

Sygn. akt: I C 73/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2021 r. w Giżycku na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej w W.

przeciwko B. L.

o nakazanie

1. Nakazuje pozwanej B. L. aby zaniechała palenia w piecu węglowym usytuowanym w pomieszczeniu znajdującym się na klatce schodowej w budynku położonym przy ul. (...).
2. Nie obciąża pozwanej kosztami procesu.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 73/20

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w W. domagała się wydania pozwanej B. L. zakazu palenia w piecu węglowym.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że w pomieszczeniu wc wydzielonym na wspólnej klatce schodowej pozwana urządziła kotłownię bez zgody wspólnoty oraz dokumentacji technicznej i zainstalowała piec węglowy, który podczas używania powoduje często zadymienie na klatce oraz osadzanie się sadzy na poręczach i ścianach co jest utrudnieniem dla pozostałych mieszkańców. Zdaniem powódki sposób użytkowania pieca, w tym spalanie śmieci, powoduje częste cofanie dymu, co zagraża życiu i zdrowiu wszystkich mieszkańców. Podjęta przez Wspólnotę uchwała z dnia 09.03.2019r. o przeniesieniu pieca z pomieszczenia wc nie została przez pozwaną wykonana.

Powódka powołała się także na zalecenia Zakładu Usług (...), który po przeprowadzeniu kontroli kominów i urządzeń grzewczych, w opinii z dnia 19.07.2019r. zalecił przeniesienie pieca grzewczego do mieszkania lub zmianę sposobu ogrzewania na gazowe.

Pozwana B. L. nie uznała powództwa i wyjaśniła, że mieszkanie zakupiła z piecem zlokalizowanym w pomieszczeniu wc, a z powodu swojej sytuacji materialnej nie jest w stanie urządzić innego sposobu ogrzewania lokalu. Wskazała

także, że inne mieszkanie w tym budynku posiada także piec kaflowe, a instalacja grzewcza w całym budynku ma nieszczelne przewody i kominy stwarzające zagrożenie bezpieczeństwa.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwana B. L. nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) w W. przy ul. (...) w dniu 15.02.2016r. Lokal ten składa się z 2 pokoi, kuchni, spiżarki i przedpokoju oraz przynależnych do lokalu piwnicy i pomieszczenia wc mającego powierzchnię 1,84m² (dowód: akt notarialny zawierający umowę sprzedaży k.7-10).

W pomieszczeniu wc zlokalizowany jest piec węglowy, który w sezonie grzewczym służy do ogrzewania lokalu nr (...). Podczas korzystania z tego urządzenia często dochodzi do zadymienia i zabrudzenia klatki schodowej.

W dniu 10.01.2018r. ,w związku z zadymieniem na klatce schodowej budynku nr (...) i lokalu nr (...), wezwana została Straż Pożarna. Strażacy wygasili piec i oddymili pomieszczenia. Po akcji zalecili pozwanej by nie korzystała z przewodu kominowego do czasu odbioru przez zakład kominiarski z uwagi na zagrożenie życia i zdrowia (dowód: informacja ze zdarzenia k.64, potwierdzenie przekazania terenu objętego działaniem ratowniczym, zaświadczenie o prowadzonych działaniach przez Państwową Straż Pożarną w W. k.38).

Po kontroli kominów i urządzeń grzewczo-kominowych lokali nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w W. przeprowadzonej w dniu 19.07.2018r. przez mistrza kominiarskiego z Zakładu Usług (...) w S. zalecono przeniesienie pieców do mieszkań lub zmianę ogrzewania na gazowe z powołaniem się na częste zadymianie klatki schodowej w sezonie grzewczym (dowód: kserokopia opinii k.11).Podczas kontroli w dniu 12.06.2019r., dokonanej przez ten sam zakład, stwierdzono prawidłowość działania urządzeń grzewczo- kominowych, a w związku z zadymianiem klatki schodowej znowu zalecono zmianę lokalizacji pieców bądź zmianę ogrzewania. Urządzenia grzewczo-kominowe, w ocenie mistrza kominiarskiego z Zakładu Usług (...) w S., działały również prawidłowo podczas kontroli w dniu 16.07.2020r. (dowód: protokół nr (...) k.57,58).

Ogrzewanie lokalu nr (...) należącego do pozwanej odbywa się za pomocą kotła na paliwo stałe i w związku z tym pomieszczenie, w którym znajduje się kocioł powinno spełniać odpowiednie warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. jed. Dz.U.2019.1065). Pomieszczenie wc przynależne do lokalu pozwanej, w którym znajduje się piec (kocioł) co nie spełnia tych warunków Pomieszczenie to przede wszystkim jest o nieodpowiedniej kubaturze. Nie posiada prawidłowej wentylacji grawitacyjnej wywiewnej. Istniejąca wentylacja jest wykonana niezgodnie z przepisami, nie spełnia swojej roli i jest niebezpieczna. Pomieszczenie nie ma również wentylacji nawiewnej. Użytkowanie kotła zlokalizowanego w tym pomieszczeniu zagraża życiu i zdrowiu ludzi (opinia biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa L. K. k.74-79).

W dniu 26.08.2020r. na wniosek pozwanej zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia na przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej zaś decyzją z dnia 26.08.2020r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany złożony przez pozwaną i udzielił pozwolenia na przebudowę wewnętrznej instalacji gazowej (dowód: kserokopie zawiadomienia i decyzji k.73, 71-72).

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. należy oceniać poprzez treść art.144 k.c.

Zgodnie z art.144k.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. Zasadą wyrażoną w art.140 k.c. jest, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa .

Jednym z ustawowych ograniczeń prawa własności są przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Przepisy prawa sąsiedzkiego dotyczą również nieruchomości lokalowych. Zawarty w art.144k.c. zakaz immisji należy traktować jako sygnalizowany normą art.140k.c. przepis ustawy wyznaczający granice prawa własności nieruchomości. Jest to generalny przepis ograniczający wykonywanie prawa własności nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Chodzi tu o aktywne zachowanie właściciela, które jest podejmowane w ramach wykonywania jego prawa, równocześnie oddziałujące w sposób negatywny na sferę cudzego (sąsiedniego) prawa własności. Granicą korzystania z prawa własności są więc działania, których skutkiem jest zakłócanie cudzego prawa własności.

Art.144k.c. dotyczy wszelkich nieruchomości emitujących zakłócenia oraz chroni wszelkie nieruchomości sąsiednie doznające zakłóceń. Dopuszczalne są tylko takie zakłócenia, które wynikają z normalnej eksploatacji nieruchomości, na której umiejscowione jest źródło zakłóceń, zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Właściwym środkiem ochronnym – przeciwko niedopuszczalnym immisjom – przysługującym właścicielom nieruchomości sąsiednich jest roszczenie negatoryjne. Generalnie bowiem przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, właścicielowi przysługuje zgodnie z art.222§2k.c. roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Mieszczą się w tym zakresie wszelkie przypadki zakłóceń korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę (art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). Przy stosowaniu normy art. 222 § 2 k.c. właściciel nieruchomości podlegającej zakłóceniu z pewnością może żądać zaniechania naruszeń oraz przywrócenie stanu zgodnego z prawem poprzez zminimalizowanie immisji do takiego poziomu zakłóceń, że nie będzie ona już więcej przekraczała przeciętnej miary. Legitymacja czynna do dochodzenia roszczenia o zaniechanie zakłóceń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem przysługuje bez wątpienia właścicielowi nieruchomości, użytkownikowi wieczystemu, jak również osobom uprawnionym z tytułu ograniczonych praw rzeczowych. Legitymacja bierna przysługuje natomiast właścicielowi nieruchomości emitującej niedopuszczalne zakłócenia, także użytkownikowi wieczystemu nieruchomości. W stosunkach pomiędzy współwłaścicielami roszczenie negatoryjne nie przysługuje bowiem spory mogą być rozstrzygane na tle przepisów o współwłasności regulujących zarząd rzeczą wspólną. Nie można natomiast wykluczyć roszczenia negatoryjnego gdy jego podstawą są immisje wynikające z wykonywania przez właściciela prawa do jego lokalu a zakłócające korzystanie z lokalu sąsiedniego lub nieruchomości wspólnej. Przy zakłócaniu korzystania z nieruchomości wspólnej legitymacja czynna procesowa przysługuje wspólnocie mieszkaniowej (Komentarz do ustawy o własności lokali, H. Izdebski lex.online.wolterskluwer.pl).

W sprawie poza sporem jest, że w czasie sezonu grzewczego dochodzi do zadymienia niektórych pomieszczeń w budynku nr (...) przy ul. (...) w W., w tym również klatki schodowej stanowiącej część wspólną właścicieli poszczególnych lokali- członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

W kontekście treści protokołów z okresowej kontroli przewodów kominowych i wentylacyjnych sporządzonych przez przedstawiciela Zakładu Usług (...) w S. nie można przyjąć, że przewody grzewczo- kominowe w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. działają prawidłowo. Do ustaleń poczynionych podczas tych kontroli sąd podszedł z dużą ostrożnością. Zastrzeżenia do wniosków z tych kontroli miał również powołany przez sąd biegły sądowy z zakresu kominiarstwa L. K. stwierdzając, że nie można uznać, by Wspólnota wykonała zalecenia strażackie oraz kominiarskie i uszczelniła przewody kominowe stosownie do tych zaleceń. Oględziny dokonane przez biegłego nie dają podstaw do stwierdzenia, że przewody kominowe są szczelne. W tej sytuacji nie można zanegować w sposób absolutny twierdzeń pozwanej, że do zadymienia klatki dochodzi na skutek nieszczelności przewodów grzewczo- kominowych i wentylacyjnych w budynku (ta okoliczność powinna być przedmiotem poważnej troski Wspólnoty i zarządcy).

Nie zmienia to jednak faktu, że przyczyna zadymienia tkwi co najmniej także w sposobie usytuowania pieca co i korzystania z niego do ogrzewania lokalu pozwanej. Wynika to w sposób oczywisty z ustaleń i wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa L. K., który po dokonaniu oględzin stwierdził, że pomieszczenie, w którym jest kocioł co jest o nieodpowiedniej kubaturze, nie posiada wentylacji grawitacyjnej wywiewnej a istniejąca wentylacja jest wykonana niezgodnie z przepisami i nie spełnia swojej roli. Pomieszczenie nie ma również wentylacji

nawiewnej a użytkowanie kotła zagraża życiu i zdrowiu ludzi (opinia biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa L. K. k.74-79).

Opinia biegłego nie była przez strony kwestionowana. Jest sporządzona przez osobę o odpowiednich kwalifikacjach, zgodnie z wiedzą fachową, po dokonaniu oględzin i wszechstronnym rozważeniu stanowisk stron.

Okoliczności wyżej wskazane, w ocenie sądu, wyczerpują cechy zakłócania korzystania ze wspólnej klatki schodowej ponad przeciętną miarę o jakiej stanowi art.144k.c.

W tej sytuacji żądanie powódki sąd uznał za uzasadnione.

Zważywszy na wyżej przedstawione okoliczności, w szczególności brak przesłanek do pewnego przyjęcia, że strona powodowa zadbała o prawidłowy stan przewodów kominowych i wentylacyjnych, a także mając na uwadze sytuację materialną pozwanej, która jest osobą bezrobotną sąd uznał za usprawiedliwione nieobciążanie pozwanej kosztami procesu (art.102k.p.c.).

SSR Alina Kowalewska