

**Sygn. akt: I C 244/16**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Biskupcu I Wydział Cywilny, w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Katarzyna Wilchowska
Protokolant:	p.o. sekr. sąd. Natalia Zabłocka

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2017 r. w Biskupcu na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy J.

przeciwko M. K. (1)

o nakazanie

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.125,26 zł (jeden tysiąc sto dwadzieścia pięć złotych dwadzieścia sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powód Gmina B. wniosła o zobowiązanie pozwanego M. K. (1) na podstawie art. 222 § 2 kc w zw. z art. 144 kc do odłączenia pieca CO, znajdującego się w jego lokalu mieszkalnym od przewodu kominowego wspólnego dla lokalu nr (...) przy ul. (...) w J., tj. do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazu dalszych immisji. Nadto wniósł o zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem lokalu komunalnego nr (...) przy ul. (...), natomiast pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) znajdującego się w tym budynku. W dniu 05 maja 2015 r. inspektorzy (...) w O., w związku z pismem I. G. (1) będącej lokatorką lokalu nr (...) ww. budynku, dokonali kontroli związanej z modernizacją kotłowni znajdującej się w lokalu nr (...). W trakcie kontroli stwierdzono, że M. K. (1) wymienił piec CO, a wykonane przez niego roboty budowlane wykonano bez wymaganego prawem pozwolenia na budowę. Te okoliczności, jak podał powód doprowadziły do sytuacji, w której pod ten sam przewód dymowy podłączony jest zarówno piec kaflowy znajdujący się w lokalu nr (...), jak i instalacja CO założona przez pozwanego. W konsekwencji I. G. (1) nie ma możliwości korzystania z pieca kaflowego, gdyż z uwagi na zamontowany piec CO, z tzw. „nadmuchem” cały dym włączany jest do jej lokalu. Były prowadzone rozmowy odnośnie porozumienia w zaistniałej sytuacji, lecz nie przyniosły one żadnego skutku (pozew k. 2-3).

Pozwany M. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że jest właścicielem lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w J., który odziedziczył po babci W. K.. Instalacja ogrzewania ciepłego została wykonana w 1977 r. i była podłączona do tego samego kanału dymowego, co nowy piec. W wyniku zużycia się pieca wystąpiła konieczność wymiany na nowy. Pozwany w dniu 16 maja 2014 r. odkupił od R. S. nowy piec, zaś monter potwierdził, że moc umowna nowego kotła jest taka sama jak starego. Pozwany chciał podłączyć piec

do drugiego kanału dymowego, lecz okazało się, że został on nielegalnie przekształcony na kanał wentylacyjny i dlatego podłączył piec do starego kanału dymowego. Na początku sezonu grzewczego 2014/2015, po pierwszych próbach rozpalenia w piecu okazało się, że kanał dymowy nie działa prawidłowo i dym włączany jest do mieszkania pozwanego. Pozwany podał, że poinformował o tej sytuacji Zakład (...) Sp. z o.o. w J. pismem z dnia 7 listopada 2014 r. i równocześnie wnosił o przydzielenie mu kanału dymowego, aby mógł bezpiecznie korzystać z pieca. Pozwany nie uzyskał odpowiedzi na pismo. Dopiero po pewnym czasie pozwany zawarł z ww. porozumienie, w którym strony zobowiązały się wspólnie sfinansować dobudowę nowego komina. Do wykonania tego i kolejnego porozumienia nie doszło. Z opinii sporządzonej na zlecenie pozwanego, a wykonanej przez K. D., wynikało, że komin jest w złym stanie technicznym i nie nadaje się do użytku i dalszej eksploatacji. Zgłaszane były również inne propozycje rozwiązania tej sytuacji, ale żadna nie została zrealizowana. Kolejnym pismem (...) w J. poinformował, iż nie ma technicznej możliwości przydzielenia pozwanemu kanału dymowego.

Pozwany zarzucił również brak legitymacji czynnej powódki do wytoczenia niniejszego powództwa, albowiem nawet przy założeniu, że pozwany dokonywał immisji to nie naruszałaby ona prawa własności i dlatego z takim powództwem w jego ocenie winna wystąpić lokatorka – I. G. (1). Dodatkowo wskazał, że żądanie odłączenia pieca nie stanowi immisji, a raczej próbę uregulowania sposobu korzystania przez współwłaścicieli z części rzeczy wspólnej budynku, którego podstawę stanowi art. 206 kc i w konsekwencji pozew zmierza do obejścia tych przepisów (odpowiedź na pozew k. 31-37).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Umową z dnia 03 czerwca 1977 r. spisaną pomiędzy (...) Przedsiębiorstwem (...) w B. Filia w J. jako wynajmującym, a W. K. jako najemcą została zgłoszona przez najemcę oferta do wynajmującego o zezwolenie na zainstalowanie lepszej jakości urządzenia ogrzewania CO lokalu mieszkalnego, na co wynajmujący wyraził zgodę.

Protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 3 października 1977 r. lokal mieszkalny przy ul. (...) w B. został przekazany przez wynajmującego - (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. Filia w J. dla najemcy - W. K.. W protokole wskazano skład instalacji grzewczej, tj. 1 kuchnię „westfalkę” z wężownicą – stan dobry oraz centralne ogrzewanie, z zaznaczeniem, że najemca wykonał na własny koszt, udział Przedsiębiorstwa – 8562 zł.

Aktem notarialnym z 19 maja 1999 r. Gmina J. ustanowiła odrębną własność lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku mieszkalno-użytkowego położonego w J. przy ul. (...) Pieniężnego 7 obejmującego trzy pokoje, kuchnię, łazienkę i pomieszczenie gospodarcze o powierzchni użytkowej 72,80 m<sup>2</sup> i sprzedała W. K. lokal wraz z przynależną piwnicą oraz udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności wszelkich części budynku mieszkalno-użytkowego i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej nr działki (...), na której budynek mieszkalno-użytkowy jest wzniesiony.

Przed wyodrębnieniem lokalu i jego sprzedażą sporządzono 9 kwietnia 1999 r. protokół uzgodnień Z.§ 3 ust. 2 wynika, że nabywca wyraża gotowość nabycia lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi i udziału we współwłasności innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku nabywcy, tj. w murach zewnętrznych, przewodach kominowych i wentylacyjnych, fundamentach, klatce schodowej, strychu, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej w 322/1000 części. W dniu 9 marca 1999 r. strony zawarły podobny protokół uzgodnień. Podstawą wyceny lokalu był operat szacunkowy z września 1998 r. Na stronie 11 operatu przy wejściu po lewej stronie lokalu nr (...) zaznaczono znajdujące się w ścianie: kanał wentylacyjny i dymowy oraz w łazience zaznaczono kanał wentylacyjny (k. 214). Na stronie nr 10 operatu znajduje się rzut mieszkania nr (...) zajmowanego przez I. G. (1), w którym zaznaczono wyłącznie kanał wentylacyjny (k. 213). W pokoju oznaczonym numerem (...) tego mieszkania jest ujawniony piec kaflowy, który podłączono do kanału dymowego użytkowanego wspólnie. Na rzucie nie jest zaznaczony sposób podłączenia tego pieca.

Od dołu budynku między dwoma kanałami komina jest większa odległość.

(dowód: umowa k. 40; protokół k. 41-43; akt notarialny Rep. A nr (...) k. 193-196; protokół uzgodnień z 09.04.1999 r. k. 197-199; protokół uzgodnień z 09.03.1999 r. k. 200-202; operat k. 204-214, zeznania świadka Z. S. k. 186-191; zeznania M. K. (2) k. 124v.)

Pozwany 16 maja 2014 r. zawarł z R. S. umowę sprzedaży kotła CO 12 kW oraz regulatora temperatury za kwotę 1200 zł. R. S. zakupiła ww. kocioł w 2012 r.

(dowód: umowa sprzedaży k. 43-44; faktura k. 45)

Dnia 07 listopada 2014 r. M. K. (1) zwrócił się do Zakładu (...) Sp. z o.o. w J. (zwanej dalej (...) w J.) o przydzielenie kanału dymowego niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania ogrzewania CO. W piśmie tym podał, że obecnie jest podłączony w tym samym kanale dymowym z I. G. (1) zamieszkałą w lokalu nr (...). W przypadku palenia w piecu kaflowym przez I. G. (1) M. K. (1) nie mógł wyczyścić pieca CO. Nie mógł on dokonać rozpalenia w nim, gdyż dym wydostawał się na całe mieszkanie. Komin do którego są podłączeni posiada dwa kanały dymowe.

(dowód: pismo k. 46; zeznania świadka I. G. (1) k. 146-149; zeznania powoda M. K. (1) k. 268-270)

Dnia 30 stycznia 2015 r. zostało zawarte porozumienie, pomiędzy Zakładem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J., zarządcą lokalu komunalnego ul. (...) w J., reprezentowanym przez Prezesa P. C. (1) a M. K. (1). W porozumieniu tym stwierdzono, że w jeden przewód dymowy komina budynku ul. (...) w J., są podłączone: piec kaflowy z lokalu mieszkalnego nr (...) najemcą lokalu jest I. G. (1) oraz piec CO z tzw. „nadmuchem” – z lokalu mieszkalnego nr (...) którego właściciel jest M. K. (1).

(...) w J. i M. K. (1) oświadczyli, że wspólnie sfinansują i wykonają budowę dodatkowego komina (budowa dwóch przewodów – jeden dymowy i jeden wentylacyjny) w celu rozłączenia istniejących podłączeń pieca kaflowego i pieca CO. Ustalono, że koszty budowy zostaną poniesione po połowie. W porozumieniu tym wskazano, iż budynek przy ul. (...) jest budynkiem wpisanym do rejestru obiektów zabytkowych, w związku z tym budowa komina w tym budynku wymaga pozwolenia na budowę. Prace związane z uzyskaniem pozwolenia na budowę miały być nadzorowane przez (...) w J.. Wykonawca miał być wyłoniony w drodze postępowania przetargowego.

(dowód: porozumienie z dnia 30.01.2015r. k. 6, zeznania świadka Z. S. k. 186-191; zeznania świadka P. C. (2) k. 191-192)

Pismem z dnia 27 lutego 2015 r. M. K. (1) poinformował (...) w J., że nie wyraża zgody na budowę dodatkowego komina, w który miałby być podłączony jego piec. Wskazał, iż wnosi o przydzielenie kanału dymowego w obecnym kominie.

Dnia 02 marca 2015 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w O., odpowiadając na wniosek z dnia 20 lutego 2015 r. dotyczący wydania zaleceń konserwatorskich związanych z budową dodatkowego komina budynku mieszkalnego przy ul. (...) w J. wydał zalecenia konserwatorskie, które należy uwzględnić w dalszym postępowaniu. Wskazał, że budynek mieszkalny, na którym planowana jest ww. inwestycja, objęty jest prawną ochroną konserwatorską w oparciu o art. 7 pkt 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na podstawie decyzji (...) z dnia 31.05.1957r. wpisującej układ urbanistyczny Miasta J., do rejestru zabytków woj. (...) - (...). W konsekwencji Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wskazał, iż nie ma przeciwwskazań do wykonania jednego przewodu dymowego i jednego przewodu wentylacyjnego przy wykorzystaniu materiałów historycznie uzasadnionych i tradycyjnego wyglądu kominów.

W odpowiedzi na pismo pozwanego z 27 lutego 2015 r. (...) w J. zawiadomił, że takiej możliwości nie ma. Stwierdził również, powołując się na opinię z 6 marca 2015 r. firmy (...) z O., że nie da się zamontować dwóch wkładów żarowo-kwasowych w istniejący przewód dymowy.

(dowód: pismo k. 50-51; pismo z 10.03.2015 r. k. 7; oświadczenie K. K. k. 48; pismo k. 49; zeznania powoda M. K. (1) k.268-270)

Dnia 17 marca 2015 r. M. K. (1) poinformował (...) w J., że wyraża zgodę na utrzymanie porozumienia z dnia 30 stycznia 2015 r. w mocy pod warunkiem, że nie będzie to budowa nowego komina, a dobudowanie jednego kanału dymowego i jednego kanału wentylacyjnego na bazie starego komina, uzgadnianie wszystkich ponoszonych kosztów dotyczących tych prac, wydatki nieuzasadnione i nie uzgodnione nie będą zwracane, uzgodnienie projektu, zapewnienie uczestnictwa w pracach projektowych od początku realizacji, informowania o realizacji zadania.

(dowód: pismo k. 56)

Po zawiadomieniu dokonany przez I. G. (2), decyzją z dnia 02 czerwca 2015 r., wydaną na rzecz M. K. (1) i Zakładu (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O., nakazał w trybie natychmiastowym wstrzymanie użytkowania komina podłączonego do niego pieca kaflowego w lokalu mieszkalnym nr (...) i kotła centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym nr (...) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w miejscowości J. przy ul. (...). Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności z uwagi na bezpośrednie zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego.

(dowód: zawiadomienie k. 57; decyzja k. 10)

Dnia 11 sierpnia 2015 r. zostało zawarte kolejne porozumienie pomiędzy Zakładem (...) Sp. z o.o. z siedzibą w J. a M. K. (1) w sprawie budowy komina w budynku ul. (...) w J.. Strony uzgodniły koszty budowy nowego komina jak w porozumieniu z dnia 10 marca 2015 r., natomiast projekt techniczny budowy komina i wymagane pozwolenie na budowę komina miały zostać wykonane przez M. K. (1).

(dowód: porozumienie k. 8)

Mistrz kominiarstwa K. D. działający w (...) Zakładzie Usług (...) na zlecenie pozwanego wydał opinię nr (...) dotyczącą funkcjonowania komina przy ul (...) w J..

(dowód: opinia z 19.08.2015 r. k. 61-62)

M. G. w sierpniu 2015 r. sporządził opinię techniczną dotyczącą dobudowania do istniejącego komina dwóch kanałów (dymowego i wentylacyjnego) na potrzeby mieszkania położonego na pierwszym piętrze kamienicy przy ul. (...) Pieniężnego 7 w J..

(dowód: opinia z k. 63-73)

Pozwany pismem z dnia 11 września 2015r. zwrócił się do (...) w J. o rozdzielenie tych podłączeń do odrębnych kanałów dymowych w związku z nieprawidłowym i niezgodnym z prawem podłączeniem w jednym kanale dymowym pieca kaflowego i pieca CO. Podał, że jego babcia kupując mieszkanie miała zapewniony dostęp do dwóch przewodów, zaś bezprawnie przekształcono jeden przewód dymowy na wentylacyjny i wniósł o przywrócenia stanu używalności komina.

(dowód: pismo k. 74-75)

Dnia 24 września 2015 r. Zakład (...) Sp. z o.o. w J. w odpowiedzi na powyższe wskazał, że podtrzymuje swoje stanowisko i wskazał, że aby rozwiązać problem niewłaściwego podłączenia urządzeń grzewczych do wyłączono z użytkowania komina, należy wybudować co najmniej dwa przewody kominowe (jeden przewód dymowy i jeden wentylacyjny) zgodnie z podpisanymi porozumieniami. Dodatkowo podał, że przewody kominowe są częścią wspólną budynku i powinny służyć dla wszystkich właścicieli budynku.

(dowód: pismo k. 9)

Dnia 22 października 2015 r. M. K. (1) dokonał zakupu pieca elektrycznego (...) i jego używał do ogrzewania mieszkania. Nie odłączył pieca CO od przewodu kominowego, choć z niego nie korzystał.

Najemczyni z mieszkania nr (...) przy ul. (...) dwukrotnie rozpałała w swoim piecu pomimo istniejącego zakazu.

(dowód: faktura k. 82, rachunki za energię M. K. k. 83-91; informacja z Komisariatu Policji w B. wraz z notatką urzędową k. 139- 143; zeznania świadków: M. K. (2) k. 124v, R. P. k. 124v-125, I. G. (1) k. 146-149; H. D. k. 149-151, T. P. k. 151-152, G. D. k. 152-153, Z. S. k. 186-191, P. C. (2) k. 191-192; zeznania powoda M. K. (1) k. 268-270)

Dnia 24 maja 2016r. została wydana decyzja nr (...) o warunkach zabudowy, w której Burmistrz J. odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dodatkowego komina w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce nr (...) obręb 1 J.. W uzasadnieniu wskazał, że (...) - (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w O. postanowieniem z 28 kwietnia 2015 r. odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie dodatkowego komina w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

(dowód: decyzja k. 80-81)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do legitymacji czynnej, albowiem pozwany zarzucił powodowi jej brak wskazując, że powództwo o to roszczenie mogłaby wytoczyć wyłącznie najemczyni lokalu I. G. (1). Sąd nie podzielił tej argumentacji. Niezbędną przesłanką dochodzenia roszczenia negatoryjnego uregulowanego w przepisie art. 222 § 2 kc jest prawo własności. Wobec powyższego, właściciel rzeczy, który dochodzi roszczenia negatoryjnego, musi wykazać, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 6 kc, że przysługuje mu prawo własności wobec spornej rzeczy (vide S. Rudnicki, G. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2011, s. 379). Legitymacja czynna do wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem przysługuje każdoczesnemu właścicielowi rzeczy, a także jej współwłaścicielowi, gdyż uprawnienie to mieści się w kategorii czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu przepisu art. 209 kc (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 325/01; Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, Warszawa 2013, s. 378, 381). Poza tym roszczenie negatoryjne przewidziane w tym przepisie przysługuje także innym podmiotom dysponującym nieruchomością, na którą następuje oddziaływanie, np. z mocy art. 251 kc i 690 kc. Powód wykazał, że jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w J. i jego uprawnienie do wytoczenia niniejszego powództwa nie budziło wątpliwości Sądu.

Przechodząc do dalszej kwestii wskazać należy na przepis art. 144 kc, który ogranicza uprawnienia właściciela nieruchomości poprzez zakazanie mu podejmowania działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiednich w sposób przekraczający przeciętną miarę, którą ustala się z uwzględnieniem społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Nie są natomiast objęte zakazem ustanowionym w komentowanym przepisie zakłócenia, z którymi każdy właściciel nieruchomości sąsiedniej (lub inna osoba z niej korzystająca) powinna liczyć się w danych warunkach. Nie jest bowiem możliwe wyeliminowanie wszelkich uciążliwości, jakie wiążą się z życiem w określonym środowisku. Celem art. 144 kc jest wyeliminowanie jedynie tych niedogodności, które wykraczają ponad przeciętną miarę. Przepis ten jest pierwszym spośród przepisów dotyczących tzw. prawa sąsiedzkiego, które regulują sposób korzystania z nieruchomości sąsiadujących ze sobą. Funkcją wspomnianych przepisów jest zapobieganie konfliktom wynikającym z zazębiana się uprawnień właścicielskich.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie osobowe środki dowodowe w postaci zeznań świadków pozwoliły na ustalenie w jaki sposób usytuowane są kanały w przewodzie kominowym oraz kto i w jaki sposób z nich korzystał. Ponadto Sąd rozstrzygnięcie swe oparł na dokumentach zgromadzonych w toku postępowania, które nie były podważane i kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zwrócenie się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w O. na okoliczność toczących się postępowań administracyjnych z udziałem pozwanego. Wniosek ten był spóźniony, albowiem o okolicznościach tych strona powodowa posiadała wiedzę i nic nie stało na przeszkodzie, by zgłosić go na wcześniejszym etapie postępowania, nie powodując jego przedłużania.

Zdaniem Sądu dowody osobowe w postaci zeznań świadków były zasadniczo jasne, logiczne i szczerze. Wskazywały one na sposób przebiegu komina w niniejszym budynku, podłączonych do niego lokali nr (...) oraz próbę rozwiązania powstałego sporu o dostęp do przewodu kominowego. Część z zeznań nacechowana była niepotrzebnymi emocjami, które eskalowały istniejący spór sąsiedzki pomiędzy pozwanym a najemczynią lokalu nr (...) - I. G. (1).

Nie bez znaczenia było przesłuchanie zawnioskowanych świadków, albowiem pozwoliły one na ustalenie czy zachowanie pozwanego zakłócało korzystanie z sąsiednich nieruchomości wykraczającymi ponad przeciętną miarę.

W ocenie Sądu sam fakt podłączenia pieca CO przez pozwanego do kanału dymowego nie stanowiło immisji. Używanie tego pieca, tj. rozpalenie w nim powodowałoby prawdopodobnie włączanie dymu do innego lokalu i wtedy takie zachowanie można by było rozważać w kontekście dokonywania immisji. Jak zgodnie wskazywali świadkowie pozwany nie korzystał z pieca CO podłączonego do jednego z przewodów komina, do którego podłączona była również lokatorka mieszkania nr (...), stosując się tym samym do wydanego zakazu korzystania z kanału dymowego. Taki stan utrzymywał się do chwili zamknięcia rozprawy. M. K. (1) zapewnił sobie alternatywny sposób ogrzewania, stosując piec elektryczny.

Zgodnie z art. 222 § 2 kc 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.

Każdy właściciel lokalu ma prawo do bezpośredniego korzystania z nieruchomości wspólnej, co oznacza, że może korzystać z całej nieruchomości wspólnej. Równoległe identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego z właścicieli lokalu splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych praw pozostałych właścicieli lokali. Uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli (zob. Wyrok Sądu Okręgowego w Siedlcach z dnia 28 listopada 2013 r. I C 418/13 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie I ACa 587/12, Zasada korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali. - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie).

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie ma fakt, że komin, którego dotyczy żądanie pozwu stanowi element nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu stosownie do art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2015, poz. 1892, zwaną dalej u.w.l.) 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. Nie sposób zatem przypisać kominów, w tym przewodów kominowych do poszczególnych lokali i nie może być wątpliwości, iż stanowią one części wspólne nieruchomości.

Niewątpliwie obie strony procesu mają świadomość, że komin i znajdujące się w nim przewody kominowe stanowią element wspólny nieruchomości. Powód kilkakrotnie w korespondencji z pozwanym powoływał się na tę okoliczność (k. 9v. i 79), zaś pozwany powołuje się na te okoliczności w odpowiedzi na pozew.

W niniejszej sprawie współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) Pieniężnego 7 w J. stanowią tzw. małą wspólnotę mieszkaniową.

Każdy ze współwłaścicieli ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W orzecznictwie

Sądu Najwyższego wyrażono dwa stanowiska dotyczące wykładni art. 206 kc. Według pierwszego z nich, art. 206 kc ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy; ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, Nr 3, poz. 37 oraz z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96). W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (OSNC 2009, Nr 4, poz. 53) wyjaśniono, że jeżeli sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie określa umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, to w takim przypadku, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy (a nie tylko jej fizycznej części) wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 kc, narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06). Drugie ze stanowisk, wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. postanowienia: z dnia 11 lutego 2009 r., V CSK 311/08, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09 oraz z dnia 14 października 2011 r., III CSK 288/10, nie publ.), wiąże granice uprawnionego posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela z wielkością jego udziału, zatem o bezprawnym posiadaniu rzeczy wspólnej można mówić wyłącznie wówczas, gdy współwłaściciel korzysta z rzeczy "ponad udział". Do przedstawionego wyżej zagadnienia odniósł się Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (nie publ.), w której opowiedział się za pierwszym, z przedstawionych wyżej, stanowisk. Podzielając stanowisko wyrażone w uchwale III CZP 88/12, należy zwrócić uwagę, że art. 206 kc przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 kc) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quod usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym przypadku, współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania innych współwłaścicieli możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 kc przez wyłączenie korzystania z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, zgodnie z powołaną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12. Dodać należy, że w uzasadnieniu uchwały wskazano, że do naruszenia uprawnień z art. 206 kc nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo, gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie współwłaściciele nieruchomości nie zawarli porozumienia określającego inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości, z okoliczności sprawy wynika również, że wzajemnie nie godzili się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości (przewodów kominowych), brak jest również orzeczenia Sądu w tym przedmiocie.

Reguły określone w art. 206 kc uzupełnia przepis art. 12 u.w.l., zgodnie z którym, zachowując wynikające z art. 140 kc prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi). W zakresie, w jakim nieruchomość wspólna nie jest niezbędna do korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, wspólnota mieszkaniowa ma prawo określić zasady korzystania z niej (zarząd nieruchomością wspólną). Decyzje w tym zakresie muszą pozostawać w zgodzie z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz nie powinny naruszać interesu właściciela lokalu.

Artykuł 6 u.w.l. powołuje do życia instytucję wspólnoty mieszkaniowej. Jest ona jednostką organizacyjną wyposażoną w zdolność prawną (może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana). To tzw. ułomna osoba prawna, a więc jednostka uregulowana w art. 33<sup>1</sup> kc Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa już w chwili nabycia własności pierwszego odrębnego lokalu przez osobę inną niż właściciel nieruchomości wyjściowe. Oczywiście jest zatem, że wspólnota istnieje także wówczas, gdy liczba lokali jest mniejsza od siedmiu, a jej istnienie rzutuje na zarząd nieruchomością wspólną wykonywany według przepisów o współwłasności ułamkowej.

Zgodnie z art. 19 u.w.l. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (przez co należy rozumieć współwłasność w częściach ułamkowych).

Oznacza to, że w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest, co do zasady, według reguł wskazanych w art. 199 i n. kc, a postępowania dotyczące zarządu toczą się w myśl art. 611 i n. kpc.

W niniejszej sprawie współwłaściciele lokali w nieruchomości ul. (...) Pieniężnego 7 w J. stanowią małą wspólnotę mieszkaniową, a decyzje winny zostać podejmowane wspólnie, zgodnie z literą prawa.

Budowa czy też przebudowa istniejącego komina w przedmiotowej nieruchomości będzie wiązała się ze znaczną ingerencją w budynek, a także w lokale należące do współwłaścicieli, a zatem czynność tę należałoby rozpatrywać w kategorii przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W przypadku zaś braku jednomyślnej zgody współwłaścicieli na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, zgodnie z treścią art. 199 zdanie drugie kc w, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przepis ten jest źródłem prawa kształtującego o szczególnym charakterze, gdyż zmiana w treści stosunku współwłasności (polegająca na odstępstwie od zasady jednomyślności) wprowadzana jest nie mocą oświadczenia woli złożonego przez współwłaścicieli, lecz na podstawie orzeczenia sądu.

Wskazać raz jeszcze trzeba na przewidziany w kodeksie cywilnym tryb postępowania w przypadku braku zgody współwłaścicieli do dokonania czynności dotyczącej rzeczy wspólnej (art. 199 kc- 203 kc) 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. Jednakże ewentualne postępowanie o wyrażenie przez Sąd zgody na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu należy do spraw nieprocesowych i toczy się w oparciu o art. 611 i n. kpc.

Mając powyższe na uwadze brak było podstaw do uwzględnienia żądania pozwu w niniejszej sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 kpc, który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Strona pozwana przedstawiła spis kosztów, jednakże Sąd nie uwzględnił wszystkich wskazanych tam stawek. Do niezbędnych kosztów po stronie pozwanej przyjęto kwotę 480 zł, która stanowi koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 5 pkt 7 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, poniesione przez stronę pozwaną wydatki związane ze stawiennictwem świadków na rozprawie w wysokości 172,61 zł, kwotę 444,65 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu pełnomocnika pozwanego na terminy rozpraw. Sąd zasądził również zwrot kwoty 11,00 zł (k. 234, k. 250), która to kwota wynika z opłaty dokonanej przez pozwanego za wydanie kserokopii operatu szacunkowego z wyceny lokalu mieszkalnego ul. (...), albowiem dokument ten nie został w całości doręczony przez stronę powodową.