

Sygn. akt II Ca 175/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Maciej Ejsmont (del.)

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z.**

przeciwko **M. M. i J. M.**

o zapłatę 1.809,08 zł

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Ząbkowicach Śląskich

z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 355/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I i II w ten sposób, że zasądzoną od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 1.809,08 zł obniża do kwoty 1.670,93 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt 93/100)zł, przy czym odsetki ustawowe liczone od dnia 11 marca 2011r. należne będą od kwoty 1,01 (jeden i zero jeden) zł, a koszty procesu obniża do 608,70 zł;

II. oddala dalej idącą apelację;

III. zasądza od pozwanych na rzecz strony powodowej 247,50 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt II Ca 175/ 13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Ząbkowicach Śląskich zasądził solidarnie od pozwanych M. M. i J. M. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w Z. kwotę 1809,08 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi

- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.03.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.04.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.05.2011 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.06.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.07.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.08.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.09.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.10.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.11.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.12.2011 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.01.2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.02.2012 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 139,16 zł od dnia 11.03.2012 r. do dnia zapłaty;

zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 708 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 600 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego dnia 19 kwietnia 1989r. pozwani J. i M. małżonkowie (...) zakupili lokal mieszkalny nr (...) położony w Z. przy ulicy (...), składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, wc i przedpokoju, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Ząbkowicach Śląskich prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) i z własnością tego lokalu łączy się udział wynoszący 1/11 części we własności terenu i w częściach wspólnych budynku objęty KW nr (...).

Przed kupnem tego mieszkania pozwany J. M. był jego najemcą i wówczas lokal ten wyposażony był w piec kafłowe, które były podłączone do trzech kominów.

Przed zakupem lokalu pozwani J. i M. M. wykonali w nim na własny koszt instalację centralnego ogrzewania

Wykonana przez pozwanych instalacja centralnego ogrzewania została podłączona do nowo wybudowanego komina, który został dobudowany do budynku na jego zewnętrznej ścianie. Do komina tego była i jest podłączona tylko instalacja z mieszkania pozwanych. Właściciele innych lokali w budynku położonym w Z. przy ulicy (...) nie korzystają z tego komina, ani nie mają możliwości podłączenia się do niego.

Dnia 31 marca 2003r. dotychczasowy zarządca budynku – Zarząd (...) w Z. – przekazał budynek Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) Z..

Strona powodowa informowana przez lokatorów o dymie wydobywającym się z komina użytkowanego przez pozwanych, pismem z dnia 14 lutego 2011r. zwróciła się do Spółdzielni Usług (...) w Z. o przeprowadzenie próby szczelności tej instalacji kominowej.

Pismem z dnia 23 lutego 2011r. właściciel lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w Z. W. R. poinformował Przewodniczącego Zarządu strony powodowej M. P., że spod podłogi w jego mieszkaniu wydobywa się dym, co najprawdopodobniej było wynikiem nieszczelności przewodu kominowego użytkowanego przez pozwanych.

Po sprawdzeniu szczelności przewodu kominowego od węglowego kotła centralnego ogrzewania należącego do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Z., Spółdzielnia Pracy Usług (...) pismem z dnia 18 marca 2011r. poinformowała powoda, że stwierdziła, iż przewód ten jest nieszczelny i jego stan nie pozwala na jego

dalszą eksploatację. Jednocześnie poinformowano powoda, że zakazuje się palenia w kotle centralnego ogrzewania należącego do mieszkania nr (...) do czasu naprawienia przewodu kominowego i ponownego sprawdzenia jego szczelności.

Dnia 04 kwietnia 2011r. pozwany J. M. zawarł z W. K. umowę o dzieło, której przedmiotem była naprawa przewodu kominowego mieszkania nr (...) w budynku położonym w Z. przy ulicy (...). Strona powodowa odmawiała pozwanym przeprowadzenia i sfinansowania remontu komina.

Wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie tej pracy wynosiło 1.168 zł, którą to kwotę uiszcili pozwani. Nadto pozwani pokryli koszty zakupu koniecznych materiałów budowlanych, które opiewały na kwotę 3.955,98 zł, łącznie za naprawę komina zapłacili oni kwotę 5.123,98 zł. Wszystkie faktury wystawione były na stronę powodową, ale odbierał je pozwany J. M..

Po wykonaniu prac remontowych przewodu kominowego pozwany J. M. przekazał dokument umowy o dzieło z dnia 04 kwietnia 2011r., w której wpisano jako zamawiającego Wspólnotę Mieszkaniową reprezentowaną przez J. M., do podpisu Przewodniczącemu Zarządu strony powodowej M. P. i ten ją podpisał.

Wspólnota Mieszkaniowa nie wyraziła zgody na remont komina należącego do mieszkania pozwanych, nie upoważniła ani zarządu, ani pozwanego J. M. do zawarcia w jej imieniu umowy o dzieło. Właściciele lokali nie podjęli uchwały dotyczącej przeznaczenia środków Wspólnoty na remont tego przewodu kominowego.

Pismem z dnia 13 kwietnia 2011r. pozwany J. M. złożył powodowi faktury VAT za prace remontowe komina i wezwał powoda do uregulowania należności. W odpowiedzi na to pismo Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował pozwanego, że powód nie jest administratorem przedmiotowego komina, że jest to komin pozwanych, przypisany wyłącznie do ich lokalu oraz że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nigdy nie upoważnił go do zawierania jakichkolwiek umów w imieniu powoda. W związku z tym Zarząd odmówił zapłaty za remont tego przewodu kominowego.

Od marca 2011r. pozwani J. i M. małżonkowie (...) zaprzestali uiszczania na rzecz powoda zaliczek na fundusz remontowy. Pismem z dnia 25 stycznia 2012r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.391,60 zł tytułem zaległości w opłatach na fundusz remontowy za 2011r.

Pozwany J. M. pismem z dnia 13 lutego 2012r. poinformował powoda, że w całości pokrył koszty w kwocie 5.123,98 zł związane z remontem komina będącego częścią wspólną budynku. Pozwany odliczył z uiszczonej przez siebie kwoty wartość przypadającą na jego udział w częściach wspólnych nieruchomości i stwierdził, że posiada wobec powoda wierzytelność w kwocie 4.560,34 zł. Wobec tego oświadczył on, że potrąca kwotę 1.391,60 zł swoich zaległości w opłatach na fundusz remontowy ze swojej wierzytelności względem Wspólnoty i jednocześnie podał, że do czasu rozliczenia pozostałej kwoty nie zamierza w dalszym ciągu uiszczać zaliczek na fundusz remontowy.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2012r. pozwana (...) została wezwana przez powoda do zapłaty kwoty 1.809,08 zł z tytułu zaległości w opłatach na fundusz remontowy za okres od marca 2011r. do marca 2012r.

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art.498 k.c., art. 3 ust. 2, art. 2 ust. 4, art.13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, art. 481 k.c.

Pozwani zaskarżając apelacją powyższy wyrok w całości zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, art. 233 § 1 k.p.c., pominięcie dowodu z przesłuchania świadka. Pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna w części.

Istota sporu sprowadza się do oceny **czy żaroodporny wkład kominowy w kominie** dobudowanym do ściany zewnętrznej budynku i będącym elementem jego elewacji, **użytkowanym tylko i wyłącznie przez pozwanych**, stanowi część nieruchomości wspólnej stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli lokali, czy też stanowi część składową lokalu będącego indywidualną własnością pozwanych, a co za tym idzie czy poniesione przez pozwanych nakłady na zakup niezbędnych materiałów do przeprowadzenia remontu komina, to jest: kwota 138,15 zł stanowiąca równowartość 1 sztuki płyty dachowej, kwota 3.211,19 zł stanowiąca równowartość 14 szt. rur 200x150/1000, kwota 461,40 zł stanowiąca równowartość trójkąta i wyczystki, kwota 145,24 zł stanowiąca równowartość 1 szt. rury 200x150/0500 (vide: k. 57-59) oraz poniesione przez pozwanych nakłady na wynagrodzenie za naprawę przewodu kominowego w kwocie 1.168 zł, która to naprawa polegała na zamontowaniu wkładu żaroodpornego w przewodzie kominowym (vide: k. 60) są kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, czy też są kosztami pozwanych jako właścicieli przedmiotowego lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego w powyższych okolicznościach niniejszej sprawy uznać należy zgodnie z treścią art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, **że wkład kominowy będący integralną częścią systemu grzewczego lokalu** służy wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanych, zatem stanowi indywidualną własność pozwanych, co oznacza, że powódka nie ma obowiązku ponosić kosztów związanych z jego montażem. Powódka ma natomiast obowiązek ponieść koszty 1 sztuki płyty dachowej w kwocie 138,15 zł, bowiem niewątpliwie jej zamontowanie stanowi koszt utrzymania nieruchomości wspólnej, tak jak kosztem utrzymania nieruchomości wspólnej będzie koszt wykonania elewacji zewnętrznej komina.

Zatem Sąd Rejonowy nie naruszył art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali ani też art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy nie odniósł się do zarzutu pominięcia dowodu z przesłuchania świadka M. P., bowiem pozwani nie wskazali na czym polegało naruszenie przepisów postępowania.

W świetle powyższego uznać należy na podstawie art. 498 § 1 k.c. za zasadny zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia co do kwoty 138,15 zł.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił dalej idącą apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. art. 391 § 1 k.p.c.