



Sygn. akt IV CSK 442/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Marta Romańska

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej [...] przeciwko K. G. i B. G.
o ustalenie,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 7 marca 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 17 stycznia 2013 r.,

**uchyla wyrok w zaskarżonej części i przekazuje sprawę
w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego
rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo o ustalenie, że współwłaścicielom budynku położonego w B. przy ul. P. 34 przysługuje własność wewnętrznej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, znajdujących się wielorodzinnym budynku mieszkalnym B1 położonym w B. przy ul. . 34.

Sąd ustalił, że w wielorodzinnym budynku mieszkalnym położonym w B. przy ul. P. 34, stanowiącym współwłasność pozwanych na prawach wspólności ustawowej, w dniu 22 grudnia 2009 r. na podstawie umowy notarialnej zawartej pomiędzy pozwaną K. G. a B. K. ustanowiono odrębną własność lokalu mieszkalnego nr 9 i sprzedano go K. K.

Paragraf 7 ust. 2 umowy stanowi, że K. G., prowadząc działalność gospodarczą pod firmą Biuro Rachunkowe, Zarządzanie Nieruchomościami „C.” w B., wybudowała wchodzącą w skład tego przedsiębiorstwa zewnętrzną i wewnętrzną sieć doprowadzającą do budynku i poszczególnych lokali energię cieplną oraz ciepłą wodę użytkową. Właściciele poszczególnych lokali - w myśl przytoczonego paragrafu umowy - będą korzystać z tej sieci odpłatnie i na warunkach określonych w umowach zawartych z K. G., prowadzącą wymienioną działalność gospodarczą.

W § 8 ust. 3 i 4 umowy B. K. wyraziła zgodę na dostarczanie do całego budynku energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej przez K. G. i zobowiązała się umożliwić przedstawicielom przedsiębiorstwa K. G. dostęp do infrastruktury wybudowanej przez K. G. sieci. B. K. znana jest - co stwierdzono w § 8 ust. 5 umowy - treść art. 49 k.c.

Z pozostałymi nabywcami lokali znajdujących się w budynku w B., przy ul. P. 34 zostały zawarte takie same umowy sprzedaży, jak z B.

W budynku położonym w B. przy ul. P. 34 znajduje się kotłownia produkująca energię cieplną i podgrzewająca wodę użytkową na potrzeby tego budynku i budynku nr 35. W dniu 29 czerwca 2010 r. pozwani złożyli w formie notarialnej oświadczenie o ustanowieniu na ich rzecz odrębnej własności lokalu nr 1, w którym znajduje się kotłownia.

Część właścicieli lokali znajdujących się w budynku w B. przy ul. P. 34 nie zawarła z K. G. umowy o dostawę energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej ze względu na przewidziane w umowie stawki będące podstawą ustalenia ceny za dostarczaną energię i dwudziestoczwemiesięczny okres wypowiedzenia umowy. Sporu nie udało się załatwić ugodowo. W dniu 2 marca 2011 r. K. G. wstrzymała dostawę energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej do mieszkań, których właściciele nie zawarli z nią umowy. Właściciele tych lokali są jednak obciążani opłatą stałą z tytułu dostawy energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej.

Przed Sądem Rejonowym w B. toczą się procesy z powództwa lokatorów pozbawionych dostawy energii cieplnej i ciepłej wody o przywrócenie posiadania ciepłomierzy, zdemontowanych przez K. G. w dniu 2 marca 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał, że powódka, ze względu na zaistniały spór między częścią właścicieli odrębnych własności lokali a pozwanymi, ma interes prawny do wytoczenia powództwa o ustalenie, kto jest właścicielem zewnętrznej i wewnętrznej instalacji do produkcji i dostarczania energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej do budynku i znajdujących się w nim poszczególnych lokali. Nie ma natomiast interesu prawnego do wytoczenia powództwa o ustalenie, kto jest właścicielem sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, ponieważ pozwani nie traktują jej - w przeciwieństwie do sieci centralnego ogrzewania - jako wchodzącej w skład przedsiębiorstwa.

Powstały między stronami spór, czy instalacja do produkcji i dostarczania energii cieplnej oraz ciepłej wody stanowi własność poszczególnych właścicieli lokali, czy też należy ona - jak twierdzą pozwani - do K. G., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą „C.”, Sąd Okręgowy przesądził na korzyść pozwanych. Uznał, że zewnętrzna (kotłownia), jak i wewnętrzna sieć doprowadzająca energię cieplną i ciepłą wodę do budynku i lokali wchodzi w skład przedsiębiorstwa Biuro Rachunkowe, Zarządzanie Nieruchomościami „C.” – K. G. Podkreślił, że nabywcy lokali godzili się, że sieć do produkcji i dostarczania energii cieplnej i ciepłej wody wchodzi w skład wymienionego przedsiębiorstwa. To zaś oznacza, że zgodnie z art. 49 k.c. nie stanowi ona części składowej nieruchomości. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do uznania, że zakwestionowane przez powódkę postanowienia umów dotyczące spornych instalacji są nieważne.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki, dzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach, pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 49 § 1 k.c., art. 378, art. 227 w związku z art. 278 § 1 pkt 1 k.p.c. i art. 233 in fine k.p.c. Powołując się na te podstawy wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W okresie obowiązywania art. 49 k.c. w wersji pierwotnej, tj. do dnia wejścia w życie nowelizującej m.in. przytoczony przepis ustawy z dnia 30 maja 2008 r. o zmianie ustawy - kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 731; dalej: „ustawa nowelizująca”) Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006 r., III CZP 105/05 (OSNC 2006, nr 10, poz. 159) orzekł, że przepis art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy przejścia urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz innych podobnych urządzeń na własność właściciela przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa. Wejście w skład przedsiębiorstwa urządzeń wymienionych w art. 49 k.c. powodowało jedynie wyłączenie ich spod działania zasady superficies solo cedit, wyrażonej w art. 48 i 191 k.c. Kwestia własności tych urządzeń pozostawała natomiast poza zakresem uregulowania zawartego w art. 49 k.c., który nie określał, do kogo będą one należały i na podstawie jakiego tytułu prawnego. Wyłączenie działania zasady superficies solo cedit oznaczało jedynie, że własność wspomnianych urządzeń nie była pochłaniana przez własność nieruchomości i urządzenia te stanowiły rzeczy ruchome samoistne albo rzeczy ruchome będące częściami składowymi. Według Sądu Najwyższego, skutki przyłączenia do sieci przedsiębiorstwa wymienionych w art. 49 k.c. urządzeń zależne były od stopnia ich związania z instalacją sieci przedsiębiorstwa; rozstrzygający był stopień ich fizycznego i funkcjonalnego związania z instalacją. Odrębność prawną zachowały jedynie takie urządzenia, których odłączenie nie powodowało zakłóceń w funkcjonowaniu sieci przedsiębiorstwa. Jeśli zatem urządzenia były tak dalece związane z instalacją sieci, że spełniały warunki określone w art. 47 § 2 k.c.,

z chwilą ich połączenia z instalacją sieci uzyskiwały status jej części składowej. W konsekwencji Sąd Najwyższy przyjął, że urządzenia, które stały się częścią składową instalacji sieci przedsiębiorstwa, stawały się własnością właściciela instalacji. Inne urządzenia stanowiły odrębne rzeczy ruchome i o ich własności mogły decydować strony umowy o przyłączenie do sieci, a w braku umowy - pozostawały własnością dotychczasowego właściciela.

Dokonana ustawą nowelizująca zmiana art. 49 k.c., która weszła w życie z dniem 3 sierpnia 2008 r., spowodowała zmianę stanowiska w orzecnictwie. Zgodnie z jego nowym brzmieniem 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 (§ 1). Osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem może żądać, aby przedsiębiorca, który przyłączył urządzenia do swojej sieci, nabył ich własność za odpowiednim wynagrodzeniem, chyba że w umowie strony postanowiły inaczej. Z żądaniem przeniesienia własności tych urządzeń może wystąpić także przedsiębiorca (§ 2). Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09 (OSNC 2010, nr 7-8, poz. 116) i z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09 (nie publ.), podtrzymując stanowisko, że od chwili wejścia w skład przedsiębiorstwa, własność wymienionych w art. 49 k.c. urządzeń nie jest już pochłaniana przez własność nieruchomości, uznał, iż założenia przyjęte w znowelizowanym art. 49 k.c. wykluczają przyjmowaną dotychczas konstrukcję nabycia własności urządzeń przez połączenie z instalacją przedsiębiorstwa w taki sposób, że stają się one jej częścią składową. Urządzenia wskazane w art. 49 § 1 k.c. z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przestają być częścią składową nieruchomości, stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, mogącymi być przedmiotem odrębnej własności i obrotu prawnego.

W ocenie Sądu Najwyższego, świadczą o tym sformułowania art. 49 § 2 k.c. "osoba, która poniosła koszty budowy urządzeń, o których mowa w § 1, i jest ich właścicielem" oraz art. 305³ § 1 k.c. "nabywcę urządzeń, o których mowa w art. 49 § 1 k.c." Wspomniane urządzenia, nawet gdyby ich ściśle związanie z instalacją

sieci przedsiębiorstwa uzasadniało zastosowanie art. 47 § 2 k.c., nie stają się zatem częściami składowymi takiej instalacji.

Mając na względzie powyższy wywód nie można odeprzeć zarzutu, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem art. 49 k.c. Rację ma skarżąca, że zgodnie z art. 49 § 1 k.c. urządzenia, o których mowa w tym przepisie, stają się samoistną rzeczą ruchomą, która może być przedmiotem odrębnej własności i obrotu prawnego, dopiero z chwilą ich fizycznego połączenia z siecią przedsiębiorstwa. Tymczasem w sprawie nie ma ustaleń, z których wynikałaby kiedy doszło do połączenia spornej instalacji z siecią prowadzonego przez poznaną przedsiębiorstwa, zwłaszcza czy sporna instalacja stanowiła już - na skutek połączenia jej z siecią przedsiębiorstwa pozwanej - samodzielną rzecz ruchomą w chwili zawierania umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. W konsekwencji nie można odeprzeć zarzutu skarżącej, że w chwili ustanawiania na jej rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego sporna instalacja była częścią składową budynku, gdyż połączenie jej z siecią przedsiębiorstwa pozwanej było wówczas niemożliwe z powodu nieistnienia jeszcze kotłowni.

Uszło także uwagi Sądu - co trafnie zarzuciła skarżąca - że ocena kwestii komu przysługuje własność spornej sieci nie może pomijać okoliczności, że pozwani pozostają w ustroju wspólności ustawowej. Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że budynek, w którym znajduje się instalacja wewnętrzna służąca do doprowadzania do budynku i poszczególnych lokali mieszkalnych energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej, stanowił majątek wspólny. W tej sytuacji sporna instalacja, która stała się samoistną rzeczą ruchomą - na skutek przyjęcia przez Sąd, że doszło do jej połączenia z siecią przedsiębiorstwa pozwanej - stanowiła współwłasność łączną pozwanych, regulowaną przepisami dotyczącymi stosunku prawnego, z których ona wynika (art. 195 § 2 k.c.). Tymczasem Sąd podzielił stanowisko pozwanej, że stanowi ona jej własność i nie wyjaśnił, mimo kwestionowania tego przez powódkę w postępowaniu sądowym, dlaczego i na jakiej podstawie prawnej uznał, iż objęta majątkiem wspólnym instalacja stanowi wyłącznie własność pozwanej. Wyjaśnienie tej kwestii może mieć znaczenie dla oceny zawartych w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu postanowień

dotyczących spornej instalacji. W konsekwencji, nie można także odeprzeć zarzutu wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 378 § 1 k.p.c.

Skarżąca ma także rację, że Sąd z naruszeniem art. 378 § 1 k.p.c. nie wyjaśnił podnoszonej przez nią kwestii, co w okolicznościach sprawy stanowi będącą przedmiotem sporu o własność instalację wewnętrzną. Instalacje wewnętrzne w zasadzie znajdują się - co podkreśla się w literaturze - w budynku, budowli lub innego rodzaju obiektach, które podłączone są do sieci. Granice tej sieci wyznaczają albo urządzenia pomiarowe (wodomierz, licznik) albo miejsce przyłączenia do instalacji sieciowej, albo jeszcze inny punkt wskazany w akcie prawnym lub przez strony umowy; z reguły jednak punkt ten będzie się znajdował w obiekcie budowlanym. Instalacje i urządzenia wewnętrzne mogą jednak, wbrew temu na co wskazuje ich nazwa, znajdować się także poza obiektem budowlanym. Regulujące proces budowlany akty prawne mogą bowiem wprowadzać własne rozwiązania tym zakresie (por. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.). Kwalifikacja danej instalacji lub urządzenia może więc budzić w praktyce wątpliwości, których rozstrzygnięcie wymagać będzie wiadomości specjalnych. Tymczasem Sąd nie rozważył sprawy w tym aspekcie - co trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej - mimo, że wskazywały na taką potrzebę podnoszone przez skarżącą zarzuty zmierzające do wykazania, że sporna instalacja nie może wchodzić w skład przedsiębiorstwa pozwanej i wniosek skarżącej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia granicy między sporną instalacją a siecią przedsiębiorstwa pozwanej.

Należy natomiast podzielić stanowisko Sądu odwoławczego - wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej - że hipoteza zawartej w art. 49 § 1 k.c. normy prawnej odnosi się do każdego podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo zajmujące się doprowadzaniem energii cieplnej, a nie tylko przedsiębiorstwo posiadające koncesję wymaganą przepisami prawa energetycznego. Wytwarzanie i dostarczanie określonych mediów może stanowić jedynie, co zdaje się mieć miejsce w sprawie (nie ma wyraźnych ustaleń w tym zakresie), uboczną działalność danego podmiotu. W takiej sytuacji można jednak mówić

o przedsiębiorstwie przesyłowym w rozumieniu art. 55¹ k.c., jeżeli zostanie spełniona przesłanka przedmiotowa przedsiębiorstwa (co oczywiste) i funkcjonalna (prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie przesyłania i dystrybucji mediów). Należy także podzielić wyrażany w literaturze pogląd, że wspomniana działalność gospodarcza powinna być prowadzona w sposób racjonalny, właściwy dobremu gospodarzowi.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji wyroku (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.).