

Sygn. akt I C 3300/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Żywicki

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Małgorzata Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2017r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa M. O.,

przeciwko H. C. (1), H. C. (2),

o zapłatę,

I zasądza od pozwanych H. C. (1) i H. C. (2) na rzecz powoda M. O. kwotę 1.800,70 zł (tysiąc osiemset złotych 70/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddała powództwo;

III zasądza od pozwanych H. C. (1) i H. C. (2) na rzecz powoda M. O. kwotę 379,68 zł (trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 68/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV nakazuje ściągnąć od powoda M. O. z zasadzonego na jego rzecz w pkt I roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 164,92 zł (sto sześćdziesiąt cztery złote 92/100) tytułem tymczasowo poniesionych wydatków;

V nakazuje ściągnąć od pozwanych H. C. (1) i H. C. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 465,28 zł (czteryście sześćdziesiąt pięć złotych 28/100) tytułem tymczasowo poniesionych wydatków;

/-/ SSR Piotr Żywicki

**Sygn. akt I C 3300/15**

## UZASADNIENIE

**Powód M. O.** domagał się od pozwanych zapłaty kwoty 2.438,47 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 czerwca 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu podał, że dochodzona kwota stanowi połowę kosztów poniesionych przez niego na konieczny remont komina stanowiącego część wspólna nieruchomości (k. 3-7, k. 209).

**Pozwani H. C. (1) i H. C. (2)** (wezwana na wniosek powoda [k. 71] do udziału w sprawie postanowieniem z dnia 22 stycznia 2016r. [k. 98]) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według

norm przepisanych, kwestionując okoliczność jakoby naprawiony komin był częścią wspólną budynku. W ich ocenie wyłącznym właścicielem komina jest powód. Dodatkowo podnieśli zarzut naruszenia przez powoda zasad współzycia społecznego. Z urzędzenia tego bowiem pozwani nie korzystają (korzysta z niego wyłącznie powód) zaś konieczność remontu wynikała z niewłaściwej eksploatacji komina przez powoda (k. 48-49, k. 224)

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powód M. O. wraz z małżonką H. O. są współwłaścicielami (wspólność ustawowa małżeńska) lokalu nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w O. dla którego Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział (...) w nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Pozwani H. C. (1) i H. C. (2) są współwłaścicielami (wspólność ustawowa małżeńska) lokalu nr (...) położonego w wyżej opisanym budynku, dla którego to lokalu Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział (...) w wyżej opisanej nieruchomości wspólnej.

(bezsporne, por. odpisy z ksiąg wieczystych k. 16-20, k. 78-87)

Odrębna własność wyżej opisanych lokali powstała na mocy ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w sprawie sygn. akt X Ns 383/04.

(bezsporne, protokół k. 280-283 z akt SR w Olsztynie sygn. Ns 383/04)

W dniu 15 kwietnia 2013 r. do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego wpłynęło pismo pozwanego w sprawie złego stanu technicznego komina, do którego podłączony jest piec c.o. użytkowany przez powoda. Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. nałożył obowiązek przedłożenia protokołu z kontroli okresowej przewodów kominowych. Decyzją z dnia 23 grudnia 2013r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wstrzymał użytkowanie komina wraz z podłączonym do niego piecem w lokalu nr (...) i nakazał obowiązek remontu tego komina w zakresie: zamontowania wewnątrz kanału dymowego wkładu kominowego ze stali żaroodpornej, naprawy uszkodzenia komina nad dachem poprzez zamurowania otworu w kanale dymowym oraz skucia tynku na kominie w miejscach występowania wykwitów produktów spalania paliwa oraz ponowne zatynkowanie. Remont komina został przeprowadzony na zlecenie powoda, który pokrył koszt remontu oraz koszt opinii o stanie komina w kwocie 4.876,95 zł. Po wykonaniu remontu Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 29.01.2014r. udzielił zmienić decyzję z dnia 23.12.2013r. i udzielił pozwolenia na użytkowanie komina.

(dowód: postanowienie z dnia 17.04.2013r. k. 21; decyzja z 23.12.2013r. k. 21; faktury k. 21; decyzja z dnia 29.01.2014r. k. 21)

W trzonie kominowym znajduje się przewód wentylacyjny i przewód dymowy. Z przewodów korzysta wyłącznie właściciel lokalu nr (...) (tj. powód wraz z małżonką) ponieważ do przewodu dymowego podłączony jest piec c.o. należący do powodów, zaś kanał wentylacyjny zapewnia wentylację kotłowni przynależącej do lokalu nr (...). Wszystkie elementy konstrukcyjne budynku i elewacja stanowią część wspólna. W zakresie piwnic i parteru trzon kominowy jest elementem ściany zewnętrznej konstrukcyjnej a w zakresie piętra trzon kominowy (do czasu przebudowy ścinek zewnętrznych przez powoda w toku postępowania – k. 187, k. 216) był elementem ściany zewnętrznej budynku. Trzon komina na całej długości jest jednym elementem i jest elementem nieruchomości wspólnej.

(opinia biegłego z zakresu budownictwa K. P. k. 137-146; opinia uzupełniająca k. 177, k. 186-187; ustna opinia uzupełniająca k. 215-216)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, których prawdziwości nie zakwestionowano oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa. Opinia ta wprawdzie była kwestionowana przez pozwanego jednakże biegły szczegółowo odniósł się do zarzutów wyjaśniając zgłaszane wątpliwości. Ostatecznie ustana opinia uzupełniająca kwestionowana nie była. Biegły w całości podtrzymał w niej wcześniejsze swoje wnioski.

W świetle art. 207 kc współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2015 poz. 1892 z późn. zm.) nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

W świetle opinii biegłego remont komina zawsze wiąże się z ingerencją w trzon kominowy, który w okolicznościach niniejszej sprawy stanowił na całej swojej długości jeden element, będący elementem nieruchomości wspólnej (por. k. 216). Podzielenie twierdzeń strony powodowej jakoby trzon komina (czy też jego część) byłby wyłączną własnością właścicieli jednego z lokalu prowadziłby do absurdu, co wyjaśnił biegły w opinii uzupełniającej (k. 187, k. 216). Konieczność zaś remontu komina wynikała za przedłożonych przez stronę powodową dokumentów (decyzji (...) w O.- por. k. 21).

Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia art. 5 kc nie zasługiwał na uwzględnienie. Błędny jest uogólnione twierdzenie, że z komina korzysta jedynie powód wraz z małżonką. Korzystają oni bowiem na zasadzie wyłączności jedynie z przewodów kominowych znajdujących się w trzonie komina. Funkcja zaś samego komina (trzonu kominowego) nie sprowadza się tylko do zapewnienia wentylacji i odprowadzenia spalin z pomszczeń lokalu należącego do powoda. Skoro trzon ten stanowi w części jego długości element konstrukcyjny ściany zewnętrznej, to spełnia on również tę samą funkcję, jaką spełnia ściana konstrukcyjna zewnętrzna budynku. Wskazać też należy, że z trzonu kominowego na poziomie pietra budynku mogą korzystać także i pozwani wykorzystując go jako część ściany zewnętrznej dobudowanych pomieszczeń (co miało miejsce w toku postępowania).

Przy ocenie naruszenia zasad współżycia społecznego należy mieć na względzie domniemanie, że korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie powołującej się na ich zaistnienie (art. 6 kc). Twierdzenia strony pozwanej, jakoby konieczność remontu trzonu kominowego spowodowana została poprzez niewłaściwe jego użytkowanie przez powoda nie została poparta jakimkolwiek dowodem.

W ocenie Sądu pozwani w żaden sposób nie udowodnili zaistnienia takich okoliczności, które pozwoliłyby na zakwalifikowanie zachowania powoda jako nadużycia prawa, nie zasługującego na ochronę z punktu widzenia zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów. Zważyć bowiem należy, że powód dokonał remontu komina zgodnie z nakazami organów państwowych, które stwierdziły istnienie zagrożenia życia i zdrowia ludzkiego.

Powód poniósł uzasadniony koszt remontu części nieruchomości wspólnej i koniecznych opinii w łącznej kwocie 4.876,95 zł. Ponieważ pozwani są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej w udziale (...) powinni ponieść udział w tym wydatku w do kwoty 1800,70 zł (tj. 36,9 %).

W konsekwencji na podstawie powołanych wyżej przepisów oraz art. 481 §1 i §2 kc należało zasądzić od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1800,17 zł odsetkami jak w zmodyfikowanym żądaniu (k. 209). Powód wezwał bowiem pozwanego do zapłaty w dniu 06 czerwca 2014r. (k. 25).

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić (pkt II wyroku).

O kosztach orzeczono po myśli art. 100 kpc. Powód poniósł koszty procesu w kwocie 739 zł, na które składało się: wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 600 zł, opłata od pozwu w kwocie 122 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Ponieważ wygrał proces w 73,83% należne mu koszty od strony pozwanej wynoszą 545,60 zł (tj. 73,83% z 739

zł). Pozwani ponieśli koszty procesu w wysokości 634 zł na co składają się koszty zastępstwa procesowego 600 zł oraz dwóch opłat skarbowych od pełnomocnictw (34 zł). Pozwani wygrali proces w 26,17 % w związku z czym należne im od powoda koszty procesu wynoszą 165,92 zł. Ostatecznie zatem należało zasądzić od pozwanych rzecz powoda kwotę 379,68 zł jak w pkt IV wyroku.

O nieuiszczonych kosztach sądowych (tj. kwocie 630,20 zł – k. 151 i k. 192) orzeczono zgodnie z art. 83 ust. 2 w zw. z art.113 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 kpc. Powód przegrał sprawę w 26,17 % zaś pozwani 73, 83 % i w takim zakresie winni oni uiścić koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt IV i V wyroku).

/-/ SSR Piotr Żywicki