

Sygn. akt I C 2760/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,**

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Domaradzki

Protokolant: sekretarz sądowy Anita Szczepańska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 r., w O., na rozprawie,

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O.

przeciwko A. C. i B. C.

o nakazanie

I nakazuje solidarnie pozwany A. C. i B. C. zaprzestania prowadzenia agencji towarzyskiej (wykorzystywania lokalu do świadczenia usług seksualnych) w lokalu mieszkalnym numer (...) położonym w O. przy ulicy (...) i zaniechania prowadzenia tej działalności na przyszłość;

II zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1 095 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 900 złotych za zastępstwo procesowe.

SSR Piotr Domaradzki

Sygn. akt: I C 2760/17

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. wniósł o nakazanie pozwany solidarnie zaprzestania prowadzenia agencji towarzyskiej w lokalu mieszkalnym ul. (...) w O., zobowiązanie pozwanych solidarnie do zaniechania prowadzenia agencji towarzyskiej we wskazanym lokalu na przyszłość i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazał, że działanie pozwanych sprzeczne jest z treścią art. 144 k.c. Powód wskazał, że budynek wielolokalowy z przeznaczeniem na cele mieszkalne nie jest miejscem na prowadzenie agencji towarzyskiej. W budynku mieszkają dzieci, które nie rozumieją działań pozwanych, co istotnie wpływa na komfort życia. Działanie pozwanych zakłóca korzystanie z lokali sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa.

Pozwani B. C. i A. C. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Motywuując swoje stanowisko w sprawie pozwani zaprzeczyli, jakoby w w/w lokalu prowadzili agencje towarzyską. Przyznali jednak, iż prawdą jest, że pozwana spotyka się z różnymi mężczyznami, jednakże przebieg tych spotkań nie wymaga upublicznienia. Zmuszanie jej do zaprzestania spotykania się z mężczyznami jest ingerencją w jej strefę seksualną. Zdaniem pozwanych spotkania te nie mają bezprawnego charakteru. Odwiedzający pozwaną mężczyźni nie są pod wpływem alkoholu, ani też nie oczekują na spotkanie w kolejce. Ponadto wskazali, że działalność pozwanej

nie wykracza ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości, bowiem w żaden sposób nie utrudnia sąsiadom korzystania z ich nieruchomości. Pozwani wskazali również, że z ich mieszkania nie dobiegają żadne hałasy poza odgłosami normalnego korzystania z mieszkania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwani są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul (...), na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej. Pozwani nie mieszkają w tym lokalu. Prowadzą w nim agencję towarzyską. Usługi seksualne świadczone są przez pozwaną i inną kobietę w dniach od poniedziałku do piątku od godzinnych porannych do popołudniowych.

(bezsporne; wydruk z książki wieczystej – k. 5-9, wydruki stron internetowych – k. 10-21, zeznania świadków: R. C. k. 83 – 83v., G. C. k. 83v., D. D. k. 84 – 84v.)

Do mieszkania każdego dnia przychodzi bardzo wielu mężczyzn. Niekiedy kilku klientów przychodzi jednocześnie, w związku z tym oczekują na swoją kolej przed klatką schodową lub bezpośrednio na klatce i w piwnicy. Mieszkańcy innych lokali zmuszeni są przechodzić pomiędzy oczekującymi mężczyznami. Niekiedy są to osoby w podeszłym wieku oraz dzieci. Mężczyźni ci często pozostawiają na klatce butelki po alkoholu. W pobliżu budynku spełniają swoje potrzeby fizjologiczne lub w czasie oczekiwania onanizują się w samochodach. Podczas ich wizyt w mieszkaniu głośno puszczana jest muzyka. W okresie letnim, przez otwarte okna, dobiegają odgłosy towarzyszące uprawianiu seksu. Czasami mężczyźni, myśląc lokale, dzwonią do sąsiednich mieszkań. Niektórzy z nich są pod wpływem alkoholu i reagują wulgarnie w stosunku do mieszkańców tych lokali.

(dowód: nagranie na płycie CD k. 82, zeznania świadków: A. P. k. 83v. – 84, T. M. k. 84v., W. K. k. 84v. – 85, K. K. (1) k. 85, K. K. (2) k. 85 – 85v., R. F. k. 102 – 103, B. K. k. 103, M. K. k. 103 – 104).

Powód wezwał pozwanych do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej naruszającej prawo mieszkańców okolicznych lokalu do wypoczynku. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

(bezsporne; wezwanie – k. 22-23, z.p.o. – k. 24)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń w zakresie stanu faktycznego Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, albowiem ich prawdziwość nie była kwestionowana, a także ich walor dowodowy należało uznać za niewątpliwy. Sąd wsparł się również na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków, albowiem okoliczności wynikające z tych zeznań były co do zasady zbieżne z faktami ustalonymi na podstawie przedłożonych dokumentów, a ponadto w bezpośrednim przekazie brzmiały one przekonująco. Zeznaniami świadków R. C. i G. C. Sąd dał wiarę wyłącznie w zakresie potwierdzającym okoliczność świadczenia przez pozwaną usług seksualnych w przedmiotowym lokalu. W tym zakresie były one zgodne z relacjami pozostałych świadków. W pozostałej zaś części nie odnajdywały potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i w sposób oczywisty służyć miały poparciu stanowiska pozwanych.

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, iż pozwani są współwłaścicielami - na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) położony w O. przy ul (...). Niespornym jest również, iż pozwani w tymże lokalu nie zamieszkują, a wykorzystywany jest on wyłącznie jako miejsce prowadzenia przez nich agencji towarzyskiej, w której usługi seksualne świadczy pozwana. Niebudzącą wątpliwości jest również okoliczność, iż mieszkańcy pozostałych lokali, znajdujących się we wskazanym budynku, świadomi są charakteru działalności pozwanej.

Zgodnie z przepisem art. 140 kc 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. Przepis art. 144 kc wskazuje natomiast, iż właściciel nieruchomości powinien przy wykonaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłóciły korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych.

Wskazany przepis dotyczy zatem sytuacji, w której właściciel korzystający ze swej nieruchomości oddziałuje na nieruchomości sąsiednie. Wskazać przy tym należy, iż oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią może przybrać postać immisji bezpośredniej lub immisji pośredniej. Za immisję bezpośrednią rozumieć należy bezpośrednią ingerencję w sferę cudzej własności (naruszenie własności). I. pośrednia natomiast to ujemne oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią, przy czym źródłem tego oddziaływania jest korzystanie przez właściciela z jego nieruchomości. Działania właściciela mogą prowadzić m.in. do hałasu, zanieczyszczeń, czy też innych skutków, które utrudniają korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że o wystąpieniu immisji można mówić wówczas, gdy pomiędzy wykonywaniem prawa własności na nieruchomości wyjściowej a zakłóceniem w korzystaniu z nieruchomości sąsiedniej istnieje związek przyczynowy. Granicą służącą ocenie dopuszczalności immisji jest przeciętna miara, ustalona przy pomocy dwóch kryteriów : społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości oraz stosunków miejscowych. W orzecznictwie przyjęto, że ocena przeciętnej miary w rozumieniu przepisu art. 144 kc powinna być dokonana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć właścicieli poszczególnych nieruchomości, powinna uwzględniać przeznaczenie nieruchomości, która wynika z jej charakteru i sposobu z niej korzystania, zaś określenie stosunki miejscowe odnosi się zarówno do miejsca jak i czasu / vide: wyrok SN z 3.07.1969r (...) 208/69, wyrok SN z 28.12.1979r III CRN 249/79/. Istotne jest zatem, aby ocena zakłóceń zapewniała powiązanie z konkretną w danym czasie i miejscu sytuację i aby nie była oderwana od rzeczywistości.

Jak już wskazano, ocena przeciętnej miary musi być dokonana na podstawie obiektywnych kryteriów, a nie na podstawie subiektywnych odczuć poszczególnych osób, zaś przeciętny charakter miary wskazuje, że za punkt odniesienia należy przyjąć odczucia przeciętnej osoby. Zatem, mając powyższe na uwadze, rozstrzygając powództwo w kontekście art. 144 kc należało ustalić, czy prowadzenie przez pozwanych w stanowiącym ich współwłasność lokalu agencji towarzyskiej oddziałuje pośrednio na pozostałe lokale mieszkalne znajdujące się w tym budynku, zakłócając korzystanie z nieruchomości, oraz czy oddziaływanie to przekracza przeciętną miarę.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, mając na uwadze zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż stopień dolegliwości i uciążliwości związanych z charakterem i rozmiarem prowadzonej przez pozwanych działalności jest bardzo wysoki dla mieszkańców pozostałych lokali mieszkalnych położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w O., oddziałuje na tę nieruchomość ponad przeciętną miarę, zakłócając korzystanie z nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie w pierwszej kolejności wskazać należy, iż budynek, w którym znajduje się lokal pozwanych, jest budynkiem mieszkalnym – wielorodzinnym. Zamieszkują w nim ludzie w różnym wieku, także ludzie starsi oraz dzieci. Nie ulega wątpliwości, iż wszyscy mieszkańcy budynku świadomi są tego, jaki rodzaj usług świadczy w przedmiotowym lokalu pozwana. Co istotne, pozwani w toku procesu okoliczności tej nie zaprzeczyli i w sposób otwarty potwierdzili charakter prowadzonej działalności. Z zeznań świadków A. P., T. M., W. K., K. K. (1), K. K. (2), R. F., B. K. i M. K. jednoznacznie wynika, że usługi seksualne świadczone są w lokalu przez wszystkie dni robocze tygodnia, tj. od poniedziałku do piątku, już od wczesnych godzinnych porannych do godzin popołudniowych. Świadczenie zgodnie zeznali również, iż każdego dnia do mieszkania przychodzi bardzo wielu mężczyzn. Czasami mężczyźni ci myślą lokale, wobec czego dzwonią domofonem do sąsiednich mieszkań lub bezpośrednio do ich drzwi, zakłócając spokój mieszkańców. Zdarzają się sytuacje, że niektórzy z klientów agencji pozostają pod wpływem alkoholu, wobec czego reagują wulgarnie w stosunku do mieszkańców tych lokali, narażając ich na przykre, stresujące i nerwowe sytuacje.

Podkreślenia wymaga również, iż niekiedy kilku z mężczyzn przychodzi jednocześnie, i zważywszy na fakt, iż nie są oni wszyscy wpuszczani do mieszkania w tym samym czasie, oczekują na swoją kolej bądź przed klatką schodową, bądź też bezpośrednio na klatce lub na poziomie piwnicznym. Mając na uwadze godziny pracy agencji zauważyć należy,

iż jej klienci obecni są w pomieszczeniach wspólnych wszystkich lokali budynku w godzinach, w jakich najczęściej korzystają z nich ich mieszkańcy. Dotyczy to bowiem czasu, kiedy mieszkające w budynku dzieci wychodzą do szkoły lub z niej wracają, a także odnosi się to również do pory powrotu mieszkańców z pracy, czy z zakupów. Z relacji świadków wynika, iż zmuszeni są oni wówczas przechodzić pomiędzy oczekującymi, w związku z czym odczuwają zarówno irytację, jak i zażenowanie - w szczególności, iż są wśród nich także ludzie w podeszłym wieku. Towarzyszy im również obawa o bezpieczeństwo swoje i bliskich. Należy bowiem wskazać, iż oczekujący mężczyźni często spożywają alkohol, co słusznie zdaniem Sądu wzbudza w mieszkańcach obawę, co do ich ewentualnych reakcji.

Ponadto podkreślić należy, iż podczas oczekiwania w budynku klienci pozwanej dopuszczają się jego zanieczyszczenia. Na klatce schodowej bowiem często pozostawiane są puszki i butelki po alkoholu. Ponadto mężczyźni ci w pobliżu budynku spełniają swoje potrzeby fizjologiczne, czego świadkami są przechodnie – w tym oczywiście dzieci.

Szczególnego podkreślenia wymaga dodatkowo okoliczność, iż niektórzy z klientów – jeszcze w czasie oczekiwania na wizytę – dopuszczają się w zaparkowanych pod budynkiem samochodach zachowań seksualnych, polegających na masturbacji. Zachowania te są na tyle częste, iż wielokrotnie zauważane były przez mieszkańców sąsiednich lokali. Powyższe jest nie tylko sprzeczne z dobrymi obyczajami i godzi w podstawowe zasady współżycia społecznego, ale przede wszystkim uznaje je należy za niedopuszczalne, zważywszy na możliwość narażenia społeczeństwa – w tym dzieci – na kontakt z powyższymi zachowaniami.

W świetle powyższego - wbrew twierdzeniom pozwanych - nie sposób uznać, aby działalność pozwanej nie wykraczała ponad przeciętną miarę korzystania z nieruchomości i w żaden sposób nie utrudniała jej sąsiadom korzystania z ich nieruchomości.

W tym stanie rzeczy, dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd uwzględnił żądanie powództwa i nakazał pozwanym zaprzestania prowadzenia agencji towarzyskiej w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Jednocześnie, zważywszy na istnienie znacznego prawdopodobieństwa powtarzania się w przyszłości wskazanych powyższej uciążliwości i niedogodności wynikających z działalności pozwanej, zasadnym było nakazanie zaniechania jej prowadzenia we wskazanym lokalu na przyszłość.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc, mając za uwadze, iż na koszty poniesione przez powoda w łącznej kwocie 1095 zł składają się kwoty: 195 zł tytułem opłaty od pozwu oraz 900 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sędzia

Piotr Domaradzki