

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 grudnia 2020 roku

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: st.sek.sąd. Katarzyna Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 09 grudnia 2020 roku w Sopocie,

na rozprawie

sprawy

z powództwa **M. G. (1), J. G.**

przeciwko **A. Ł., (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.**

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń

I. nakazuje pozwanym A. Ł. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. powstrzymanie się od działalności uciążliwej dla otoczenia a polegającej na emitowaniu hałasu przekraczającego poziom 30 dB dla pory nocy (dokonując pomiaru w pokoju mieszkania powodów przy otwartym oknie) oraz przekraczającego poziom 45 dB dla pory nocy (dokonując pomiaru w odległości 1,5 m od otwartego okna w kuchni mieszkania powodów), wywołanego organizowaniem imprez, koncertów, uroczystości i zabaw w lokalu położonym w S. przy Alei (...) - piwnica oraz na podwórzu budynku;

II. nakazuje pozwanym A. Ł. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umieszczenie i utrzymanie na drzwiach wejściowych do lokalu położonego w S. przy Alei (...) - piwnica, po stronie zewnętrznej, oraz na ścianie wewnętrznej lokalu, po prawej stronie od wejścia, nie dalej jak 2 m od wejścia, pisemnej informacji formatu A3 o treści: „W kamienicy i na podwórzu kamienicy obowiązuje cisza nocna w godz. 22-6. Wszelkie naruszenia grożą mandatem lub sankcją karną.” wraz z podpisem Zespół (...) sp. z o.o.” oraz podpisem „A. W. — Ł., właściciel lokalu” czcionką A. o rozmiarze 48 lub większą, w terminie 14 dni od dnia prawomocności wyroku

III. w pozostałym zakresie oddala powództwo

IV. odstępuje od obciążenia powodów kosztami postępowania wobec pozwanego A. F.

V. zasądza od pozwanych A. Ł. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Sopocie kwotę 6.070,65 zł (sześć tysięcy siedemdziesiąt złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych - kosztów opinii biegłego sądowego

VI. zasądza na rzecz powodów M. G. (1), J. G. od pozwanych A. Ł. oraz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 654 (sześćset pięćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowie M. G. (1) i J. G. złożyli w Sądzie Rejonowym w Sopocie pozew przeciwko A. F. (pozwany ad 1) i A. Ł. (pozwany ad 2) wnosząc o:

1. zobowiązanie pozwanych do powstrzymania się od działalności uciążliwej dla otoczenia, a polegającej na emitowaniu hałasu wywołanego organizowaniem imprez, zabaw i uroczystości z towarzyszeniem muzyki w lokalu położonego przy Al. (...) – piwnica, (...)-(...) S., stanowiącym własność pozwanego ad 2, a także powstrzymania się od innych zachowań mogących emitować nadmierny hałas odczuwany w lokalu powodów, tj. w lokalu położonym przy Al. (...), (...)-(...) S., szczególnie w porze nocnej, we wszystkie dni tygodnia;
2. zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Jako podstawę prawną żądania pozwu wskazano art. 222§2 k.c. i art 144 k.c (pozew k. 2-7 akt sprawy)

W odpowiedzi na pozew pozwany A. Ł. wniósł o oddalenie powództwa wobec pozwanego ad 2 w całości i zasądzenie kosztów procesu od powodów na rzecz pozwanego ad 2. Pozwany wskazał, że w dniu 24 stycznia 2017 roku pozwany A..2 wynajął ten lokal na okres 3 lat firmie (...) sp. z o.o. w S., prowadzonej przez A. F.. Pozwany A..2 nie uczestniczył w żaden sposób przy organizowaniu imprez, wiedzę na temat ich przebiegu czerpie od pozwanego A..1. w czasie wizyt. Imprezy z muzyką odbywają się najwyżej 2 razy w tygodniu. W ciągu ostatnich 10 miesięcy pozwany był kilka razy w tym lokalu w porze dziennej i za zgodą pana A. F.. Lokal był zadbane, czysty, w jego obrębie zamieszczono informację o przestrzeganiu ciszy nocnej. Pozwany A. F. jest osobą dbającą o lokal, porządek i przestrzeganie przepisów prawa, w tym zasad ciszy nocnej. Dotychczas żadne uchybienia w dziedzinie bezpieczeństwa w zakresie Przedmiotowego lokalu przez właściwe służby nie zostały stwierdzone. Co istotne dla sprawy, w lokalu nie było nigdy i nie ma żadnego profesjonalnego sprzętu nagłośnieniowego, jak twierdzą powodowie, zatem lokal nie generuje hałasu ponad przeciętną miarę. Ma na stałe zamontowane zwykłe głośniki od m. wieży o małej mocy, dokładnie takie jak wiele osób ma w swoich prywatnych mieszkaniach. Sprzęt taki nigdy nie byłoby w stanie generować dużego hałasu, nawet działając w pełnej mocy. Innego sprzętu na stałe tam nie ma. Wg pozwanego A. F., przywozi on miniwieżę, kiedy jest taka potrzeba, jedynie na czas organizacji poszczególnych spotkań. Spotkania z muzyką odbywają się najwyżej 2 razy w tygodniu. Nie było żadnych sytuacji, by klienci załatwiali się na podwórku, skoro lokal użytkowy ma własną, wygodną łazienkę. Pozwany A..2 sprawdzał osobiście, czy pozwany A. 1 przestrzega ciszy nocnej i przestrzega. Pozwany wskazał ponadto, że lokal użytkowy jest wykorzystywany zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem, w ramach stosunków miejscowych, w którym jest prowadzona działalność usługowa organizacji imprez, które nie spełniają warunków imprez masowych. Imprezy jakie mają miejsce w lokalu są małe i zamknięte. Pozwany nie ma obowiązku zatrudniania ochrony. Według pozwanego powodowie przedstawiają istotne okoliczności tej sprawy nierzetelnie, opisując rzeczywistość wybiórczo, a nawet przeinaczają fakty. (odpowiedź na pozew k. 64-68)

W odpowiedzi na pozew pozwany A. F. wniósł o oddalenie powództwa wobec pozwanego ad 1 w całości i zasądzenie kosztów procesu od powodów na rzecz pozwanego ad 1. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazano, że A. F. nie jest i nigdy nie był najemcą lokalu położonego przy Al. (...) w S., nie jest i nigdy nie był organizatorem imprez w przedmiotowym lokalu, nie ma w sprawie legitymacji procesowej biernej. Zdaniem pozwanego powodowie nie poczynili żadnych starań aby ustalić osobę/podmiot będący najemcą przedmiotowego lokalu (piwnicy) (odpowiedź na pozew k. 75)

Powodowie w odpowiedzi na pismo A. F. wnieśli o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) spółka z o.o. z siedzibą w S., adres: ul. (...) lok. DS7, (...)-(...) S.. Jednocześnie wyrazili zgodę na wstąpienie dopozwanego w miejsce pozwanego A. F. oraz wnieśli o nie obciążanie powodów kosztami procesu wobec pozwanego A. F.. W uzasadnieniu wskazali, że z informacji uzyskanej przez powodów ze strony internetowej (...) która to informacja nie była dostępna w chwili sporządzania pozwu, a także z informacji uzyskanych w trakcie procesu wynika, iż najemcą przedmiotowego lokalu i organizatorem imprez odbywających się w nim jest (...) sp. z o.o. z

siedzibą w S.. Prezesem Zarządu tej spółki jest pozwany A. F.. W związku z powyższym żądanie pozwu winno być skierowane przeciwko tej spółce, jako podmiotowi dokonującemu naruszeń prawa własności powodów. Argumentacja z pozwu pozostaje w pełni aktualna w odniesieniu do tej spółki. Powodowie wskazali, iż okoliczności tych nie mogli ustalić przed procesem. Nie znali, ani nie mogli poznać dokładnych relacji między właścicielem a najemcą lokalu. Z informacji powodów uzyskanych we wspólnocie mieszkaniowej wynikało, iż właściciel przedmiotowego lokalu odsyłał w sprawach związanych z lokalem do kontaktu z pozwanym A. F.. Ten zaś oświadczył powodów, że organizowanie imprez to jego działalność gospodarcza. Nigdy nie pojawiła się informacja, iż najemcą lokalu jest spółka. Wiadomość o tym powodowie uzyskali dopiero w odpowiedzi na pozew. Nawet administracja budynku w piśmie z dnia 12 maja 2017 roku (załącznik pozwu) identyfikowała organizatora imprez jako firmę (...). Uzasadnione jest tym samym nie obciążanie powodów kosztami procesu w postaci kosztów udziału pozwanego A. F. wraz z pełnomocnikiem. Znając jedynie osobę właściciela oraz osobę faktycznego organizatora imprez w piwnicy, powodowie mogli pozwać tylko takie osoby jak w pozwie. Dopiero przebieg procesu ujawnił występowanie innego podmiotu legitymowanego biernie. Jednocześnie spółkę (...) sp. z o.o. prowadzi A. F. osobiście jako Prezes Zarządu. Jego praktyczny udział w sprawie jako osoby fizycznej oraz jako reprezentanta spółki w zupełności się pokrywa sprzeczne z doświadczeniem życiowym byłoby uznanie, iż on i jego pełnomocnik musieliby czytać pozew raz jako A. F. - osoba fizyczna, a drugi raz jako A. F. Prezes Zarządu (...) sp. z o.o. Zmiana podmiotowa nie wywołała w rzeczywistości zwiększonych kosztów po stronie pozwanego, tym bardziej, iż w odpowiedzi na pozew ograniczył się on wyłącznie do podania informacji o tym, że nie jest najemcą, bez zajęcia stanowiska co do merytorycznej części pozwu. Powodowie wniesli o odstąpienie od obciążania powodów kosztami udziału pozwanego ad 1 na zasadach słuszności z art 102 k.p.c. (pismo k. 78).

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy w Sopocie wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. oraz zwolnił od udziału w sprawie w charakterze pozwanego A. F. (postanowienie k. 83-84)

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej spółki kosztów procesu.

Pozwany w treści pisma zaproponował ugodę w ramach której zobliguje się do wprowadzenia zmian w regulaminie podnajmu lokalu (...), w ten sposób że w sposób jednoznaczny wskaże na obowiązek przestrzegania ciszy nocnej w godz 22-6 zarówno w lokalu jak i poza nim jak również wskaże na ograniczenia w możliwości odtwarzania dźwięków muzyki do poziomu 55dB (słyszanych na zewnątrz lokalu). Powodowie zaś cofną swój pozew w stosunku do pozwanego ad. 1.

Dalej pozwany ad. 1 zaprzeczył jakoby korzystając ze swojego prawa do prowadzenia działalności gospodarczej - podnajmu przedmiotowego lokalu w celu organizowania spotkań okolicznościowych - zakłócał korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno — gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Działalność prowadzona przez pozwaną spółkę w lokalu przy u. Niepodległości 806 — Party (...) polega na podnajmie pomieszczeń osobom chcącym zorganizować różnego rodzaju spotkania towarzyskie. Są to najczęściej spotkania biznesowe, rzadziej urodziny czy imieniny. W każdym przypadku organizator imprezy podpisuje właściwą umowę podnajmu, w której obliguje się do zachowania ciszy nocnej, porządku, załatwiania potrzeb fizjologicznych w lokalu a nie poza nim, przyjęcia na siebie odpowiedzialności za sposób zachowania zapraszanych przez siebie gości, zdania lokalu bez uszkodzeń. Powodowie nie wykazali jakoby dochodziło do naruszeń korzystania przez nich z mieszkania na skutek emisji - hałasu emitowanego przez najemcę lokalu (...). Dowodu takiego nie mogą stanowić zeznania powodów czy też wnioskowanych świadków z uwagi na fakt, iż pojęcie „nadmiernego hałasu" jest oceniane subiektywnie, i poziom ten może być dla każdego inny. Pozwany ad. 1 wyraził nadto wątpliwość co do zasadności swojego udziału w sprawie z tej przyczyny, iż powód nie wykazał jakoby to najemca lokalu był organizatorem imprez w lokalu i ponosił odpowiedzialność za ewentualne emisje w postaci emitowania nadmiernego hałasu. Pozwany ad. 1 jeszcze wskazał, iż specyfika prowadzonej działalności polega na podnajmowaniu lokalu innym osobom w celu organizacji spotkań towarzyskich. Pozwany ad. 1 nie kontroluje przy tym sposobu korzystania przez swoich najemców z lokalu w czasie trwania całego wydarzenia, wydaje i odbiera lokal. Organizator imprezy każdorazowo jest informowany o konieczności przestrzegania zasad obowiązujących

w lokalu, w tym nie wywoływania nadmiernego dla otoczenia hałasu. Pozwany ad. 1 w miarę swoich możliwości poprzez właśnie odpowiednie zapisy i pouczenia w umowach, jak też sposób organizacji lokalu zapobiega działaniom mogącym stanowić uciążliwość dla nieruchomości sąsiednich. Wyrazem powyższego jest też wyposażenie lokalu wyłącznie w m. wieżę przeznaczoną do użytku domowego; dodatkowo moc sprzętu grającego została od początku funkcjonowania lokalu zmniejszona o połowę. Regulacji tej nie mogą zmienić podnajemcy, gdyż dostęp do regulatora jest zabezpieczony kłódką. Reasumując pozwany ad. 1 nie organizuje w Party (...) imprez, nie jest odpowiedzialny za ich charakter, podobnie jak za zachowanie gości przebywających w lokalu. Pozwany ad. 1 nie ma atrybutów pozwalających mu na sprawowanie kontroli nad podnajemcami, sam zaś dąży do respektowania przez swoich klientów zasad wynajmu. (odpowiedź na pozew k. 90-92)

W piśmie procesowym z dnia 15 września 2020 r. powodowie sprecyzowali żądanie pozwu oraz rozszerzyli je, wnosząc o:

1. zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. – Ł. do powstrzymania się od działalności uciążliwej dla otoczenia, a polegającej na emitowaniu hałasu przekraczającego poziom 30 dB, wywołanego organizowaniem imprez, koncertów, uroczystości i zabaw w lokalu poł. w S. przy al. (...) -- piwnica oraz na podwórzu budynku,

2. zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. – Ł. do powstrzymania się od udostępniania lokalu poł. w S. przy al. (...) w jakiegokolwiek formie prawnej w godzinach od 22:00 do 7:00, każdego dnia tygodnia, osobom fizycznym lub prawnym, które organizują imprezę, koncert, uroczystość lub zabawę z towarzyszeniem muzyki, prowadzą działalność gospodarczą w zakresie organizacji takich wydarzeń lub pośredniczeniu w ich organizacji lub taką działalność reklamują w sposób opisany w pkt 3,

3. zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. – Ł. do powstrzymania się od reklamowania na stronach internetowych, na portalu facebook.com, instagram.com, trojmiasto.pl, evapla.com, pl.tripadvisor.com, na mapach google.com, a także w prasie codziennej i periodycznej, działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu poł. w S. przy al. (...) piwnica, jako organizatora imprez, koncertów, uroczystości i zabaw, pośrednika w takich wydarzeniach lub udostępniającego w/w lokal pod takie wydarzenia,

4. zobowiązanie pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. – Ł. do umieszczenia i utrzymania na drzwiach wejściowych do lokalu, po stronie zewnętrznej, oraz na ścianie wewnętrznej lokalu, po prawej stronie od wejścia, nie dalej jak 2 m od wejścia, pisemnej informacji formatu A3 o treści: „W lokalu i na podwórzu kamienicy obowiązuje cisza nocna w godz. 22-7. Wszelkie naruszenia grożą mandatem lub sankcją karną. ” wraz z podpisem Zespół (...) sp. z o.o." oraz podpisem „A. W. -- Ł., właściciel lokalu”, czcionką A. o rozmiarze 48 lub większą, w terminie 14 dni od dnia prawomocności wyroku. (k. 238-240)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy Al. (...) w S.. Lokal ten znajduje się na pierwszym piętrze budynku.

Pozwany (...) Sp. z o.o. w S. jest najemcą lokalu położonego przy al. (...) w S. - w piwnicy tego samego budynku („lokal (...) - piwnica”).

Pozwany A. Ł. jest właścicielem tego lokalu od 2002 r.

Budynek, w którym znajdują się lokale jest budynkiem w przeważającej mierze pełniącym funkcje mieszkalne. Lokale mieszkalne znajdują się na parterze (zamieszkują G. P., O. B.), pierwszym piętrze (zamieszkują powodowie) oraz drugim piętrze (zamieszkują S. B. oraz K. B.). Na parterze w dwóch pozostałych lokalach prowadzona jest działalność usługowo handlowa: fryzjer oraz sprzedawca schodów.

dowody:

wydruki ksiąg wieczystych nr (...) k. 12-15, nr (...) k. 16-20

kopia aktu notarialnego k. 69-72

odpis z KRS k. 79-81

zeznania świadka S. B. k. 118-119

zeznania świadka K. B. k. 120

zeznania świadka G. P. k. 120-121

zeznania świadka O. B. k. 121-122

zeznania świadka B. W. k. 122-123

zeznania świadka B. S. k. 123-124

zeznania powódki M. G. (1) k. 117-118, 129v-130v, 233-234, cd k. 235

zeznania A. Ł. k. 118, 130v-131

zeznania A. F. k. 131-132

Począwszy od lutego 2017 roku pozwany (...) Sp. z o.o. w S., jako najemca lokalu (...) - piwnica należącego do pozwanego A. Ł., podjął działalność reklamowaną jako Party (...) S., polegającą na podnajmowaniu tego lokalu osobom trzecim na krótkie okresy, celem urządzania w nim imprez i zabaw. W tym celu wyposażył lokal w sprzęt grający, wydzielił miejsca siedzące i salę taneczną. Lokal ten nie został przystosowany do ochrony przed nadmiernym hałasem - drzwi wejściowe, ściany i sufit nie są izolowane akustycznie. Lokal jest piwnicą miejskiej kamienicy.

Od lutego 2017 r. w lokalu (...) - piwnicy w każdy weekend tygodnia, czyli we wszystkie piątki i soboty od godzin wieczornych do godzin porannych (wielokrotnie nawet do godz. 8 – 9 rano) odbywają się imprezy i zabawy z wykorzystaniem bardzo głośnej, klubowej muzyki. Wielokrotnie na przestrzeni tego okresu imprezy organizowane były również w ciągu tygodnia pracy - od poniedziałku do piątku.

W ostatnim okresie działalność uległa ograniczeniu z uwagi na pandemię, jednak gdy tylko nie ma ograniczeń sytuacja jest analogiczna jak przed pandemią.

Powodowie i pozostali mieszkańcy budynku, pozbawieni zostali możliwości odpoczynku we własnych mieszkaniach nawet w święta. Prośby i interwencje o uszanowanie spokoju powodów i sąsiadów w Wielki Piątek były ignorowane.

Oferta pozwanego (...) Sp. z o.o. w S. zawiera dni piątek - sobota w cenie 900 zł oraz niedziela czwartek w niższej, preferencyjnej cenie 600 zł.

Muzyka podczas imprez puszczana jest przez sprzęt grający zapewniony przez pozwanego (...) Sp. z o.o. w S.. Puszczane utwory oprócz zwykłego hałasu wywołują dodatkowo uczucie dudnienia w całym budynku. Muzyka puszczana jest podczas imprez nieprzerwanie i przez całą noc — od godzin wieczornych, aż do samego rana, nawet do godz. 8 - 9.

Natężenie dźwięku jest uciążliwe dla powodów i pozostałych mieszkańców. We wszystkich mieszkaniach budynku hałas dobiegający z lokalu (...) piwnicy utrudnia normalne funkcjonowanie w tych godzinach, a przede wszystkim utrudnia niezbędny odpoczynek i sen. Rodzaj muzyki, jej głośność, silne basy, a także ciągłość hałasu i to bardzo często 3-4 noce pod rząd powoduje u wszystkich mieszkańców stan zmęczenia.

Na skutek działalności prowadzonej przez pozwanego (...) Sp. z o.o. w S. w lokalu pozwanego A. Ł., lokal stanowiący własność powodów nie może być wykorzystywany przez nich zgodnie z przeznaczeniem - czyli jako miejsce, w którym można znaleźć spokój, ciszę, sen oraz odpocząć przed pracą i po pracy.

Pozwany (...) Sp. z o.o. w S. w publikowanym na swojej stronie internetowej (partyhousesopot.pl) regulaminie nie ograniczył w żaden sposób swoich klientów (najemców) jeżeli chodzi o głośność i długotrwałość puszczonej muzyki. Nie uwzględnił przy tym chociażby zasad pory nocnej. Na stronach internetowych, na których reklamuje się pozwany (...) Sp. z o.o. w S. nie ma informacji o konieczności uwzględnienia mieszkaniowego przeznaczenia budynku i jego lokali.

Niezależnie od muzyki, dla mieszkańców budynku i samych powodów uciążliwe jest również to, iż do lokalu (...) - piwnicy na imprezy regularnie zapraszana jest bardzo duża liczba osób. Często jest to ok. 40-50 osób. Liczba potencjalnych uczestników nie jest ograniczona przez pozwanego w regulaminie lub ofercie. Alkohol nie jest sprzedawany w lokalu, jednak uczestnicy przynoszą go ze sobą, a imprezy mają charakter alkoholowy. Uczestnicy imprez zachowują się głośno nie tylko w samym lokalu, ale również przebywając poza nim - w wejściu lokalu, a także na podwórzu budynku. Imprezy bardzo często w okresie całego roku „przenoszą się” na wewnętrzne podwórko budynku. Nawet przy zamkniętych oknach lokali na wyższych piętrach słychać krzyki, kłótnie, śpiewy i głośne rozmowy z podwórza. K. doszło także do sytuacji, w której goście imprezy zachowywali się agresywnie. Uczestnicy ci wypróżniają się, wymiotują i śmieją na podwórzu, a osobami, które muszą znosić te zachowania, ich efekty i sprzątać po nich - są powodowie i pozostali mieszkańcy.

Powodowie oraz pozostali sąsiedzi na przestrzeni okresu od lutego 2017 roku wielokrotnie wzywali na interwencję Policję w związku z zakłócaniem ciszy nocnej. Jednakże interwencje te, pomimo ukarania bezpośrednich uczestników mandatami, nie odniosły skutku w postaci zaniechania naruszeń, a imprezy i głośna muzyka w lokalu (...) - piwnicy nie ustały i nadal są urządzane.

Dowody:

decyzja Komendanta (...) k. 73-74

zdjęcia wnętrza piwnicy ze strony internetowej pozwanego k. 32-33, zdjęcia k. 138-140

wydruki ze strony internetowej pozwanego ad 1 - partyhousesopot.pl zawierającej kalendarz rezerwacji k. 29-31

regulamin Party (...) S. k. 34

zeznania świadków, zeznania powódki,

zaświadczenie z K. S., 10.09.2017 r. k. 27-28

pismo administratora Wspólnoty Mieszkaniowej z 29.06.2017 k. 22, z 12.05.2017 k. 23,

pismo do Prezydenta Miasta S. k. 24

pismo do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w S. k. 25

pismo do Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w S. k. 26

pismo Prezydenta Miasta S. z dnia 29.05.2017 r. k. 21

umowa najmu lokalu użytkowego k. 97-98, 132-137

zaświadczenie z K. w S. z 02.03.2018 k. 112-114,

wydruk dot. rezerwacji k. 115

zeznania świadka S. B. k. 118-119

zeznania świadka K. B. k. 120

zeznania świadka G. P. k. 120-121

zeznania świadka O. B. k. 121-122

zeznania świadka B. W. k. 122-123

zeznania świadka B. S. k. 123-124

zeznania powódki M. G. (1) k. 117-118, 129v-130v, 233-234, cd k. 235

zeznania A. Ł. k. 118, 130v-131

zeznania A. F. k. 131-132

Budynek, w którym mieści się zarówno lokal pozwanych i mieszkanie powodów znajduje się w S. przy Al. (...). Budynek położony jest w pobliżu drogi wojewódzkiej nr (...) (dwa pasy drogi w każdym kierunku), która jest centralną częścią arterii komunikacyjnej T.. Nie stwierdzono innych znaczących źródeł hałasu wokół budynku.

Budynek znajduje się na terenie, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W mpzp teren ten określony jest jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Oznacza to (pod względem akustycznym), że oprócz funkcji mieszkalnych, możliwe jest prowadzenie na tym obszarze usług, które nie będą powodować emisji hałasu na zewnątrz budynku większych niż wartości dopuszczalne poziomu hałasu określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, czyli 55 dB dla pory dnia i 45 dB dla pory nocy.

Główną uciążliwość akustyczną związaną z działalnością lokalu stanowi:

- sprzęt elektroakustyczny wykorzystywany do nagłaśniania muzyki odtwarzanej w czasie imprez okolicznościach – uciążliwość akustyczna w szczególności przy otwartych drzwiach do lokalu,
- hałas wewnątrz lokalu emitowany od klientów – gości lokalu (hałas powodowany przez: śpiewy, okrzyki, rozmowy itp.) w szczególności przy otwartych drzwiach do lokalu,
- hałas na zewnątrz lokalu emitowany od klientów – gości (np.: rozmowy, śpiewy, okrzyki na zewnątrz lokalu, pukanie do drzwi przed wejściem do lokalu itp.).

Przy ocenie zgodności wyników emisji hałasów na zewnątrz budynku na podstawie porównania wartości dopuszczalnego poziomu dźwięku dla pory nocy dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (czyli 45 dB) z wartością uzyskaną w czasie wykonywanych pomiarów hałasu stwierdzono przekroczenia wartości dopuszczalnych o 24 dB.

Na podstawie porównania otrzymanych wartości maksymalnego poziomu dźwięku A w pomieszczeniu mieszkalnym w pokoju powodów (czyli 72 dB przy oknie uchylonym i 44 dB przy oknach zamkniętych) oraz wartości dopuszczalnych określonych dla pomieszczeń pokoi (tj 30 dB) stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych wartości hałasu wewnątrz pomieszczeń chronionych akustycznie w przypadku uchylonych okien o 42 dB a w przypadku zamkniętych okien o 14 dB.

dowód: opinia biegłego akustyka k. 130-147, 199-202

Sąd Rejonowy zważył co następuje:

Powództwo należało uwzględnić w przeważającym zakresie.

Stan faktyczny w sprawie ustalono w oparciu o dowody z dokumentów zebranych w aktach sprawy, zeznania świadków, stron oraz na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki.

Sąd w pełni dał wiarę w/w dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu, albowiem były kompletne i jasne, a także wraz z pozostałymi dowodami obrazowały dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości.

Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w charakterze świadków: S. B., K. B., G. P., O. B., B. W., B. S. oraz przesłuchanej w charakterze strony M. G. (1). Zeznania tych świadków oraz powódki były spójne, szczegółowe, szczerze i logiczne, w całości korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, także z opinią biegłego sądowego akustyka. Zeznania te nie pozostawiają wątpliwości co do charakteru działalności prowadzonej przez pozwanych w lokalu przy Al. (...) - piwnica, licznych głośnych imprez odbywających się w lokalu i związanych z tym uciążliwości dla powodów i pozostałych mieszkańców kamienicy a nawet sąsiednich budynków.

Zeznaniom pozwanych Sąd dał wiarę w ograniczonym zakresie, mając na uwadze, że pozwani zmierzali do umniejszenia uciążliwości związanych z imprezami organizowanymi w w/w lokalu. Podkreślić należy, że dowód z opinii biegłego akustyka jednoznacznie wykazał, że działalność prowadzona w piwnicy, polegająca na organizacji imprez powoduje przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu.

Sąd dał w całości wiarę opinii biegłego sądowego z zakresu akustyki. Opinia jest jasna, stanowcza, biegły wyjaśnił podstawy wydanej opinii, ustosunkował się do zarzutów pozwanego. Wnioski opinii są logiczne, biegły przedstawił wyczerpującą argumentację wskazującą na całkowitą niezasadność podniesionych przez pełnomocnika pozwanego ad 1 zarzutów do opinii biegłego, brak było zatem podstaw do kolejnego uzupełnienia opinii biegłego, czy też do wezwania biegłego na rozprawę. Wnioski te zostały oddalone na podstawie art 235(2) par 1 pkt 5 kpc albowiem ich uwzględnienie nie przyczyniłoby się do rozstrzygnięcia sprawy, w ocenie Sądu wnioski przyczyniłyby się jedynie do przedłużenia postępowania i wzrostu jego kosztów.

W sumie zgromadzone w sprawie dowody jednoznacznie wskazały, że w lokalu (...) - piwnica w piątki i soboty od godzin wieczornych do godzin porannych (nawet do godz. 8 – 9 rano) odbywają się imprezy i zabawy z wykorzystaniem bardzo głośnej, klubowej muzyki. Wielokrotnie na przestrzeni okresu prowadzenia tej działalności imprezy organizowane były również w ciągu tygodnia pracy - od poniedziałku do piątku. Powodowie i pozostali mieszkańcy budynku, pozbawieni zostali możliwości odpoczynku we własnych mieszkaniach nawet w święta. Prośby i interwencje o uszanowanie spokoju powodów i sąsiadów były przez pozwanych ignorowane. Natężenie dźwięku jest uciążliwe dla powodów i pozostałych mieszkańców. We wszystkich mieszkaniach budynku hałas dobiegający z lokalu (...) piwnicy utrudnia normalne funkcjonowanie w tych godzinach, a przede wszystkim utrudnia niezbędny odpoczynek i sen. Rodzaj muzyki, jej głośność, silne basy, a także ciągłość hałasu i to bardzo często 3-4 noce pod rząd powoduje u wszystkich mieszkańców stan zmęczenia. Pozwany (...) Sp. z o.o. w S. w publikowanym na swojej stronie internetowej (partyhousesopot.pl) regulaminie nie ograniczył w żaden sposób swoich klientów (najemców) jeżeli chodzi o głośność i długotrwałość puszczonej muzyki. Nie uwzględnił przy tym zasad pory nocnej. Na stronach internetowych, na których reklamuje się pozwany (...) Sp. z o.o. w S. nie ma informacji o konieczności uwzględnienia mieszkaniowego przeznaczenia budynku i jego lokali. Jakkolwiek w treści umów najmu lokalu na potrzeby organizacji imprezy znajduje się wzmianka o tym, że w godzinach 22-6 rano muzyka nie może być poszczana za głośno, nie wolno załatwiać potrzeb fizjologicznych na podwórku na terenie przyległym do kamienicy - zasady te nie są jednak respektowane przez uczestników imprez.

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.

Przepis ten określa jedną z norm prawa sąsiedzkiego, regulującą treść i wykonywanie prawa własności w zakresie negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, zakłócającego swobodne z nich korzystanie, które określa się mianem immisji. Kodeks cywilny nie zawiera definicji legalnej immisji i w ogóle nie posługuje się tym pojęciem. Termin „immisje”, wywodzący się jeszcze z prawa rzymskiego, jest jednak używany w doktrynie i w orzecznictwie na określenie oddziaływań na nieruchomości, o których mowa w art. 144 k.c. Z uwagi na sposób oddziaływania na nieruchomości sąsiednią immisje dzieli się na pośrednie i bezpośrednie. Za immisje bezpośrednie uważa się bezpośrednie i celowe oddziaływanie na nieruchomości sąsiednią, np. za pomocą określonych urządzeń, przewodów czy nawet z wykorzystaniem sił natury. Powszechnie przyjmuje się, że art. 144 k.c. dotyczy tylko immisji pośrednich, które polegają na zachowaniu (działaniu, zaniechaniu) na nieruchomości wyjściowej, którego skutki rozpoczynają się już na nieruchomości wyjściowej i przechodzą na nieruchomości sąsiednie. Sąsiedztwo nieruchomości należy rozumieć szeroko, ponieważ nieruchomości wyjściowa i sąsiednia mogą być oddalone od siebie o znaczną odległość. I. mogą przybrać postać materialnych (związanych z przechodzeniem cząstek materii, energii, zapachów, sił) lub niematerialnych (działania na psychikę). W szczególności immisje materialne polegają na przechodzeniu elementów materialnych, cząstek materii, jak pyły, sadze, gazy, pary, szron, zapachy, ciecze lub zjawisk (sił), takich jak wstrząsy, hałas, fale elektromagnetyczne (np. emitowane przez linie wysokiego napięcia lub stacje nadawcze telefonii komórkowej), promieniowanie, a nawet światło. (G.Matusik [w:] Tom II. Kodeks cywilny. Komentarz pod red. K.Osajdy, s.33 i powołana tam literatura). Nie ma znaczenia dla powstania immisji kwestia winy oraz dobrej lub złej wiary naruszydiciela. I. pośrednia może być nieświadoma i niecelowa. Nie jest też istotne, czy immisja wywołała szkodę.

Kryterium dla ustalenia zgodnego z prawem poziomu immisji jest ich przeciętna miara. Oceny przeciętnej miary dokonuje się według społeczno-gospodarczego przeznaczenia obu nieruchomości oraz stosunków miejscowych, na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie odczuć subiektywnych. Pod pojęciem „stosunki miejscowe” należy rozumieć sposób użytkowania nieruchomości obecnie występujący oraz przyjęty przez większość ludzi na określonym terenie, a także ich pogląd na tego rodzaju postępowanie. Jednakże na to pojęcie składają się również takie aspekty, jak: czas trwania oddziaływań, pora w jakich występują oraz ich intensywność, a także samo położenie sąsiadującej nieruchomości. Ocena zakłóceń przy uwzględnieniu „stosunków miejscowych” powinna zatem zagwarantować, że nie będzie miała charakteru abstrakcyjnego, oderwanego od realiów. Decydujące znaczenie ma charakter środowiska miejscowego: wieś, miasto, obszar przemysłowy, tereny uzdrowiskowe, rekreacyjne itp. Chodzi przy tym o ocenę obiektywną, a nie subiektywną (a więc nie o wrażliwość danej osoby); o miarę zakłócenia, a nie o miarę działania czy zaniechania (vide: wyrok SN z 03.07.1969r., sygn. II CR 208/69, Legalis nr 14014; wyrok SN z 22.11.1985r., sygn. II CR 149/85, Legalis nr 25022; S Rudnicki, Komentarz do art. 144 k.c. [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Legalis).

Przyjmuje się, iż regulacje prawne określające wielkość zakłóceń pełnią funkcje subsydiarne dla oceny poziomu przeciętnej miary w tym sensie, iż brak ich przekroczenia nie wyłącza możliwości oceny dokonywanej na gruncie art. 144 k.c., że zakłócenia przekraczają przeciętną miarę. Jednocześnie podkreśla się, iż zasada ta nie działa w sytuacji odwrotnej, ponieważ regułą jest, iż udowodnienie przekroczenia norm prawnych określających dopuszczalny poziom zakłóceń stanowi zarazem dowód przekroczenia przeciętnej miary w ujęciu cywilistycznym (vide: wyrok SN z 14.05.2002r., sygn. V CKN 1021/00, Legalis nr 81791; wyrok SN z 10.07.2003r., sygn. I CKN 497/01, Legalis nr 81826; W.J.Katner, Konstrukcja nadużycia prawa w stosunkach sąsiedzkich (art. 144 k.c.), Studia Prawno-Ekonomiczne, t. XXIII, Łódź 1980, s.89; W.J.Katner, Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi, Warszawa 1982, s.26; S. Rudnicki, Sąsiedztwo nieruchomości. Problematyka prawna, Kraków 2008, s.35).

Sąd Rejonowy zauważył również, że art. 8 Europejskiej Konwencji Praw Człowieka i Podstawowych Wolności z dnia 4 listopada 1950 r. stanowi, że każdy ma prawo do poszanowania swojego życia prywatnego i rodzinnego, swojego

mieszkania i swojej korespondencji. Artykuł 8 dotyczy szeroko rozumianego prawa do poszanowania prywatnej (indywidualnej) sfery życia jednostki. Sfera ta jest przy tym rozumiana bardzo szeroko, wykraczając poza tradycyjne pojmowanie " prywatności" i obejmuje cztery podstawowe dziedziny: życie prywatne, życie rodzinne, mieszkanie (rozumiane jako " dom") oraz korespondencję. Trybunał niejednokrotnie wypowiadał się w sprawie naruszeń art. 8 Konwencji odnosząc się do takich kwestii jak zakłócenia normalnego funkcjonowania środowiska naturalnego (hałas na terenach przy lotnisku - zob. wyr. ETPCz z 21 lutego 1990 r. w sprawie P. And Rayner v. T. U. K. (A. no. (...)) ; hałas wywołany działalnością dyskoteki (ETPCz z 16 listopada 2004 r. w sprawie M. G. (2) p. Hiszpanii (skarga nr (...))) [źródło: (...)]

W piśmiennictwie podnosi się, że z orzecznictwa EKPCz wynika, że odpowiedzialność na podstawie art. 8 Konwencji materializuje się przy spełnieniu dwóch warunków: 1) zakłócenia środowiska naturalnego muszą wywierać bezpośrednie negatywne skutki na jakość życia prywatnego jednostki; 2) skutki te muszą mieć charakter poważny: nie wystarczy zaistnienie niedogodności zawsze występujących w życiu wielkiego miasta, choć - z drugiej strony - niedogodności te nie muszą przybierać rozmiaru zagrażającego zdrowiu czy życiu jednostki.

W przypadku niedozwolonych immisji pośrednich, które naruszają uprawnienia właściciela do spokojnego korzystania z rzeczy, można posłużyć się skargą negatoryjną, żądając zaniechania naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Według 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.

Analiza stanu faktycznego doprowadziła Sąd Rejonowy do przekonania, że w ramach działalności prowadzonego przez pozwanych miały miejsce immisje dźwięku, które wykraczały ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. I. miały i mają znaczący wpływ na funkcjonowanie powodów. Dowody z zeznań świadków, w powiązaniu z zeznaniami pozwanych i ustaleniami biegłego wskazują na to, że prawo powodów do spokojnego, niezakłóconego odpoczynku, niezakłócania miru domowego zostało naruszone w sposób uzasadniający nakazanie zaniechania podobnych działań na przyszłość. Działalność jaką prowadzą pozwani powoduje uciążliwość akustyczną, na co wskazują wartości poziomu hałasu, które zostały ustalone w opinii biegłego. Wartości poziomu hałasu powodujące uciążliwość akustyczną są zmienne i zależą od charakteru imprezy okolicznościowej, w szczególności od ilości gości i sposobu zachowywania się ich na zewnątrz lokalu. Przekroczenia zmierzonych wartości wewnątrz pokoju względem wartości dopuszczalnej (30 dB) wynoszą 42 dB przy otwartych oknach i 14 dB przy oknach zamkniętych. Czyli wartości maksymalnego poziomu dźwięku wewnątrz pokoju wynosiły kolejno 72 dB i 44 dB . Poziom hałasu na zewnątrz lokalu mieszkalnego wyniósł 69 dB i jest większy od wartości dopuszczalnych o 24 dB.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy nakazał pozwanym A. Ł. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. powstrzymanie się od działalności uciążliwej dla otoczenia a polegającej na emitowaniu hałasu przekraczającego poziom 30 dB dla pory nocy (dokonując pomiaru w pokoju mieszkania powodów przy otwartym oknie) oraz przekraczającego poziom 45 dB dla pory nocy (dokonując pomiaru w odległości 1,5 m od otwartego okna w kuchni mieszkania powodów), wywołanego organizowaniem imprez, koncertów, uroczystości i zabaw w lokalu położonym w S. przy Alei (...) - piwnica oraz na podwórzu budynku (pkt I wyroku) oraz nakazał pozwanym A. Ł. oraz (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umieszczenie i utrzymanie na drzwiach wejściowych do lokalu położonego w S. przy Alei (...) - piwnica , po stronie zewnętrznej, oraz na ścianie wewnętrznej lokalu, po prawej stronie od wejścia, nie dalej jak 2 m od wejścia, pisemnej informacji formatu A3 o treści: „W kamienicy i na podwórzu kamienicy obowiązuje cisza nocna w godz. 22-6. Wszelkie naruszenia grożą mandatem lub sankcją karną.” wraz z podpisem Zespół (...) sp. z o.o.” oraz podpisem „A. W. — Ł., właściciel lokalu” czcionką A. o rozmiarze 48 lub większą, w terminie 14 dni od dnia prawomocności wyroku (pkt II wyroku)

W ocenie Sądu obowiązek objęty punktem I i II orzeczenia nie ma charakteru wyjątkowego. Wskazano w nim normy hałasu obowiązujące zgodnie z aktualnie obowiązującym prawem, posługując się sposobem pomiaru wynikającym z opinii biegłego sądowego. Sąd nie dążył tym samym do nałożenia na pozwanych szczególnych ograniczeń. Punkt

I orzeczenia jest z resztą zgodny z oczekiwaniami powodów: takie właśnie ograniczenia postulowali pierwotnie w pozwie. Co do pkt II wyroku Sąd uznał żądanie powodów za uzasadnione, skoro samo zamieszczenie przez pozwanego (...) sp z o.o. w umowie najmu lokalu informacji o ciszy nocnej w godzinach 22:00-6:00 nie odnosi zamierzonego skutku. Jednocześnie Sąd nie uwzględnił żądania w zakresie w jakim obejmowało wskazanie godzin ciszy nocnej na godziny 22:00 - 7:00 albowiem zwyczajowo cisza nocna trwa od 22:00 do 6:00 a nie do 7:00.

Żądanie pozwu w w/w zakresie było uzasadnione co obu pozwanych.

Podkreślić należy, że roszczenie negatoryjne według art. 222 § 2 k.c. może być skierowane przeciwko każdej osobie naruszającej własność w inny sposób niż przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. W ocenie Sądu nie można przyjąć, że roszczenie to w stosunkach sąsiedzkich jest ograniczone podmiotowo po stronie bierniej przez art. 144 k.c., który zobowiązuje właściciela nieruchomości do powstrzymania się od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę. Skoro co do wypadków roszczenia z art. 222 § 2 k.c. nie ulega wątpliwości, że legitymacją bierną ma każda osoba naruszająca własność to nawet jeśli następuje powiązanie w/w przepisu z art 144 k.c. w pierwszej kolejności muszą być spełnione przesłanki z art. 222 § 2 k.c. O legitymacji procesowej bierniej w tym przypadku decydować powinien także cel roszczenia negatoryjnego: przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń, a w związku z tym istotny jest fakt sąsiedztwa nieruchomości, a nie tytuł prawny. Z powyższych względów roszczenie z art. 222 § 2 w zw. z 144 k.c. można kierować przeciwko: właścicielowi nieruchomości (A. W.-Ł.) jak i najemcy lokalu ((...) Sp. z o.o.). Legitymowani biernie będą w zasadzie wszyscy ci, których można określić jako podmioty naruszające pośrednio własność sąsiednich nieruchomości.

Sąd oddalił żądanie:

- zobowiązania pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. — Ł. do powstrzymania się od udostępniania lokalu poł. w S. przy al. (...) w jakiegokolwiek formie prawnej w godzinach od 22:00 do 7:00, każdego dnia tygodnia, osobom fizycznym lub prawnym, które organizują imprezę, koncert, uroczystość lub zabawę z towarzyszeniem muzyki, prowadzą działalność gospodarczą w zakresie organizacji takich wydarzeń lub pośredniczeniu w ich organizacji lub taką działalność reklamują oraz

- zobowiązania pozwanej (...) sp. z o.o. oraz pozwanego A. W. — Ł. do powstrzymania się od reklamowania na stronach internetowych, na portalu facebook.com, instagram.com, trojmiasto.pl, evapla.com, pl.tripadvisor.com, na mapach google.com, a także w prasie codziennej i periodycznej, działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu poł. w S. przy al. (...) piwnica, jako organizatora imprez, koncertów, uroczystości i zabaw, pośrednika w takich wydarzeniach lub udostępniającego w/w lokal pod takie wydarzenia,

Podkreślić należy, że w treści art. 144 k.c. wyraźnie dopuszczono ingerencję w cudze prawo własności poprzez immisje, jednak tylko do pewnego stopnia (tj. w granicach przeciętnej miary). Pośrednie oddziaływanie na sąsiednią nieruchomość zabronione będzie dopiero wtedy, gdy powód wykaże nie sam fakt immisji, lecz to, że przekraczają one przeciętną miarę przyjętą w społeczeństwie, z punktu widzenia kryteriów obiektywnych, nie zaś przekonania samego poszkodowanego. Dlatego dalej idące żądanie oddalono, brak jest podstaw do zupełnego pozbawienia pozwanych możliwości prowadzenia działalności gospodarczej a orzeczenie jak w pkt I i II wystarczająco chroni interes powodów.

W punkcie IV wyroku Sąd odstąpił od obciążenia powodów kosztami postępowania wobec pozwanego A. F., na podstawie art 102 k.p.c., uznając argumentację powodów wskazaną w piśmie procesowym z k. 78 akt sprawy. Sąd zważył, że powodowie nie znali dokładnych relacji między właścicielem a najemcą lokalu. Z informacji powodów uzyskanych we wspólnocie mieszkaniowej wynikało, iż właściciel przedmiotowego lokalu odsyłał w sprawach związanych z lokalem do kontaktu z pozwanym A. F.. Ten zaś oświadczył powodów, że organizowanie imprez to jego działalność gospodarcza. Nigdy nie pojawiła się informacja, iż najemcą lokalu jest spółka. Wiadomość o tym powodowie uzyskali dopiero w odpowiedzi na pozew. Nawet administracja budynku w piśmie z dnia 12 maja 2017 roku (załącznik pozwu) identyfikowała organizatora imprez jako firmę (...).

W pkt V wyroku Sąd orzekł na podstawie art 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Opinie biegłego w sprawie to koszt 6070,65 zł (5773,32 zł - opinia k. 174, 297,33 zł - opinia k. 208), kwotę tymczasowo wyłożył Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w Sopocie i taką kwotę pozwani solidarnie powinni zwrócić na rzecz Skarbu Państwa, skoro należało uznać, że sprawę przegrali.

W pkt VI wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, iż powodom jako wygranym w sporze należy się zwrot ogółu poniesionych przez nich kosztów w kwocie 654 zł, na które składają się: opłata od pozwu 300 zł, 34 zł pełnomocnictwo, koszty zastępstwa procesowego jak za naruszenie posiadania 320 zł § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. W ocenie Sądu powodowie ulegli jedynie co do nieznaczej części swojego żądania.