwany opowiada historie na temat innych ludzi, podaje ich imiona, nazwiska, szarga ich opinię. Ja nie wiem, czy pozwany w ten sam sposób rozmawiał o powodach z innymi ludźmi. On nazwał powodów złodziejami, ale nie tłumaczył dlaczego. Ja nie dopytywałam, to było dla mnie dostatecznie niezręczne. Ja nic nie wiem, żeby pozwany chorował. Z czasem zaczęłam unikać rozmów z pozwanym. On zdaje się rozumiał, że nie szukam kontaktu. Czasami się mijamy, zawsze bez słowa. To wszystko co mam do powiedzenia.

*Na pytanie pełnomocnika powodów:*

Ja nie informowałam o tych rozmowach powodów w czasie, gdy one miały miejsce. Nie chciałam im sprawiać przykrości. Myślałam, że wiedzą o budowie. Powodowie przyjechali do

Dziwnówka i zobaczyli dom na własne oczy. To był sierpień zeszłego roku. Byli bardzo zdenerwowani. Zadzwonili do mnie, żeby ustalić, kiedy zaczęła się budowa. Ja im opowiedziałam moje rozmowy z pozwanym. Zapytali, czy mogę to zeznać przed sądem. Zgodziłam się. To ja im przekazałam namiary na rzeczoznawcę Danielaka. On jest cenionym rzeczoznawcą w naszej okolicy.

*Pełnomocnicy nie mają pytań do świadka. Świadek Ewa Kowal opuszcza salę rozpraw. W tym miejscu pełnomocnik powodów oświadcza, że dowód z przesłuchania stron ogranicza po stronie powodowej do powoda.*

**Sąd postanowił** w trybie przepisu art. 212 k.p.c. wysłuchać informacyjnie strony.

Staje powód i na pytania Sądu podaje:

Ja podtrzymuję twierdzenia pozwu. Nie mam nic do dodania po odebraniu zeznań od świadków. Świadkowie potwierdzają nasze stanowisko. To, co zrobił pozwany to jest dla nas do tej pory niepojęte. Skoro wyrządził nam szkodę umyślnie, to powinien ją naprawić.

Staje pozwany i na pytania Sądu podaje:

Ja potwierdzam, że budynek na mojej działce przesłonił powodowi widok na plażę i morze. Nie wiem, czy zacienił ich nieruchomość. Nie wiem, co to znaczy, nie jestem budowlancem. Być może mój budynek zmniejsza dopływ światła, to by trzeba było sprawdzić. Ja nie pamiętam, żebym rozmawiał z panią Kowal w taki sposób, w jaki ona to teraz referuje. Ja mieszkam w Kamieniu Pomorskim. Nie przeprowadziłem się na Bratnią. Nie mam jeszcze planów co do tej nieruchomości. Ja nie mam nic do dodania ponad to, że działałem legalnie.

**Sąd postanowił:**

- 1) dopuścić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, celem określenia, czy a jeśli tak, w jaki sposób wzniesienie domu jednorodzinnego przy ul. Bratniej 18 w Dziwnówku zmniejszyło wartość nieruchomości powodów (ul. Bratnia 12 w Dziwnówku) na skutek zacinienia tej nieruchomości i pozbawienia jej dotychczasowego widoku,
- 2) w celu przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego rozprawę odroczyć na termin z urzędu.

*Pełnomocnik pozwanego zgłasza zastrzeżenie do protokołu rozprawy w trybie przepisu art. 162 k.p.c., zarzucając naruszenie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. oraz art. 227 i art. 278 k.p.c.*

Przewodniczący  
Sędzia Paweł Zajac  
/podpis/

Protokolant  
st. sekr. sąd. Hanna Piątek  
/podpis/

Kamień Pomorski, 10 kwietnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

Sygn. akt I C 657/21

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa Adama Domżańskiego, Ewy Domżańskiej przeciwko Antoniemu Nowakowi - o zapłatę, doręcza odpis postanowienia z dnia 08.04.2022 r. oraz odpis opinii z dnia 07.04.2022 r. i zobowiązuje stronę do ustosunkowania się do treści opinii i złożenia ewentualnych zarzutów w terminie 14 dni pod rygorem skutków z art. 205<sup>3</sup> par. 2 k.p.c.

*Potwierdzenie odbioru: 12.4.2022 r. (pełnomocnik powodów)*

*Potwierdzenie odbioru: 12.4.2022 r. (pełnomocnik pozwanego)*



Kamień Pomorski, 15 kwietnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie: Adam Domżański**

**Ewa Domżańska**

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany: Antoni Nowak**

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt I C 657/21**

**PISMO POZWANEGO**

Działając w imieniu pozwanego (pełnomocnictwo w aktach sprawy) oświadczam, że pozwany nie dostrzega podstaw, aby stawiać zarzuty merytoryczne doręczonej mu opinii. Powyższe nie zmienia faktu, że konsekwentnie sprzeciwia się on prowadzeniu tego dowodu, albowiem kwestionuje powództwo nie tylko co do wysokości, ale przede wszystkim – co do zasady (za argumentacją jak w odpowiedzi na pozew).

Mając powyższe na uwadze, twierdzę i wnoszę jak dotychczas.

*Na zasadzie art. 132 § 1 k.p.c. oświadczam, że odpis niniejszej odpowiedzi na pozew nadałem przesyłką poleconą na adres pełnomocnika powodów wskazany w nagłówku pisma.*

*adwokat Jerzy Spychała*

*/podpis/*

Pobierowo, 20 kwietnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie: Adam Domżański, Ewa Domżańska**

oboje zastępowani przez **adwokat Katarzynę Mądra**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany: Antoni Nowak (zm.)**

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt I C 657/21**

**PISMO POWODÓW**

Działając w imieniu powodów (pełnomocnictwo w aktach sprawy) oświadczam, że powodowie nie wnoszą zastrzeżeń do doręczonej im opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, albowiem w swych wnioskach końcowych jest ona dla powodów korzystniejsza niż stanowisko prezentowane przez nich dotychczas (tj. na podstawie opinii prywatnej). Skoro zatem biegły ustala spadek wartości nieruchomości powodów na poziomie 69.500 zł (w miejsce realizowanego roszczenia odszkodowawczego w wysokości 52.666,80 zł) niniejszym rozszerzam żądanie pozwu i wnoszę o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego dalszej kwoty 16.833,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia doręczenia niniejszego pisma do dnia zapłaty. Powodowie zwracają się przy tym z prośbą, aby o obowiązku uiszczenia uzupełniającej opłaty od pozwu Sąd orzekł w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji i nie wzywał o jej uiszczenie (art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c.).

*Na zasadzie art. 132 § 1 k.p.c. oświadczam, że odpis niniejszego pisma został nadany przesyłką poleconą na adres pełnomocnika pozwanego wskazany w nagłówku pisma.*

*adwokat Katarzyna Mądra*

*/podpis/*

Kamień Pomorski, 30 maja 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie: Adam Domżański**

**Ewa Domżańska**

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany: Antoni Nowak**

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt I C 657/21**

### **INFORMACJA O ŚMIERCI POZWANEGO**

Niniejszym informuję, że w dn. 15 maja 2022 r. zmarł pozwany Antoni Nowak. Odpis skrócony aktu zgonu przedstawiam w załączeniu.

*Na zasadzie art. 132 § 1 k.p.c. oświadczam, że odpis niniejszego pisma nadałem przesyłką poleconą na adres pełnomocnika powódki wskazany w nagłówku pisma.*

*adwokat Jerzy Spychała*

*/podpis/*

Sygnatura akt I C 657/21

Kamień Pomorski, 6 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Zając

Protokolant: -----

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2022 r. w Kamieniu Pomorskim  
na posiedzeniu niejawnym  
sprawy z powództwa Adama Domżałskiego i Ewy Domżałskiej  
przeciwko Antoniemu Nowakowi  
o zapłatę

**postanawia:**

na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesić postępowanie.

*Sędzia Paweł Zając*

*/podpis/*

---

I C 657/21

**ZARZĄDZENIE**

1. Odpis postanowienia z dn. 6 czerwca 2022 r. doręczyć pełnomocnikom przez portal.
2. Akta przedłożyć do kontroli za 2 miesiące.
3. Kal. 2 miesiące.

6.6.2022 r.

*SSR Paweł Zając*

*/podpis/*

*Potwierdzenie odbioru odpisu postanowienia: 8.6.2022 r. (pełnomocnik powodów)*

*Potwierdzenie odbioru odpisu postanowienia: 10.6.2022 r. (pełnomocnik pozwanego)*

Pobierowo, 5 sierpnia 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie: Adam Domżański, Ewa Domżańska**

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany: Antoni Nowak (zm.)**

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt I C 657/21**

### **WSKAZANIE NASTĘPCY PRAWNEGO**

### **WRAZ Z WNIOSKIEM O PODJĘCIE ZAWIESZONEGO POSTĘPOWANIA**

Działając w imieniu powodów (pełnomocnictwo w aktach sprawy), na zasadzie przepisu art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c.:

- a. wskazuję następcę prawnego** zmarłego pozwanego Antoniego Nowaka, a to spadkobiercę ustawowego **Jana Nowaka**, syna Antoniego i Jolanty, urodzonego dnia 4 kwietnia 1988 r. (*wypis aktu poświadczenia dziedziczenia z dn. 25 maja 2022 r., Repertorium A numer 541/2022 w załączeniu*),
- b. wnoszę o podjęcie z urzędu zawieszonego postępowania z udziałem ww. następcy prawnego,**
- c. wnoszę o identyfikację danych osobowych ww. Jana Nowaka, syna Antoniego i Jolanty, urodzonego dnia 4 kwietnia 1988 r. (w tym numeru PESEL oraz adresu zameldowania następcy prawnego) za pośrednictwem systemu PESEL.SAD.**

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dn. 6 czerwca 2022 r. tutejszy Sąd zawiesił postępowanie, czyniąc to z urzędu na podstawie przepisu art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c.

Na podstawie danych wskazanych w odpisie skróconym aktu zgonu zmarłego pozwanego Antoniego Nowaka (*w aktach sprawy*) i za pośrednictwem systemu *Rejestry Notarialne* ustalono, że akt poświadczenia dziedziczenia po zmarłym został sporządzony przed Rejent Justyną Wiralską (Kancelaria Notarialna w Kamieniu Pomorskim). W trybie przepisu art. 95n § 3 ustawy z dn. 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1192 ze zm.; dalej: p.n.) powodowie wnieśli o wydanie wypisu zarejestrowanego aktu poświadczenia dziedziczenia, a wniosek ten został uwzględniony (skutkiem czego powodowie weszli w posiadanie ww. dokumentu).

**Dowody:** wydruk informacji uzyskanych za pośrednictwem systemu *Rejestry Notarialne*, pismo powódki z dn. 7 lipca 2022 r., pismo notariusza z dn. 14 lipca 2022 r., akt poświadczenia dziedziczenia z dn. 25 maja 2022 r. (Repertorium A numer 541/2022)

Z pozyskanego aktu poświadczenia dziedziczenia wynika, że spadek po zmarłym Antonim Nowaku nabył wprost na podstawie ustawy w całości - syn Jan Nowak, urodzony dnia 4 kwietnia 1988 r. Zachowując w pamięci, że Sąd w każdym przypadku z art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. działa z urzędu (a więc podejmuje postępowanie zawieszone wskutek śmierci strony z urzędu, jak tylko ustali następców prawnych zmarłego) powódka „*wnosząc o podjęcie z urzędu zawieszonego postępowania*” (ad b) informuje w istocie o ustaniu przyczyn zawieszenia (wskazując następcę prawnego zmarłej strony, jak tego wymaga przepis art. 180 § 1 pkt 1 k.p.c. i oczekując wydania stosownego postanowienia przez tutejszy Sąd).

Jako że z przedkładanego wraz z niniejszym pismem dokumentu nie wynika numer PESEL ani adres zamieszkania (zameldowania) następcy prawnego (co pozostaje bez wpływu na ziszczenie się przesłanki jego wskazania) – na potrzeby dalszego procedowania powódka wnosi, aby dane te tutejszy Sąd ustalił z wykorzystaniem aplikacji PESEL.SAD, która umożliwia identyfikację danych osobowych na podstawie niepełnych kryteriów (tj. w braku numeru PESEL), a do której dostęp posiadają upoważnieni pracownicy Sądu.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę i twierdzę jak dotychczas oraz jak w niniejszym piśmie.

*Na zasadzie art. 132 § 1 k.p.c. oświadczam, że odpis niniejszego pisma został nadany przesyłką poleconą na adres pełnomocnika pozwanego wskazany w nagłówku pisma.*

*advokat Katarzyna Mądra*

*/podpis/*

I C 657/21

### ZARZĄDZENIE

1. Wyznaczyć rozprawę na dzień 19 września 2022 r., na godz. 10:00, s. 105.
2. O terminie zawiadomić pełnomocnika powodów i pełnomocnika pozwanego.
3. Na termin rozprawy wezwać: Jana Nowaka, na adres: ul. Wichrowa 64a/17, 72 – 400 Kamień Pomorski, celem przesłuchania w charakterze strony, pod rygorem pominięcia dowodu z zeznań. Pouczyć o treści art. 162 § 1 k.p.c., 205<sup>12</sup> § 2 k.p.c., art. 229 i 230 k.p.c. oraz zgodnie z art. 205<sup>2</sup> k.p.c.
4. Poinformować zawiadomionych i wezwanego, że rozprawa odbędzie się w sposób tradycyjny, albowiem przeprowadzenie jej w ten sposób, tj. bez użycia urządzeń technicznych z jednoczesnym bezpośrednim przekazem obrazu i dźwięku - nie wywoła nadmiernego zagrożenia dla zdrowia osób w niej uczestniczących (art. 15 zzs<sup>1</sup> ust. 1 pkt 2 ustawy z dn. 2.3.2020 r. *o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych*).
5. W zawiadomieniach i wezwaniu jw. pouczyć o wymaganych środkach ochrony osobistej i obostrzeniach obowiązujących w budynku sądu.

10.8.2022 r.

*SSR Paweł Zając*

*/podpis/*

Sygn. akt I C 657/21

**PROTOKÓŁ**

Dnia 19 września 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Zając  
Protokolant: st. sekr. sąd. Hanna Piątek

rozpoznał na rozprawie w dniu 19 września 2022 r. w Kamieniu Pomorskim  
sprawę z powództwa Adama Domżańskiego i Ewy Domżańskiej  
przeciwko Antoniemu Nowakowi  
o zapłatę

**Posiedzenie rozpoczęło o godz. 10:05, zakończono o godz. 10:30**

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powodowie osobiście wraz z pełnomocnikiem adwokat Katarzyną Mądrą. Pełnomocnictwo w aktach sprawy.

Za pozwanego stawił się pełnomocnik adwokat Jerzy Spychała. Pełnomocnictwo w aktach sprawy.

Nie stawił się Jan Nowak, wezwany prawidłowo.

Przewodniczący poinformował strony, że przebieg rozprawy będzie protokołowany w sposób tradycyjny, z uwagi na awarię sprzętu nagrywającego.

Pełnomocnik powodów popiera powództwo i wywodzi jak w pozwie oraz w piśmie z dn. 20 kwietnia 2022 r. Pełnomocnik pozwanego wnosi o oddalenie powództwa w całości i wywodzi jak dotychczas. Oświadcza, że nie ma kontaktu z synem zmarłego mocodawcy.

**Sąd postanowił:** pominąć dowód z przesłuchania stron na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. (dowód nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy, zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania);

*Pełnomocnik powodów zgłasza zastrzeżenie do protokołu rozprawy w trybie przepisu art. 162 k.p.c., zarzucając naruszenie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c.*

Strony oświadczają, że nie zgłaszają dalszych wniosków dowodowych.

Przewodniczący udzielił głosu stronom. Strony podtrzymują stanowiska wyrażone w pismach procesowych. Przewodniczący zamknął rozprawę.

**Sąd postanowił: odroczyć ogłoszenie wyroku na dzień 3 października 2022 r., godz. 10:00, s. 128, co obecnym ogłoszono.**

*Przewodniczący*  
*Sędzia Paweł Zając*  
*/podpis/*

*Protokolant*  
*st. sekr. sąd. Hanna Piątek*  
*/podpis/*



Sygnatura akt I C 657/21

**PROTOKÓŁ**  
**z ogłoszenia wyroku**

Dnia 3 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący:               SSR Paweł Zając  
Protokolant:                   st. sekr. sąd. Hanna Piątek

rozpoznał na rozprawie w dniu 19 września 2022 r. w Kamieniu Pomorskim  
sprawę z powództwa Adama Domżałskiego i Ewy Domżałskiej  
przeciwko Antoniemu Nowakowi  
o zapłatę

**Posiedzenie rozpoczęło o godz. 10:00, zakończono o godz. 10:05**

Po wywołaniu sprawy nikt się nie stawił.

Z uwagi na to, że nikt się nie stawił Przewodniczący zarządził odstąpić od odczytania sentencji  
i podania zasadniczych motywów rozstrzygnięcia.

*Przewodniczący:*  
*Sędzia Paweł Zając*  
*/podpis/*

*Protokolant:*  
*st. sekr. sąd. Hanna Piątek*  
*/podpis/*

Sygnatura akt I C 657/21



## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący:                   SSR Paweł Zając  
Protokolant:                        st. sekr. sąd. Hanna Piątek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2022 r. w Kamieniu Pomorskim  
na rozprawie  
sprawy z powództwa Adama Domżańskiego i Ewy Domżańskiej  
przeciwko Antoniemu Nowakowi  
o zapłatę

- I. oddała powództwo;**
- II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;**
- III. nakazuje powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim kwotę 2.368 zł (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu wyłożonych tymczasowo wydatków.**

*Sędzia Paweł Zając*  
*/podpis/*

Pobierowo, 5 października 2022 r.

**Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim**

**I Wydział Cywilny**

ul. Kościuszki 13, 72 – 400 Kamień Pomorski

**Powodowie: Adam Domżański**

**Ewa Domżańska**

oboje zastępowani przez **adwokata Katarzynę Mądrą**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śnieżna 10, 72-346 Pobierowo

e-mail: k.madra@adwokatura.pl, tel.: + 48 666 777 888

**Pozwany: Antoni Nowak (zm.)**

zastępowany przez **adwokata Jerzego Spychałę**

Kancelaria Adwokacka, ul. Śniadaniowa 63, 72 – 400 Kamień Pomorski

e-mail: j.spychala@adwokatura.pl, tel.: + 48 888 777 666

**Sygn. akt I C 657/21**

**Wniosek powodów o uzasadnienie wyroku**

Działając w imieniu powodów (pełnomocnictwo w aktach sprawy) wnoszę o sporządzenie uzasadnienia wyroku z dnia 3 października 2022 r. (I C 657/21) w całości oraz o doręczenie mi odpisu tego wyroku wraz z uzasadnieniem.

*adwokat Katarzyna Mądra*

*/podpis/*

Załączniki:

- 1) dowód uiszczenia opłaty 100,00 zł na rachunek bankowy tut. Sądu.

Sygnatura akt I C 657/21



**WYROK**

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim Wydział I Cywilny  
w następującym składzie:

Przewodniczący:                   SSR Paweł Zając  
Protokolant:                        st. sekr. sąd. Hanna Piątek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2022 r. w Kamieniu Pomorskim  
na rozprawie  
sprawy z powództwa Adama Domżałskiego i Ewy Domżałskiej  
przeciwko Antoniemu Nowakowi  
o zapłatę

- I. oddała powództwo;**
- II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) kosztów procesu wraz z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty;**
- III. nakazuje powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim kwotę 2.368 zł (dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu wyłożonych tymczasowo wydatków.**

*Sędzia Paweł Zając*  
*/podpis/*

### Uzasadnienie

Pozwem z dn. 19 listopada 2021 r. powodowie (reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika) domagali się zasądzenia łącznie na ich rzecz od pozwanego kwoty 52.666,80 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że na skutek działań pozwanego ponieśli szkodę polegającą na spadku wartości należącej do nich nieruchomości przy ul. Bratniej 12 w Dziwnówku. Argumentowali, że budynek mieszkalny wzniesiony przez pozwanego na należącej do niego nieruchomości przy ul. Bratniej 18 w Dziwnówku doprowadził do zacienienia ich nieruchomości oraz do pozbawienia jej dotychczasowego widoku rozciągającego się z tarasu budynku. W odpowiedzi na pozew pozwany (reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana argumentowała, że budynek mieszkalny został wzniesiony na podstawie ostatecznej decyzji administracyjnej, tj. decyzji zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę. Decyzja ta nie została wzruszona w postępowaniu administracyjnym albo sądownoadministracyjnym. Skoro działania pozwanego miały charakter legalny, nie sposób przypisywać mu odpowiedzialności za szkodę poniesioną rzekomo przez powodów.

W toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowisko procesowe.

#### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powodowie są od 2019 r. właścicielami nieruchomości przy ul. Bratniej 12 w Dziwnówku. Przebywają w niej poza sezonem, a w sezonie (maj – sierpień każdego roku), wynajmują ją turystom. W dacie zakupu nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym, z bezpośrednim widokiem na plażę i Morze Bałtyckie. Okoliczności te zdecydowały o zakupie nieruchomości zarówno na potrzeby własne, jak i na potrzeby zamierzonej działalności turystycznej. W dacie zakupu powodowie przyjaźnili się z pozwanym. Pozwany zaoferował zakup niezabudowanej działki przy ul. Bratniej 18 i stał się jej właścicielem w zbieżnym czasie (kwiecień 2019 r.).

*Dowód: księga wieczysta nr WR1K/00022210/5 (k. 8-14), księga wieczysta nr WR1K/00022216/5 (k. 15-21), okoliczności bezsporne*

Na podstawie ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, pozwany wniósł na swojej działce budynek mieszkalny, w którym zamieszkał. Budowę rozpoczęto w maju 2021 r. i zakończono w sierpniu 2021 r. Wzniesiony budynek zacienił działkę powodów i pozbawił zlokalizowany na niej budynek widoku na plażę i Morze Bałtyckie. Pozwani nie byli stroną toczącego się postępowania administracyjnego,

albowiem ich nieruchomości nie graniczy z nieruchomością pozwanego i nie znajdowała się w obszarze oddziaływania zamierzonej przez niego inwestycji. Z treści decyzji wynika, że nie narusza ona uzasadnionych interesów osób trzecich. Na skutek wzniesienia budynku na nieruchomości przy ul. Bratniej 18 wartość nieruchomości przy ul. Bratniej 12 spadła o kwotę 69.500 zł.

*Dowód: dokumentacja zdjęciowa (15 zdjęć, k. 24-32), decyzja nr 653/2020 z dn. 26 lutego 2021 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwanemu pozwolenie na budowę (k. 58), opinia biegłego sądowego (k. 90-108), okoliczności bezsporne;*

O wzniesieniu budynku powodowie powzięli wiedzę w sierpniu 2021 r. Zlecili sporządzenie prywatnej opinii i wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 52.666,80 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości. Wezwanie zostało odebrane w dn. 27 września 2021 r. Pozwany odmówił zapłaty.

*Dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 27.8.2021 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 43 – 44), opinia prywatna rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. Daniela Danielaka z dn. 15 sierpnia 2021 r. (k. 33 – 42), okoliczności bezsporne;*

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

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku procesu pełnomocnik powodów nie wskazywał podstawy prawnej, na której opiera wywodzone roszczenie. W oparciu o okoliczności faktyczne towarzyszące żądaniom pozwu Sąd dokonał oceny, że właściwą podstawę stanowić mogą wyłącznie przepisy dotyczące immisji oraz ochrony negatoryjnej (art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c.). Kierował się przy tym obowiązującymi w prawie polskim regułami *da mihi factum dabo tibi ius* (podaj fakty - otrzymasz ochronę prawną) oraz *iura novit curia* (sąd zna prawo).

W pierwszej kolejności wypada zauważyć, że 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. Zdaniem Sądu nieruchomości powodów nie jest nieruchomością sąsiednią wobec nieruchomości pozwanego w rozumieniu przywołanego przepisu prawa. Nieruchomości stron nie graniczą bowiem ze sobą, co w toku procesu nie było kwestionowane. Nie jest to jednak wyłączna przyczyna, z powodu której roszczenie powodów uznano za bezzasadne.

Przyjmując, że przepis art. 144 k.c. mógłby stanowić materialnoprawną podstawę roszczenia powodów, należy zauważyć, że jeśli dojdzie do niedopuszczalnej w świetle art. 144

k.c. immisji pośredniej, wówczas przysługuje roszczenie negatoryjne na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 k.c. (zob. np. *E. Gniewek*, Komentarz, 2001, art. 144, s. 97, Nb 1). Zgodnie z przywołanym przepisem 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. Przesłanką ochrony negatoryjnej jest więc wykazanie dokonania bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności.

Zdaniem Sądu roszczenia z tytułu immisji zostały celowo ograniczone przez ustawodawcę do roszczeń „o przywrócenie stanu zgodnego z prawem” i „o zaniechanie naruszeń” (brak w tym katalogu roszczeń typowo odszkodowawczych). W stanie faktycznym niniejszej sprawy żadne z tych roszczeń nie daje się tymczasem realizować. Nie sposób bowiem oczekiwać od pozwanego „zaniechania naruszeń”, skoro zdaniem powodów naruszeniem ich prawa własności jest sam sposób wzniesienia budynku istniejącego na działce pozwanego. Nie sposób też żądać od pozwanego „przywrócenia stanu zgodnego z prawem”, skoro sprowadzałby się do żądania rozbiórki budynku wzniesionego zgodnie z ostatecznym i niewzruszonym w toku postępowania administracyjnego lub sądownoadministracyjnego pozwoleniem na budowę (nie da się zarzucać pozwanemu „bezprawnej ingerencji” w sferę prawa własności powodów).

Zdaniem Sądu powodowie poszukują ochrony cywilnoprawnej w oderwaniu od znaczenia, jakie należy przypisać uzyskanemu przez pozwanego pozwoleniu na budowę. Wydanie ostatecznych decyzji administracyjnych wyłącza tymczasem w ogóle możliwość skutecznego zgłoszenia przez właściciela nieruchomości sąsiadującej z terenem inwestycji roszczenia negatoryjnego przed sądem powszechnym, opartego na przepisie art. 222 § 2 k.c. (tak SN jeszcze w wyroku z dn. 19 marca 1987 r., III CRN 53/87, opubl. LEX). Sąd powszechny jest w takim przypadku związany zarówno bezpośrednim przedmiotem rozstrzygnięcia (zatwierdzeniem projektu budowlanego i udzieleniem pozwolenia na budowę), jak i ustaleniem, że wybudowanie obiektu zgodnie z pozwoleniem nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich (jak to wprost zastrzeżono w pozwoleniu na budowę, którym legitymuje się pozwany).

Nawet gdyby dopatrywać się podstawy dla formułowania przez powodów roszczeń odszkodowawczych zdaniem Sądu mógłby ją stanowić co najwyżej przepis art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c. (skoro źródła szkody powodowie upatrują w ostatecznym pozwoleniu na budowę). Powodowie nie wylegitymowali się jednak w toku procesu stosownym prejdukatem, tj. uzyskanym „we właściwym postępowaniu” wyrokiem sądu administracyjnego lub decyzją organu

administracyjnego, stwierdzającą nieważność ostatecznej decyzji administracyjnej (art. 156 k.p.a.) albo uchylającą tę decyzję w ramach wznowienia postępowania zakończonego jej wydaniem (art. 145 k.p.a.). Inna oczywiście rzecz, że adresatem roszczeń formułowanych na podstawie art. 417<sup>1</sup> § 2 k.c. winien być organ administracji państwowej, a nie pozwany.

Ustalenia faktyczne, które legły u podstaw rozstrzygnięcia oparto na dowodach z dokumentów (art. 243<sup>2</sup> k.p.c.) i bezspornych twierdzeniach stron. Przeprowadzone dowody z zeznań świadków Alicji Kwiatkowskiej i Ewy Kowal oraz z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego uznano za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Dowodzone w ten sposób okoliczności mają bowiem charakter drugorzędny wobec zajętych powyżej ocen prawnych, skutkujących oddaleniem formułowanego przez powodów roszczenia co do zasady. Z tej samej przyczyny na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominięto dowód z przesłuchania stron.

Wypada w tym miejscu zauważyć, że powodowie nie dokonali skutecznego rozszerzenia żądań pozwu pismem z dn. 20 kwietnia 2022 r. (w aktach sprawy). Zgodnie z Uchwałą (7) Sądu Najwyższego z dn. 11 grudnia 2018 r. (III CZP 31/18) odpis pisma procesowego zawierającego rozszerzenie powództwa nie podlega doręczeniu na podstawie art. 132 § 1 k.p.c. Profesjonalny pełnomocnik reprezentujący powodów nie dołączył do pisma z dn. 20 kwietnia 2022 r. stosownego odpisu, ale i wprost oświadczył o jego nadaniu przesyłką poleconą na adres pełnomocnika pozwanego. Czynności procesowe tego rodzaju nie mogły zatem osiągnąć zamierzonego skutku.

O kosztach procesu (punkt II sentencji wyroku) Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Za niezbędne koszty procesu po stronie pozwanego (reprezentowanego przez adwokata) przyjęto wynagrodzenie minimalne, o którym mowa w § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz uiszczoną opłatę skarbową od udzielonego pełnomocnictwa. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt III wydano na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125). Zasądzona od powodów solidarnie kwota 2 368 zł obejmuje wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa wydatki, które nie znalazły pokrycia w uiszczonej przez powodów zaliczce na poczet dowodu z opinii biegłego. Wyplacone biegłemu wynagrodzenie (przyznane niezaskarżonym postanowieniem z dn. 8 kwietnia 2022 r.) wyniosło 3.682 zł.

*Sędzia Paweł Zajac*

*/podpis/*