

Sygn. akt III Ca 1811/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Gabriela Sobczyk (spr.)

Sędzia SR (del.) Marcin Rak

Protokolant Aneta Puślecka

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2015 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko K. Ś.

o nakazanie pozwanemu zamontowania wkładu kominowego

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 7 sierpnia 2014 r., sygn. akt I C 262/14

***oddala apelację.***

SSR (del.) Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił powództwo J. K. przeciwko K. Ś. o nakazanie pozwanemu zamontowanie wkładu kominowego, a kosztami postępowania obciążył powoda.

W uzasadnieniu tego wyroku wskazano, że J. K. wniósł o nakazanie K. Ś. zamontowania wkładu kominowego oraz o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, podając w uzasadnieniu, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w G. przy ulicy (...). Dla nieruchomości prowadzona jest książka obiektu budowlanego. W wyniku przeprowadzonej kontroli instalacji gazowej stwierdzono, że w lokalu numer (...), którego właścicielem jest K. Ś., nie został zamontowany wkład kominowy, co zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu mieszkańców budynku. Powód wskazał, że wielokrotnie zwracał się do pozwanego o usunięcie stwierdzonej nieprawidłowości, jednakże pozwany do dnia wniesienia pozwu wkładu kominowego w instalacji gazowej nie zamontował. Koszt takiego montażu wynosi około 1.600,00zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz podniósł, że na skutek pisma powoda, przeprowadzono u niego kontrolę Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego odnośnie instalacji gazowej i w jej wyniku stwierdzono prawidłowość montażu instalacji oraz jej projektu, który nie przewidywał obowiązku instalacji wkładu kominowego. Podniósł, że w wskazanie w pozwie, że brak wkładu zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu jest w jego ocenie niedorzeczne, bowiem gdyby tak było, zakład kominiarski i Powiatowy Inspektorat Nadzoru

Budowlanego zakazałoby jego użytkowania, a tak się nie stało. Wskazał nadto, że widzi możliwość zamontowania wkładu kominowego, jednak z powodów finansowych nie wcześniej niż w połowie 2015 roku.

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2014 roku pozwany oświadczył, że jest bezrobotny, wraz z trzyosobową rodziną utrzymuje się z oszczędności i wynagrodzenia jego żony, które wynosi 1.600,00 zł netto. Wkład kominowy zostanie przez niego zamontowany, kiedy pozwany będzie posiadał środki pieniężne na przeprowadzenie tych prac.

Sąd Rejonowy ustalił, że w nieruchomości budynkowej położonej w G. przy ulicy (...) funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa. J. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...), natomiast K. Ś. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...). Od 1 kwietnia 2008r. dla nieruchomości prowadzona jest książka obiektu budowlanego. Począwszy od dnia 22 kwietnia 2008r. w budynku przeprowadzono okresowe kontrole instalacji gazowej, każdorazowo potwierdzając szczelność tej instalacji, także na odcinku przebiegającym na poziomie lokalu pozwanego. W protokole pokontrolnym z dnia 13 marca 2009r. wpisano, że podłączenie pieca gazowego w pomieszczeniu kuchennym w lokalu mieszkalnym numer (...) jest prawidłowe, jednakże przewód nie jest zabezpieczony wkładem kwasoodpornym. Dodatkowo w lokalu została przeprowadzona kontrola instalacji gazowej, nadzorowana przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego. W wyniku podjętych działań, organ stwierdził, że budowa instalacji gazowej w lokalu pozwanego została wykonana na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt budowlany. Zatwierdzony projekt oraz wydane pozwolenie na budowę nie przewidywały wówczas konieczności montażu wkładu kominowego. Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że w wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 15 września 2011r. stwierdzono brak wkładu kominowego w instalacji gazowej na poziomie lokalu mieszkalnego numer 3, a informację o stwierdzonym braku po raz pierwszy wpisano do książki obiektu budowlanego.

W protokole kolejnej okresowej kontroli przewodów kominowych łącznie z urządzeniami mającymi bezpośredni związek z kominami z dnia 12 sierpnia 2013r. stwierdzono, że objęte kontrolą przewody kominowe oraz elementy urządzeń kominowych odpowiadają przepisom, wykonane konstrukcje i elementy mieszczą się w obowiązujących normach. Jednocześnie, ponownie stwierdzono brak wkładu ze stali kwasoodpornej do pieca gazowego zamontowanego w lokalu mieszkalnym numer (...).

Sąd Rejonowy ocenił jako nieprzydatny i niezmierny do wyjaśnienia okoliczności spornych wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. W. i z tych powodów go oddalił. W ocenie Sądu Rejonowego, zakres okoliczności, na jakie miał zeznawać świadek, został wykazany za pomocą dokumentów zgromadzonych w materiale dowodowym i brak było faktów istotnych w sprawie, które mocą tych dokumentów nie zostałyby wyjaśnione.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał, że skoro powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wskazał podstawy prawnej, na której opierał swoje żądanie, Sąd doszedł do przekonania, że jego materialnoprawną podstawę stanowił przepis art. 222 § 2 k.c. jako najbardziej adekwatny do treści zgłoszonego przez powoda roszczenia. Zgodnie z powołanym przepisem, 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. Powództwo negatoryjne przysługuje właścicielowi w wypadku naruszenia przedmiotu tego prawa w inny sposób niż pozbawienie uprawnionego władztwa nad rzeczą. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na odwróceniu stanu, jaki powstał na skutek wkroczenia w cudzy przedmiot, natomiast zaniechanie dalszych naruszeń oznacza zaprzestanie bezprawnej ingerencji w sferę cudzego prawa własności (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2005 roku, sygn. akt II CK 678/04). Roszczenie negatoryjne przysługuje także, gdy właściciel nieruchomości sąsiedniej dopuszcza się immisji przekraczającej granice przeciętnej miary, wyznaczone przez społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i stosunki miejscowe; zakaz takich immisji przewiduje przepis art. 144 k.c. Ze sformułowania art. 222 § 2 k.c. wynika, że na treść roszczenia negatoryjnego składają się dwa uprawnienia przyznane właścicielowi: możliwość żądania przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaprzestania naruszeń. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem polega na wyeliminowaniu ingerencji osoby nieuprawnionej w sferę władztwa właściciela oraz na usunięciu skutków naruszeń, to jest doprowadzenie rzeczy do takiego stanu, w jakim była przed naruszeniem.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie dopatrył się żadnych okoliczności wskazujących na to, że pozwany dopuścił się pogwałcenia obowiązujących przepisów prawa czy własności powoda. Pozwany zamontował instalację gazową w oparciu o zatwierdzony projekt budowlany oraz pozwolenie na budowę. Wówczas żaden przepis nie nakładał na niego jako inwestora obowiązku jednoczesnego zainstalowania wkładu kominowego. W trakcie kolejnych kontroli nie stwierdzono występowania jakiegokolwiek nieszczelności przewodów w instalacji pozwanego, a nadto nie nałożono na niego obowiązku montażu wkładu kominowego a jedynie zalecono jego montaż.

Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi samodzielnego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W myśl przyjętych w doktrynie i judykaturze poglądów za elementy takie uważa się między innymi fundamenty, dach, ściany nośne, klatkę schodową, komin, przewody instalacji służące do użytku wszystkich właścicieli. Skoro przewody kominowe stanowią część nieruchomości wspólnej, nie można tylko i wyłącznie pozwanego obciążać obowiązkiem montażu wkładu kominowego na własny koszt, albowiem stałoby to w sprzeczności z obowiązkiem wszystkich właścicieli do utrzymania prawidłowego stanu tych przewodów, a sam fakt korzystania z kanału kominowego przez właściciela wyodrębnionego lokalu nie przesądza o przynależności do tego lokalu w znaczeniu prawnym.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwany nie dopuszcza się także jakiegokolwiek immisji, która oddziaływałaby na powoda. Zgodnie z treścią przepisu 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. Brak wkładu kominowego w żaden sposób nie wpływa na zakres lub sposób wykonywania prawa własności przez powoda.

Sąd Rejonowy nie podzielił ponadto stanowiska powoda, że celem montażu wkładu miałyby być zachowanie substancji nieruchomości wspólnej w dobrym stanie. Skoro przewody kominowe stanowią część wspólną nieruchomości, obowiązkiem utrzymania ich w stanie niezagrażającym życiu i bezpieczeństwu mieszkańców nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. 2013, poz. 1409 – j.t.), a w szczególności art. 61, obciążony jest właściciel lub zarządca budynku. Sąd Rejonowy podniósł, że powód w żaden sposób nie wykazał, aby brak wkładu miał jakikolwiek wpływ na stan nieruchomości wspólnej czy też na bezpieczeństwo jej mieszkańców.

Z tych powodów Sąd Rejonowy powództwo oddalił, a o kosztach procesu orzekł z mocy przepisu art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniósł powód, zarzucając mu niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych mających wpływ na treść wyroku przez lakoniczne przesłuchanie stron oraz nieprzesłuchanie świadka G. W.. . Stawiając te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i nakazanie pozwanemu zamontowanie wkładu kominowego lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy zasądzeniu na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu skarżący potwierdził, że w związku z zamieszkiwaniem stron w budynku wielorodzinnym komin którego dotyczy postępowanie należy do części wspólnych nieruchomości. Jednak podniósł, że Sąd wyciąga z tego nieprawidłowy wniosek, że koszt zamontowania w nim wkładu kominowego powinni ponieść wszyscy współwłaściciele (właściciele wydzielonych lokali).

Zarzucił, że Sąd Rejonowy nie przeprowadził wnioskowanego dowodu z zeznań świadka G. W. i oparł się jedynie na lakonicznym przesłuchaniu stron. Wskazał, że bez dokładnego ustalenia stanu faktycznego przytoczone przepisy prawa materialnego nie mogły być prawidłowo zastosowane. Zarzucił, że wszyscy pozostali właściciele wydzielonych lokali mają zamontowane wkłady kominowe kwasoodporne i każdy właściciel pokrył koszt swojego wkładu mimo, że faktycznie komin jest częścią nieruchomości wspólnej. Skoro zatem pozwany nie partycypował w kosztach tych wkładów, koszt swojego wkładu powinien ponieść sam. W ocenie skarżącego brak wskazanego ustalenia spowodował niezasadne oddalenie powództwa. Wskazał ponadto, że w budynku przy Wiejskiej 12 zostały zamontowane drzwi

wejściowe, lecz pozwany również nie partycypował w kosztach ich założenia, mimo że korzystają z nich wszyscy i wszyscy powinni ponieść koszty ich zakupu i założenia.

Zarzucił, że nieprawidłowe jest stanowisko powoda, że brak założenia wkładu kominowego nie stanowi zagrożenia dla pozostałych mieszkańców i nie ma wpływu na zużycie komina. Okoliczność ta jest w ocenie skarżącego faktem powszechnie znanym i nie powinna wymagać udowodnienia. Do kilku lat wszystkie nowe instalacje muszą mieć zamontowane wkłady kominowe.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji. Ponownie wskazał, że w czasie wykonywania instalacji gazowej w jego mieszkaniu przepisy ani projekt budowlany nie przewidywały obowiązku montażu wkładu kominowego. Później te przepisy zostały zmienione. Prawo zaś nie działa wstecz. Zatem okoliczność, że pozostali właściciele lokali musieli założyć wkłady kominowe nie ma żadnego związku z niniejszą sprawą. Wskazał, że kiedy jego ojciec w 1996r. zakładał instalację gazową i pokrył koszt przyłącza gazowego, nikt jemu także nie zwrócił kosztów i nie ubiegał się u nikogo o to. Sprzeciwił się przesłuchaniu świadka G. W., który mieszka po drugiej stronie budynku. Ponadto pozwany podniósł, że nie ma w sprawie znaczenia sprawa drzwi wejściowych, wskazał, że nie został poinformowany o ich wymianie, są przepłacone i mają wady. Chciał zapłacić za nią niższą kwotę, lecz nie uzyskał od sąsiadów zgody, a sprawa została skierowana do Sądu przez powoda. Skoro zatem komin jest częścią wspólną, koszty montażu wkładu w tych okolicznościach winni ponieść wszyscy właściciele.

Podniósł ponadto, że wszelkie koszty utrzymania budynku ponosi wraz z sąsiadami. Zaprzeczył, aby brak wkładu kominowego zagrażał użytkowaniu przewodu. Potwierdziła to kontrola Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na rozprawie apelacyjnej powód złożył nowe wnioski dowodowe z dokumentów, które przeprowadzono. Ustalono, że w dniu 27 sierpnia 2014r. miała miejsce kontrola kominiarska w budynku przy Wiejskiej 12 w G.. Jej wyniki zapisano na druku zatytułowanych "informacja o stwierdzonych nieprawidłowościach". Wykreślono w niej wydrukowane zalecenia, a wpisano stwierdzenie o co gazowym w kuchni w mieszkaniu nr (...) oraz braku wkładu kwasoodpornego. Z protokołu okresowej kontroli przewodów kominowych z dnia 27 sierpnia 2014r. wynika, że w wyniku kontroli stwierdzono, że przewody kominowe są drożne, podłączenia posiadają prawidłowy ciąg, w mieszkaniu nr (...) brak wkładu kwasoodpornego w kuchni, stwierdzono nadto w uwagach, że kominy ponad dachem są do remontu i należy założyć nowe ławy kominowe. Wyznaczono nadto nowy termin badania technicznego na sierpień 2015r.

Z formy i treści wskazanych dokumentów wynika, że zostały one sporządzone na gotowych formularzach, a zapisana w nich treść dotycząca budynku przy ul. (...) w G. nie jest kompatybilna z innymi zapisami formularza o tyle, że nie stanowi z nim jednoznacznie logicznej całości. W szczególności z przedstawionych przez powoda dokumentów nie wynika jednoznacznie, aby brak wkładu kwasoodpornego w kominie odprowadzającym spaliny z mieszkania pozwanego stanowił zagrożenie.

Z tym uzupełnieniem Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia Sądu Rejonowego za własne.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy dotyczącej drzwi wejściowych, uznając że nie ma ona znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nadto uznał za prawidłowe oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie świadka G. W., bowiem nie wskazano dokładnie okoliczności na jakie miałby on być przesłuchany, nadto okoliczności, które zostały przytoczone w pozwie wynikają z przedstawionych dokumentów oraz są w znacznej części bezsporne. Odnosnie zaś tego, czy brak wkładu kominowego w kominie odprowadzającym spaliny z mieszkania pozwanego jest niebezpieczny i stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców budynku, Sąd Okręgowy uznał zeznania tego świadka za nieprzydatne do wykazania

tej okoliczności. w ocenie Sądu Okręgowego wykazanie takiej okoliczności wymaga wiadomości specjalnych, a takich nie posiada świadek, lecz biegły, jednak dowodu z opinii biegłego powód nie wnioskował. Odnosząc się w tym miejscu do zarzutów apelacji wskazać należało, że nie można zgodzić się z powodem, że okoliczność, że stan komina w nieruchomości stron niezaopatrzonego we wkład kwasoodporny zagraża bezpieczeństwu mieszkańców i prowadzi do zużycia komina. Z faktu bowiem, że w chwili zamontowania instalacji w mieszkaniu pozwanego w 1996r, przepisy nie przewidywały obowiązku jego montażu, a obecnie przewidują taki obowiązek nie wynika wniosek o takim zagrożeniu.

Zatem chcąc tę okoliczność wykazać powód obowiązany był przedstawić wniosek z opinii biegłego, czego nie uczynił. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie potwierdzają przy tym stanowiska powoda.

Podnieść nadto należy, że niezasadnie apelujący zarzuca lakoniczne przesłuchanie stron. Skoro powód był w sprawie reprezentowany przez pełnomocnika, winien mieć on poprzez stawiane pytania wpływ na zakres skorzystania w sprawie z dowodu z przesłuchania stron. Nie zostało przy tym wykazane, by pełnomocnik był pozbawiony możliwości stawiania pytań. Z tych powodów ten zarzut apelacji uznać należy za chybiony.

Podstawową kwestią wynikającą z apelacji jest natomiast argumentacja o konieczności dokonania montażu wkładu przez pozwanego na jego wyłączny koszt. Ocena, kto miałby pokryć koszty montażu i w jakim zakresie wykracza poza granice żądania zgłoszonego w niniejszej sprawie.

Istotne znaczenie ma w niej natomiast okoliczność, że komin, którego dotyczy żądanie pozwu stanowi element nieruchomości wspólnej.

Powód występując z żądaniem nie wskazał jego podstawy prawnej. Sąd Rejonowy nie dopatrył się podstawy do uznania, że w sprawie dochodzi do immisji (art. 144kc) lub naruszenia prawa powoda jako właściciela wydzielonego lokalu( art. 222§2 kc) Ocenę tę w ustalonym stanie faktycznym należy podzielić.

Odnosząc się natomiast do legitymacji powoda jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej do samodzielnego występowania w sprawie z żądaniem dotyczącym części nieruchomości wspólnej zwrócić należy uwagę na art. 209 kc, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Jak wskazano w literaturze, czynności zachowawcze na podstawie art. 209kc mogą być podjęte przez współwłaścicieli nie tylko przeciwko osobom trzecim, ale także w drodze powództwa przeciwko innym współwłaścicielom np. o zakazanie niszczenia wspólnej rzeczy. ( tak. Stanisław rudnicki, Grzegorz Rudnicki: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, wydanie 10, wydawnictwo LexisNexis, str. 316).

Warunkiem jednak skuteczności takiego powództwa jest możliwość postawienia zarzutu zachowaniu pozwanego( współwłaściciela). W niniejszej sprawie takiego zarzutu pozwanemu postawić nie można. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału nie ulega wątpliwości, że w czasie, kiedy w lokalu pozwanego była wykonywana instalacja gazowa

(w 1996r), w dokumentacji projektowej jej dotyczącej projektant nie przewidział wymogu, aby komin odprowadzający spaliny musiał być zaopatrzony we wkład kwasoodporny, projekt ten został zatwierdzony. Instalacja w mieszkaniu pozwanego, jak i w części nieruchomości wspólnej( kominie) została wykonana zgodnie z projektem, a zatem w tym czasie wykonana została prawidłowo. Tym samym brak podstaw do uznania, że na podstawie art. 209kc powód może domagać się od pozwanego wykonania czynności wskazanych w pozwie.

W tych okolicznościach w niniejszej sprawie sednem nie jest nieprawidłowe zachowanie pozwanego, czy jego poprzednika prawnego(ojca), a obecny stan przewodu kominowego.

Zgodnie z przepisami prawa budowlanego ( m in. art. 61 i 70 prawa budowlanego), za utrzymanie nieruchomości w odpowiednim stanie, niezagrożającym ludziom i mieniu odpowiada właściciel lub zarządca nieruchomości. Skoro

zaś komin stanowi składnik nieruchomości wspólnej, obowiązek jego należytego utrzymania spoczywa na wszystkich współwłaścicielach nieruchomości( wszystkich właścicielach wydzielonych lokali).

W tych okolicznościach żądanie jednego współwłaściciela skierowane do drugiego, aby sam (z wyłączeniem udziału pozostałych współwłaścicieli czy to decyzyjnego czy finansowego) wykonał wspólne obowiązki nie może zostać uwzględnione.

Wskazać trzeba na przewidziany w kodeksie cywilnym tryb postępowania w przypadku braku zgody współwłaścicieli do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej( art. 199kc- 203kc) oraz obowiązek każdego współwłaściciela do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną( art. 200 kc) . Nie można przy tym wykluczyć, że pomiędzy współwłaścicielami w tym przedmiocie dojdzie do porozumienia.

Brak zatem było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu w niniejszej sprawie.

***Skoro zatem zarzuty powoda nie odniosły skutku, apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385kpc.***

SSR(del.) Marcin Rak SSO Leszek Dąbek SSO Gabriela Sobczyk