

Sygn. akt I Ns 107/20

## POSTANOWIENIE

Dnia 14 stycznia 2021 roku

**Sąd Rejonowy w Kłodzku, I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Izabela Kosińska-Szota

Protokolant: sekr. sąd. Joanna Wiejkut

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2021 roku w Kłodzku na rozprawie

sprawy z wniosku Z. G. i K. G.

z udziałem J. G. (1) i J. G. (2)

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością

### **postanawia:**

I. zezwolić wnioskodawcom Z. G. i K. G. na dokonanie w ich lokalu mieszkalnym położonym w P. przy ulicy (...), opisanym w księdze wieczystej (...) oraz na częściach wspólnych nieruchomości (...) na ich własny koszt czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu polegających na zamontowaniu w ich lokalu kotła gazowego z zamkniętą komorą spalania i podłączenia go do przewodu kominowego nr 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz projektem technicznym, po uprzedniej przebudowie przez wnioskodawców komina od podłogi strychu rozdzielając go na dwa przewody do wylotu ponad dach oraz na odłączeniu wentylacji wywiewnej grawitacyjnej w pomieszczeniu kuchni należącej do uczestnika postępowania J. G. (1) poprzez trwałe zamurowanie otworu po wentylacji wywiewnej w przewodzie nr 1 a pozostawieniu jej w przewodzie nr 2 - zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa J. S. z dnia 29 września 2020 roku wraz z opinią z wyników przeprowadzonych oględzin - ekspertyzy urządzeń grzewczo - kominowych - k. 39 - 47 akt sprawy;

II. nakazać wnioskodawcom uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 5,68 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Sygn. akt I Ns 107/20

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Z. G. i K. G. wnieśli o wyrażenie zgody na dokonanie przemurowania oraz przebudowy komina zlokalizowanego w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącym współwłasność wnioskodawców i uczestników postępowania J. G. (1) oraz J. G. (2). W uzasadnieniu wskazali, że powyższe czynności zamierzają przeprowadzić na własny koszt, przy czym remont ma związek z wydanymi przez Rejonowy Zakład Kominarski zaleceniami, jak również ma na celu dostosowanie się do ustawy antyśmogowej poprzez zmianę sposobu ogrzewania mieszkania z opału stałego na gaz ziemny.

W odpowiedzi na wniosek, uczestnicy postępowania J. G. (1) i J. G. (2) podnieśli, że dołączone do wniosku dokumenty, w szczególności opinie kominarskie, są sfałszowane, zaś sprawa winna zostać zgłoszona na Policję, do Prokuratury oraz Nadzoru Budowlanego.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2021 r. uczestnik postępowania J. G. (1) przychylił się do wniosku.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W nieruchomości przy ul. (...) w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) położone są trzy lokale mieszkalne: lokal nr (...) stanowiący współwłasność wnioskodawców Z. G. i K. G. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej z udziałem (...) w częściach wspólnych, lokal nr (...) stanowiący własność uczestnika postępowania J. G. (1) z udziałem (...) w częściach wspólnych oraz lokal nr (...) stanowiący własność uczestnika postępowania J. G. (2) z udziałem (...) w częściach wspólnych. W dniu 23 listopada 2020 r. uczestnicy postępowania zawarli umowę dożywocia, na mocy której J. G. (1) stał się również właścicielem lokalu nr (...).

### ***Okoliczności bezsporne***

Wnioskodawcy ogrzewają aktualnie swój lokal opałem stałym tj. węglem i drewnem. Przez ich lokal oraz lokal uczestnika postępowania J. G. (1) przebiegają dwa przewody kominowe, do jednego z nich podłączona jest wentylacja kuchenna uczestnika.

### ***Okoliczności bezsporne***

Pismem z dnia 14 października 2019 r. wnioskodawcy zwrócili się do uczestników postępowania o udostępnienie dojścia do komina oraz uporządkowanie placu prac w związku z przystąpieniem do przebudowy walącego się komina przypisanego do lokalu nr (...). Poinformowali, że prace zostaną wykonane przez specjalistyczną firmę w dniach 21 – 26 października 2019 r.

**Dowód:** pismo wnioskodawców z 14.10.2019 r. – k. 9

Pismem z dnia 17 października 2019 r. wnioskodawcy poinformowali uczestników, że w związku z koniecznością dostosowania się do wymogów ustawy antysmogowej zmuszeni są do zmiany dotychczasowego sposobu ogrzewania. Jednocześnie zwrócili się o wyrażenie zgody na przebudowę komina celem dostosowania go do podłączenia kotła gazowego oraz wyrażenie zgody na założenie w mieszkaniu ogrzewania gazowego. Uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody na powyższe z uwagi na brak konsultacji z nimi.

**Dowód:** pismo wnioskodawców z 17.10.2019 r. wraz z pisemnym stanowiskiem uczestników – k. 7 – 8

W dniu 30 października 2019 r. Kominiarska Spółdzielnia Pracy „Św. F.” we W. Rejonowy Zakład Kominiarski w K. wydała wnioskodawcom zalecenia przemurowania komina od strychu ponad dach, rozdzielenia komina od części strychowej na dwa osobne przewody kominowe. Wskazali, że komin od części strychowej jest zdegradowany i nie nadaje się do dalsze eksploatacji, zaś sprawę przemurowania należy potraktować jako pilną.

**Dowód:** zalecenie z 30.10.2019 r. – k. 6

W lokalu wnioskodawców istnieje możliwość podłączenia kotła gazowego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania do przewodu nr 1 zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zgodnie z projektem technicznym. W pomieszczeniu kuchni wnioskodawców należy podłączyć do przewodu nr 2 wentylację wywiewną grawitacyjną o przekroju min. 200 cm<sup>2</sup>, przy czym kratka nie może posiadać żaluzji ani siateczki. Ponadto, w przewodzie nr 1 znajdującym się w kuchni uczestnika postępowania J. G. (1) należy trwale zamurować otwór po wentylacji wywiewnej, zaś wentylację tą pozostawić w przewodzie nr 2. W celu prawidłowego funkcjonowania urządzeń grzewczych – kominowych należy wykonać niezamykany otwór wentylacji nawiewnej (dot. kotłów i urządzeń pobierających powietrze z pomieszczenia) lub zamontować nawiewniki okienne.

**Dowód:** opinie sporządzone przez biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa, zagrożeń pożarowych od urządzeń grzewczych – kominowych oraz zagrożeń zatrucia tlenkiem węgla od urządzeń grzewczych J. S. – k. 39 - 47

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek podlegał uwzględnieniu w całości.

Przedmiotem niniejszego postępowania była ocena zasadności i możliwości zamontowania w lokalu nr (...) położonym w P. przy ul. (...), stanowiącym współwłasność wnioskodawców Z. G. i K. G. ogrzewania gazowego.

Pierwotnie stanowiska stron były rozbieżne, jednak po sporządzeniu opinii przez biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa, zagrożeń pożarowych od urządzeń grzewczych – kominowych oraz zagrożeń zatrucia tlenkiem węgla od urządzeń grzewczych J. S., uczestnik postępowania J. G. (1) wyraził zgodę na dokonanie wnioskowanej czynności wskazując, że nie kwestionuje ustaleń poczynionych przez biegłego. Z przedłożonego na rozprawie w dniu 14 stycznia 2021 r. aktu notarialnego wynika nadto, że uczestnik J. G. (1) na podstawie umowy dożywocia z dnia 23 listopada 2020 r. zawartej z uczestnikiem postępowania J. G. (2), stał się również właścicielem lokalu nr (...).

Podstawą rozstrzygnięcia w sprawie był przepis art. 199 k.c., zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Kwestia legitymacji wnioskodawców nie budziła wątpliwości w kontekście posiadanego przez nich udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącym (...).

Celem ustalenia możliwości podłączenia w lokalu wnioskodawców ogrzewania gazowego, przy uwzględnieniu interesów właścicieli pozostałych lokali mieszkalnych, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego J. S..

Z powyższej opinii wynika, że wnioskodawcy mają możliwość zamontowania takiego ogrzewania poprzez podłączenie kotła gazowego dwufunkcyjnego z zamkniętą komorą spalania do jednego z dwóch przewodów kominowych, z jednoczesnym podłączeniem do drugiego przewodu wentylacji wywiewnej grawitacyjnej o stosownych parametrach oraz zapewnieniem uczestnikowi postępowania dostępu do przewodu wentylacyjnego.

Bacząc na treść opinii, zalecenia Kominiarskiej Spółdzielni Pracy „Św. F.” we W. z dnia 30 października 2019 r. oraz ostateczne stanowiska stron, Sąd uznał wniosek za zasadny i zezwolił wnioskodawcom na wykonanie ogrzewania gazowego, na ich koszt, przy uwzględnieniu szczegółowych wytycznych zawartych w opiniach biegłego sądowego.

Wymaga podkreślenia, że wydane przez Sąd postanowienie zastępuje zgodę pozostałych współwłaścicieli na wykonanie takich prac, by umożliwić wnioskodawcom uzyskanie odpowiednich zgód i pozwoleń (w tym pozwolenia na budowę na wykonanie instalacji gazowej). Sąd w myśl przepisu art. 199 k.c. nie wyrażał zgody na określony, konkretny przebieg instalacji gazowej, ponieważ w tym zakresie nie jest władny wypowiadać się za organy działające w oparciu o przepisy prawa administracyjnego. To starostwo powiatowe udziela pozwolenia na budowę, po przedłożeniu wymaganych prawem dokumentów m. in. opinii kominiarskiej czy projektu budowlanego określającego projektowany przebieg instalacji i konkretne rozwiązania w tym zakresie. Orzeczenie Sądu w zakresie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, jest jednym z elementów niezbędnych do realizacji określonej czynności. Sąd nie zleca opracowania w sprawie projektu technicznego, ponieważ jest to dalszy element realizacji danego przedsięwzięcia. Zwrócić należy uwagę, że zaofiarowane dowody, z których Sąd przeprowadził dowody, nie wykluczyły w żadnej mierze takiego rozwiązania, na które wnioskodawcy uzyskali zezwolenie.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 520 § 1 k.p.c. Należy wskazać, że w postępowaniu nieprocesowym w przedmiocie kosztów procesu obowiązuje odmienna zasada niż w procesie. Co do zasady, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, ci wynika z powołanego przepisu. Oznacza to, że wnioskodawców obciążają koszty tej czynności, której sami dokonali oraz czynności podjętej (np. przez sąd) w jego interesie. (por. J. Gudowski [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom IV. Postępowanie rozpoznawcze. Postępowanie zabezpieczające, wyd. V, red. T. Ereciński, Warszawa 2016, art. 520.). Skoro wnioskodawcy byli zainteresowani pozytywnym rozpatrzeniem niniejszej sprawy, winni ponieść związane z tym koszty, a więc opłatę od wniosku i koszty związane z należnościami biegłego sądowego. Istotne jest, że załączona do wniosku opinia

kominiarska pochodziła z 1991 r. i budzić mogła wątpliwości co do jej aktualności. Dopiero dowód z opinii biegłego sądowego w sposób niewątpliwy wyjaśnił istotne kwestie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2020 r. poz. 755 j.t.), Sąd nakazał wnioskodawcom uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 5,68 zł tytułem brakujących kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo na poczet należności biegłego sądowego, ponieważ zaliczka w wysokości 700 zł okazała się niewystarczająca.