

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

27 stycznia 2016

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu w VIII. Wydziale Cywilnym

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agata Cieśla

Protokolant Aleksandra Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie 22 stycznia 2016 we W.

sprawy z powództwa W. (...)nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...)

przeciwko B. L.

o nakazanie

I. nakazuje pozwanemu B. L., aby udostępnił lokal mieszkalny numer (...) położony we W. przy ulicy (...) celem przeprowadzenia przez stronę powodową, za pośrednictwem uprawnionych do tego osób, okresowej kontroli polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych i przewodów kominowych;

II. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 287 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 240 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Pozwem z 10 kwietnia 2015 strona powodowa W. (...)nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W., powołując się na art. 13 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali, wniosła o nakazanie pozwanemu B. L., aby udostępnił lokal, którego jest właścicielem, znajdujący się we W. przy ul. (...) (...), celem:

- przeprowadzenia przez jedną uprawnioną do tego osobę (kominiarza) inwentaryzacji przewodów kominowych, do których dostęp można uzyskać jedynie z lokalu należącego do pozwanego, na którą to czynność składa się wejście przez kominiarza do każdego pomieszczenia w lokalu, zawierającego dostęp do przewodu kominowego i zbadanie go przy udziale osoby, która w tym czasie będzie przebywała na dachu budynku, przy ujęciu przewodu kominowego,

- przeprowadzenia przez jedną uprawnioną do tego osobę (pracownika spółki gazowniczej) przeglądu instalacji gazowej znajdującej się w tym lokalu, co jest możliwe tylko przez wejście do wnętrza lokalu, na którą to czynność składa się wejście przez uprawnioną osobę do każdego pomieszczenia w lokalu zawierającego zawór gazowy, rurę gazową, bądź inne urządzenie wykorzystujące instalację gazową oraz ich sprawdzenie pod kątem szczelności i sprawności. Nadto strona powodowa żądała zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwany, będący właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W., 22 sierpnia 2014 nie wpuścił do swojego mieszkania pracowników zakładu kominiarskiego, czym uniemożliwił przeprowadzenie inwentaryzacji przewodów kominowych, stanowiących część wspólną budynku. Strona powodowa wskazała, że w prawie budowlanym przewidziany jest obowiązek corocznego przeprowadzania takiej inwentaryzacji, nadto kontrola przewodów kominowych w lokalu pozwanego w 2013 wykazała nieprawidłowości. Nadto 01 kwietnia 2011, 12 czerwca 2012, 12 kwietnia 2013 oraz 04 kwietnia 2014 pozwany nie umożliwił

uprawnionym pracownikom zbadania prawidłowości funkcjonowania instalacji gazowej w swoim lokalu. Również w maju 2014 pozwany nie dopuścił do pełnego i rzetelnego przeprowadzenia w jego mieszkaniu okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia. Strona powodowa wskazała, że skierowanie pozwu poprzedzonego było wezwaniem pozwanego do udostępnienia lokalu oraz podjęciem uchwały numer (...) przez mieszkańców budynku znajdującego się przy ulicy (...) oraz mieszkańców budynków przyległych, w przedmiocie wytoczenia niniejszego powództwa.

W odpowiedzi na pozew (k. 57) pozwany B. L. wniósł o odrzucenie pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu od strony powodowej według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany argumentował, że kontrole okresowe nie są zobowiązaniem cywilnym i nakazanie właścicielowi lokalu przeprowadzenie kontroli przez zarządcę nieruchomości wspólnej jest nieuzasadnione. Zdaniem pozwanego, to właściciel lokalu, nie zarządca, na podstawie art. 62 ustawy prawo budowlane zobowiązany jest do przeprowadzenia kontroli okresowych, których w swojej ocenie dokonywał należycie. Pozwany zarzucił, że uchwała wspólnoty o przeprowadzeniu spisu z natury przewodów kominowych została podjęta w 2012 i dotyczyła nieruchomości wspólnej, nie zaś wydzielonych lokali.

W piśmie procesowym z 16 grudnia 2015 (k. 66) strona powodowa wskazała, że podstawą materialnoprawną powództwa jest art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, zaś obowiązek przeprowadzania kontroli przewiduje art. 62 ust. 1 pkt 1 lit c ustawy prawo budowlane. Strona powodowa wskazała, że ma na celu uzyskania tytułu prawnego do podjęcia czynności umożliwiających realizację spoczywających na niej obowiązków. Z kolei przeglądy dokonywane we własnym zakresie przez pozwanego miały miejsce w 2009 i 2011, nie mają więc wpływu na zasadność powództwa.

Postanowieniem wydanym na rozprawie 22 stycznia 2016 Sąd oddalił wniosek pozwanego o odrzucenie pozwu (k. 71).

Na rozprawie 22 stycznia 2016 (k. 72) pozwany wniósł o oddalenie powództwa, argumentując, że jego zdaniem strona powodowa chce przejąć zarząd nad jego nieruchomością i dokonać spisu z natury rzeczy znajdujących się w mieszkaniu.

### **Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:**

Pozwany B. L. jest właścicielem lokalu numer (...) położonego przy ulicy (...) we W..

[ **dowód** treść księgi wieczystej nr (...) k. 24 - 28]

W. (...)nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. podjęła 25 września 2001 uchwałę numer (...), na mocy której zarząd nieruchomością wspólną został powierzony Prywatnemu Zarządowi M. (...) z siedzibą we W., na zasadach określonych w odrębnej umowie.

Pełnomocnictwa do podpisania w imieniu Wspólnoty umowy o zarządzanie udzielono R. K..

[ **dowody:** uchwała nr (...) 25.09.2001 - akt notarialny rep. (...)k. 16 – 17,

lista głosujących k. 18]

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. zawarła 25 września 2001 umowę powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z Prywatnym (...) z siedzibą we W..

[ **dowód** umowa powierzenia zarządu nieruchomością wspólną z aneksem k. 18 v. – 23]

Pozwany B. L. w kwietniu 2011, czerwcu 2012, kwietniu 2013 oraz kwietniu 2014 uniemożliwił przeprowadzenie przeglądów instalacji gazowej w stanowiącym jego własność lokalu mieszkalnym numer (...).

[ **dowody** protokoły przeglądu instalacji gazowej k. 36 – 43]

W trakcie okresowej kontroli przewodów kominowych 04 lipca 2013 w lokalu pozwanego stwierdzono niedrożną wentylację grawitacyjną w kuchni.

[ **dowód** protokół okresowej kontroli przewodów kominowych k. 34]

W maju 2014 pozwany B. L. nie udostępnił swojego lokalu na potrzeby okresowej kontroli sprawdzania stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego oraz jego otoczenia.

[ **dowód** protokół z maja 2014 k. 44 – 45]

Zarządca nieruchomości - Prywatny (...) z siedzibą we W., pismem z 12 sierpnia 2014, zwrócił się do pozwanego o udostępnienie jego lokalu mieszkalnego 22 sierpnia 2014 w celu wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych.

[ **dowód** pismo do pozwanego z 12 sierpnia 2014 k. 32]

W 2014 przegląd przewodów kominowych w nieruchomości położonej we W. przy ulicy (...) nie mógł się odbyć z powodu nie udostępniania przez pozwanego lokalu mieszkalnego numer (...).

Pozwany, mimo prawidłowego powiadomienia o terminie przeglądu i obecności w mieszkaniu, odmówił zgody na udostępnienie swojego lokalu.

[ **dowody:** informacja z 26 sierpnia 2014 k. 29,

potwierdzenie wykonania usługi z 22 sierpnia 2014 k. 30,

notatka służbowa k. 31,

protokół roboczy k. 33]

W. (...)nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. 08 sierpnia 2014 podjęła uchwałę w sprawie skierowania do sądu powództwa o nakazanie udostępnienia lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) we W. w celu wykonania inwentaryzacji przewodów kominowych.

[ **dowód** uchwała (...)wraz z listą głosujących k. 46 - 46v.]

Strona powodowa, pismem z 18 grudnia 2014, wezwała pozwanego do udostępnienia zajmowanego przez niego lokalu w celu dokonania przez uprawnione do tego osoby inwentaryzacji przewodów kominowych oraz przeglądu instalacji gazowej.

[ **dowód** pismo do pozwanego z 18 grudnia 2014 k. 47-47v.]

Przewody kominowe oraz instalacja gazowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. przebiegają przez mieszkanie pozwanego.

Wykonanie okresowej kontroli sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych i instalacji gazowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. wymaga dostępu do lokalu mieszkalnego pozwanego.

[ **dowód** okoliczność bezsporna,

szkic położenia przewodów wentylacyjnych k. 58]

**W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny sprawy jest co do zasady bezsporny. Fakt, iż pozwany B. L. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...)położonego we W. przy ulicy (...), związane z tym członkostwo pozwanego we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) we W. oraz fakt odmowy przez pozwanego dostępu do swojego lokalu pracowników posiadających stosowne kwalifikacje, co uniemożliwiło dokonanie przeglądu przewodów kominowych oraz instalacji gazowej, nie był przez strony kwestionowany. Pozwany nie podważał również faktu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w sprawie wytoczenia niniejszego powództwa, jak też okoliczności sprawowania zarządu nieruchomością przez Prywatny Zarząd Mieszkaniami Spółkę z o.o. z siedzibą we W.. Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem do tego czy pozwany jest zobowiązany do wpuszczenia do własnego lokalu mieszkalnego pracowników w celu dokonania okresowego przeglądu przewodów kominowych oraz instalacji gazowej.

Materialnoprawną podstawą żądania pozwu jest art. 13 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali (Dz.U.2015.1892 j.t.), zgodnie z którym na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.

Powyższy artykuł ustanawia tzw. współwłasność przymusową. Jej składnikami są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak również elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach. Jak podnosi się w orzecznictwie, muszą to być takie elementy instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, ale także choćby w minimalnym zakresie służą na rzecz nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 31.03.2015, sygn. I ACa 957/14). Bezsporne jest, że przewody kominowe oraz instalacja gazowa, które przechodzą przez lokal mieszkalny pozwanego, są właśnie składnikami opisywanej współwłasności przymusowej, gdyż służą na rzecz całej nieruchomości. W tym wypadku następuje ograniczenie prawa własności lokalu pozwanego, dzieje się tak jednak w celu ochrony wspólnego dobra mieszkańców przedmiotowej nieruchomości. Ochrona prawa własności pozwanego nie może się bowiem odbywać kosztem innych dóbr lub praw. W zgodzie z dyspozycją art. 64 § 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej prawo własności pozwanego zostało ograniczone właśnie w drodze ustawowej, poprzez regulację art. 13 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 o własności lokali. Możliwość wytoczenia niniejszego powództwa w oparciu o wskazany artykuł jest ugruntowana w literaturze i orzecznictwie.

Z kolei obowiązek wykonania okresowych kontroli wynika z art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. c ustawy z 07 lipca 1994 prawo budowlane (Dz.U.2013.1409 j.t.), który stanowi, iż obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

Z powyższych regulacji prawnych wynika obowiązek po stronie powodowej przeprowadzania okresowych przeglądów instalacji gazowych oraz przewodów kominowych, jak również obowiązek pozwanego B. L. udostępnienia własnego lokalu na ten cel. Pozwany wielokrotnie uniemożliwiał dokonanie powyższego. Działo się tak pomimo pisemnych próśb o udostępnienie lokalu oraz przesądowego wezwania. Sąd wskazuje, że zgodnie z protokołem okresowej kontroli przewodów kominowych z 04 lipca 2013, w lokalu pozwanego wentylacja grawitacyjna w kuchni była niedrożna, co dodatkowo wskazuje na konieczność przeprowadzenia stosownej kontroli. Podkreślenia wymaga, że obowiązek dokonywania przeglądów służy bezpieczeństwu zarówno mieszkańców budynku, w którym znajduje się lokal pozwanego, jak również budynków sąsiednich. Sąd nadto zwraca uwagę na fakt, iż pozwany nie wykazał, że we własnym zakresie zatrudnił uprawnione do tego osoby, które dokonały stosownych przeglądów. Ustawa prawo budowlane w art. 62 ust. 5 i 6 wskazuje, że kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych gazowych mogą przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje wymagane przy wykonywaniu dozoru nad eksploatacją urządzeń, instalacji oraz sieci gazowych, natomiast kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych powinny przeprowadzać osoby posiadające kwalifikacje mistrza w rzemiośle kominiarskim - w odniesieniu do przewodów dymowych oraz grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych, oraz osoby posiadające uprawnienia budowlane odpowiedniej specjalności - w odniesieniu do przewodów kominowych, o których mowa w pkt 1, oraz do kominów przemysłowych, kominów wolno stojących oraz kominów lub przewodów kominowych, w których ciąg

kominowy jest wymuszony pracą urządzeń mechanicznych. Zaznaczyć należy, iż w świetle powyższych przepisów, pozwany nie jest uprawniony do samodzielnego dokonywania przeglądu.

Nie wchodząc w rozważania natury lingwistycznej, w ocenie Sądu nie budził wątpliwości zamiar strony powodowej przeprowadzenia kontroli okresowej w postaci przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych w mieszkaniu pozwanego. Wskazuje na to chociażby sama treść pozwu, w którym strona powodowa używa wyrażeń „kontrola przewodów kominowych” oraz „przeгляд instalacji gazowej”. Bezpodstawne są twierdzenia pozwanego, iż strona powodowa, wytaczając niniejsze powództwo, ma na celu dokonanie spisu z natury jego mieszkania. Roszczenie strony powodowej sformułowane jest jednoznacznie i ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa nie tylko innym lokatorom przedmiotowej nieruchomości, lecz również samemu pozwanemu. Okoliczność, iż w mowie potocznej, zamiast sformułowania „przeгляд” czy „kontrola”, użyto zwrotu „inventaryzacja”, nie zmienia faktu, że strona powodowa podejmowała działania mające na celu dokonanie wyżej wskazanych przeglądów i kontroli.

Mając na względzie powyższe ustalenia i oparte na nich rozważania, powództwo jako uzasadnione podlegało uwzględnieniu, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W świetle § 3 do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Na poniesione przez stronę powodową koszty składa się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 30 zł, koszty zastępstwa procesowego ustalone zgodnie z § 8 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.) na kwotę 240 zł oraz opłata skarbową uiszczoną od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Ogółem poniesione przez stronę powodową koszty procesu wyniosły 287 zł i w oparciu o powołaną regulację pozwany został zobowiązany do ich poniesienia, co znalazło swój wyraz w punkcie II. sentencji wyroku.