



# Prezydent Miasta Koszalina

Koszalin, dnia 27 kwietnia 2023 r.

OA-III-1.152.2.2023.MCz

**Pan**



Odpowiadając na petycję dotyczącą zmiany zapisów §15 i § 16 Uchwały nr XXIV/417/2020 Rady Miejskiej w Koszalinie w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Koszalina w zakresie utrzymywania zwierząt gospodarskich na nieruchomościach informuję, co następuje:

Budynek przy ul. Sportowej 5 w Koszalinie jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Stanowisko to należy do definicji legalnej budynku zawartej w art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane – tj. Dz.U. z 2023 poz. 682. Zgodnie z ww. przepisami przez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym przyjęta interpretacja jest właściwa.

Ponadto, na chwilę obecną nie widzę przesłanek uzasadniających dokonywanie zmian w zapisach przedmiotowego Regulaminu w części dotyczącej utrzymywania zwierząt gospodarskich. Dotychczasowa pragmatyka wskazuje, że zgłaszana problematyka i interwencje w tym zakresie mają charakter incydentalny. Nie zachodzi zatem potrzeba wprowadzania zmian dotyczących zapisów §15 i §16 Regulaminu.

Pragnę również podkreślić, że posiada Pan uprawnienie do dochodzenia swoich roszczeń na drodze powództwa cywilnego. Kodeks cywilny (ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Dz. U. 2022, poz. 1360 ze zm.) reguluje stosunki cywilno-prawne, w tym zasady zarządzania nieruchomością wspólną, jak i również niekorzystne oddziaływanie hodowli zwierząt gospodarskich na otoczenie. Art. 144 ww. ustawy stanowi, że cyt. *„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”*. Naruszenie ww. zasad jest podstawą do wniesienia do sądu powszechnego powództwa cywilnego.

Ocena, czy utrzymywanie zwierząt gospodarskich stanowi przekroczenie „przeciętnej miary” będzie uzależniona od konkretnej sytuacji na nieruchomości. Dokonać jej może tylko sąd, do którego współwłaściciel narażony na skutki działań wykraczających ponad „przeciętną miarę” może wystąpić ze skargą przewidzianą w art. 222 § 2 KC, żądając by sąd zobowiązał współwłaściciela utrzymującego zwierzęta gospodarskie do ograniczenia niekorzystnych działań.

Mając na uwadze przedstawione wyjaśnienia i obowiązujący stan prawny, nie znajduję podstaw do uznania petycji za zasadną.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

z up. Prezydenta Miasta  
Sekretarz Miasta  
Tomasz Czuczak

Urząd Miejski w Koszalinie  
Rynek Staromiejski 6-7  
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 612  
fax (+48) 94 34 88 625  
www.koszalin.pl