

Sygn. akt II Ca 690/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Maria Kolcz

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Ś.

przeciwko B. G., E. G., J. G., M. O. i P. O.

o eksmisję

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 22 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 538/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 137 zł tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 60 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 630,83 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt II Ca 690/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy, po uzupełnieniu postępowania dowodowego po uchyleniu przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 maja 2013 roku w sprawie sygn. akt V CZ 15/13 wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 17 stycznia 2013 roku w sprawie sygn. akt II Ca 897/12, uchylającego wyrok Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 22 sierpnia 2012 roku, sygn. akt I C 536/538/12 i przekazującego sprawę Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania, **ponad ustalenia Sądu Rejonowego, które uznał za własne, ustalił co następuje:**

(...)Ś.jako współwłaściciel zabudowanej nieruchomości przy ul. (...)w Ś.umową z dnia 25 marca 2009 roku ustanowiła odrębną własność lokalu mieszkalnego (...)(vide: akt notarialny umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu – k. 176 koperta).

Lokal nr (...) jest wyposażony między innymi w instalację gazową, nie ma w nim centralnego ogrzewania (vide: umowa najmu z dnia 12 kwietnia 1996 roku, wniosek J. M. z dnia 19 listopada 2008 roku o nabycie własności przedmiotowego lokalu – k. 176 koperta).

Łącznik (szląg) od pieca z podkową w lokalu nr (...) jest częścią kanału kominowego należącego do kanału kominowo-dymowego, znajdującego się w lokalu nr (...) i przechodzi przez kuchnię w lokalu nr (...). Nie ma możliwości podłączenia pieca z podkową znajdującego się w lokalu nr (...) do innych przewodów kominowych w lokalu nr (...). Przedmiotowy łącznik kanału kominowo-dymowego istnieje od co najmniej 30 lat. Nie ma normy ustalającej maksymalną długość łącznika do kanału kominowo-dymnego. W pokoju należącym do lokalu nr (...) jest przewód dymny, jednakże podłączenie do niego pieca kaflowego nie zabezpieczy ogrzewania lokalu nr (...). W starych zasobach mieszkaniowych praktykuje się prowadzenie łącznika od pieca do kanału kominowo-dymnego przez lokale należące do innych najemców lub właścicieli (vide: opinia biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa oraz zagrożeń pożarowych od urzędzeń grzewczo-kominowych P. K., którą Sąd Okręgowy dopuścił jako dowód w sprawie oraz zeznania powyższego biegłego na rozprawie w dniu 1 kwietnia 2014 roku – k. 243-250 i k.292). Sąd Okręgowy uznał, że sporządzona przez tego biegłego opinia jest logiczna, zgodna z doświadczeniem życiowym i wskazaniem wiedzy. Opinia ta jest pełna i jasna.

W kuchni lokalu nr (...) nie można wpiąć do przewodu kominowo-dymnego urządzenia grzewczego, bowiem przewód ten zajęty jest przez wyżej wskazany piec z podkową usytuowany w lokalu nr (...) (vide: zeznania pozwanego J. G. na rozprawie apelacyjnej w dniu 1 kwietnia 2014 roku).

(...)w Ś.decyzją Nr (...)z dnia 15 października 2012 roku, nakazał (...)przedmiotowego budynku usunąć w terminie do dnia 31 grudnia 2012 roku stwierdzone nieprawidłowości w przewodach kominowych w budynku nr (...)przy ul. (...)polegające na zarysowaniu przewodów kominowych przebiegających przez lokal mieszkalny nr (...).

W budynku nr (...)przy ulicy (...)w Ś., w którym znajduje się przedmiotowy lokal nr (...)występują nieprawidłowości polegające między innymi na niewłaściwej ilości wpięć urządzeń do przewodów kominowych (vide: decyzja Nr (...)z dnia 23 kwietnia 2013 roku (...)w Ś.– k.280a).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Niewątpliwie, w sytuacji gdy łącznik (szląg) od pieca z podkową w lokalu nr (...), który jest częścią kanału kominowego należącego do kanału kominowo-dymowego znajdującego się w lokalu nr (...) wynajmowanym przez pozwanych jest skorodowany i należy go pilnie wymienić, bowiem jego stan zagraża zdrowiu i życiu mieszkańców tych lokali, to uznać należy, że zaniechanie przez pozwanych wyrażenia zgody na udostępnienie wynajmowanego lokalu nr (...) w celu wymiany tego przewodu jest nieracjonalne i narusza art. 10 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity, Dz. U. 2005.31.266 ze zm.) nakazujący powinność lokatora, udostępnienia właścicielowi lokalu, w celu wykonania niezbędnych prac.

Jednakże w okolicznościach niniejszej sprawy, **skoro powódka** mimo zobowiązania zawartego w par. 6 łączącej strony umowy najmu z dnia 10 kwietnia 1966 roku (vide: k. 13) **nie zapewniła sprawnego działania urządzeń technicznych budynku**, wskutek niewłaściwego dokonania wpięć do przewodów kominowych (vide: Decyzja Nr.(...)(...)), przez co nie jest wykluczone, że uniemożliwiła pozwany ogrzewanie najmowanego lokalu, a w szczególności pozbawiła pozwanych możliwości ogrzewania kuchni poprzez podłączenia łącznika (szlągu) z lokalu nr (...)do przewodu kominowo-dymnego znajdującego się w kuchni pozwanych, co stało się zarzewiem konfliktu sąsiedzkiego, **a nadto zaniechała przeprowadzania kontroli wszystkich przewodów kominowych i**

podłączeń urządzeń grzewczych i wentylacji do przewodów kominowych (vide: Decyzja Nr. (...)(...)), w celu optymalnego rozwiązania problemu dostępności poszczególnych lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku do przewodów kominowych, **to wypowiedzenie pozwanym** w dniu 12 stycznia 2012 roku **umowy najmu z tej przyczyny, że pozwani nie udostępnili lokalu w celu usunięcia awarii** (vide: k. 20) nie było zasadne z przyczyn wskazanych w 7 ust. 2 tej umowy (vide: k. 12-14). Zauważyć przy tym należy, że awaria oznacza zdarzenie nagle, nieprzewidywalne. Do takiego zdarzenia niewątpliwie nie można zaliczyć długotrwałego procesu korodowania łącznika do przewodu kominowo-dymnego. W tej sytuacji, przyczyny zakazu używania przez właściciela lokalu nr (...)pieca z podkrową należy dopatrywać się przede wszystkim w zaniechaniach wykonania obowiązków wynajmującego zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku (§ 6 umowy najmu – k. 13).

Sąd Okręgowy mając powyższe na uwadze, za zasadny uznał zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c., bowiem bezzasadne było przyjęcie przez Sąd, iż wypowiedzenie umowy najmu było konieczne i uzasadnione z uwagi na naganne zachowanie pozwanych, skutkujące uciążliwościami dla innych mieszkańców.

W świetle powyższych rozważań trafny jest również zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 10 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bowiem wypowiedzenie umowy najmu przez powódkę w świetle jej ewidentnych zaniedbań nie było uprawnione.

Na marginesie zauważyć należy, że nawet przyjmując – co nie ma potwierdzenia w okolicznościach sprawy – zasadność wypowiedzenia umowy, żądanie strony powodowej jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Ponieważ rozpoznanie kolejnych zarzutów apelacji nie może decydować o treści rozstrzygnięcia, to analizowanie ich staje się zbędne (wyrok SN z dnia 15 października 2009 roku, I CSK 94/09).

Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo, bowiem jest ono bezzasadne, skoro nie było przesłanek w rozumieniu par. 7 ust. 2 łączącej strony umowy najmu oraz w rozumieniu art. 10 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu za pierwszą instancję.

O kosztach instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 2 k.p.c., art. 391 1 k.p.c.