

*Sygn. akt II C 1415/13*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 marca 2014 roku**

**Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO T. Jakubowska – Wójcik

Protokolant: st. sekr. D. Klimczak

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o ustalenie

1. oddala powództwo;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 1415/13

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 października 2013 r. - wniesionym przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. - powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w O. wniosła o ustalenie, że pomieszczenie techniczno-magazynowe o powierzchni 58,71 m<sup>2</sup> w budynku położonym w O. przy ul. (...), oznaczone numerem (...), dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...), wraz z systemem grzewczym budynku, składającym się z pomp geotermalnych wraz z dwoma studniami głębinowymi stanowi część wspólną nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr (...) i jest przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych w tej nieruchomości lokali mieszkalnych, a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zdaniem powódki, ustanowienie odrębnej własności lokalowej części budynku w postaci tzw. pomieszczeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku było sprzeczne z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. /pозew- k. 2-8/

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli. Tymczasem powódka żąda ustalenia, że częścią wspólną jest jeden z wyodrębnionych lokali użytkowych, który należy do pozwanej niebędącej pierwotnym właścicielem nieruchomości. Z kolei, urządzenia znajdujące się w tym lokalu są własnością innego przedsiębiorstwa- (...) spółki z o.o. w O.. Z treści aktów notarialnych, jakie zawierali członkowie Wspólnoty wynika, że kupowali oni wyodrębnione lokale i związane z nimi części wspólne budynku z wyłączeniem m.in. spornego lokalu użytkowego i urządzeń, jakie były w tym lokalu. Urządzenia te miały być wykorzystywane na potrzeby firmy,

która będzie budowała elektrownię geotermalną, a więc urządzenia te nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z tych względów, zdaniem pozwanej, roszczenie nie jest zasadne. /odpowiedź na pozew- k. 162-163/

Na poprzedzającym wyrokowanie terminie rozprawy w dniu 5 marca 2014 r. strona powodowa sprecyzowała żądanie w ten sposób, że wniosła o ustalenie, iż pomieszczenie techniczno-magazynowe nr (...) (tzw. kotłownia) oraz system grzewczy składający się z pompy geotermalnej znajdującej się w tym pomieszczeniu i dwóch studni geotermalnych stanowią części wspólne budynku. Powódka przyznała, że urządzenia nie stanowią własności pozwanej, ale zgodnie z art. 46 k.c. i art. 191 k.c. z chwilą zamontowania własność nieruchomości rozciągnęła się na te urządzenia. /protokół- k. 243-246/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w O. przy ul. (...) posiada urządzoną księgę wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Zgierzu. Nieruchomość ta obejmuje działki gruntu nr (...). Jest zabudowana podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym o trzech kondygnacjach nadziemnych z poddaszem użytkowym. Budynek ten został wybudowany w ramach prowadzonej przez G. K. działalności pod nazwą „Przedsiębiorstwo (...) - (...)” G. K. (1)(poprzednio Przedsiębiorstwo Budowlane (...) G. K.). Inwestycja zakładała dwa etapy realizacji – w pierwszym etapie postawienie wyżej opisanego budynku mieszkalnego, zaś w drugim etapie wybudowanie kolejnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługowo - handlową w parterze oraz budynku garażowego z pomieszczeniami elektrociepłowni geotermalnej. W efekcie realizacji I etapu inwestycji we wzniesionym budynku wyodrębniono prawo własności 23 lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi (komórkami), 18 lokali niemieszkalnych (pomieszczenia gospodarcze) oraz 1 lokal użytkowy nr (...), który stanowi pomieszczenie techniczno-magazynowe elektrociepłowni geotermalnej. Lokal nr (...) posiada urządzoną księgę wieczystą nr (...), w której w dziale II jako jego właściciel ujawniona jest (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. W dziale III księgi wieczystej ujawniono roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu użytkowego na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 lutego 2012 r. /bezsporne; wydruki treści kw- k. 19-50, 51-60; lista właścicieli- k. 61; zaświadczenie- k. 62-66; projekt wydzielenia lokali- k. 67-72; wypisy aktów notarialnych- k. 190-195; zeznania J. P. w charakterze strony powodowej- k. 245-246; mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych- k. 248; mapa do ustalenia służebności gruntowych- k. 249; odpis kw- k. 250-252/

W umowach ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych zawieranych w 2007 r. nabywcy lokali przyjmowali do wiadomości, że oprócz lokali mieszkalnych w ramach budynku wyodrębnione są lokale niemieszkalne w postaci piwnic oraz lokal nr (...) jako pomieszczenie techniczno-magazynowe elektrociepłowni geotermalnej. W umowach tych nabywcy lokali wyrażali zgodę na to, aby wyłącznym dostawcą energii do ogrzania mieszkań i klimatyzacji, ciepłej wody użytkowej oraz opcjonalnie zimnej wody i energii elektrycznej z własnego źródła (ekologiczna elektrociepłownia oparta na niekonwencjonalnych odnawialnych źródłach energii) było „Przedsiębiorstwo (...) - (...)” G. K.. W umowach tych ustalano również ceny wyjściowe netto za eksploatację i dostarczane media na poziomie: eksploatacja- 1,50 zł m<sup>2</sup>, energia elektryczna związana z eksploatacją budynku wg. licznika zgodnie z taryfą (...), centralne ogrzewanie i ciepła woda- wg. taryfy M., jednak nie więcej niż 75% ceny w OSM, klimatyzacja wg. taryfy M., odprowadzanie ścieków i zimna woda wg. cen ustalonych przez (...), opcjonalnie zimna woda- 1,50 zł/m<sup>3</sup>, po uzyskaniu zgody na eksploatację własnego ujęcia. Kupujący zobowiązywali się do comiesięcznej wpłaty do 10-go dnia miesiąca należności z tytułu eksploatacji budynku oraz dostarczania i odbioru w/w mediów w kwocie wynikającej z indywidualnego zużycia wg. liczników pomiarowych, na podstawie faktur VAT wystawianych przez sprzedających oraz wyrazili zgodę na budowę budynku wielorodzinnego B i elektrociepłowni geotermalnej z niezbędną infrastrukturą realizowanych w II etapie, stanowiących integralną część inwestycji „Przedsiębiorstwo (...) - (...)” Grzegorza J. K.. /bezsporne; wypisy aktów notarialnych- k. 190-195, 196-200, 201-206, 210-214, 215-220, 221-225/

Obecnie w lokalu nr (...) są dwie pompy ciepłe niebędące własnością (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.. Pompy służą do zaopatrywania w ciepło członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz budynku, który jest wznoszony

na sąsiedniej działce. Oprócz tego w lokalu znajdują się również zasobniki na wodę, sprężarki oraz węzeł energii elektrycznej doprowadzanej z zewnątrz. Poza lokalem znajdują się studnie pobierająca i zrzutowa - są usytuowane na działkach nr (...) stanowiących własność S. i M. małż. (...). /bezsporne; zeznania J. P. w charakterze strony powodowej- k. 245-246; odpis kw- k. 250-252, mapa sytuacyjno-wysokościowa do celów projektowych- k. 248; mapa do ustalenia służebności gruntowych- k. 249; odpis kw- k. 250-252/

G. K., jako deweloper i ówczesny zarządca nieruchomości zawarł w 2009 r. umowę o dostarczanie mediów ze spółką (...). Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała uchwały w sprawie zawarcia tej umowy.

Każdy wyodrębniony lokal jest opomiarowany indywidualnie, nie ma jednego licznika dla nieruchomości. Wspólnota podjęła uchwałę o zmianie zasady wyliczania opłat dokonując zniesienia obowiązującej stałej opłaty w wysokości 2,71 zł brutto od m<sup>2</sup>. Pomimo to G. K. i spółka (...) nadal obciążali członków Wspólnoty należnościami, zgodnie z przyjętymi wcześniej stawkami. Ponieważ właściciele lokali nie regulowali należności, w okresie zimowym - przez 6 tygodni - nie było dostarczane ciepło do budynku. Po tym okresie właściciele lokali uregulowali należności i dopływ ciepła został przywrócony. Właściciele lokali, jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie chcą uiszczać stałej opłaty za ogrzewanie, dlatego Wspólnota wystąpiła z niniejszym powództwem. /bezsporne; zeznania J. P. w charakterze strony powodowej- k. 245-246/

Sąd na rozprawie oddalił wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy ds. nieruchomości na okoliczność, że pomieszczenie techniczno-magazynowe w budynku położonym w O. przy ul. (...), oznaczone nr (...), jest pomieszczeniem zawierającym system grzewczy budynku składający się z pomp geotermalnych. Przedmiotowa okoliczność nie jest w tej sprawie sporna, a zatem dopuszczenie wnioskowanego dowodu nie byłoby celowe i zmierzałoby do przewlekania postępowania.

Sąd zważył:

Strona powodowa w niniejszej sprawie zgłosiła dwa żądania, pierwsze dotyczące lokalu nr (...), drugie zaś dotyczące pompy i dwóch studni geotermalnych.

Powództwo w części odnoszącej się do ustalenia statusu lokalu nr (...) stanowiącego pomieszczenie techniczno-magazynowe podlegało analizie w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., zgodnie, z którym przesłanką żądania ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jest posiadanie interesu prawnego rozumianego, jako związek roszczenia z sytuacją prawną powoda.

Interes prawny w uzyskaniu wyroku opartego na art. 189 k.p.c. istnieje wówczas, gdy nie jest możliwe wytoczenie od razu powództwa o świadczenie, np. nakazanie wydania, albo innego powództwa, np. o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa oraz powództwa o ustalenie na innej podstawie prawnej. W przypadku odrębnego lokalu posiadającego urzędzoną księgę wieczystą, a zatem stanowiącego nieruchomość lokalową, ustalenie jego statusu prawnego może nastąpić w drodze powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to szczególna postać powództwa o ustalenie, znajdująca swoją podstawę w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. Powództwo oparte na podstawie art. 189 k.p.c. oraz powództwo z art. 10 ust. 1 u.k.w.h. różnią się, co do przedmiotu żądania, podmiotów czynnie legitymowanych do ich wytoczenia, jak również przesłanek zasadności. Przesłanką żądania zgłoszonego na podstawie art. 189 k.p.c. jest istnienie interesu prawnego w ustaleniu stosunku prawnego lub prawa, natomiast w przypadku powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h., w którym powód nie ogranicza się do żądania ustalenia, lecz obejmuje nim także samo uzgodnienie, przesłanka interesu prawnego nie ma charakteru samodzielnego (uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 15 marca 2006 r.-zasada prawna, III CZP 106/05, OSNC z 2006 r. nr 10, poz. 160; postanowienie SN z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 493/10, LEX nr 846046). Niemniej jednak w przypadku, jeżeli zaspokojenie żądania powoda może nastąpić w ramach procesu o uzgodnienie księgi wieczystej przyjąć należy, iż powód nie dysponuje interesem prawnym w rozumieniu art. 189 k.p.c. w ustaleniu statusu nieruchomości. Powód może, bowiem wówczas wysunąć dalej idące żądanie zmierzające do uzgodnienia treści księgi wieczystej tej nieruchomości z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis do księgi wieczystej odrębnej własności lokalu

tworzy, bowiem nie tylko nowy stan prawny, ale również stan faktyczny. W tym sensie wpis do księgi wieczystej kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), ale również jego przedmiot (nieruchomość lokalową) (por. postanowienie SN z dnia 5 kwietnia 2012 r., II CSK 432/11, LEX nr 1162658; postanowienie SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 940/00, LEX nr 52456).

W niniejszej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa nie dysponuje interesem prawnym w ustaleniu, że sporny lokal nr (...) stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali wyodrębnionych w tej nieruchomości, ponieważ roszczenie takie może być realizowane w ramach dalej idącego powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powołanym do rozpoznawania spraw o uzgodnienie treści księgi wieczystej jest właściwy sąd rejonowy (art. 17 pkt 4 k.p.c.).

Nawet gdyby przyjąć, że strona powodowa ma interes prawny w wystąpieniu z żądaniem ustalenia, że lokal nr (...) stanowi część wspólną nieruchomości to i tak roszczenie to jest bezzasadne. Lokal ten, bowiem został wyodrębniony, jako samodzielny przedmiot prawa własności obecnie przysługującego pozwanej spółce. Lokal ten bezspornie nie służy do użytku wszystkim właścicielom lokali. W aktach notarialnych obejmujących ustanowienie i sprzedaż odrębnych lokali nabywcy akceptowali fakt jego istnienia i samodzielności. Jego powierzchnia została uwzględniona przy ustalaniu udziałów we współwłasności w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie własności działek gruntu. Zatem lokal ten nie mógł zostać uznany za część nieruchomości wspólnej zarówno w świetle dyspozycji art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, jak również z uwagi na brak prawnej możliwości zmiany stosunków własnościowych samodzielnej nieruchomości lokalowej w niniejszej sprawie. Brak jest, bowiem podstaw do ingerencji w prawo własności samodzielnego lokalu i zmiany jego charakteru. Tego rodzaju zmiana nie mogłaby nastąpić nawet z woli samych właścicieli lokali, którzy w drodze podjęcia uchwały mogą np. dokonać zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.), nie mogą natomiast konstytutywnie dokonać zniesienia wyodrębnienia samodzielnego lokalu, jako przedmiotu prawa własności.

W orzecznictwie, na które powołuje się sama strona powodowa wskazuje się, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale (wyrok SN z dnia 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC z 1999 r., nr 6, poz. 113). W orzeczeniu tym SN wprawdzie pośrednio wskazał, że lokal stanowiący pomieszczenie piwniczne będące pakamerą do dawnej kotłowni może stanowić część wspólną, jednakże w sprawie tej sporny lokal nie był wyodrębniony i służył do użytku wszystkich mieszkańców budynku. W niniejszej natomiast sprawie żądanie ustalenia dotyczy lokalu, który został wyodrębniony i nie służył do użytku wszystkich mieszkańców. Nie jest przy tym sporne, że pozwana spółka (...) nie jest pierwotnym (dotychczasowym) właścicielem nieruchomości wspólnej.

Również ustalenia i zapatrywanie prawne wyrażone w wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 3 października 2012 r. (XVI Ca 890/2012, LexPolonica – kopia wydruku w aktach sprawy: k. 232-242), złożonym przez powódkę, w ocenie Sądu nie znajdują zastosowania w tej sprawie. W przedmiotowym orzeczeniu roszczenie wspólnoty mieszkaniowej obejmowało nakazanie stronie pozwanej wydania pomieszczenia kotłowni oraz pomieszczenia techniczno-gospodarczego znajdującego się w piwnicy. W kotłowni znajdowały się m.in. pompy służące do regulacji dopływu ciepłej wody w ramach jednej, wspólnej instalacji grzewczej. Zgodnie z oświadczeniem o ustanowieniu odrębnej własności lokalu pomieszczenia te stanowiły pomieszczenia przynależne do lokalu, wspólnota twierdziła natomiast, że pomieszczenia te stanowią nieruchomość wspólną. W sprawie tej sądy obu instancji przyjęły ostatecznie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu przewidująca przydzielenie do lokalu, jako pomieszczenia przynależnego kotłowni, która jest elementem jedynej instalacji grzewczej służącej dostarczaniu ciepła do wszystkich lokali wchodzących w skład wspólnoty, jako naruszająca bezwzględnie obowiązujący przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali jest w tym zakresie nieważna na mocy art. 58 § 1 i 3 k.c. Wobec powyższego roszczenie o wydanie pomieszczenia kotłowni wspólnocie mieszkaniowej zostało uwzględnione.

Należy jednak podkreślić, że w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Gdańsku stwierdzona przesłankowo nieważność dotyczyła umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z jednoczesnym przydzieleniem do niego kotłowni, jako pomieszczenia przynależnego. Tymczasem w niniejszej sprawie czynność prawna polegająca na wyodrębnieniu i przeniesieniu prawa własności lokalu nr (...) nie jest kwestionowana w zakresie jej ważności, ani skuteczności. Na te okoliczności strona powodowa w ogóle się nie powoływała, a co za tym idzie nie przedstawiła w tym zakresie żadnych twierdzeń faktycznych, ani dowodów. Sporny lokal uzyskał przy tym status samodzielnej nieruchomości lokalowej, a nie pomieszczenia przynależnego. Tym samym rozważania prawne przedstawione w orzeczeniu Sądu Okręgowego w Gdańsku nie mają odniesienia do realiów niniejszej sprawy i nie mogły zostać wykorzystane, jako argumentacja wspierająca roszczenie powódki.

Odnosząc się do problemu statusu urządzeń instalacji grzewczej – pompy i studni geotermalnych, również objętych żądaniem pozwu, wskazać należy, że określenie statusu prawnego urządzeń stanowiących element instalacji i sieci ciepłowniczej oraz wodnej wymaga dokonania wykładni art. 49 k.c. z punktu widzenia przewidzianego w nim odstępstwa od zasady superficies solo cedit, tj. związania własności naniesień z prawem własności nieruchomości, jako jej części składowych, wyrażonej w art. 48 k.c. Zgodnie z art. 49 § 1 k.c., urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. Tożsamą normę wyrażał art. 49 k.c. w brzmieniu sprzed wejścia w życie ustawy nowelizującej w dniu 3 sierpnia 2008 r., obowiązujący w dacie wyodrębnienia lokali w niniejszej sprawie: urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu. Analiza w/w przepisów prowadzi do wniosku, że urządzenia instalacji grzewczej mogą być związane z odrębną własnością lokalu albo stanowić część nieruchomości wspólnej, jak również mogą stanowić własność przedsiębiorcy przesyłowego. Żądanie ustalenia, że urządzenia przesyłowe stanowią część nieruchomości wspólnej może być realizowane w drodze powództwa z art. 189 k.p.c., ponieważ ustawa nie przewiduje innego trybu dochodzenia roszczenia. Interes prawny w tym przypadku może polegać na potrzebie przesądzenia, jaki podmiot jest właścicielem instalacji służącej do produkcji i dystrybucji energii cieplnej i wody dla nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali. Instalacja grzewcza (np. instalacja c.o.) co do zasady jest, bowiem urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku (por. uchwała SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC z 1998 r., nr 1, poz. 4). Niemniej jednak tego typu urządzenia należą do kategorii urządzeń przesyłowych, o których mowa w cytowanym już art. 49 § 1 k.c. (art. 49 k.c. w pierwotnym brzmieniu). Z kolei zgodnie z powołanym przez powódkę art. 191 k.c., własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. Określenie wzajemnej relacji tych przepisów rozstrzygać będzie w kwestii oceny, komu przysługuje prawo własności urządzeń, a co za tym idzie, czy mogą być one przedmiotem współwłasności przymusowej wszystkich właścicieli lokali.

Problematyka ustalenia statusu urządzeń przesyłowych w budynku wspólnoty mieszkaniowej była przedmiotem badania w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku o sygn. akt I ACa 833/12 (LEX nr 1286513 oraz internetowy portal orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku). W wyroku z dnia 17 stycznia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Gdańsku podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w Słupsku orzekającego w pierwszej instancji, zgodnie, z którym urządzenia określone w art. 49 § 1 k.c. z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, zachowują status samoistnych rzeczy ruchomych, mogących być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Sieć wewnątrzbudynkowa, jak sieć zewnętrzna doprowadzająca energię cieplną na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali może wchodzić w skład przedsiębiorstwa należącego do pierwotnych właścicieli budynku, którzy wyodrębnili w nim poszczególne lokale i sprzedali je. W sprawie tej nabywcy lokali wyrazili zgodę na to, aby energia cieplna była dostarczana przez to przedsiębiorstwo, a w aktach notarialnych oświadczyli, że jest im znana treść art. 49 k.c. Niezależnie od zgody wyrażonej przez nabywców to właśnie treść art. 49 k.c. rozstrzyga, że urządzenia przesyłowe wyłączone spod zasady superficies solo cedit (wyrażonej w art. 48 i art. 191 k.c.) i z chwilą połączenia z siecią przestają być częścią składową nieruchomości uzyskując status rzeczy ruchomych. Sfinansowanie kosztów budowy urządzeń jest zdarzeniem prawnym skutkującym nabyciem przez przedsiębiorcę

prawa własności tych urządzeń (por. powołane przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku orzeczenia SN: uchwała z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 26/11, OSNC z 2012 r., nr 1, poz. 8, wyrok z dnia 13 kwietnia 2011 r., V CSK 309/10, LEX nr 1001339). Stąd też nie można twierdzić, że nabywcy lokali wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej nabyli również prawa do sieci ciepłej, jako części składowej nieruchomości.

Przedmiotowy wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku został uchylony wyrokiem SN z dnia 7 marca 2014 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 442/13 ([www.sn.pl](http://www.sn.pl); uzasadnienie dotychczas niepubl.; omówienie w artykule M. Domagalskiego, Podłączenie to własność, Rzeczpospolita z dnia 14 marca 2014 r.). Sąd Najwyższy wskazał w ustnych motywach, że istotne było zbadanie, kiedy instalacja stała się częścią przedsiębiorstwa, oraz czy w chwili ustanawiania odrębnej własności lokali była fizycznie z nim związana. Instalacja z chwilą podłączenia do sieci staje się, bowiem częścią przedsiębiorstwa. Kwestii tych nie rozważały sądy obu instancji.

W zasadniczym zrzębie stan faktyczny sprawy rozpoznawanej przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku pokrywa się ze stanem faktycznym niniejszej sprawy. Wprawdzie w aktach notarialnych obejmujących umowy ustanowienia i sprzedaży lokali złożonych do akt sprawy brak jest odrębnych oświadczeń nabywców o znajomości dyspozycji art. 49 k.c., jednakże zawierają one zgodę na dostarczanie energii ciepłej przez Przedsiębiorstwo (...) - (...). Powyższe prowadzi do dwóch zasadniczych wniosków przesądzających o bezzasadności powództwa w odniesieniu do ustalenia statusu urządzeń przesyłowych.

Po pierwsze, czego strona powodowa nie kwestionuje, urządzenia sieci ciepłej służące do zaopatrywania budynku i lokali w energię ciepłą i wodę nie należą do pozwanej spółki (...). Z tej przyczyny pozwana nie posiada legitymacji procesowej biernej w niniejszym postępowaniu w omawianym zakresie.

Po drugie, treść aktów notarialnych obejmujących umowy ustanowienia i sprzedaży lokali wskazuje jednoznacznie, że urządzenia przesyłowe istniały, jak również były przyłączone do sieci w dacie sprzedaży. Była to, bowiem sieć wewnętrzna służąca do zaopatrywania w energię ciepłą budynku wspólnego oraz budynku wznoszonego na sąsiedniej działce. Sieć obejmuje przy tym nie tylko pompy ciepłe, zasobniki, sprężarki i węzeł energii elektrycznej znajdujące się w lokalu nr (...), ale także studnie pobierającą i zrzutową usytuowane na odrębnych działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Uwzględniając wskazania Sądu Najwyższego sformułowane w wyroku z dnia 7 marca 2014 r., podnieść należy, iż w tej sprawie nie ma sporu, co do tego, że urządzenia te należą do podmiotu, który nie jest pozwanym w tej sprawie, a ponadto urządzenia te bezspornie były przyłączone do sieci w dacie sprzedaży. Wynika to z treści aktów notarialnych obejmujących oświadczenia o wyrażeniu zgody na dostarczanie ciepła i konkretną wysokość opłat z tego tytułu. W konsekwencji przyjąć należało, że urządzenia te już w chwili sprzedaży wyodrębnionych lokali stanowiły własność podmiotu zapewniającego dostawę energii do budynku i poszczególnych lokali, nie mogły natomiast stanowić części wspólnej nieruchomości.

Problem wysokości opłat za dostarczanie energii ciepłej leżący u podstaw wytoczenia powództwa w tej sprawie, nie jest przedmiotem badania w postępowaniu o ustalenie statusu prawnego lokalu i urządzeń przesyłowych. Nawet hipotetyczne uwzględnienie powództwa i zmiana ich statusu prawnego poprzez ustalenie, że stanowią część nieruchomości wspólnej nie dawałoby możliwości zmniejszenia opłat, skoro dostawcą mediów nadal pozostawałby autonomiczny podmiot kontrolujący dostawę energii bez względu na to, kto jest właścicielem poszczególnych elementów sieci. Właściciele lokali, jako członkowie powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej dysponują innymi roszczeniami, ewentualnie zarzutami w postępowaniach o zapłatę przeciwko nim, w ramach, których mogą wykazywać niewłaściwą wysokość opłat. Natomiast nie można uznać, że modyfikacja treści zobowiązania (ściślej umowy o dostarczanie energii ciepłej zawartej z osobą niebędącą stroną postępowania) może nastąpić w trybie powództwa o zmianę statusu prawno-rzeczowego wyodrębnionego lokalu i urządzeń przesyłowych.

Mając to na uwadze powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów

pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) zasądzać od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.