

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 czerwca 2014r., skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej z siedzibą w Ł. w likwidacji i S. S. (1), powodowie wnieśli o ustalenie, że członkowie Wspólnot Mieszkaniowych (...) w Ł. przy ul. (...)

i przy ul. (...) AB oraz W. C., E. L., K. L., A. F., M. K. (1), B. K. (1), S. P., M. S. (1), P. B., M. P. (1), K. G. (1), K. G. (2), J. H., M. H., P. G. (1), K. D., M. Ś., M. W. (1), J. S. (1), M. G. (1), A. R. (1), T. R., M. M. (1) i M. J. (1) są współwłaścicielami sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej znajdującej się na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i B, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach:(...) (Kw Nr (...)) – tzw. (...) Nr (...), przy czym członkowie Wspólnot

w częściach po 1/100, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu wyodrębnionych, w właściciele domów szeregowych w częściach po 1/100 do współwłasności oraz o ustalenie, że członkowie Wspólnot Mieszkaniowych (...) w Ł. przy ul. (...) i przy ul. (...) AB oraz W. C., E. L., K. L., A. F., M. K. (1), B. K. (1), S. P., M. S. (1), P. B., M. P. (1), K. G. (1), K. G. (2), J. H., M. H., P. G. (1), K. D., M. Ś., M. W. (1), J. S. (1), M. G. (1), A. R. (1), T. R., M. M. (1) i M. J. (1) są współwłaścicielami sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej znajdującej się na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), składającej się z działek ewidencyjnych o numerach: (...), (Kw Nr (...)) – tzw. (...) Nr (...), przy czym członkowie Wspólnot

w częściach po 1/200, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu wyodrębnionych, w właściciele domów szeregowych w częściach po 1/200 do współwłasności.

W uzasadnieniu pozwu podali, że pozwany deweloper, zaoferował potencjalnym nabywcom, mieszkania i domu szeregowo wraz z garażami, na ogrodzonym osiedlu, wraz z pełnym wyposażeniem i uzbrojeniem terenu, a następnie sprzedał mieszkania i domy na zasadzie odrębnej własności, zobowiązując się do przeniesienia na rzecz właścicieli udziałów w gruncie, na którym znajdują się mieszkania i domy. W umowach zawarto ustalenie, że pozwany jest wyłącznym właścicielem sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, znajdujących się na osiedlu. Ostatecznie pozwana Spółka przeniosła na właścicieli lokali i domów prawo własności w tzw. Udziale Nr 1, na którym znajdują się domy wielomieszkaniowe, domy szeregowo, zieleń urządzona i przejścia komunikacyjne, w częściach po 1/100, oraz zobowiązała się do przeniesienia tzw. Udziału Nr 2, na którym znajdują się garaże oraz przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne, czego do daty wystąpienia z pozwem, nie uczyniła. Pismem z dnia 15 lutego 2014r. pozwany oświadczył, że, jako właściciel, rozwiązał umowę ze (...) w Ł. o dostawę wody i odbiór ścieków zawartą dla Osiedla (...) i wystąpił do Miasta Ł.

o odpłatne przejście sieci wodno – kanalizacyjnej. Natomiast S. S. (1),

w pismach z dnia 13 maja 2014r., jako właściciel, zakazał korzystania z sieci wodociągowo-kanalizacyjnej na Osiedlu (...) i dostawy wody oraz odbioru ścieków. W tym stanie rzeczy powodowie wywiedli, że mają interes prawny w ustaleniu, wobec zaistniałej niepewności prawnej, co do podmiotu będącego właścicielem spornych sieci, a ustalenie na ich korzyść pozwoli na uzyskanie dokumentu jednoznacznie określającego ich prawo. Swoje roszczenia wywiedli z dyspozycji art. 47 § 1 i 2 k.c. oraz art. 48 k.c., stosownie do treści którego, sieć wodociągowa i kanalizacyjna stanowi część składową nieruchomości, na której się znajduje, a zatem powodom, jak współwłaścicielom gruntu, przysługuje prawo własności sieci.

(pozew k. 3-7)

Pozwany S. S. (1), w odpowiedzi na pozew, wnosił o oddalenie powództwa, podnosząc, że nie ma nic wspólnego z przedmiotem sporu, ani nie zgłasza żadnych roszczeń związanych z prawem własności przedmiotowych urządzeń.

(odpowiedź na pozew k. 192-197)

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółka komandytowa w Ł. w likwidacji wniósł o oddalenie powództwa, wywodząc, że sporna sieć wodociągowo – kanalizacyjna od ponad 2 lat jest

podłączona do sieci miejskich, stanowiących własność Gminy Ł., a użytkowanych przez (...) Spółkę z o.o. oraz, że przed tutejszym Sądem toczy się postępowanie z powództwa skierowanego przeciwko Gminie Ł. o zapłatę kosztów pobudowania sieci.

(odpowiedź na pozew k.327-331)

W odpowiedzi na zarzuty powodowie wywiedli, że przyłączenie instalacji do sieci przedsiębiorstwa przesyłowego nie doprowadziło do przeniesienia prawa własności tej instalacji na przedsiębiorstwo przesyłowe. Rozwiązanie przyjęte w aktach notarialnych miało mieć charakter tymczasowy. Własność sieci sprzężona jest z własnością gruntu. Zapisom aktów notarialnych zarzucono nieważność co do wyłączenia przeniesienia prawa własności. Uznano, że pozew stanowi czynność zachowawczą, dlatego każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do jego wytoczenia. Pełnomocnik części powodów zakwestionował istnienie współuczestnictwa koniecznego w niniejszej sprawie.

(pisma k. 513-516, 1373)

Zarządzeniami z dnia 24 października 2016 roku oraz 24 listopada 2016 roku – wobec stwierdzenia, że w postępowaniu nie biorą udziału wszyscy współwłaściciele nieruchomości objętych pozwem (których dotyczy żądanie ustalenia prawa własności) – w trybie art. 195 k.p.c. Sąd wezwał pełnomocnika powodów m.in. do wskazania danych i adresów wszystkich osób figurujących

w księdze wieczystej Kw (...), także współmałżonków posiadających udziały we wspólności majątkowej małżeńskiej (w niektórych wypadkach pozwem objęto jednego małżonka), wyjaśnienia oraz wykazania praw do nieruchomości objętej księgą wieczystą kw (...) – podania dodatkowo danych

i adresów wskazanych w wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi

o sygn. akt I C 491/14 oraz określenia czy strona powodowa żąda wezwania, czy zawiadomienia tych osób – w terminie 30 dni pod rygorem uznania, że legitymacja procesowa jest niepełna.

(zarządzenie k. 668 odwr, wykaz właścicieli k. 689-697, zarządzenie k. 698)

Kolejnymi zarządzeniami oraz pismami pełnomocnika powodów wyjaśniane były pełne dane wszystkich współwłaścicieli.

(zarządzenia k. 706,716, pisma k. 701-705, 714)

Postanowieniem z dnia 21 lutego 2017 roku Sąd, na podstawie art. 195 § 1 k.p.c., zawiadomił o toczącym się procesie następujące osoby: J. J., R. G., M. G. (2), J. S. (2), M. R., S. W., A. W. (1), K. G. (3), P. G. (2), S. Z., K. Z., A. P. (1), K. P. (1), M. D. (1), K. W. (1), A. S. (1), S. G., A. G. (1), B. R., M. P. (2), K. P. (2), J. B. (1), I. K. (1), T. L., M. L., M. S. (2), J. S. (3), R. N., I. N., A. A. (1), T. A., M. Z., P. Z., A. K. (1), J. K. (1), M. K. (2), M. W. (2), A. S. (2), Ł. S., J. A., M. A., K. W. (2), B. W. (1), C. Ł., M. Ł., M. J. (2), T. J. (1), B. W. (2), E. W., A. H., D. H., T. J. (2), A. P. (2), W. Z., M. W. (3), S. S. (1), M. J. (3), M. J. (4), M. S. (3), S. C., A. C., D. G., A. G. (2), T. Ś., I. Ś., W. W., A. W. (2), S. K., R. K., J. W., Z. M., A. M. (1), M. M. (2), A. W. (3), M. W. (4), A. G. (3), J. B. (2), A. B. (1), K. J., M. G. (3), K. B., B. B., J. B. (3), M. J. (5), M. J. (6), A. K. (2), K. Ś., G. Ś., E. T., J. S. (4), D. S., L. S., A. M. (2), M. N., S. N., M. J. (7), M. J. (8), D. K., J. S. (5), W. K., A. K. (3), T. B. (1), T. B. (2), M. W. (5), A. B. (2), G. K., E. M., M. D. (2), A. S. (3), S. U. (1), B. U., K. U., T. C., W. P. (1), E. P. (1), W. P. (2), P. K., A. K. (4), J. K. (2), A. A. (2), K. A., P. P. (1), S. R., J. B. (4), I. K. (2). Zawiadomieni o toczącym się postępowaniu Sąd pouczył o możliwości wstąpienia do sprawy w charakterze powodów w terminie dwóch tygodni pod rygorem utraty tego prawa.

(postanowienie k. 758-761)

W charakterze powodów do sprawy wstąpili: J. J., R. G., M. G. (2), M. R., A. P. (1), K. P. (1), M. D. (1), K. W. (1), A. S. (1), S. G., M. P. (2), T. L., M. L., M. S. (2), J. S. (3), A. A. (1), T. A., M. Z., P. Z., A. K. (1), J. K. (1), M. K. (2), A. S. (2), Ł. S., K. W. (2), B. W. (1), A. H., D. H., A. P. (2), M. J. (3), M. J. (4), S. C., A. C., D. G., A. G. (2), A. W. (2), S.

K., J. W., D. S., L. S., A. M. (2), M. J. (7), M. J. (8), D. K., W. W., T. B. (1), T. B. (2), A. S. (3), S. U. (1), B. U., K. U., T. C., W. P. (1), E. P. (1), A. A. (2), K. A.

Bezskuteczne (z uwagi na zgłoszenie po upływie ustawowego terminu) było przystąpienie do procesu: K. J., K. G. (3), P. G. (2), S. Z., B. R., M. W. (2), J. A., M. A., J. S. (5), A. K. (4), J. K. (2).

(pisma k. 1084-1171, 1183-1190, 1202, 1208-1212, postanowienie z dnia 8 czerwca 2017 roku k. 1240-1244)

Postanowieniem z dnia 8 czerwca 2017 roku sąd zawiadomił o toczącym się procesie P. K., która wstąpiła do procesu.

(postanowienie k. 1239-1244)

W dniu 23 października 2017 roku Sąd powziął informację o wszczęciu przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...).

W związku z powyższym, postanowieniem z dnia 3 listopada 2017 roku pozew o ustalenie prawa własności oparty na ustaleniu, że rzecz stanowi część składową nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), został wyłączony do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia i przekazany w trybie art. 618 § 1 k.p.c. do sprawy I Ns 1746/15 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Ł. w Ł..

(protokół k. 1479, wniosek w sprawie I Ns 1746/15 k. 1492-1493, postanowienie k. 1494)

Zarządzeniem z dnia 19 grudnia 2017 roku Sąd zobowiązał powodów wprost (w związku z wcześniejszymi postanowieniami m.in. z rozprawy z dnia 3 listopada 2017 roku k. 1494) do wypowiedzenia się, czy – wobec nie wstąpienia wszystkich powiadomionych – żądają ich dopozwania (wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych).

Pełnomocnik części powodów odmówił dopozwania tych osób. Pozostali powodowie nie wypowiedzieli się w tym zakresie.

(zarządzenie k. 1624, pismo k. 1628)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

(...) spółka z o.o. (...) spółka komandytowa w Ł. przystąpiła do budowy osiedla mieszkaniowego w Ł.. Na tym terenie powstały dwie Wspólnoty Mieszkaniowe: Nieruchomości przy ul. (...) i Nieruchomości przy ul. (...) AB.

(niesporne; oferta k. 101-104, 600, protokoły k. 601,602, harmonogram k. 603)

Deweloper zawierał umowy deweloperskie z nabywcami dotyczące sprzedaży lokali w budynkach wielorodzinnych, garaży oraz domów jednorodzinnych.

Następnie zawierane były umowy ustanowienia odrębnej własności tych lokali i przeniesienia ich własności na nabywców.

W umowach tych zostały zawarte zapisy zastrzegające, że deweloper pozostaje wyłącznym właścicielem sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, ułożonych na terenie osiedla do czasu ich przekazania Miastu Ł.. Opłaty do czasu przejęcia przez gminę miały być rozliczane przez nabywców z deweloperem w oparciu o założone podliczniki i zawarte umowy.

Deweloper przeniósł na rzecz właścicieli nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi i właścicieli mieszkań udziały w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...). W umowach tych, w odwołaniu do aktów notarialnych zawieranych z każdym z nabywców, podtrzymano ustalenie, że sprzedający pozostaje wyłącznym właścicielem naniesień w postaci sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Nadto, w dniu 30 października 2013 roku deweloper zobowiązał się do przeniesienia udziałów w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...). Termin realizacji zobowiązania został przesunięty z uwagi na konieczność dokonania nowego podziału geodezyjnego działek.

(umowy notarialne k. 105-143, 200-326, 332-469, 553-599, harmonogram k.. 604, umowa k. 605-608, oświadczenie w formie aktu notarialnego k. 148-157)

Wobec niewykonania powyższego zobowiązania, wyrokiem z dnia 24 marca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt I C 491/14 zobowiązał S. S. (1) i (...) w Ł. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu udziałów w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) na rzecz następujących osób:

1. T. A., A. A. (1)
2. J. A., M. A.
3. J. B. (4)
4. A. B. (2), P. B.
5. M. D. (1), K. W. (1)
6. M. G. (4), M. G. (3)
7. K. G. (3), P. G. (2)
8. S. G., A. G. (1)
9. P. G. (1), A. G. (3)
10. K. G. (1), K. G. (2)
11. A. H., D. H.
12. M. H., J. H.
13. M. J. (1), K. J.
14. M. J. (2), T. J. (1)
15. A. K. (2), M. K. (1)
16. M. K. (2), J. K. (1)
17. B. K. (1)
18. I. K. (2)

19. A. K. (1)
20. E. L., K. L.
21. C. Ł., M. Ł.
22. R. N., I. N.
23. M. P. (2)
24. A. P. (2)
25. A. P. (1), K. P. (1)
26. S. P.
27. K. P. (2)
28. M. R.
29. A. R. (1), T. R.
30. B. R.
31. Ł. S., A. S. (2)
32. M. S. (1)
33. A. S. (1)
34. J. S. (1), J. S. (2)
35. B. Ś., L. Ś., M. Ś.
36. M. W. (1) S. W. 2/3 A. W. (1) 1/3
37. M. W. (2)
38. E. W., B. W. (2)
39. M. W. (3), W. C.
40. P. Z., M. Z.
41. W. Z.

(wyrok k. 662-667 [680-685])

Współwłaścicielami nieruchomości wpisanymi do księgi wieczystej Kw (...) byli:

1. deweloper
2. J. J.
3. R. G., M. G. (2)
4. B. K. (1)

5. M. P. (1)
6. J. S. (1), J. S. (2)
7. M. R.
8. M. W. (1), S. W.
9. A. W. (1)
10. K. G. (3), P. G. (2)
11. S. Z., K. Z.
12. A. K. (5), N.-P.
13. M. D. (1)
14. K. W. (1)
15. A. S. (1)
16. S. G., A. G. (1)
17. B. R.
18. M. P. (2)
19. K. P. (2)
20. J. K. (3)
21. I. K. (3)
22. T. L., M. L.
23. M. S. (2), J. S. (3)
24. R. N.
25. I. D.
26. A. R. (2)
27. T. A.
28. M. Z., P. Z.
29. A. K. (1)
30. J. K. (1), M. K. (2)
31. M. W. (2)
32. A. S. (2), L. S.
33. J. A., M. A.

34. K. W. (2), B. W. (1)
35. C. Ł., M. Ł.
36. M. J. (2), T. J. (1)
37. S. P.
38. B. W. (2)
39. E. P. (2)
40. A. H., D. H.
41. T. J. (2)
42. A. R. (1), T. R.
43. A. P. (2)
44. H. R. J. R.
45. W. Z.
46. M. W. (3)
47. W. C.
48. M. M. (1)
49. M. S. (1)
50. E. L., K. L.
51. S. S. (1)
52. M. J. (3), M. J. (4)
53. M. S. (3)
54. S. C., A. C.
55. D. G., A. G. (2)
56. T. Ś., I. Ś.
57. W. W., A. W. (2)
58. J. P.
59. J. W.
60. Z. M., A. M. (1)
61. M. M.
62. A. W. (3), M. W. (4)

63. P. G. (1), A. G. (3)
64. K. G. (1), K. G. (2)
65. J. B. (2), A. B. (1)
66. M. J. (1), K. J.
67. M. G. (1), M. G. (3)
68. K. B., B. B.
69. J. B. (3)
70. M. J. (5), M. J. (6)
71. M. K. (1), A. K. (2)
72. K. Ś., G. Ś.
73. E. T.
74. J. S. (4)
75. D. S. ,L. S.
76. A. M. (2)
77. M. N.
78. S. S. (2)
79. M. J. (7), M. J. (8)
80. M. K. (3)
81. D. K.
82. J. S. (5)
83. W. K., A. K. (3)
84. T. B. (1) T. B. (2)
85. A. F.
86. M. W. (5)
87. P. B. A. G. (4) K.
88. E. M.
89. K. D., M. D. (2)
90. A. S. (3)
91. S. U. (1) , B. U.

92. K. U.
93. T. C.
94. M. H., J. H.
95. B. P.
96. W. P., E. P. (1)
97. W. P. (2)
98. K. H.
99. A. K. (4), J. K. (2)

(wydruk księgi wieczystej k. 716-755)

Ostatecznie, po zmianie danych osobowych (zmiana nazwisk), zbyciach kilku nieruchomości oraz następstwie prawnym po osobach zmarłych dokumenty wykazały, że nieruchomości objęte pozwem są współwłasnością:

W. C., E. L., K. L., A. F., M. K. (1), B. K. (1), S. P., M. S. (1), P. B., M. P. (1), K. G. (1), K. G. (2), J. H., M. H., P. G. (1), K. D., M. Ś., M. W. (1), J. S. (1), M. G. (1), A. R. (1), T. R., M. M. (1), M. J. (1), J. J., R. G., M. G. (2), M. R., A. P. (1), K. P. (1), M. D. (1), K. W. (1), A. S. (1), S. G., M. P. (2), T. L., M. L., M. S. (2), J. S. (3), A. A. (1), T. A., M. Z., P. Z., A. K. (1), J. K. (1), M. K. (2), A. S. (2), Ł. S., K., B. W. (1), A. H., D. H., A. P. (2), M. J. (3), M. J. (4), S. C., A. C., D. G., A. G. (2), A. W. (2), S. K., J. W., D. S., L. S., A. M. (2), M. J. (7), M. J. (8), D. K., W. W., T. B. (1), T. B. (2), A. S. (3), S. U. (2), B. U., K. U., T. C., W. P. (3), E. P. (1), A. A. (2), K. A., A. G. (1), B. W. (2), E. W..

(wniosek k. 1190, umowy k. 1197-1021, 1218-1220, 1227-1235)

W dniu 15 lutego 2014 roku deweloper wystosował oświadczenie do nabywców lokali i domów mieszkalnych o rozwiązaniu umowy na dostawę wody i odbiór ścieków. W korespondencji z nabywcami S. S. (1) określał się jako właściciel sieci wodno-kanalizacyjnej.

Na skutek interwencji mieszkańców odbywały się spotkania z władzami miasta, zostało złożone zawiadomienie do prokuratury o popełnieniu przestępstwa.

(oświadczenie k. 158-159, pismo k. 161,162, 163, protokół k. 164-165)

Pozwem z dnia 1 kwietnia 2014 roku deweloper wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko Miastu Ł. tytułem odpłatnego przejęcia urządzeń sieci wodno-kanalizacyjnej. Powództwo zostało oddalone. Orzeczenia zostały oparte na ustaleniu, iż przedmiotowe urządzenia mają charakter sieci osiedlowej (wewnętrznej), nie odpowiadającej warunkom technicznym przewidywanym dla sieci miejskiej; urządzenia te pozostają częściami składowymi nieruchomości.

(kopia wyroków Sądów I i II instancji z uzasadnieniami ze sprawy o sygn. akt II C 519/14 k. 610-628)

W dniu 18 lipca 2014 roku do Sądu rejestrowego wpłynął wniosek likwidatora (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Ł. o dokonanie wpisu w KRS osoby likwidatora. Uchwałą z dnia 17 lipca 2014 roku likwidatorem ustanowiono B. K. (2).

Na ostatniej rozprawie Sądowi przedstawiono informację, że likwidatorem pozwanej spółki został ustanowiony S. S. (1). Okoliczność ta została potwierdzona przez Sąd rejestrowy (postanowienie w tym przedmiocie uprawomocniło się z dniem 8 marca 2017 roku).

(wniosek z załącznikami k 470-474, odpis KRS k. 478-481, 654-657, protokół k. 495, uchwała k. 496, postanowienie k. 1487-1488)

Na rozprawie w dniu 23 października 2017 roku Sąd oddalił wnioski o zawieszenie postępowania oraz odroczenie rozprawy, a także wniosek o dowód z opinii biegłego – ze względu na przyczynę rozstrzygnięcia wnioski te pozostawały bez wpływu na rozstrzygnięcie. Fakt, że wszczęte zostało postępowanie o zniesienie współwłasności jednej z nieruchomości skutkowało innymi decyzjami procesowymi (przekazaniem roszczenia związanego z tą nieruchomością do postępowania o zniesienie współwłasności). Także wniosek o dowód o powołanie dowodu z opinii biegłego zgłoszony przez część powodów nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia – przyczyną oddalenia powództwa była kwestia legitymacji procesowej.

W powyższym stanie faktycznym, Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu z uwagi na braki w łącznej czynnej legitymacji procesowej.

W ocenie Sądu po stronie powodowej zachodziło współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.) obejmujące wszystkich współwłaścicieli nieruchomości gruntowych, na których posadowione zostały urządzenia objęte żądaniem pozwu. Sąd Najwyższy wskazał, że według art. 195 § 1 k.p.c. współuczestnictwo konieczne po stronie powodowej zachodzi wtedy, gdy legitymacja czynna przysługuje nie każdemu z powodów oddzielnie, ale wszystkim łącznie, z takim skutkiem, że każdemu działającemu oddzielnie można zarzucić brak pełnej legitymacji procesowej, co w konsekwencji prowadzi do oddalenia powództwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14.07.1999 r., II CKN 395/98).

W niniejszej sprawie podstawę prawną powództwa stanowił art. 189 k.p.c. Strona powodowa żądała ustalenia, że poszczególnym powodom przysługują odpowiednie udziały w instalacjach położonych na nieruchomościach. Udziały te miały odpowiadać udziałom w prawie własności dwóch nieruchomości gruntowych. Żądanie pozwu zostało więc w istocie swej oparte na twierdzeniu, że przedmiotowe instalacje stanowią części składowe obu nieruchomości (art. 47 § 1 k.p.c.).

Pozew o ustalenie był więc motywowany wątpliwościami co do stanu prawnego przedmiotowych instalacji, a stanowił wynik sporu co do prawa własności. Okoliczności te obrazował przebieg postępowania, które zostało zawieszone z uwagi na postępowanie toczące się pomiędzy deweloperem i gminą. Jego istota również dotyczyła kwestii własności instalacji.

Wynik tego postępowania stanowił w istocie bezpośredni rezultat ustalenia, czy przedmiotowe instalacje stanowią część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 49 § 1 k.c., czy też – część składową nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 47 § 1 k.c. Oddalenie powództwa w sprawie o sygn. akt II C 519/14 było wynikiem ustalenia, że urządzenia posadowione na gruncie obu nieruchomości nie stanowią części przedsiębiorstwa przesyłowego, nie zostały skutecznie przekazane, nie spełniają cech sieci, która takiemu przyłączeniu podlega. Wywieziono, że jako sieci wewnętrzne osiedla stanowią części składowe gruntu.

Rozstrzygnięcie to nie ma jednak mocy prejudykatu w niniejszej sprawie.

W ostatnim orzecznictwie Sądu Najwyższego wprost wywieziono bowiem, że moc wiążąca orzeczeń sądowych dotyczy tego, co zostało objęte tezą rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2016 r., sygn. akt III CSK 276/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2017 r., V CSK 10/17).

Dlatego spór o prawo własności instalacji trwa nadal i przeniósł się na grunt niniejszej sprawy. Tym razem toczy się pomiędzy współwłaścicielami gruntu

a deweloperem. Jednak strona powodowa opiera swoje żądanie w istocie na ustaleniu, że przedmiotowe urządzenia stanowią części składowe nieruchomości gruntowych.

To właśnie ta okoliczność spowodowała wyłączenie roszczenia dotyczącego nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) i przekazanie go w trybie art. 618 § 2 k.p.c. do postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości. Zniesienie współwłasności będzie dotyczyć bowiem w takim samym zakresie nieruchomości gruntowej, jak i jej rzeczy składowej (a żądanie niniejszego pozwu oparte jest właśnie na ustaleniu, że instalacje stanowią części składowe nieruchomości). Tymczasem, zgodnie z przytoczonymi poniżej zgodnymi poglądami doktryny i judykatury, nie jest możliwe znoszenie współwłasności gruntu i części składowych osobno. Jednocześnie, zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd władny jest rozstrzygnąć także m.in. spory o prawo własności, z możliwością wydania w tym przedmiocie postanowienia wstępnego.

Złożone do akt odpisy ksiąg wieczystych pozwoliły ustalić, że obie nieruchomości gruntowe stanowią współwłasność wielu osób fizycznych. Ustalenie, że urządzenia stanowią część składową gruntu powoduje, że miałyby ono moc wiążącą dla każdego z tych współwłaścicieli. Natomiast sposób sformułowania żądania w niniejszym postępowaniu miał na celu nie tylko określenie charakteru tych urządzeń, ale i określenie udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Tak sformułowane żądanie, w przypadku jego uwzględnia, powodowałoby daleko idące konsekwencje wobec niewstąpienia do sprawy wszystkich współwłaścicieli. Obrazuje to hipotetyczna sytuacja uwzględnienia powództwa. Ustalenie prawa własności poszczególnych współwłaścicieli oznaczałoby, że Sąd określiłby prawo własności w odniesieniu jedynie do ułamkowej części rzeczy – co do osób, które wstąpiły do procesu. Wyrok określiłby udziały tylko powodów. Problem stanowiłby pozostały udział – prawo własności tego udziału mogłoby pozostawać nadal sporne, co więcej, pozostali współwłaściciele mogliby uważać, że nie są współwłaścicielami instalacji.

Uregulowanie prawa własności jedynie części udziałów nie znosiłoby stanu niepewności co do charakteru urządzeń jako części składowych gruntu – takie ustalenie nie znalazłoby się w tenorze wyroku (nie było przedmiotem żądania; sposób sformułowania pozwu obejmował jedynie żądanie ustalenia konkretnych udziałów we własności każdego z powodów). W ocenie Sądu jest to niedopuszczalne wobec faktu, że ustalenie czynione przez Sąd oparte byłoby właśnie na takim ustaleniu, stanowiłoby przesłankę rozstrzygnięcia. Dlatego wymagało obecności w postępowaniu wszystkich współwłaścicieli.

Wątpliwości rodzi także stanowisko osób, które zdecydowały się nie wstępować do procesu. Nie można wykluczyć, że współwłaściciele pozostający poza niniejszym procesem mogą wyrażać odmienne stanowiska – objęcie prawem własności także instalacji generuje nie tylko uprawnienia, ale i obowiązki. Nie można przecież wykluczyć sporu pomiędzy współwłaścicielami dotyczącego zakresu ich prawa własności. Nie jest to powództwo zmierzające jedynie do ochrony prawa, ale jego ustanowienia, ukształtowania – określenia jego zakresu, a wobec jego nierozzerwalności z prawem do gruntu już istniejącym, każde orzeczenie dotyczące części składowej musi dotyczyć sfery prawa każdego ze współwłaścicieli. Powództwo zmierza w istocie do ukształtowania prawa własności i dlatego – w ocenie Sądu – nie może dotyczyć tylko części udziałów.

Niniejszy proces to nie tylko żądanie ustalenia ułamkowych udziałów w prawie własności, ale przede wszystkim, przesłankowe żądanie ustalenia, że to część przynależna – możliwe więc było tylko uregulowanie jej prawa własności w całości. Brak było w sprawie innych podstaw prawnych powództwa. Tymczasem, jak wynika z charakteru stosunku prawnorzeczowego oraz istoty rzeczy składowej, nie jest możliwe częściowe regulowanie prawa własności.

Przeciwko możliwości dokonywania ustaleń dotyczących tylko części udziałów przemawia istota części składowej – art. 47 k.c. w § 1 stanowi, że część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Przepis ten, jak podkreśla doktryna ustanawia zasadę, iż współwłasność określa prawnorzeczowy status rzeczy, który dotyczy także jej części składowych (Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, rok:

2017, wydanie17). Konsekwencją jest niemożność ustalania współwłasności rzeczy składowej w sposób odmienny niż współwłasność nieruchomości. Dlatego też, w postanowieniu z dnia 4 grudnia 1973 r., sygn. akt III CRN 290/73, Sąd Najwyższy wskazał, że nie jest dopuszczalne zniesienie między współwłaścicielami współwłasności tylko w odniesieniu do części składowej (Komentarz, red. prof. dr hab. Edward Gniewek, prof. dr hab. Piotr Machnikowski). Żądanie zniesienia współwłasności nie może dotyczyć części składowej rzeczy. I tak zniesienie współwłasności budynku stanowiącego część składową gruntu jest możliwe jedynie wraz ze zniesieniem współwłasności gruntu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10.09.1979 r., sygn. akt III CRN 143/79).

Należy także zauważyć, że przedmiotowa instalacja pierwotnie została wyłączona przez strony umów przenoszących udziały we własności gruntu. Następnie prowadzony był proces przeciwko przedsiębiorcy przesyłowemu o zapłatę za przejęcie urządzeń (zgodnie zresztą z zapisami aktów notarialnych). Dopiero postępowanie w sprawie o sygn. akt II C 519/14 doprowadziło do ustalenia, że instalacja nie spełnia wymogów elementu przedsiębiorstwa przesyłowego. Kwestia statusu prawnego rzeczy była więc od początku sporna. Co więcej, pełnomocnik powoda wywodził, że ustalenie ma na celu zaprzeczenie zapisom poszczególnych aktów notarialnych, które w jego ocenie pozostają nieważne. Jeśli jednak rzecz (udziały w jej własności), która stanowi część składową gruntu, była przedmiotem zapisów aktów notarialnych wszystkich współwłaścicieli gruntu, to wszystkie akty notarialne winny zostać poddane weryfikacji w postępowaniu sądowym jednocześnie – nie są możliwe odmienne ustalenia w odniesieniu do poszczególnych dokumentów. Nie jest bowiem możliwe rozstrzygnięcie o prawie własności części składowej osobno w odniesieniu do różnych udziałów. Ustalenie, że jest to część składowa jest bowiem w istocie jedno.

To kolejny argument, który przemawia za koniecznością udziału wszystkich współwłaścicieli (stron umów) w tym postępowaniu.

Z tych wszystkich względów, w ocenie Sąd w niniejszej sprawie mamy do czynienia ze współuczestnictwem koniecznym. Mimo to, braki legitymacji procesowej nie zostały uzupełnione. Po stronie powodowej do sprawy nie wstąpili wszyscy uczestnicy konieczni. Mimo sformułowanego wprost zapytania Sądu (zarządzenie k. 1624), powodowie nie zdecydowali się także na dopozwanie pozostałych współwłaścicieli, którzy nie wstąpili do procesu. Pełnomocnik powodów wprost zaprotestował takiemu określeniu strony pozwanej (pismo k. 1628).

Powództwo zatem, z uwagi na brak pełnej legitymacji procesowej zostało oddalone.

Na rozprawie w dniu 26 marca 2018 roku Sąd oddalił wniosek o dopozwanie (...) spółki z o.o. (...) spółki komandytowej w Ł., (...) spółki z o.o. (...) spółki komandytowej w Ł., (...) spółki z o.o. (...) spółki komandytowej w Ł. (k. 1618-1621). Legitymacja procesowa tych podmiotów nie została udokumentowana, pomimo zobowiązania Sądu (zarządzenie k. 1624). Ponadto, dopozwanie tych podmiotów nie miało także wpływu na niniejsze rozstrzygnięcie.

Na podstawie art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powodów obowiązkiem zwrotu kosztów procesu.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy: „zastosowanie przez Sąd art. 102 kpc powinno być oceniane w całości okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego” (postanowienie Sądu Najwyższego z 14.01.1974 r., sygn. akt II CZ 223/73).

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że obciążenie strony powodowej kosztami procesu byłoby nieuzasadnione ze względów słusznościowych; wyłączną przyczyną oddalenia powództwa była niepełna legitymacja procesowa, a nie wynik merytorycznego badania zasadności powództwa. Nie bez znaczenia pozostaje również zachowanie strony pozwanej,

która jako profesjonalista doprowadziła do sytuacji, w której nabywcy lokali i domów pozostają w niepewności co do dostawy mediów o podstawowym dla celów mieszkalnych znaczeniu.

Mając na uwadze powyższe, w przedmiocie kosztów postępowania orzeczono, jak w punkcie 2 wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. powodów.