

Sygn. akt III Ca 36/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Tomasz Pawlik (spr.)

Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk

SR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty

Protokolant Dominika Tarasiewicz

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko U. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 13 października 2015 r., sygn. akt I C 296/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

a) **powództwo oddala;**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;**

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1840 zł (tysiąc osiemset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.) Joanna Łukasińska-Kanty SSO Tomasz Pawlik SSO Magdalena Balion - Hajduk

Sygn. akt III Ca 36/16

## UZASADNIENIE

Powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej 12786,77 zł z ustawowymi odsetkami od 22.10.14 do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jako uprawniona z tytułu służebności mieszkania dokonała koniecznej wymiany pieca CO w budynku stanowiącym własności pozwanej. Wymiany tej pozwana, pomimo wezwania, nie wykonała, a wartość tego nakładu wykracza poza „drobne nakłady i remonty”, co powoduje konieczność zastosowania przepisów z art. 302 § 2 k.c., 266 k.c. i 268k.c w zw. z art. 681 k.c..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że była informowana przez zarządzającego nieruchomością brata o awarii pieca, jednakże zaprzeczyła, aby na takie prace wyraziła zgodę. Twierdziła, że poinformowała powódkę, która jest jej matką, że zainstaluje w budynku ogrzewanie płytami na podczerwień i że takie płyty zasilane energią elektryczną zostały istotnie zamontowane w listopadzie 2013 r., z tym, że powódka uniemożliwiła ich zainstalowanie w pomieszczeniach przez siebie zajmowanych, wymieniając zamki w drzwiach. Powódka przeniosła się natomiast na stałe do Polski w czerwcu 2014r. i dokonała instalacji pieca we wrześniu 2014 roku, nie informując o tym pozwanej i nie wzywając jej do uruchomienia instalacji CO.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 3047 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

U podstaw tego wyroku legły następujące ustalenia faktyczne.

Pozwana stała się właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości z 17.05.1999 r.. W ramach tej umowy została ustanowiona służebność mieszkania na rzecz powódki obejmująca parter budynku jednorodzinnego położonego na opisanej nieruchomości. Uprawniona korzystała ze służebności jedynie czasowo, w czasie pobytu w Polsce, gdyż na stałe mieszkała w Niemczech. Budynek był ogrzewany za pomocą instalacji centralnego ogrzewania na węgiel. Bieżącą obsługą tego ogrzewania zajmował się syn powódki (brat pozwanej), mieszkający w pobliżu.

We wrześniu 2013r. nastąpiła awaria pieca centralnego ogrzewania. Poinformowana o tym przez brata pozwana, po ustaleniu kosztów wymiany pieca, zdecydowała o zmianie metody ogrzewania budynku. W listopadzie 2013 r. zostały na piętrze budynku oraz w jednym z pokoi i w łazience na parterze zainstalowane płyty grzewcze na podczerwień, zasilane energią elektryczną (7 sztuk). Powódka, zajmująca pozostałe pomieszczenia na parterze do 8 listopada 2013 r. (gdy wyjechała do Niemiec) dogrzewała się grzejnikiem olejowym, zasilanym prądem i grzejnikiem zasilanym gazem z butli. W wigilię 2013r. powódka i jej syn dowiedzieli się, że pozwana zamierza sprzedać dom. W lutym 2014r. kiedy powódka przyjechała do domu zmieniła zamki do zajmowanej przez siebie części domu na parterze. Pozwana planowała przenieść grzejniki z piętra na parter, jednak nie zrobiła tego z powodu wymiany zamka do mieszkania na parterze przez powódkę. W czerwcu 2014r. powódka przeniosła się do domu w W. na stałe. Wymeldowała się z miejsca zamieszkania w Niemczech 2.06.2014r. . Kiedy na nieruchomości pojawił się pośrednik w obrocie nieruchomościami zatrudniony przez pozwaną powódka przekazała mu, by poinformował pozwaną, żeby zrobiła coś z ogrzewaniem. Pośrednik przesłał pozwanej informację mailem.

W wrześniu 2014r. powódka kupiła piec centralnego ogrzewania za cenę 8300,77 zł i zleciła jego zamontowanie za 1404zł. Montaż instalacji CO wyniósł 3082 zł. W dniu 24.09.2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, odpowiadającej tym kosztom. Pismem z 22.10.2014r. pozwana odmówiła spełnienia tych roszczeń.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, że zamierzała zamontować więcej grzejników elektrycznych na parterze domu, przenosząc je z piętra i jedynie wymiana zamka przez powódkę jej to uniemożliwiła. Stwierdził też, że istniejący między stronami konflikt skutkujący brakiem kontaktów, uniemożliwił faktycznie poinformowanie powódki o zamiarze zainstalowania takich grzejników.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo dotyczące zwrotu nakładów poniesionych przez uprawnionego z tytułu służebności mieszkania za zasadne. Wskazał, że do relacji między właścicielem nieruchomości a uprawnionym z tytułu służebności mieszkania znajdują na podstawie art.302 § 1 i 2 k.c. odpowiednie zastosowanie przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. Wyjaśnił, że na podstawie art.260 § 1 i 2 k.c. użytkownik obowiązany jest dokonywać napraw i innych nakładów związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy. O potrzebie innych napraw i nakładów powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót. W sytuacji natomiast, gdy użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o

prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art.753 § 2 k.c.). W tym kontekście wyjaśnił, że nie idzie tu o nakłady uzasadnione z punktu widzenia użytkownika (uprawnionego z tytułu służebności) lecz właściciela nieruchomości.

Przenosząc powyższe na realia sprawy Sąd Rejonowy ocenił, że pozwana zobowiązana była ponieść koszt nakładów związanych z zapewnieniem także w pomieszczeniach zajmowanych przez powódkę właściwego ogrzewania. Uznał przy tym, że pozwana tego nie zrobiła ze swojej winy, pomimo wezwania przez powódkę. Jego zdaniem, powódka nie sprzeciwiała się zamontowaniu ogrzewania elektrycznego we wszystkich pomieszczeniach na parterze. Wymiana zamków nie miała na celu uniemożliwienia zamontowania ogrzewania na płyty zakupione przez pozwaną, ponieważ wcześniej przed zmianą zamka pozwana zamontowała dwa takie grzejniki w łazience i jednym z pokoi na parterze i powódka nie miała nic przeciwko temu. Zmiana zamka była jedynie wymówką dla pozwanej, by nie robić tego ogrzewania.

Z tych względów Sąd Rejonowy ocenił ostatecznie, że pomimo braku przesłanek z art.753 § 1 k.c. istnieje podstawa do uwzględnienia powództwa na podstawie art.754 k.c.. Powódka zamontowała bowiem piec wbrew wiadomej jej woli pozwanej, jednakże zachowanie (wola) pozwanej była sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Pozostawienie budynku bez ogrzewania nie tylko bowiem uniemożliwia prawidłowe z niego korzystanie w ramach służebności, ale również naraża go na zniszczenie. Zamontowanie natomiast sprawnego ogrzewania podwyższa jego wartość.

Jako podstawę rozstrzygnięcia wskazano: art. 260 k.c. w zw. z art. 302 k.c. i art. 753 i 754 k.c. . O odsetkach orzeczono na zasadzie art. 481 k.c.. O kosztach postępowania na zasadzie art. 98 k.p.c. .

Od opisanego wyroku apelację wniosła pozwana, domagając się jego zmiany i oddalenia powództwa z zasądzeniem na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje. Alternatywnie pozwana żądała uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie art. 260 k.c. w zw. z art. 302 k.c. i art. 753 i 754 k.c. oraz art.5 k.c. poprzez błędną wykładnię tych przepisów i przyjęcie, że powódce przysługuje prawo zwrotu nakładów poczynionych wbrew woli właściciela nieruchomości. W apelacji podniesiono także sprzeczność ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na ustaleniu, że zamknięcie przez powódkę pomieszczeń na parterze nie uniemożliwiało zamontowania przez pozwaną elektrycznych urządzeń grzewczych w tej części budynku. Niezależnie od tego zarzucono naruszenie prawa procesowego – art.233 § 1 i art.328 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie zeznań świadka –męża pozwanej i samej pozwanej bez podania przyczyn odmowy dania wiary tym zeznaniom. Powołano się także na nowe dowody co obejmowało okoliczność sprzedaży nieruchomości w dniu 26.10.2015 r..

W uzasadnieniu apelacji podkreślono, że pozwana jesienią 2013 r. rozpoczęła wykonywanie instalacji ogrzewania elektrycznego w budynku, jednakże prac tych nie dokończyła, że względu na działania powódki (wymiana zamków). Wskazano też, że o sposobie ogrzewania budynku miała prawo decydować pozwana, natomiast zachowanie powódki było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył:**

**Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.**

Sąd Rejonowy słusznie uznał, że do stosunków między stronami znajduje zastosowanie art. 260 k.c. w zw. z art. 302 k.c.. Konsekwencją tego było trafne stwierdzenie, że działania powódki muszą być oceniana przy odpowiednim zastosowaniu przepisów dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. W tym zakresie podzielić należało te ustalenia Sądu I instancji, w świetle których pozwana-właścicielka nieruchomości sprzeciwiała się wymianie pieca centralnego ogrzewania wraz z instalacją na nowe ze względu na nadmierne koszty. Nie można natomiast było podzielić oceny, że pozwana pozostawiła dom bez ogrzewania, skoro bezspornym było, iż zainstalowała elektryczne płyty grzewcze w ilości 7 sztuk, o wartości 1500 euro zarówno na piętrze budynku jak i w części pomieszczeń na parterze, objętych służebnością mieszkania (łazienka, jeden z pokoi). Nie sposób też zasadnie twierdzić, aby wybrana

przez właścicielkę nieruchomości metoda ogrzewania budynku nie nadawała się generalnie do utrzymywania w nim odpowiedniej temperatury. Przeciwnie, z doświadczenia życiowego wynika, że ogrzewanie elektryczne jest jedną z równoprawnych metod ogrzewania pomieszczeń mieszkalnych. Powódka nie wykazała przy tym, aby konkretny budynek miał takie cechy, które czynią zastosowanie ogrzewania na prąd niecelowym. Podsumowując, nie sprzeciwiał się zasadom współżycia społecznego (art.5 k.c.) wybór przez pozwaną ogrzewania elektrycznego. Wybór ten trzeba też uznać za racjonalny, w sytuacji gdy dotychczas (przez kilkanaście lat) dom wykorzystywany był do celów mieszkalnych sporadycznie, przy okresowym pobycie właścicielki i uprawnionej z tytułu służebności mieszkania w Polsce.

Pozostawało poza sporem, że urządzenia elektryczne służące ogrzewaniu budynku nie zostały zainstalowane w 2 pomieszczeniach na parterze zajmowanych przez powódkę – uprawnioną z tytułu służebności mieszkania. Oczywistym jest przy tym na podstawie zasad logiki i doświadczenia życiowego, że takie urządzenia muszą funkcjonować we wszystkich pomieszczeniach budynku. Niezależnie zatem od przyczyn wymiany zamków w pomieszczeniach zajmowanych przez powódkę oraz od powstałego konfliktu rodzinnego na tle zamiaru sprzedaży rodzinnego domu, istniała konieczność zapewnienia ogrzewania w tych pomieszczeniach. Nie uprawniało to jednak w realiach sprawy powódki do wykonania „na koszt” pozwanej nowej instalacji centralnego ogrzewania. Po pierwsze takie działanie pozostawało w sprzeczności z racjonalnym stanowiskiem pozwanej. Po drugie powódka nie wykazała, aby niemożliwe było zastosowanie w zajmowanych przez nią 2 pomieszczeniach elektrycznych urządzeń grzewczych podobnych do zastosowanych już przez pozwaną. Nie ulega przy tym wątpliwości, że takie rozwiązanie odpowiadałoby woli właścicielki nieruchomości i było by uzasadnione ekonomicznie.

W świetle powyższego, gdy powódka nie wykazała, aby wykonane przez nią, przy sprzeciwie pozwanej, prace były niezbędne i konieczne, a nadto, gdy sprzeciw właścicielki nieruchomości co do tych prac nie był sprzeczny z przepisami ustawy lub zasadami współżycia społecznego, powództwo okazało się bezzasadne. Rację ma skarżąca, gdy zarzuca Sądowi Rejonowemu naruszenie w ustalonym stanie faktycznym prawa materialnego tj. art. 260 k.c. w zw. z art. 302 k.c. i art. 753 i 754 k.c. oraz art.5 k.c.. Uprawnionej z tytułu służebności mieszkania nie przysługuje bowiem prawo do zwrotu nakładów na nieruchomość poczynionych wbrew woli właścicielki nieruchomości, które nie były niezbędne, zwłaszcza w sytuacji gdy sprzeciw właścicielki nie był sprzeczny z przepisami ustawy lub zasadami współżycia społecznego.

Niezależnie od powyższego wypada zwrócić uwagę, że powódka nie zachowała wymogu zawiadomienia pozwanej o planowanych przez siebie pracach (art.260 k.c.). Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego powódka jedynie zwróciła się do pośrednika w obrocie nieruchomościami, aby przekazał pozwanej by „zrobiła coś z ogrzewaniem”. Informacja ta dotarła co prawda poprzez pośrednika do pozwanej, jednakże nie można uznać, aby właścicielka nieruchomości dowiedziała się w ten sposób o potrzebie wymiany instalacji centralnego ogrzewania. Trzeba przy tym pamiętać, że pozwana w tym czasie o awarii pieca wiedziała i podjęła już decyzję o zmianie systemu grzewczego. Informacja przekazana przez pośrednika mogła więc być co najwyżej rozumiana jako wezwania do zainstalowania elektrycznych grzejników także w pomieszczenia zamkniętych przez powódkę.

Z tych wszystkich względów, gdy apelacja okazała się zasadna, na podstawie art.386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na zasadzie art.98 § 1 i 108 § 1 k.p.c. z uwzględnieniem § 6 pkt 5 i § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, a także poniesionej przez skarżącą opłaty od apelacji.

SSR(del.) Joanna Łukasińska-Kanty SSO Tomasz Pawlik (spr.) SSO Magdalena Balion-Hajduk