

## UZASADNIENIE

### **wyroku z 14 grudnia 2018 roku**

B. S., E. O., U. B., E. M., B. P., P. P., A. M., J. R. i G. K. wnieśli o zakazanie pozwanej V. K. prowadzenia w lokalu nr (...) przy ul. (...) hodowli kotów i emitowania immisji nieprzyjemnego zapachu do nieruchomości lokalowych położonych przy ul. (...) oraz zakazanie pozwanej zakłócania powodom poprzez emitowanie immisji smrodu kocich odchodów prawa do korzystania z ich lokali zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Wnieśli także o nakazanie pozwanej usunięcia źródła immisji powodujących nieprzyjemny zapach poprzez przeniesienie posiadanych kotów w inne, odpowiednie, przeznaczone do tego miejsce tj. poza budynek mieszkalny położony przy ul. (...) w terminie 14 dni. W uzasadnieniu powodowie wskazali, że pozwana w należącym do niej lokalu trzyma co najmniej 20 kotów. W związku z tym z jej mieszkania przenika fetor, a koty wychodzą na zewnątrz załatwiając na sąsiednich tarasach potrzeby fizjologiczne i niszcząc rośliny (pozew k. 4-9).

W odpowiedzi na pozew pozwana wskazała, że jest oparty na fałszywym stanie faktycznym bowiem dołączone do akt zdjęcia nie zostały wykonane obecnie, a koty nie są wypuszczane z mieszkania od roku (odpowiedź na pozew k. 63-65).

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

V. K. jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). W mieszkaniu tym okresowo trzymała ok. 20 kotów, obecnie jest ich 5. Koty wychodziły z mieszkania i przechodziły na sąsiednie tarasy (zdjęcia k. 44-51). Po tym jak wspólnota podjęła uchwałę o obciążeniu pozwanej kosztami naprawienia szkód wyrządzonych przez koty pozwana przestała wypuszczać je z mieszkania (okoliczność bezsporna).

W związku z posiadaniem przez pozwaną kotów z mieszkania wydobywa się nieprzyjemny zapach, który jest wyraźnie wyczuwalny na klatce schodowej. W mieszkaniach nie czuć zapachu kotów (okoliczność częściowo bezsporna, oględziny nieruchomości k. 90-90v przesłuchanie powodów k. 88).

Pismem z 1 marca 2018 roku pozwana została wezwana do usunięcia z lokalu kotów w terminie 14 dni (wezwanie k. 15-16). W dniu 9 marca 2018 roku wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę zgodnie z którą dozwolone jest posiadanie maksymalnie 2 kotów i 2 psów (uchwała k. 52-55).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów, których autentyczność i zgodność z rzeczywistym stanem rzeczy nie budziła wątpliwości, na podstawie dowodu z oględzin nieruchomości, przesłuchania stron oraz na podstawie twierdzeń przyznanych wprost i niezaprzeczonych przez strony, na podstawie art. 229 k.p.c. i 230 k.p.c. Kluczowe w tym zakresie okazało się zdaniem sądu przyznanie przez powodów, że w należących do nich lokalach nie czuć nieprzyjemnego zapachu, którego źródłem jest mieszkanie pozwanej. Początkowo powodowie wskazali, że odór jest wyczuwalny tylko w mieszkaniach należących do P. P. i G. K.. Na ostatniej jednak rozprawie pierwszy z nich przyznał, że obecnie odór nie jest wyczuwalny. Podobnie powodowie przyznali, że niszczenie przez koty tarasów oraz zostawianie na nich odchodów obecnie nie ma miejsca. Z tego ostatniego względu nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z nagrań monitoringu zawnioskowanego przez stronę pozwaną.

Sąd oparł się w ustalaniu stanu faktycznego na dowodzie z oględzin nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać po pierwsze, że oględziny w lokalu należącym do pozwanej zdaniem sądu były bezprzedmiotowe bowiem istotne jest jakie zakłócenia korzystanie przez pozwaną z lokalu wywołuje wobec nieruchomości sąsiednich. Po drugie zaś, odnosząc się do zgłaszanych w tym zakresie przez powodów wątpliwości sąd nie miał możliwości poruszając się ramach postępowania dowodowego określonego w k.p.c. przeprowadzić oględzin nieruchomości nie zawiadamiając o tej czynności pozwanej.

Sąd nie dopuścił zgłoszonego przez powodów z ostrożności procesowej dowodu z opinii biegłego osmologa wobec przyznania przez powodów, że odór w mieszkaniach nie występuje, a także wobec tego, że w realiach niniejszej sprawy jego obecność na klatce schodowej nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Zeznania świadka K. P. w znacznej części nie były istotne z punktu widzenia ustalenia stanu faktycznego.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powodowie wywodzili swoje roszczenia z art. 144 k.c. Zgodnie z jego 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. Oceniając przeciętną miarę zakłóceń, o jakiej mowa w art. 144 k.c. należy zbadać częstotliwość zakłóceń, ich porę w ciągu doby, intensywność, skutki dla zdrowia i życia ludzi, rodzaj źródła immisji, motywację właścicieli nieruchomości, czy też wartość, jaką społeczeństwu przynoszą działania wytwarzające immisje.

Powództwo w pkt 1 w sposób jednoznaczny obejmowało żądanie zakazania immisji do lokali należących do powodów. Jak pokazało jednak postępowanie dowodowe immisje, o których mowa w powołanym przepisie, nie występują w tych lokalach. Jak już była o tym mowa, co do większości powodów okoliczność ta została przyznana. Brak istotnych immisji w lokalu należącym do G. K. potwierdził przeprowadzony dowód z oględzin nieruchomości. Co więcej mieszkanie należące do tego powoda jest wynajmowane, a więc sam powód nie odczuwa ewentualnych skutków immisji. Obecny w czasie oględzin najemca nie zgłaszał żadnych niedogodności. Poinformował jedynie, że ma okazać do oględzin taras przynależący do lokalu. Zdaniem sądu należało zatem przyjąć, że powód G. K. odczuwa ewentualne immisje jedynie na tarasie. W trakcie oględzin zapach na tarasie był w zasadzie nie wyczuwalny, co nie dziwi o tyle, że taras jest otwarty.

Bezsporne było również ostatecznie, że na dzień wyrokowania koty należące do pozwanej nie wychodzą z jej mieszkania, a więc przedstawione w pozwie okoliczności dotyczące wyrządzania przez nie szkód na sąsiednich tarasach nie znalazły potwierdzenia.

Z tych względów zdaniem sądu, niezależnie od tego ile kotów posiada, czy też posiadała pozwana, nie było podstaw do zakazania jej ich posiadania.

W dalszej kolejności wypada wskazać, że pozew w swojej treści odnosił się w sposób jednoznaczny w zasadzie tylko do lokali należących do powodów. Jednakże wobec treści jego pkt 2 i podnoszonych w toku postępowania kwestii odoru na klatce schodowej nie negując, że nieprzyjemny zapach jest tam, w szczególności w najbliższym sąsiedztwie mieszkania pozwanej, wyczuwalny należało wskazać, że zdaniem sądu powodowie nie mieli legitymacji czynnej do wystąpienia z pozwem w zakresie immisji na klatkę schodową, a więc nieruchomość wspólną. Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali w budynku przy ul. (...) tworzą dużą wspólnotę mieszkaniową. Zgodnie natomiast z przepisami rozdziału 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 t.j.) zarząd nieruchomością wspólną jest sprawowany przez wspólnotę mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd. Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy do zarząd reprezentuje wspólnotę na zewnątrz. Takie uprawnienie nie przysługuje natomiast poszczególnym członkom wspólnoty. Warto również podkreślić, że z pozwu nie wynika jaki udział w nieruchomości wspólnej przysługuje powodowi.

Odnosząc się, już tylko ubocznie, do uchwały podjętej przez wspólnotę mieszkaniową odnośnie ograniczeń w ilości posiadanych zwierząt domowych nie można nie zauważyć, że zbyt daleko ingeruje ona w swej treści w prawo własności poszczególnych lokali. Jako taka nie może wiązać zdaniem sądu członków wspólnoty.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. Zdaniem sądu względy słuszności przemawiają za tym, aby nie obciążać powodów powstałymi kosztami postępowania. Z pewnością bowiem powodowie w sposób

emocjonalny podchodzą do kwestii odoru pozostawianego przez koty pozwanej i są subiektywnie przekonani, że pozwana uniemożliwia im swobodne korzystanie z nieruchomości.

Zarządzenie: odpisy wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.