

**Sygn. akt: I C 1068/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2019r.

**Sąd Rejonowy w Kętrzynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Tomasz Cichocki
Protokolant:	p.o. sekretarza sądowego Emilia Strzelczyk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 czerwca 2019 r. w K.

sprawy z powództwa H. Ż.

przeciwko S. Z.

o roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

I. powództwo oddała w całości;

II. zasądza od powódki H. Ż. na rzecz pozwanego S. Z. kwotę 917,00zł (dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

### UZASADNIENIE

Powódka H. Ż. wniosła o zobowiązanie pozwanego do przeprowadzenia w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się wyroku na własny koszt remontu urządzeń grzewczo – kominowych w budynku przy ul. (...) w K., polegającego na usunięciu zakłóceń ciągu kominowego, stwierdzonych przez biegłego z zakresu kominiarstwa w sposób przez niego wskazany oraz o obciążenie pozwanego kosztami procesu. Podniosła, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w K.. Pozwany 3 lata temu przeprowadził remont urządzeń grzewczo – kominowych, polegający na przebudowie ogrzewania piecowego lokalu nr (...) na centralne ogrzewanie. Przeprowadzone prace remontowe doprowadziły do zakłóceń ciągu kominowego. Od czasu przeprowadzenia remontu w lokalu powódki czuć nieprzyjemny zapach przedostający się przez otwory wentylacyjne, który rozprzestrzenia się po całym mieszkaniu powódki, powodując pieczenie i bóle żołądka. W związku z tym powódka zleciła dokonanie kontroli urządzeń kominowych mistrzowi kominarskiemu, który w opinii stwierdził nieprawidłowości skutkujące zakłóceniami ciągu. Pozwany nie zareagował na żądania powódki usunięcia nieprawidłowości.

Pozwany S. Z. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że jest ono bezzasadne i przedwczesne, albowiem wspólnota mieszkaniowa, której członkami są strony, wyraziła chęć naprawy ewentualnych usterek zgłaszanych przez powódkę. Powódka z niewiadomych przyczyn zrezygnowała z tej pomocy i wystąpiła z powództwem. Podniósł, że za ekspertyzę przedłożoną przez powódkę zapłaciła wspólnota mieszkaniowa. Wskazał także, że remont instalacji grzewczej przeprowadził 15 lat wcześniej a 3 lata temu jak twierdzi powódka. Podniósł także, że nie widzi swojej winy a działania powódki nakierowane są na dokuczenie mu.

Sąd ustalił, co następuje:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.. Pozwany jest właścicielem lokalu nr (...) w tym budynku, położonego pod lokalem mieszkalnym powódki. Przez obydwie mieszkania przechodzi trzon kominowy, w którym znajdują się przewody wentylacyjne obydwu mieszkań.

(bezsporne)

W 2003r. pozwany przeprowadził remont instalacji grzewczej w wyniku, którego zainstalował w swoim mieszkaniu centralne ogrzewanie z piecem gazowym.

(d.: decyzja – k. 24, faktura vat – k. 23)

Od listopada 2013r. powódka zaczęła zgłaszać, iż odczuwa w swoim lokalu nieprzyjemne zapachy, które wydobywają się z przewodów wentylacyjnych w jej mieszkaniu i pochodzą z mieszkania pozwanego. W związku z tym, w 2018r. zleciła J. P. prowadzącemu Zakład Usług (...) w B. wykonanie ekspertyzy kominiarskiej. W wyniku przeprowadzonych oględzin J. P. ustalił, że na wysokości sufitu w mieszkaniu powódki (lokalu nr (...)) przerwane są 3 przewody wentylacyjne – przewód wentylacyjny z kuchni oraz łazienki powódki i 1 przewód wentylacyjny z mieszkania nr (...). Występuje tam brak połączenia bloczków ceramicznych na odcinku 30-40 cm. Brak tych bloczków powoduje zakłócenia ciągu kominowego w mieszkaniu nr (...). Wskazał, że należy wykonać połączenie przewodu wentylacyjnego z mieszkania nr (...) na przerwanym odcinku rurą spiro, natomiast w mieszkaniu nr (...) zrobić wyprowadzenie rurą spiro lub wstawić trójniki kominowe z przewodu kominowego do kratki wentylacyjnej z kuchni i łazienki. Wskazał także, że wyloty komina górne i boczne są usytuowane zbyt nisko względem spadku dachu i może to mieć wpływ na zakłócenia ciągu kominowego. Zalecił podwyższenie przewodów wentylacyjnych oraz zamontowanie nasady kominowej typu H lub cylindrycznej.

(d.: zeznania świadków: M. C. – k. 44 – 44v, E. Z. – k. 44v, ekspertyza kominiarska J. P. - k. 8, zeznania świadka J. P. – k. 162-162v)

Ekspertyza ta została przedłożona przez powódkę (...) sp. z o.o. w K. – zarządcy wspólnoty. Wspólnota mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w kwietniu 2018r. podjęła uchwałę o wykonaniu remontu kominów w budynku wspólnoty.

(d.: zawiadomienie o treści uchwały - k. 21v)

Powódka w dniu 08.10.2018r. złożyła pisemne oświadczenie do (...) o rezygnacji z kolejnej ekspertyzy kominiarskiej oraz wstrzymaniu działań dotyczących przewodu wentylacyjnego.

(d.: oświadczenie powódki – k. 21 )

Przez mieszkanie powódki i powoda przechodzi trzon kominowy. W trzonie tym znajdują się: przewód wentylacyjny łazienki mieszkania nr (...), przewód wentylacyjny kuchni mieszkania nr (...), przewód wentylacyjny łazienki mieszkania nr (...) i przewód wentylacyjny kuchni mieszkania nr (...) oraz przewód spalinowy, do którego podłączony jest kocioł gazowy w mieszkaniu nr (...). Przewody wentylacyjne obsługujące łazienki i kuchnie lokali nr (...) zostały wykonane z bloczków ceramicznych – kształtek kominowych. Przewody te zostały wykonane niedokładnie, a wręcz niechlujnie, brakuje całych elementów (kształtek) w częściach stropowych pomiędzy mieszkaniem nr (...), a mieszkaniem położonym powyżej, tj. mieszkaniem nr (...), niedokładne są również wiązania pomiędzy kształtkami. Skutkuje to nieszczelnością przewodów. Trzon kominowy został także nieprawidłowo wyprowadzony w części wylotowej nad dachem. Nieprawidłowości te mogą powodować zakłócenia w działaniu wentylacji. Kocioł gazowy w mieszkaniu nr (...) jest podłączony prawidłowo do samodzielnego pojedynczego przewodu kominowego, który został uszczelniony wkładem odpornym na działanie spalin.

Nieprawidłowości w postaci braku kształtek w części stropowej pomiędzy mieszkaniem nr (...) a mieszkaniem powyżej, tj. mieszkaniem nr (...) powstały w czasie budowania kominów. Nie powstały one wskutek wykonywania prac instalacyjnych lub remontowych w mieszkaniu nr (...) położonym poniżej mieszkania powódki i lokalu nr (...).

Nieszczelność wskutek niedokładnego wykonania przewodów występuje również pomiędzy przewodem wentylacyjnym kuchni i przewodem wentylacyjnym łazienki w lokalu nr (...) na wysokości wlotów – kratek wentylacyjnych w mieszkaniu nr (...). Może to powodować zakłócenia w działaniu wentylacji w mieszkaniu nr (...). Ponadto wentylacja grawitacyjna wymaga do prawidłowego funkcjonowania nieszczelnej stolarki okiennej umożliwiającej nawiew powietrza z zewnątrz w postaci uchylonych okien, otwartych nawiewników okiennych lub naturalnych nieszczelności budynku. Ani mieszkanie powódki ani pozwanego nie są wyposażone w nawiewniki.

(d.: opinia biegłego L. K. – k. 171-178)

#### Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów prywatnych, które nie były wzajemnie kwestionowane przez strony, zeznań świadków oraz opinii biegłego z zakresu kominiarstwa.

Generalnie Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków, w szczególności zeznaniom świadka J. P., który na zlecenie powódki wykonywał opinię prywatną i dokonywał oględzin komina i przewodów wentylacyjnych przechodzących przez mieszkanie powódki i pozwanego. Zeznania wskazanego świadka nie były kwestionowane, nie przedłożono dowodów przeciwnych i zyskały one potwierdzenie w ustaleniach opinii biegłego L. K.. Sąd dał także wiarę zeznaniom świadka M. C., które dotyczyły działań zarządcy wspólnoty w zakresie zgłaszanych przez powódkę problemów z wentylacją. Natomiast zeznania pozostałych świadków: E. Z., B. I., M. Ż. i A. M. nie miały istotnego znaczenia dla sprawy. Sprowadzały się one bowiem do relacji subiektywnych odczuć świadków oraz oceny relacji istniejących pomiędzy powódką a pozwanym.

Biorąc pod uwagę, iż żądanie pozwu opierało się na założeniu istnienia nieszczelności pomiędzy przewodami wentylacyjnymi mieszkania powódki a pozwanego, które są wynikiem przeprowadzanego przez pozwanego remontu, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu kominiarstwa L. K. (opinia k. 171-178). Opinia biegłego nie była kwestionowana przez strony. Jest jasna, nie zawiera sprzeczności i została wydana po przeprowadzeniu oględzin spornego komina. Stąd Sąd podzielił wnioski opinii w całości.

Z wniosków wskazanej opinii wynika w sposób jednoznaczny, iż występują zakłócenia działania wentylacji w mieszkaniu nr (...), tj. mieszkaniu powódki, a jednocześnie działania remontowe podjęte przez pozwanego nie miały żadnego wpływu na wystąpienie tych nieprawidłowości. Są one bowiem skutkiem nieprawidłowego wybudowania trzonu kominowego, w którym dopuszczono do przerywania ciągłości przewodów wentylacyjnych mieszkania nr (...) i mieszkania nr (...) na wysokości stropu mieszkania powódki oraz nieszczelności pomiędzy przewodami wentylacyjnymi kuchni i łazienki w mieszkaniu powódki. Komin jest także nieprawidłowo wybudowany w stosunku do połaci dachowej, jest bowiem zbyt niski. Jednocześnie fakt, iż wskazany brak ciągłości przewodów wentylacyjnych występuje na wysokości stropu mieszkania powódki, wyklucza by mógł być to skutek przeprowadzania remontu przez pozwanego. Z kolei podłączenie pieca gazowego pozwanego do przewodu spalinowego, zostało wykonane prawidłowo.

Strona powodowa nie wskazała podstawy prawnej swojego żądania. Mając na uwadze okoliczności sprawy oraz twierdzenia pozwu, należy przyjąć, iż upatrywała ona podstawy prawnej swojego żądania w treści art. 222§2 k.c., zgodnie z którym właścicielowi przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą oraz art. 415 k.c. w zw. z art. 363§1 k.c. zgodnie z którymi, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę obowiązany jest do jej naprawienia. Natomiast naprawienie szkody powinno nastąpić wg wyboru poszkodowanego, bądź przez przywrócenie stanu poprzedniego, bądź przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej.

Powództwo nie jest zasadne.

Należy mieć na uwadze, iż postępowanie dowodowe nie potwierdziło tezy, iż to pozwany jest odpowiedzialny za zakłócenia ciągu kominowego w mieszkaniu powódki. Zaprzeczają temu wprost wnioski opinii, z których wynika, że nieszczelności, które są tego przyczyną, nie są wynikiem działań pozwanego, a istnieją od czasu wybudowania komina.

Tym samym brak jakichkolwiek podstaw do zobowiązania pozwanego do usunięcia skutków w/w nieszczelności czy naprawienia wyrządzonej przez siebie szkody.

Należy również mieć na uwadze, iż komin, jako urządzenie, które nie służy wyłącznie do użytku pozwanego lub powódki, jest częścią nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego pozwany nie ma także legitymacji biernej do występowania w procesie, zwłaszcza w sytuacji w której nie spowodował nieprawidłowego działania wentylacji w mieszkaniu własnym i powódki.

Wobec powyższego Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd ustalił na podstawie §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800 ze zm.) z uwzględnieniem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Brak przy tym, w ocenie Sądu, podstaw do twierdzenia jakoby w chwili wystąpienia z powództwem powódka miała usprawiedliwione podstawy do przekonania, iż to pozwany jest odpowiedzialny za nieprawidłowe działanie wentylacji.