

Sygn. akt I C 1063/19

Dnia 4 grudnia 2020r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Grażyna Poręba

Protokolant: st. sekr. sąd. Urszula Bodziony - Mróz

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2020r. w Nowym Sączu

na rozprawie sprawy z powództwa Miasta N.

przeciwko K. J.

o nakazanie udostępnienia lokalu mieszkalnego

utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Nowym Sączu z dnia 29 stycznia 2020 roku sygn. akt IC 1063/19 w całości.

Z:

1) odnotować wyrok,

2) kal. 7 dni.

Dnia 4 grudnia 2020r.

Sędzia:

Sygn. akt I C 1063/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 4 grudnia 2020 r.

Powód Miasto N. domagał się nakazania pozwanej K. J. aby udostępniła powodowi oraz osobom upoważnionym lokal mieszkalny nr (...) położony w N. przy ulicy (...) celem wykonania obowiązku nałożonego decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta N. z dnia 29 marca 2018r. nr (...) polegającego na wykonaniu prawidłowych podłączeń do przewodów kominowych wentylacyjnego i spalinowego w łazience lokalu nr (...) na czas niezbędny do wykonania tychże prac oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, iż powód jest współwłaścicielem nieruchomości, na której jest posadowiony budynek mieszkalny wielorodzinny przy ulicy (...) w N., zarządzany przez (...) spółkę z o.o. w N.. W wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie nieodpowiedniego stanu technicznego budynku, decyzją z dnia 29 marca 2018r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta N. nakazał usunięcie nieprawidłowości występujących w budynku poprzez wykonaniu prawidłowych podłączeń do przewodów kominowych: wentylacyjnego i spalinowego w łazience lokalu nr (...) w sposób szczegółowo wskazany w decyzji. Podstawą wydanej decyzji był protokół kontroli przewodów kominowych sporządzony w dniu 22.02.2018r. przez mistrza kominiarskiego T. S., z którego wynika, iż stan opisany w lokalu nr (...) stwarza realne i bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego.

Powód przystąpił do podejmowania działań mających na celu usunięcie zagrożeń, w lokalu dokonano odłączenia pieca gazowego od przewodu kominowego a w łazience został zamontowany elektryczny podgrzewacz wody, jednakże pismem z dnia 12.06.2018r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wskazał, że podjęte czynności nie stanowią wykonania obowiązku nałożonego powołaną wyżej decyzją i zobowiązał powoda do wykonania decyzji a następnie postanowieniem z dnia 9.04.2019r. nałożył na Wspólnotę grzywnę w celu przymuszenia do wykonania zobowiązania wynikającego z decyzji z 29.03.2018r.

Pomimo prób kontaktu z pozwaną, nie wyraziła ona zgody na podjęcie czynności w celu usunięcia istniejących zagrożeń.

Powód wskazał, że aktualny stan techniczny budynku stanowi realne zagrożenie dla życia i zdrowia ludzkiego.

Pozwana K. J. nie złożyła odpowiedzi na pozew i nie stawiała się na rozprawę, wobec powyższego stosownie do treści art. 340 § 1 k.p.c. w dniu 29 stycznia 2020r., sąd wydał wyrok zaoczny, przyjmując za prawdziwe twierdzenia powoda o faktach zawartych w pozwie, które nie budziły wątpliwości i nie zostały przytoczone w celu obejścia prawa.

W dniu 14 lutego 2020r. pozwana złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego, wnosząc o jego uchylenie, oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, iż powód nie wykazał, aby stan lokalu rzeczywiście zagrażał właścicielom innych lokali, pozwana informowała powoda, że podłączenia do przewodów kominowych wentylacyjnych pozostają w niezmiennym stanie od chwili wybudowania bloku mieszkalnego, wskazała na niedookreślone sformułowanie zawarte w wyroku zaocznym – na czas niezbędny. Pozwana kwestionowała związanie sądu cywilnego rozstrzygnięciami administracyjnymi.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto N. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w N., na której posadowiony jest budynek wielorodzinny przy ul. (...). W budynku tym część lokali mieszkalnych stanowi własność Miasta N., zaś część stanowi przedmiot odrębnej własności, których właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) 2. Całą nieruchomością zarządza (...) spółka z o.o. w N. na podstawie umów zawartych z właścicielami nieruchomości.

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ul. (...) jest własnością powoda i jest przedmiotem umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu 21 września (...). pomiędzy Miastem N. a pozwaną K. J..

W dniu 22 lutego 2018r. w lokalu pozwanej została przeprowadzona kontrola przewodów kominowych. Przeprowadzający kontrolę mistrz kominiarski stwierdził stan stwarzający realne i bezpośrednie zagrożenie dla zdrowia i życia ludzkiego. Stwierdził, iż aby usunąć nieprawidłowości należy w pomieszczeniu łazienki zamurować kratkę wentylacyjną do przewodu nr 18 a wykuć nową do przewodu nr 20. Kratka wentylacyjna powinna posiadać prawidłowy przekrój powierzchni i nie powinna być zamykana. Ponadto stwierdził, że należy zamurować otwarcie do przewodu nr 19, a piecyk kąpielowy gazowy podłączyć do przewodu nr 22, połączenie urządzenia z przewodem kominowym należy wykonać rurą kwasoodporną wraz z montażem rozety na ścianie przewodu kominowego. Opisany przez kominiarza stan świadczy o niedrożności przewodu kominowego, występujących nieszczelnościach co przy niesprzyjających warunkach atmosferycznych może powodować powrót spalin do pomieszczenia pozwanej. Usunięcie powyższego potencjalnego niebezpieczeństwa nie wymaga nadmiernej ingerencji w lokalu pozwanej. Jak wskazał to mistrz kominiarski w cytowanych wyżej wnioskach kontroli należy wykuć dodatkowy otwór wentylacyjny pod sufitem, w niedużej odległości od istniejącego, który z kolei należy zamurować.

W dniu 23 marca 2018r. w lokalu zajmowanym przez pozwaną pracownicy Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta N., przeprowadzili kontrolę, która potwierdziła nieprawidłowości występujące w budynku mieszkalnym, fakt nie wyrażenia przez pozwaną zgody na natychmiastowe przystąpienie do usunięcia nieprawidłowości i wykonania nowych podłączeń do wolnych przewodów kominowych.

W efekcie 29 marca 2018r. PINB w N. wydał decyzję nr (...)r., w której nakazał usunięcie nieprawidłowości występujące w budynku mieszkalnym przy ul. (...) poprzez wykonaniu prawidłowych podłączeń do przewodów kominowych wentylacyjnego i spalinowego w łazience lokalu nr (...) poprzez zamurowanie kratki wentylacyjnej do przewodu nr 18, wykucie nowej do przewodu nr 20 o prawidłowej powierzchni, która nie powinna być zamykana, zamurowanie otwarcia do przewodu nr 19, podłączenie piecyka gazowego kąpielowego do przewodu 22, oraz zaprzestanie użytkowania urządzeń gazowych w lokalu nr (...) do czasu usunięcia nieprawidłowości mogących spowodować zagrożenie dla życia i zdrowia, - w terminie do 30 kwietnia 2018r.

Obecnie w łazience pozwanej nie ma piecyka gazowego ale jest instalacja gazowa, nastąpiło bowiem odłączenie piecyka gazowego i zamontowanie podgrzewacza elektrycznego o czym poinformowano (...) pismem z dnia 8 maja 2018r. Organ nadzoru budowlanego uznał jednak, iż odłączenie pieca gazowego nie jest wykonaniem obowiązku nałożonego decyzją z 29.03.2018r. i wezwał zarządcę nieruchomości - (...) spółkę z o.o. w N. do przesłania informacji czy nałożony obowiązek został wykonany w całości, następnie wystosował upomnienie, była też prowadzona dalsza korespondencja, wszczęto postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego TW-2 nr 4/2018r. z dnia 28.09.2018r. a w końcu postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2019r. nr 72/2019r. PINB w N. nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową (...) 2 grzywnę w kwocie 3.000 zł. w celu przymuszenia do realizacji obowiązku wynikającego z tytułu wykonawczego.

Pismem z dnia 24 czerwca 2019r. (...) spółka z o.o. zwrócił się do pozwanej o udostępnienie lokalu w celu wykonania prac a pismem z dnia 26 czerwca 2019r. zarządca wniósł o wstrzymanie egzekucji uzasadniając, iż najemczynie lokalu nie wyraża zgody na udostępnienie lokalu,

Dowód: (częściowo okoliczności niesporne, umowa najmu k. 8-10, protokół kontroli, decyzje postanowienia, korespondencja, notatka k. 11-30, zeznania świadków k. 124 i 132)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez powoda w szczególności orzeczeń organu administracji publicznej, które to dowody są dokumentami urzędowymi i stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo poświadczane.

Dodatkowo sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o zeznania świadka T. S., które miały na celu wyłącznie potwierdzenie ustaleń poczynionych przez niego w trakcie kontroli przewodów i wniosków protokołu kontrolnego, który to dokument nie jest dokumentem urzędowym. Dowód ten miał wyłącznie charakter subsydiarny bowiem, ustalenia stanu faktycznego wynikają głównie z dokumentów urzędowych, które opierają się nie tylko na wnioskach mistrza kominiarskie ale i własnego postępowania kontrolnego, przeprowadzonego przez organ administracji publicznej. Zeznania świadka są wiarygodne w zakresie w jakim potwierdził on niewielki zakres i niewielką uciążliwość prac w pomieszczeniu pozwanej w celu usunięcia nieprawidłowości. Zeznania świadka J. B. potwierdziły niesporny obecnie fakt, że w łazience pozwanej nie ma piecyka gazowego, natomiast odnośnie sytuacji zagrożenia życia i zdrowia ludzi dowód ten rzecz jasna nie mógł być przydatny. Odnośnie bowiem nieprawidłowości technicznych budynku wypowiedział się powołany do tego rodzaju ustaleń organ administracji.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej zawarty w punkcie 5 sprzeciwu od wyroku zaocznego – o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa na okoliczność aktualnego stanu technicznego przewodu kominowego w szczególności na fakt braku zagrożenia dla życia i zdrowia ludzkiego. W ocenie sądu przede wszystkim dowód ten jest w tym wypadku wyłączony z uwagi na treść art. 2 § 3 k.p.c. i art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. bowiem sądy powszechne są obowiązane uwzględniać skutki prawne orzeczeń organów administracyjnych. Przeprowadzenie powyższego dowodu byłoby wyrazem niedopuszczalnego kwestionowania decyzji administracyjnej, wiązałoby się z prowadzeniem przez sąd powszechny własnych ustaleń, w zakresie czynności zarezerwowanych dla organu administracyjnego, który już ustalenia takie poczynił i na ich podstawie wydał prawomocną i wykonalną decyzję administracyjną a nawet przystąpił do jej wykonania. Dodatkowo tylko i na marginesie jako podstawę pominięcia powyższego dowodu z opinii biegłego sąd powołał się na fakt, iż w jego ocenie dowód ten zmierza do przedłużenia postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest uzasadnione w całości.

Powód przedłożył decyzję administracyjną nakładającą na Wspólnotę Mieszkaniową budynku obowiązek wykonania prac mających na celu usunięcie nieprawidłowości występujących w lokalu zajmowanym przez pozwaną, która jest jego najemczynią, i który to lokal stanowi własność powoda. Powyższe wymaga podkreślenia bowiem jakkolwiek orzeczenia administracyjne są kierowane do Wspólnoty Mieszkaniowej, to właśnie Miasto N. jest wynajmującym i właścicielem części lokali w tym tego, który jest zajmowany przez pozwaną. Zarząd całego budynku sprawuje zaś (...) spółka z o.o. w imieniu zarówno powoda jak i Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

W związku z tym, że jak wskazano wyżej, co nie było negowane przez pozwaną, jest ona najemczynią lokalu to podstawy materialnoprawnej roszczenia należy poszukiwać w art. 10 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Stanowi on, iż po wcześniejszym ustaleniu terminu lokator powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Nie budzi wątpliwości sądu, że istnieje konieczność przeprowadzenia i wykonania niezbędnych prac, które mają na celu usunięcie nieprawidłowości technicznych, dodatkowo tylko zaznaczyć wypada, że nieprawidłowości, które potencjalnie zagrażają życiu i zdrowiu. Obowiązek wykonania prac, który nie mógł zostać skierowany do pozwanej, został ustalony, określony w decyzji administracyjnej. Jest to zatem ten szczególny wypadek, o którym mowa w przepisie.

W tym miejscu sąd zaznacza, iż w całości podziela treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9.10.2007r. w składzie 7 sędziów sygn. akt III CZP oraz wywody zawarte w uzasadnieniu, z których wynika, iż sąd powszechny, sąd cywilny jest związany decyzją administracyjną a odstępstwo od tej zasady i możliwość badania a ściślej kwestionowania decyzji jest możliwa wyłącznie w ograniczonym zakresie w przypadku, w sytuacji bezwzględnej nieważności (nieistnienia) decyzji administracyjnej. Sąd Najwyższy zresztą wielokrotnie stawał na stanowisku, że sąd w postępowaniu cywilnym nie jest uprawniony do kwestionowania decyzji administracyjnej, w szczególności pod względem merytorycznej zasadności i jest nią związany nawet wówczas, gdy w ocenie sądu decyzja ta jest wadliwa.

Zatem w przedmiotowej sprawie nie było podstaw do ponownego ustalania czy w lokalu zajmowanym przez pozwaną i budynku istnieją nieprawidłowości techniczne, czy trzeba je usunąć, i dlaczego należy to zrobić oraz w jaki sposób trzeba wykonać prace. Powyższe okoliczności zostały merytorycznie zbadane przez powołany do tego organ administracji – Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta N. i przyjęły formę decyzji administracyjnej, nakładającej określony obowiązek na właściciela budynku.

W konsekwencji właściciel tego konkretnego lokalu czyli Miasto N. wystąpił z powództwem o nakazanie udostępnienia lokalu, w tym wypadku jednak w oparciu o przepis art. 10 ust. 3 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego.

Mając powyższe na uwadze sąd po przeprowadzeniu rozprawy utrzymał w całości wyrok zaoczny z dnia 29 stycznia 2020r. na podstawie art. 347 k.p.c. O kosztach orzeczono w wyroku zaocznym na podstawie art. 98 k.p.c.

.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować uzasadnienie,

2. Odpis wyroku z uzasadnieniem dor. pełn. pozwanej,

3. K.. 14 dni.

N. dnia 28 grudnia 2020r.

Sędzia