

Sygn. akt: I C 41/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Pleszewie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ireneusz Kawęcki
-----------------	----------------------

Protokolant : starszy sekretarz sądowy Ewelina Mielcarek

po rozpoznaniu w dniu 04 marca 2015 r. w Pleszewie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)

o zapłatę

oddala powództwo

Ireneusz Kawęcki

Sędzia SR

## UZASADNIENIE

W dniu 08 marca 2013 roku powód Spółdzielnia (...) wniósł pozew o zasądzenie od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwoty 11.600,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 07 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany wypowiedział umowę o zarządzanie nieruchomością. Na spotkaniu w dniu 26 września 2012 roku strony ustaliły, iż pozwany rezygnuje z dostaw ciepła od powoda. Wspólnota Mieszkaniowa (...) i powód ustalili, że elementy systemu grzewczego zostaną wycenione i sprzedane pozwanemu. Wycena systemu grzewczego została wykonana przez P. B., który wycenił elementy systemu grzewczego na kwotę 11.600,00 złotych. Za taką kwotę powód sprzedał pozwanemu elementy systemu grzewczego. Faktura VAT nr (...) została przekazana pozwanemu w dniu 25 października 2012 roku. Do dnia wniesienia pozwu przedmiotowa kwota nie została powodowi zapłacona.

W dniu 28 maja 2013 roku pozwany wniósł odpowiedź na pozew, w której wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pisma wskazał, iż potwierdza fakt wypowiedzenia umowy o zarządzanie oraz konieczność poczynienia ustaleń rozliczeniowych, które miały miejsce w dniu 16 września 2012 roku. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się zapłacić za wyposażenie byłego węzła cieplnego zlokalizowanego w bloku nr (...). Po tym spotkaniu pojawiły się informacje, że powód nie jest właścicielem przedmiotowych urządzeń, w związku z tym w dniu 25 października 2012 roku zarządca wystąpił z pismem do Agencji Nieruchomości Rolnych, Gospodarstwa Mieszkaniowego Skarbu Państwa w P. w celu jednoznacznego określenia prawa własności wyposażenia węzła. Mimo wizyty zarządcy w Agencji Skarbu Państwa w P. nie udało się uzyskać dokumentów przed wniesieniem pozwu o zapłatę. Dokumenty te stwierdzają, że powód nie jest właścicielem węzła i jego wyposażenia. Akt notarialny z dnia 15 marca 2004 roku będący umową określającą

środki trwale przekazane powodowi przez Skarb Państwa nie zawiera nigdzie mienia na działce (...), nawet nie jest nigdzie wspomniany budynek mieszkalny T. nr (...) i węzeł z wyposażeniem w nim zlokalizowany. Z udostępnionych dokumentów wynika, że właścicielem węzła wraz z wyposażeniem była od początku Wspólnota Mieszkaniowa (...) o czym powód wiedział, gdyż posiada akt notarialny. Tym samym zdaniem pozwanego, domaganie się zapłaty przez powoda jest próbą wyłudzenia, a fakt wystawienia faktury nie zobowiązuje pozwanego do zapłaty żądanej kwoty.

W piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2013 roku powód wskazał, iż twierdzenie pozwanego, że powód nie był właścicielem systemu grzewczego dla potrzeb budynków mieszkalnych (...) w T. tj. właścicielem wymiennika ciepłej wody użytkowej, sieci cieplnej pomiędzy budynkami nr (...) do (...) oraz nr (...) do (...) zlokalizowanej na działce o nr ewidencyjnym (...) jest nieprawdziwe. Urządzenia te zostały przekazane powodowi od Agencji Nieruchomości Rolnych w P. na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania urządzeń kotłowni spisanej w dniu 07 marca 2003 roku i umowy nr (...) nieodpłatnego przekazania środków trwałych – urządzeń i wyposażenia wraz z infrastrukturą, które obsługują osiedla mieszkaniowe w miejscowościach K., B., Ż., K., T. zawartej w dniu 09 grudnia 2003 roku.

W dniu 14 sierpnia 2014 roku powód wniósł pismo procesowe, w którym wskazał, iż pomieszczenie, w którym znajdują się urządzenia kotłowni jest częścią składową nieruchomości, a zatem nie jest odrębnym przedmiotem własności a częścią wspólną danej nieruchomości. Przy czym niniejsze postępowanie dotyczy określonych w fakturze VAT oraz wycenie urządzeń, nie zaś pomieszczenia. Pierwotnie nieruchomości należały do Kombinatoru Państwowego Gospodarstwa Rolnego, następnie po przekształceniach własnościowych i likwidacji PGR zostały przekazane agencji powołanej do zarządzania i rozporządzania przedmiotowymi nieruchomościami. Następnie po wyodrębnieniu nieruchomości sprzedano jako odrębne przedmioty własności lokale mieszkalne. Nieruchomości takie jak kotłownia, a także części składowe jak ciepłociągi i inne urządzenia zostały przekazana na własność powodowej spółdzielni na co wskazuje wprost umowa nr (...) w § 1 oraz w załączniku. Należy zaznaczyć, iż przedmiotowe budynki posiadały swoją kotłownię od początku lat osiemdziesiątych, potem zaś po wybudowaniu odrębnej kotłowni, wszystkie budynki w T. zostały przyłączone do nowej kotłowni, wcześniejsze kotły zdemontowano, a w lokalach gdzie się znajdowały powstała tzw. wymiennikownia. W ocenie strony powodowej urządzenia wymiennikowni stanowią część składową sieci ciepłowniczej, nie zaś nieruchomości. 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. Przykładem urządzeń podobnych w rozumieniu art. 49, nienależących do części składowych gruntu, są węzły cieplne w budynkach odbiorców będące niezbędnym elementem technicznym przedsiębiorstwa do zaopatrywania odbiorców w ciepło. Urządzenia wymienione w art. 49 § 1 k.c. z chwilą ich przyłączenia do sieci należącej do przedsiębiorstwa stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, mogą być przedmiotem odrębnej własności i odrębnego obrotu. Wobec tego jeśli doszło do wyodrębnienia lokali to lokal, w którym znajdowała się kotłownia jest częścią wspólną nieruchomości, jednakże urządzenia, które tam się znajdowały jako ruchomości będące odrębnym przedmiotem własności nie podzieliły losu prawnego nieruchomości. Istotnym jest także okoliczność, iż powodowa spółdzielnia sprzedała elementy kotłowni jako ruchomości, były one bowiem fizycznie oddzielone od sieci czy to wewnętrznej czy zewnętrznej.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Budynki na działce oznaczonej numerem (...) wchodzące w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zostały wybudowane w latach 1971-1972. W skład tej wspólnoty wchodzi trzy budynki, które pierwotnie ogrzewane były piecem miałowym znajdującym się w kotłowni zlokalizowanej w bloku numer (...), od której prowadziły przyłącza cieplne do bloków numer (...) i (...). Tą instalacją dostarczane było tylko ogrzewanie c.o. do mieszkań w blokach. Ogrzewanie wody odbywało się za pomocą pieców kuchennych z węzownicami, które każdy z mieszkańców miał zainstalowane w mieszkaniach zakładowych. W latach 90-tych XX wieku jeszcze przed wyodrębnieniem Wspólnoty w bloku nr (...), w kotłowni, zainstalowany został zbiornik ciepłej wody, ogrzewany piecem z tej kotłowni, z którego doprowadzono do mieszkań wymienionych trzech bloków ciepłą wodę. W związku z tą inwestycją wykonana została instalacja doprowadzająca ciepłą wodę do poszczególnych mieszkań. Instalacja tego zbiornika nie wiązała się z dostawą ciepła z nowej kotłowni. Wszystkie pionki i doprowadzenia ciepłej wody do poszczególnych mieszkań finansowała spółdzielnia.

**(dowód:**

- zeznania świadka T. C. k. 155-156

- zeznania w charakterze powoda H. M. k. 286v. – 287

- zeznania w charakterze pozwanej A. M. k. 287v-187a

- notatka ze spotkania w dniu 16.09.2012 roku dotycząca rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez (...) k. 12-13

- protokół z oględzin z dnia 01.10.2014 roku k. 270-271)

Piec miałowy zlokalizowany w kotłowni, w bloku numer (...), został zdemontowany, kiedy powstała oddzielna kotłownia zasilająca oba osiedla. Miało to miejsce na początku lat 2000-ych. Połączenie nowej kotłowni z trzema blokami wspólnoty nastąpiło przez ciepłociąg, który doprowadzony został do bloku numer (...), w którym zamontowane zostały dwa wymienniki ciepła. Do bloków numer (...) i (...) ciepło było dostarczane starą instalacją istniejącą poprzednio. Od października 2012 roku spółdzielnia odcięła zasilanie kotłowni centralnej do budynków nr (...). Zostały przez nią zdemontowane wymienniki ciepła oraz stara węzownica znajdująca się w zbiorniku ciepłej wody. Obecnie zbiornik ten nie ma połączenia z siecią ciepłowniczą kotłowni. W związku z zaprzestaniem dostaw ciepła z kotłowni centralnej Wspólnota zakupiła piec, który jednocześnie ogrzewa wodę w zbiorniku. Wszystkie rury łączące i odprowadzające ciepło od pieca i zbiornika zostały wykonane przez wspólnotę. W pomieszczeniu znajdują się też stare zaizolowane rury, które dostarczają ciepło pod ziemią do 2 pozostałych budynków Wspólnoty. Kotłownia w budynku nr (...) nie została wyodrębniona jako odrębny lokal o charakterze użytkowym. Stanowi część wspólną właścicieli wyodrębnionych lokali. Nie ma również dokumentów, z których wynikałoby, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa przekazała własności infrastruktury grzewczej na działce oznaczonej numerem (...). Sprzedaż lokali w tej wspólnotcie ich najemcom rozpoczęła się w 1995 roku.

**(dowód:**

- zeznania świadka T. C. k. 155-156

- zeznania w charakterze powoda H. M. k. 286v. – 287

- zeznania w charakterze pozwanej A. M. k. 287v-187a

- notatka ze spotkania w dniu 16.09.2012 roku dotycząca rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez (...) k. 12-13

- pismo Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział w P. k. 47

- protokół z oględzin z dnia 01.10.2014 roku k. 270-271)

W piśmie z dnia 12 lutego 2003 r. powód Spółdzielnia (...) zwrócił się do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział w P. o przekazanie na własność środków trwałych stanowiących wyposażenie kotłowni (...) posadowionych na działce kotłowni i innych działek będących własnością Skarbu Państwa oraz Wspólnot Mieszkaniowych, działek (...). W dniu 07 marca 2003 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w P. zawarła z powodem umowę nieodpłatnego przekazania urządzeń kotłowni znajdującej się w T., posadowionej na działce nr (...). Przekazaniu na rzecz Spółdzielni podlegała **sieć cieplna zewnętrzna** stanowiąca część składową urządzeń kotłowni. Urządzenia te nie były związane w sposób trwały z nieruchomością budynkową, w której się znajdowały. Umowa ta nie obejmowała żadnych urządzeń na działce (...) . Protokołem uzgodnień z dnia 09 grudnia 2003 roku Agencja zobowiązała się do przekazania powodowi między innymi infrastruktury osiedla mieszkaniowego i urządzeń przynależnych do kotłowni na działce nr (...). Protokół ten nie obejmował działki o numerze ewidencyjnym (...). W

dniu 15 marca 2004 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. przekazała na własność powoda kilka działek, na których znajdowały się kotłownie w miejscowościach K., B., Ż. i T. oraz wyodrębniony lokal użytkowy stanowiący kotłownię w miejscowości K.. Wśród przekazanych nieruchomości przekazana została powodowi jedynie nieruchomość położona w T. oznaczona ewidencyjnie numerem (...).

**(dowód:**

**- protokół uzgodnień z dnia 09.12.2003 roku k. 60-61**

**- umowa z dnia 09.12.2003 roku k. 62-63**

**- umowa nieodpłatnego przekazania urządzeń kotłowni z dnia 07.03.2003 roku k. 65-67**

**- uchwała 1/02/2003 Rady Nadzorczej Spółdzielni (...) z dnia 12.02.2003 r. k. 68**

**- pismo Spółdzielni (...) z dnia 12 lutego 2003 r. k. 92**

**- akt notarialny sporządzony przed notariuszem D. R. w dniu 15.03.2004 roku nr repertorium (...) k.99 - 113)**

Dnia 26 września 2012 r. pomiędzy stronami doszło do spotkania dotyczącego rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez Spółdzielnię (...). Przedmiotem poruszonym na tym spotkaniu była między innymi dalsza dostawa do Wspólnoty przez Spółdzielnię ciepłej wody, ogrzewania c. o. i przeznaczenia urządzeń w wymiennikowni w bloku nr (...). Strony uzgodniły, że z dniem 01 października 2012 r. Wspólnota rezygnuje z dostaw od Spółdzielni ciepłej wody i ogrzewania c. o.. Wspólnota do 15 października 2012 r. miała zwrócić się do Spółdzielni o wycenę i sprzedaż zbiornika ciepłej wody, znajdującego się w wymiennikowni oraz ciepłociągu zewnętrznego. Ponadto w tym terminie zobowiązała się do demontażu na własny koszt i przekazania Spółdzielni pozostałych znajdujących się w wymiennikowni urządzeń. Dnia 22 października 2012 r. pozwany przekazał powodowi operat szacunkowy wyceny elementów systemu grzewczego nieruchomości (...). W dniu 24 października 2012 roku powód wystawił fakturę VAT nr (...) w kwocie 11.600,00 złotych, której przedmiotem były elementy systemu grzewczego dla potrzeb budynków mieszkalnych (...) w T., wymiennik ciepłej wody użytkowej i sieć cieplna pomiędzy budynkami nr (...) do nr (...) oraz nr (...) do nr (...) zlokalizowane na działce o nr ewidencyjnej (...). Wspólnota nie podjęła uchwały w przedmiocie nabycia wymienionych wyżej urządzeń.

**(dowód:**

**- notatka ze spotkania w dniu 26.09.2012 r. k. 12 – 13**

**- faktura VAT nr (...) z dnia 24.10.2012 roku k. 14**

**- pismo Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z dnia 22.10.2012 r. k. 15 )**

**Sąd zważył, co następuje.**

W przedmiotowej sprawie sąd ocenił zasadność roszczenia powoda przez pryzmat przepisów art. 49 § 1 kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Nieruchomość wspólną stanowią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust. 2 art. 3 ustawy). Natomiast art. 49 § 1 k.c. stanowi, iż urządzenia służące do doprowadzenia lub odprowadzenia płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. 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 art. 49 k.c. ).

Dokonując analizy kwestii, wokół której ogniskuje się spór sąd doszedł do przekonania, iż w przedmiotowej sprawie kluczowe znaczenie ma wykładnia art. 49 § 1 k.c. W doktrynie dominuje pogląd, iż takie urządzenia jak węzeł cieplny lub instalacja są rzeczami ruchomymi, które można zakwalifikować jako rzecz zbiorową. Natomiast co tyczy się sieci cieplnej należy ją uznać za zbiór rzeczy. Powyższy pogląd został zaprezentowany przez Gerarda Bienieka w publikacji „Urządzenia przesyłowe. Problematyka prawna (Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2008). Zatem w przypadku urządzeń, które zostały przez ustawodawcę uregulowane w art. 49 § 1 k.c. z chwilą, gdy wchodzi w skład przedsiębiorstwa przestają być traktowane jako część składowa nieruchomości, bowiem stają się rzeczą ruchomą, która może być przedmiotem odrębnej własności i przedmiotem odrębnego obrotu. Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż wejście w skład przedsiębiorstwa, które zarazem przesądza o charakterze rzeczy jako samodzielnej ruchomości musi być rozpatrywane z punktu widzenia trwałego i fizycznego połączenia urządzenia z siecią przedsiębiorcy. Należy przez to rozumieć faktyczną czynność zawartą w celu trwałym, nie zaś dla przemijającego skutku. Powyższy pogląd sądu w pełni jest zbieżny z linią orzeczniczą Sądu Apelacyjnego w Łodzi, którą odzwierciedla wyrok z dnia 22 października 2014 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 582/14. Podobny wniosek wysunął również Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazując w uzasadnieniu do wyroku z dnia 14 lipca 2010 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 397/09, iż art. 49 k.c. stanowi odstępstwo od reguły wynikającej z art. 48 k.c. oraz od zasady *superficio solo cedit* określonej w art. 191 k.c. Jednakże o charakterze prawnym tego rodzaju urządzeń przesądza istniejący stan faktyczny sprawy, a nie sama okoliczność ich połączenia z siecią przedsiębiorstwa dostarczającego ciepło. W ocenie sądu w okolicznościach przedmiotowej sprawy art. 49 k.c. nie stanowi samoistnej podstawy prawnej przejścia urządzeń na własność przedsiębiorstwa przez ich połączenie z siecią należącą do tego przedsiębiorstwa.

W toku procesu powód wielokrotnie w swych pismach podnosił fakt nabycia urządzeń kotłowni wraz z infrastrukturą zlokalizowaną na działce (...), powołując się przy tym na umowę nieodpłatnego przekazywania środków trwałych z dnia 09 grudnia 2003 roku lub z dnia 07 marca 2003 roku, jaką zawarł z Agencją Własność Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w P.. Z przedstawionych dowodów wynika, iż powód nabył infrastrukturę cieplną wraz z urządzeniami kotłowni zlokalizowanymi na działce nr (...), do której została dołączona powstała wcześniej sieć cieplna pomiędzy budynkami (...) na działce (...). Zatem skoro powód podniósł okoliczność nabycia prawa własności do instalacji cieplnej na działce (...) winien w toku procesu wykazać odpowiednim dokumentem fakt nabycia prawa własności tej instalacji. Powód tego nie uczynił, bo nie mógł tego uczynić zarówno pod względem prawnym jak i faktycznym. Pod względem prawnym, dlatego, że od 1995 r., wraz z pierwszym wyodrębnieniem lokalu mieszkalnego i jednoczesnym niewyodrębnieniem kotłowni jako lokalu użytkowego, pomieszczenie kotłowni wraz z jego wyposażeniem stało się częścią wspólną wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali. Kiedy istniała wspólnota jako odrębny podmiot prawny ogrzewanie trzech bloków wchodzących w skład tej wspólnoty odbywało się za pośrednictwem wewnętrznej sieci cieplnej wyposażonej w piec miałowy i zbiornik ciepłej wody. Wyceniając lokale i dokonując ich zbycia na rzecz mieszkańców, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa uwzględniała wartość gruntu, wartość poszczególnych lokali oraz wartość elementów nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. Tym samym każdy z właścicieli lokali wchodzących w skład tej wspólnoty nabył na współwłasność kotłownię, sieć cieplną w tych budynkach oraz ciepłociągi biegnące od budynku numer (...) do budynków numer (...) i (...). W tym stanie rzeczy urządzenia zlokalizowane na działce nr (...) w postaci kotłowni oraz ciepłociągów łączących budynek (...) z budynkiem (...) i (...) stanowią część składową tej nieruchomości. Dlatego też Agencja Nieruchomości Rolnych jako następcą prawnym Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nie mogła w 2003 r. przekazać kotłowni oraz elementów systemu grzewczego zlokalizowanych na działce (...).

Pod względem faktycznym urządzenia te nie weszły w skład elementów systemu grzewczego spółdzielni, ponieważ przyłączenie nieruchomości ( budynków ) wspólnoty do sieci spółdzielni, które miało miejsce w 2002 r. lub w latach następnych polegało na doprowadzeniu ciepłociągu podziemnego do budynku numer (...) wspólnoty i zainstalowaniu dwóch wymienników cieplnych, dla dostarczania c. o. oraz dostarczania ciepłej wody. W tym miejscu zatem nastąpiło połączenie sieci przedsiębiorstwa z wewnętrzną siecią wspólnoty. Spółdzielnia (...) po zaprzestaniu dostaw ciepła

zdemontowała te dwa wymienniki ciepła i je zabrała. Wspólnota zatem nie ma jej za co płacić. Po przyłączeniu do swojej sieci powód nie wykupił od wspólnoty, zgodnie z art. 49 § 2 k.c., urządzeń kotłowni, rur przesyłowych, zbiornika ciepłej wody, nie ma zatem aktualnie podstaw do domagania się wykupienia ich przez wspólnotę.

Strony w toku procesu przyznały, że nie doszło między nimi do zawarcia umowy kupna – sprzedaży urządzeń wymienionych w fakturze VAT nr (...). Tego rodzaju umowa, opiewająca na kwotę przekraczającą 10.000,00 zł., stanowiłaby czynność prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu, i jako taka wymagałaby uchwały właścicieli lokali oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Mimo, iż ust 3 art. 22 ustawy o własności lokali nie wymienia wprost, iż w przedmiocie nabycia elementów systemu grzewczego wymagana jest zgoda właścicieli lokali to jednak ustawodawca konstruując treść przepisu posłużył się zwrotem „w szczególności” wskazując, iż wyliczenie to nie ma charakteru numerus clausus. Biorąc pod uwagę, iż pozwana wspólnota jest małą, postpeegierowską wspólnotą nabycie tego rodzaju urządzeń jako rodzące za sobą wysokie zobowiązania wymagałoby podjęcia uchwały całej wspólnoty mieszkaniowej.

Należy również zaznaczyć, na co wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 października 2014 roku, iż wejście w skład przedsiębiorstwa powinno być rozpatrywane w charakterze trwałego, fizycznego połączenia urządzenia z siecią przedsiębiorcy. Jak wynika z okoliczności sprawy przyłączenie elementów systemu grzewczego do odrębnej kotłowni zlokalizowanej poza działką (...) nie miało charakteru trwałego. Charakter trwały oznacza występowanie po stronie posiadacza animus rem sibi habendi oznaczający zamiar władania rzeczą tylko dla siebie. Po stronie powoda można jedynie mówić o posiadaniu zależnym wynikającym ze stosunku zarządu. Urządzenia te stanowią więc część składową nieruchomości wspólnoty, a własność tych urządzeń należy do właścicieli lokali. Przyłączenie wspólnoty do kotłowni spółdzielni nie wiązało się w ogóle z koniecznością wybudowania ciepłociągów od bloku numer (...) do bloków numer (...) i (...) ani nie wiązało się z koniecznością zamontowania zbiornika ciepłej wody, który już wcześniej istniał. Wymienione przedmioty już wcześniej stanowiły elementy sieci wewnętrznej, ciepłej wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

/-/Ireneusz Kawęcki

Sędzia SR