

Sygn. akt I ACa 1216/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Dzieciołowska

Sędziowie: SSA Anna Beniak

SSA Bożena Wiklak (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 19 lutego 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

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

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

o ustalenie

na skutek apelacji strony powodowej

wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 marca 2014 r. sygn. akt II C 1415/13

1. oddala apelację;

2. nie obciąża strony powodowej obowiązkiem zwrotu na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1216/14

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniosła o ustalenie, że pomieszczenie techniczno - magazynowe o powierzchni 58,71 m² w budynku położonym w O. przy ul. (...), oznaczone numerem 42, 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 z dwiema 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.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo (pkt 1), zasądając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że nieruchomości położona w O. przy ul. (...) S. W. 49 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 (...) - (...)” Grzegorz J. K. (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 o.o.

w K.. W dziale III księgi wieczystej ujawniono roszczenie

o zawarcie umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu użytkowego na rzecz (...) spółki z o.o. w Ł., wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 lutego 2012 r.

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 dostarczanie media na poziomie: eksploatacja - 1,50 zł m², 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/m³, 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..

Obecnie w lokalu nr (...) są dwie pompy ciepłe niebędące własnością spółki (...). 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, usytuowane na działkach nr (...) stanowiących własność S. i M. małżonków (...).

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 m². 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.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, podnosząc, że powódka w niniejszej sprawie zgłosiła dwa żądania, z którego to, odnoszące się do ustalenia statusu lokalu nr (...), stanowiącego pomieszczenie techniczno – magazynowe, podlegało analizie w oparciu o art. 189 k.p.c.

Sąd Okręgowy podniósł, że wyrażony w tym przepisie interes prawny występuje, gdy nie jest możliwe wytoczenie od razu powództwa o świadczenie albo innego powództwa, np. o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa, a także powództwa o ustalenie na innej podstawie prawnej. W przypadku odrębnego lokalu posiadającego urzędową księgę wieczystą, a zatem stanowiącego nieruchomości lokalową – jak w niniejszej sprawie - ustalenie jego statusu prawnego może nastąpić w drodze powództwa o uzgodnienie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (art. 10 ust. 1 u.k.w.h.). Sąd Okręgowy zaznaczył, że powództwo oparte na 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, przy czym 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.

W konkluzji Sąd Okręgowy stwierdził, że w sytuacji, gdy zaspokojenie żądań pozwu może nastąpić w ramach dalej idącego procesu o uzgodnienie księgi wieczystej, powód nie dysponuje interesem prawnym w ustaleniu statusu nieruchomości na podstawie art. 189 k.p.c. Wpis odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, wynikający z powództwa o uzgodnienie, tworzy bowiem nie tylko nowy stan prawny, ale również stan faktyczny, czyli kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), a także jego przedmiot (nieruchomość lokalową). Z tych też względów, w ocenie Sądu Okręgowego, powódce nie przysługiwał interes prawny w ustaleniu, że sporny lokal nr (...) stanowi przedmiot współwłasności właścicieli lokali wyodrębnionych w tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nadto wskazał, że nawet gdyby powódce przysługiwał interes prawny w wystąpieniu z powyższym żądaniem, to i tak roszczenie to było bezzasadne, bowiem przedmiotowy lokal został wyodrębniony jako samodzielny przedmiot prawa własności obecnie przysługującego pozwanej spółce, a nabywcy lokali w aktach notarialnych obejmujących ich ustanowienie i sprzedaż zaakceptowali fakt jego istnienia i samodzielności, a zatem to, że lokal ten nie będzie służył do użytku wszystkim właścicielom lokali. Jego powierzchnia została przy tym 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. Ingerencja w prawo własności samodzielnego lokalu i zmiany jego charakteru nie mogłaby nadto odbyć się z mocy uchwały właścicieli lokali, którzy mogliby dokonać zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l.), lecz nie mogliby dokonać zniesienia wyodrębnienia samodzielnego lokalu, jako przedmiotu prawa własności.

Sąd Okręgowy zwrócił także uwagę na to, że w przywołanym przez powódkę orzecznictwie jest mowa o tym, 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. Wprawdzie w wyroku SN z dnia 2 grudnia 1998 r. (I CKN 903/97, OSNC z 1999 r., nr 6, poz. 113) pośrednio wskazano, 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 sprawie żądanie ustalenia dotyczyło natomiast lokalu, który został wyodrębniony i nie służył do użytku wszystkich mieszkańców.

Sąd Okręgowy nie podzielił również ustaleń i zapatrywań prawnych wyrażonych w przywołanym przez powódkę wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 3 października 2012 r. (XVI Ca 890/2012) – k.232- 242, gdyż nie znajdował on zastosowania w sprawie. Przedmiotowe orzeczenie dotyczyło roszczenia wspólnoty mieszkaniowej o nakazanie pozwanej wydania pomieszczenia kotłowni oraz pomieszczenia techniczno - gospodarczego znajdującego się w piwnicy ze względu na usytuowanie w nim pomp służących do regulacji dopływu ciepłej wody w ramach wspólnej instalacji grzewczej. W sprawie tej sądy obu instancji przyjęły, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu, przewidująca przydzielenie do lokalu - jako pomieszczenia przynależnego - kotłowni, będącej 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, była nieważna na mocy art. 58 § 1 i 3 k.c. W tamtej sprawie nieważność dotyczyła jednak umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z jednoczesnym przydzieleniem do niego kotłowni, jako pomieszczenia przynależnego, podczas gdy w rozpoznawanej sprawie czynność prawna polegająca na wyodrębnieniu i przeniesieniu prawa własności lokalu nr (...) nie została zakwestionowana w zakresie jej ważności ani skuteczności. Sporny lokal uzyskał przy tym status samodzielnej nieruchomości lokalowej, a nie pomieszczenia przynależnego.

Odnosząc się do żądania pozwu w zakresie obejmującym urządzenia instalacji grzewczej – pompy i studni geotermalnych, Sąd Okręgowy wskazał, że określenie statusu prawnego urządzeń stanowiących element instalacji i sieci ciepłowniczej oraz wodnej wymagało dokonania wykładni art. 49 k.c. z punktu widzenia przewidzianego w nim odstępstwa od zasady superficies solo cedit. Analizując art. 49 § 1 k.c. oraz art. 49 k.c. w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji obowiązującej od dnia 3 sierpnia 2008 r., (obowiązującym w dacie wyodrębnienia lokali), Sąd Okręgowy wskazał, że urządzenia instalacji grzewczej mogą być związane z odrębną własnością lokalu, mogą stanowić część nieruchomości wspólnej, jak również mogą stanowić własność przedsiębiorcy przesyłowego. Ze względu na to, że ustawa nie przewiduje odrębnego trybu dochodzenia roszczenia o ustalenie, że urządzenia przesyłowe stanowią część nieruchomości wspólnej, takie roszczenie mogło być realizowane w drodze powództwa, o jakim mowa w art. 189 k.p.c. Sąd Okręgowy wyraził jednocześnie pogląd, że interes prawny w tym przypadku może polegać na potrzebie przesądzenia, jaki podmiot jest właścicielem instalacji służącej do produkcji i dystrybucji energii cieplnej oraz wody dla nieruchomości wspólnej i poszczególnych lokali. Instalacja grzewcza (np. instalacja c.o.) nie jest bowiem, co do zasady urządzeniem służącym 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. Niemniej jednak tego typu urządzenia należą do kategorii urządzeń przesyłowych, o których mowa w cytowanym art. 49 § 1 k.c. (art. 49 k.c.

w pierwotnym brzmieniu), co wymagało odwołania się do stanowiska judykatury w kwestiach interpretacji tego przepisu.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że problematyka ustalenia statusu urządzeń przesyłowych w budynku wspólnoty mieszkaniowej była przedmiotem badania przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w sprawie o zbliżonym stanie faktycznym do tego, jaki występuje w niniejszej sprawie. W wyroku z dnia 17 stycznia 2013 r. (sygn. akt I ACa 833/12, LEX nr 1286513) Sąd ten podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w Słupsku, orzekającego w pierwszej instancji i rozstrzygnął kwestię statusu urządzeń przesyłowych w oparciu o treść

art. 49 k.c. uznając, że urządzenia przesyłowe wyłączone spod zasady superficies solo cedit, z chwilą połączenia z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, uzyskując status rzeczy ruchomych. Sfinansowanie kosztów budowy urządzeń jest natomiast zdarzeniem prawnym skutkującym nabyciem przez przedsiębiorcę prawa własności tych urządzeń. W konsekwencji możliwość nabycia prawa do sieci ciepłej, jako części składowej nieruchomości, wraz z nabyciem własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej została wykluczona. Powyższy wyrok został jednak uchylony wyrokiem SN z dnia 7 marca 2014 r. (sygn. akt IV CSK 442/13).

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy uznał powództwo w omawianej części za bezzasadne, mając na uwadze, że urządzenia sieci ciepłej służące do zaopatrywania budynku i lokali w energię ciepłą oraz wodę nie należą do pozwanej spółki, wykluczając jej legitymację procesową bierną w niniejszym postępowaniu.

Co więcej za oddaleniem tego roszczenia przemawiała treść aktów notarialnych obejmujących umowy ustanowienia i sprzedaży lokali, z której wynikało, że urządzenia przesyłowe istniały, jak również w dacie sprzedaży były przyłączone do sieci, która była siecią wewnętrzną, służącą do zaopatrywania w energię ciepłą budynku wspólnego oraz budynku wznoszonego na sąsiedniej działce. Sieć obejmowała 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 działkach stanowiących własność innych osób fizycznych. Urządzenia te stanowiły zatem już w chwili sprzedaży wyodrębnionych lokali własność podmiotu zapewniającego dostawę energii do budynku i poszczególnych lokali, przez co nie mogły stanowić części wspólnej nieruchomości, zaś nabywcy lokali, podpisując umowy, godzili się na dostarczanie ciepła w taki sposób i na konkretną wysokość opłat z tego tytułu, której nie można zmienić z w postępowaniu o ustalenie statusu prawnego lokalu i urządzeń przesyłowych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiódł powódka, zaskarżając go w całości i ponosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj.:

- art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 58 k.c. § 1 i 3 k.c. poprzez przyjęcie, że pomieszczenie techniczno - magazynowe nr 42, usytuowane w nieruchomości przy ul. (...) w O. nie jest częścią nieruchomości wspólnej, co stanowi naruszenie przepisów o charakterze ius cogens,

- art. 46 § 2 k.c. poprzez uznanie, że w/w lokal nie jest częścią składową nieruchomości,

- art. 191 k.c. poprzez nieuznanie, że własność nieruchomości wspólnej nie rozciąga się na instalacje usytuowane w pomieszczeniu techniczno - użytkowym nr 42,

- art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez przyjęcie, że ma on zastosowanie w niniejszej sprawie, zaś ustalenia statusu prawnego lokalu nr (...) z uwagi na posiadanie przez niego statusu odrębnej nieruchomości oraz urzędzoną księgę wieczystą powód nie powinien dochodzić na podstawie art. 189 k.p.c., ale powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej, w związku z czym powód nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że przedmiotowe pomieszczenie stanowi część wspólną nieruchomości,

2. naruszenia prawa procesowego, tj.:

- art. 189 k.c. poprzez uznanie przez Sąd, że powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu, że pomieszczenie techniczno - użytkowe nr 42 wraz z instalacją jest częścią nieruchomości wspólnej,

- art. 278 § 1 k.p.c. przez bezpodstawne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zwrot kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Skarżąca w zasadzie nie zakwestionowała wyprowadzonych przez Sąd Okręgowy ze zgromadzonego materiału dowodowego ustaleń faktycznych (brak na tę okoliczność stosownego zarzutu), zarzucając jedynie niekompletność przeprowadzonego w pierwszej instancji postępowania dowodowego w związku

z oddaleniem zgłoszonego przez nią wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw nieruchomości. Jako, że art. 227 k.p.c. ma zastosowanie przed podjęciem rozstrzygnięć dowodowych i uprawnia sąd do selekcji zgłoszonych dowodów, jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć, twierdzenie, że przepis ten został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę ma rację bytu tylko w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, a jego pośrednie naruszenie może polegać na odmowie przeprowadzenia przez sąd dowodu z uwagi na powołanie go do udowodnienia okoliczności niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sytuacji, kiedy ocena ta była błędna (wyrok SN z dnia 11 lipca 2012 r., II CSK 677/11, LEX nr 1228438).

W realiach niniejszej sprawy nie zaistniała żadna z przedstawionych sytuacji, bowiem treść zakreślonej we wniosku skarżącej tezy dowodowej wskazywała na zamiar wykazania, że pomieszczenie techniczno – magazynowe nr 42 jest pomieszczeniem zawierającym system grzewczy budynku, podczas gdy okoliczność ta była bezsporna. Stąd też nie było podstaw do uznania twierdzeń apelacji o wystąpieniu braków w materiale dowodowym, którym dysponował Sąd Okręgowy, mogących rzutować na prawidłowość wydanego wyroku.

Nie sposób nadto zgodzić się ze skarżącą – przez wzgląd na wyżej określoną tezę dowodową - że przedmiotowy dowód miałby stanowić źródło informacji o tym, czy lokal nr (...) służy do użytku wszystkim właścicielom lokali, a zainstalowane w nim urządzenia są własnością odrębnego podmiotu. Sam zaś wniosek (a nie ustalenie) Sądu Okręgowego, że lokal ten nie służy do użytku wszystkim właścicielom lokali, nie mógł być poczytywany za konsekwencję nieprzeprowadzenia omawianego dowodu. Zważywszy jednak na istotę i funkcję lokalu nr (...) należało podzielić zapatrywania skarżącej, że ocena Sądu Okręgowego, iż lokal ten nie służy do użytku wszystkim właścicielom lokali. Uchybienie to pozostaje jednak bez wpływu na ocenę zaskarżonego rozstrzygnięcia, o czym będzie mowa w dalszej części rozważań

Skarżąca upatrywała podstaw do wzruszenia zaskarżonego wyroku

w wykazaniu, że sporny lokal stanowi część nieruchomości wspólnej, której własność rozciąga się po myśli art. 191 k.c. na usytuowane w nim instalacje, dając przez to Wspólnocie możliwość decydowania o wysokości opłat z tytułu c.o. i c.w. Jej pogląd był jednak chybiony i to z wielu powodów. Przede wszystkim zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. ze zm.) nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W związku z trudnością dokonania oceny, które z części budynku

i urządzeń mogą zostać zakwalifikowane jako nieruchomość wspólna, wypracowano stanowisko, zgodnie z którym współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) 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 1999, nr 3, poz.113). Kierując się powyższymi uwagami należało zatem wykluczyć możliwość uznania lokalu nr (...), usytuowanego w budynku położonym w O. przy ul. (...), za część wspólną nieruchomości już z tej tylko przyczyny, że został on ustanowiony przedmiotem odrębnej własności, czego przejawem było urządzenie dla niego księgi wieczystej. W konsekwencji samo tylko przeznaczenie spornego pomieszczenia i pełnione przez nie funkcje nie były wystarczające do uznania go za przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w tym budynku. Okoliczność wyodrębnienia tego lokalu była przy tym znana nabywcom lokali, którzy w aktach notarialnych obejmujących ich ustanowienie

i sprzedaż, zaakceptowali fakt jego istnienia i samodzielności. Co więcej skarżąca dotychczas nie kwestionowała ważności wyodrębnienia przedmiotowego lokalu, tracąc przez to możliwość skutecznego budowania zarzutów na tę okoliczność.

Sąd Okręgowy w żadnej części swego uzasadnienia nie odnosił się do kategorii części składowej nieruchomości i nie rozpatrywał z jej punktu widzenia charakteru spornego lokalu, czy też znajdujących się w nim urządzeń. Skarżąca formułując zarzut na tę okoliczność, nie dość, że przyporządkowała go przepisowi, który nie zawiera definicji pojęcia „część składowa”, do której odnosi się art. 47 § 2 k.c., nie zaś art. 46 § 2 k.c., to jeszcze popadła w niekonsekwencję ujawniającą się na tle porównania treści zarzutu i dotyczącego go wyjaśnienia. W zarzucie jest bowiem mowa o lokalu, jako części składowej nieruchomości, podczas gdy w uzasadnieniu apelacji o urządzeniach grzewczych, które skarżąca uznała za część składową nieruchomości. Każdorazowo skarżąca nie wyjaśniła przy tym, co postrzega jako wskazaną nieruchomość – grunt, czy też budynek. Z tych też względów szczegółowe ustosunkowanie się do omawianego zarzutu było znacznie utrudnione. Niemniej jednak należało wskazać, że urządzenia usytuowane w lokalu nr (...) winny być utożsamiane z urządzeniami, o jakich mowa w art. 49 § 1 k.c. (art. 49 k.c. w dawnym brzmieniu). Co za tym idzie mogły one stanowić samoistną rzecz ruchomą, a więc przedmiot odrębnej własności i obrotu prawnego, dopiero z chwilą ich fizycznego połączenia z siecią przedsiębiorstwa (vide uzasadnienie wyroku SN z dnia 7 marca 2014 r., IV CSK 442/13, LEX nr 1477455).

W sprawie było niesporne, że lokal nr (...) jest pomieszczeniem zawierającym system służący do ogrzewania budynku przy ul. (...) w O.. Kwestią istotną pozostaje to, czy znajdujące się w lokalu urządzenia grzewcze są częścią przedsiębiorstwa - spółki (...). Strona powodowa nie wystąpiła w tym zakresie z inicjatywą dowodową. Nie zakwestionowała także ustalenia Sądu Okręgowego, że urządzenia te były połączone z siecią przedsiębiorstwa dostarczającego ciepło już w chwili wyodrębnienia własności lokalu nr (...). Z ustaleń tych Sąd pierwszej instancji wyprowadził wniosek, że urządzenia grzewcze należą do podmiotu, który nie jest stroną procesu. Skarżący domagając się ustalenia, że system grzewczy składający się z pompy geotermalnej i dwóch studni geotermalnych przemilcza przy tym to, że część systemu grzewczego w postaci studni geotermalnych znajduje się na działce należącej do osób trzecich.

W świetle powyższych uwag za słuszne należało uznać stanowisko wskazujące na brak po stronie pozwanej spółki (...) legitymacji procesowej biernej w zakresie żądania dotyczącego urządzeń grzewczych. Proces o ustalenie, czy sporny system grzewczy stanowi część wspólną budynku powinien się bowiem toczyć z udziałem po stronie pozwanej podmiotu, który rości sobie prawo do tych urządzeń.

Skarżący podnosi, że Wspólnota ma interes prawny w ustaleniu przez sąd stanu zgodnego z prawem. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić. Zrozumiałe jest dążenie skarżącej do zakwalifikowania pomieszczenia, w którym znajduje się sporny system grzewczy, jako części wspólnej nieruchomości i uzyskania przez Wspólnotę możliwości decydowania o wysokości opłat z tytułu c.o. i c.w. W tym należy upatrywać interesu Wspólnoty, który jako taki należy zakwalifikować jako interes faktyczny.

Nie można także pominąć tego, że w zakresie odnoszącym się do ustalenia, że lokal nr (...), jest częścią wspólną, dochodzenie zgłoszonego żądania przez Wspólnotę jako stanowiące próbę ingerencji w stosunki własnościowe, wykracza poza uprawnienia Wspólnoty.

Złożonym pozwem strona powodowa w istocie zmierza bowiem do zmiany stosunków własnościowych, jednak w tym procesie dążenie to było skazane na niepowodzenie. Sąd w rozpoznawanej sprawie nie jest bowiem uprawniony do ingerencji w treść księgi wieczystej. Z ustaleniem, że sporny lokal nr (...) jest przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych w tej nieruchomości lokali mieszkalnych wiązałaby się przy tym konieczność zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, czego skarżący także nie dostrzega.

Wbrew twierdzeniom skarżącej celem postępowania nie było obalenie domniemań z księgi wieczystej, tylko pozytywne ustalenie prawa i w istocie doprowadzenie do zgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, co w tym postępowaniu nie było możliwe. Orzeczenie Sądu Okręgowego w Gdańsku w sprawie XVI Ca 790/12, na które powołuje się strona powodowa zapadło w odmiennym stanie faktycznym. W sprawie

tej sporne pomieszczenie kotłowni nie stanowiło bowiem przedmiotu odrębnej własności, a jedynie pomieszczenie przynależne. Poza tym zarówno w tej sprawie, jak i w sprawie IV CSK 442/13 po stronie pozwanej występował deweloper, a nie podmiot, który jest kolejnym właścicielem lokalu.

Zakwalifikowanie pomieszczenia, w którym znajdują się urządzenia grzewcze jako części wspólnej pozostaje w interesie wszystkich właścicieli lokali. Przemawia za tym funkcja ochronna tego pomieszczenia. W tym postępowaniu z przedstawionych przyczyn nie było to jednak możliwe. Strona powodowa nie posiada bowiem interesu prawnego i legitymacji czynnej w dochodzeniu ustalenia, że lokal stanowiący dotychczas przedmiot odrębnej własności jest częścią wspólną nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, należało oddalić apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Wzgląd na szczególne okoliczności sprawy przemawiał za odstąpieniem od obciążenia strony powodowej kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej w postępowaniu apelacyjnym (art. 102 k.p.c.).