

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 stycznia 2018r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku , V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SSA Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.) SSA Anna Daniszewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Barbara Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko K. G. i B. G.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 31 sierpnia 2016r., sygn. akt I C 16/15

I. prostuje komparycję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słów: „o ustalenie nieważności czynności prawnej” wpisuje słowa : „o ustalenie”;

II. zmienia zaskarżony wyrok :

a. w punkcie 1.(pierwszym) w ten sposób, że ustala, że wewnętrzna instalacja doprowadzająca energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową do budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 położonego w B. przy ul. (...) od wyjścia tej instalacji poza lokal użytkowy oznaczony numerem 1, położony na drugiej podziemnej kondygnacji budynku, stanowiący odrębną własność małżonków K. G. oraz B. G., w którym znajduje się pomieszczenie kotłowni gazowej, do indywidualnych liczników ciepła, zlokalizowanych przed poszczególnymi lokalami położonymi w budynku, stanowi współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...), tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b. w punkcie 2.(drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5.885,50 zł (pięć tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego;

c. w punkcie 3.(trzecim) w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od powódki oraz od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w S. kwoty po 994,95 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz zasądza od pozwanych na rzecz powódki kwotę 1.968,50 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu części kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 786/16

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w B. domagała się ustalenia, iż wszystkim współwłaścicielom budynku przy ul. (...) w B. przysługuje własność wewnętrznych sieci: sieci wodociągowo-kanalizacyjnej oraz sieci centralnego ogrzewania, znajdujących się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym B1 przy ul. (...) w B..

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wbrew zapisom zawartym w aktach notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz sprzedaży lokali w wyżej oznaczonej nieruchomości wewnątrz - budynkowa sieć wodociągowo - kanalizacyjna i centralnego ogrzewania stanowią współwłasność wszystkich właścicieli lokali położonych w tym budynku, jako części składowe budynku.

Powódka podniosła również, że posiada interes prawny w wytoczeniu powództwa, gdyż pomiędzy pozwaną K. G. a powódką istnieje konflikt, wobec niepodpisania przez część właścicieli lokali umów z pozwaną na dostawę ciepła, który doprowadził do odcięcia ich lokali od ciepłej wody i ogrzewania.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa, podnosząc, że w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży poszczególnych lokali wskazano, że zewnętrzna wewnątrz - budynkowa sieć doprowadzająca energię cieplną na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali oraz ciepłej wody użytkowej, wchodzi w skład przedsiębiorstwa pozwanych, a zatem nie należy do części składowych gruntu lub budynku.

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 17 stycznia 2013r. oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w S..

W wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 czerwca 2013r. Sąd Najwyższy uchylił wyrok i przekazał sprawę w zaskarżonym zakresie Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Ponownie rozpoznając apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 19 czerwca 2012 r. Sąd Apelacyjny zważył, że Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 17 stycznia 2013r. w części odnoszącej się do wewnątrz - budynkowej sieci doprowadzającej energię cieplną i ciepłą wodę użytkową do budynku położonego przy ul. (...) w B., zaś rozstrzygnięcia Sądów obu instancji, w zakresie oddalenia powództwa o ustalenie własności wewnętrznej sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, z powodu braku po stronie powodowej interesu prawnego w żądaniu takiego ustalenia, są prawomocne. Sąd Najwyższy, a za nim Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę na konieczność poczynienia ustaleń istotnych w świetle dyspozycji art. 49 § 1 k.c. w jego obecnym brzmieniu, wskazując, że od chwili wejścia w skład przedsiębiorstwa własność wymienionych w art. 49 k.c. urządzeń nie jest pochłaniana przez własność

nieruchomości. Sąd Apelacyjny wskazał, że dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie istotne ma zatem ustalenie, kiedy doszło do połączenia spornej instalacji z siecią prowadzonego przez pozwaną przedsiębiorstwa, jak również

ustalenie, czy sporna instalacja stanowiła już samodzielną rzecz ruchomą w chwili zawierania umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, na skutek połączenia jej z siecią przedsiębiorstwa pozwanej, czy też w dacie zawierania umowy sporna instalacja była częścią składową budynku, gdyż połączenie jej z siecią przedsiębiorstwa pozwanej było wówczas niemożliwe, z powodu nieistnienia jeszcze kotłowni, bądź z innych przyczyn. Ustalenia wymaga także, co stanowi instalację wewnętrzną, będącą przedmiotem sporu oraz gdzie znajdują się jej granice (miejsca przyłączenia) do instalacji sieciowej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z 31 sierpnia 2016r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo oraz obciążył powódkę kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że będąc właścicielami na prawach wspólności ustawowej nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym położonej w B. przy ul. (...) w dniu 22 grudnia 2009r. na podstawie umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego zawartej pomiędzy K. G. i B. O. pozwani ustanowili odrębną własność lokalu i sprzedali K. O. lokal mieszkalny nr (...) położony w tymże budynku.

W poszczególnych umowach ustanawiających odrębną własność lokali w budynku zapisano, że pozwana prowadząc działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...) wybudowała wchodzącą w skład tego przedsiębiorstwa zewnętrzną i wewnątrz - budynkową sieć do doprowadzenia energii cieplnej na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali oraz ciepłej wody użytkowej, a także, że korzystanie z tej sieci przez właścicieli poszczególnych lokali będzie odpłatne na warunkach wynikających z odrębnie zawartych umów. Nabywcy oświadczyli, że wyrażają zgodę na dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania całego budynku i ciepłej wody użytkowej przez pozwaną oraz zgodę na bezpłatny dostęp przedstawicieli przedsiębiorstwa pozwanej do wybudowanej przez nią infrastruktury celem jej eksploatacji, konserwacji, remontów, rozbudowy i modernizacji oraz wymiany oraz, że znana jest im treść art. 49 k.c. W budynku znajduje się w odrębnym pomieszczeniu kotłownia, która produkuje energię cieplną na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej na potrzeby tego budynku oraz budynku nr (...) przy ul. (...). W dniu 29 czerwca 2010r. pozwani ustanowili na swoją rzecz odrębną własność tego lokalu oznaczonego nr (...).

Z dalszych ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że część właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku nie podpisała umowy na dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z pozwaną, ze względu na przewidziane w umowie stawki, będące podstawą ustalenia ceny za dostarczoną energię elektryczną oraz zastrzeżony w umowie okres 24 miesięczny okres wypowiedzenia, zaś pozwana w dniu 2 marca 2011r. wstrzymała dostawę energii cieplnej i ciepłej wody użytkowej do mieszkań tych właścicieli.

Zważył Sąd Okręgowy, że spór w niniejszej sprawie sprowadza się do ustalenia, czyją własność stanowi istniejąca w budynku przy ul. (...) w B. instalacja służąca do doprowadzenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i produkcji ciepłej wody dla lokali znajdujących się w tym budynku.

Stwierdził Sąd Okręgowy, że urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne podobne urządzenia wskazane w art. 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.

Wskazał Sąd Okręgowy, że biegła z zakresu budownictwa ogólnego, instalacji i urządzeń sanitarnych w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych i wentylacyjno-klimatyzacyjnych, której opinia zasługiwała na uznanie za wiarygodną, wyjaśniła, że miejsce rozgraniczenia własności oraz miejsce rozgraniczenia eksploatacji instalacji odbiorczej między przedsiębiorstwem ciepłowniczym lub dystrybutorem ciepła a odbiorcą powinny być określone w warunkach przyłączenia instalacji odbiorczej oraz w umowie o przyłączenie do sieci, jednakże w niniejszej sprawie nie ustalono warunków przyłączenia instalacji odbiorczej do instalacji technologicznej w kotłowni i nie zawarto

umowy o przyłączenie do „sieci”; nie ustalono też granicy dostawy ciepła ani wspomnianych wyżej granic własności i eksploatacji.

Z opinii biegłej wynika, że produkcja energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej odbywa się na miejscu w kotłowni zlokalizowanej w pomieszczeniu piwnicznym budynku. Instalacja wewnętrzna doprowadzająca energię cieplną i ciepłą wodę użytkową do lokali, zwana instalacją odbiorczą, ma swój początek na zaworze odcinającym dn 50 mm zamontowanym na odgałęzieniu od rozdzielacza znajdującego się w kotłowni. Miejsce przyłączenia instalacji odbiorczej do instalacji technologicznej kotłowni gazowej znajduje się na rozdzielaczu ciepła, a konkretnie na zaworze odcinającym na odgałęzieniu rozdzielacza ciepła.

Biegła wskazała także, że do połączenia spornej instalacji odbiorczej przedmiotowego budynku (tj. wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej) z instalacją technologiczną kotłowni gazowej prowadzonej przez przedsiębiorstwo pozwanej doszło w październiku 2009 roku, przy czym ustalenia to biegła oparła na dokumentacji budowlanej, z której wynikało, że instalację odbiorczą centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wykonywano w okresie letnim 2009 roku (czerwiec-lipiec), próby szczelności instalacji wody zimnej i ciepłej, cyrkulacji oraz centralnego ogrzewania przeprowadzono 15 lipca 2009r. z wynikiem pozytywnym, budowę budynku zakończono w dniu 4 września 2009r., w dniu 13 października 2009r. pozwana zawarła umowę z (...) S.A w W. na dostawę paliwa gazowego, w dniu 14 października 2009r. uruchomiono instalację gazową w kotłowni. W chwili zawierania pierwszej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu (grudzień 2009r.) w budynku istniała i działała już kotłownia gazowa i instalacja odbiorcza centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, o czym świadczy wykazane znaczne zużycie gazu w fakturze wystawionej w dniu 6 listopada 2009r. dla pozwanej przez (...) S.A w W..

Sąd Okręgowy podkreślił, że dla potrzeb rzetelnego wywiązania się z powierzonego jej zadania biegła zgromadziła całą niezbędną dokumentację, również poprzez zobowiązanie pozwanej do jej dostarczenia; obowiązek w tym przedmiocie nałożony został też na pozwaną postanowieniem z dnia 20 maja 2015r. Wskazał także Sąd Okręgowy, że jeżeli uzyskano od biegłych wiadomości specjalne niezbędne do merytorycznego i prawidłowego orzekania, to nie ma potrzeby żądania

ponowienia lub uzupełnienia tego dowodu. Powołanie kolejnego biegłego jest uzasadnione wówczas tylko, gdy sporządzona przez dotychczasowego biegłego opinia jest niepełna, niezrozumiała, i nie udziela odpowiedzi na postawione w zleceniu pytanie, zaś w przedmiotowej sprawie żadna z przytoczonych przesłanek nie zachodziła.

Taki stan oznacza, w ocenie Sądu Okręgowego, że wewnątrz budynkowa sieć do doprowadzania energii cieplnej z mocy art. 49 § 1 k.c. została wyłączona z części składowych nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) i weszła w skład przedsiębiorstwa prowadzonego przez pozwaną, o czym poszczególni nabywcy kolejnych wyodrębnionych lokali byli informowani. Jako błędny ocenił Sąd Okręgowy pogląd powódki, że art. 49 § 1 k.c. nie może mieć zastosowania do deweloperów i biur rachunkowych, albowiem przepis ten posługuje się pojęciem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c. Właścicielem przedsiębiorstwa może być każdy podmiot prawa, a więc także i osoba fizyczna, przy czym istotna jest faktyczna działalność prowadzona przez danego przedsiębiorcę, nawet gdy nie dopełnił on obowiązku zgłoszenia jej w rejestrze lub ewidencji. Jeżeli zatem przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą w zakresie budowy domów czy nawet biura rachunkowego, jednocześnie prowadzi działalność gospodarczą w zakresie produkcji i sprzedaży energii cieplnej, to składniki majątkowe służące do wykonywania tej działalności stanowią i wchodzi w skład jego przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym. Hipoteza normy prawnej wyrażonej w art. 49 § 1 k.c. odnosi się do każdego podmiotu prowadzącego przedsiębiorstwo zajmujące się doprowadzeniem energii cieplnej, a nie tylko przedsiębiorstwa energetycznego posiadającego wymaganą koncesję.

Sąd Okręgowy stwierdził także, że nie miało istotnego znaczenia w sprawie to, czy sieć stanowi wyłączną własność pozwanej, czy też objęta jest wspólnością majątkową pozwanych, albowiem istotne było to, że nie stanowi ona przedmiotu współwłasności współwłaścicieli budynku przy ul. (...) B., co stało się przyczyną oddalenia powództwa.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł stosownie do art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w S. wywiodła powódka zarzucając:

I. nierozpoznanie istoty sporu wyrażające się w zaniechaniu ustalenia, czy do chwili zawarcia przez pozwanych pierwszej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży w przedmiotowej nieruchomości zewnętrzna i wewnętrzna sieć do doprowadzania energii cieplnej na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali weszły w skład przedsiębiorstwa pozwanej i kto jest właścicielem tej sieci;

II. naruszenie prawa materialnego tj. art. 49 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię a w konsekwencji przyjęcie, iż fakt wybudowania kotłowni gazowej w jednym z pomieszczeń oraz istnienie w budynku instalacji odbiorczej centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej powoduje odrębną własność urządzeń przesyłowych i skutkuje tym, że zewnętrzna i wewnętrzna sieć do doprowadzania energii cieplnej na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali nie stanowi przedmiotu współwłasności ogółu właścicieli lokali w

nieruchomości;

III. naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie opinii biegłej za wiarygodną i zupełną w sytuacji, gdy biegła wydając opinię oparła się na dokumentach spoza akt sprawy, zgromadzonych we własnym zakresie poza postępowaniem oraz wniosowała o prowadzeniu działalności w zakresie dostaw ciepła do lokali przez pozwaną wyłącznie na podstawie dokumentów administracyjno-budowlanych, a nadto zaniechała ustalenia, czy zewnętrzna i wewnętrzna sieć do doprowadzania energii cieplnej na potrzeby ogrzewania całego budynku i poszczególnych lokali weszła w skład przedsiębiorstwa pozwanej przed dniem zawarcia pierwszej umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, w sytuacji gdy ustalenia biegłej są sprzeczne z treścią oświadczeń samych pozwanych złożonych w akcie notarialnym Rep. A numer (...) oraz ze stanem prawnym ujawnionym w KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B. dla przedmiotowej nieruchomości;

IV. naruszenie prawa procesowego tj. art. 281 k.p.c. i art. 49 k.p.c. wyrażające się w przyjęciu, że spotkanie biegłej wyłącznie z pozwanymi pod nieobecność powódki, a następnie udzielenie pozwanym instrukcji jakie dokumenty mają biegłej dostarczyć i wydanie opinii w oparciu o dokumenty, których nie było w materiale dowodowym sprawy nie stanowi okoliczności tego rodzaju, że może wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłego w danej sprawie, a w konsekwencji oddalenie wniosku powódki o wyłączenie biegłej;

V. naruszenie prawa procesowego tj. art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego tej samej specjalności celem pozyskania opinii stosownie do wytycznych zawartych w wyroku Sądu Najwyższego i Sądu Apelacyjnego, pomimo oczywistych usterek sporządzonej opinii;

VI. naruszenie prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów na podstawie których biegła wydała opinię oraz zaniechanie oceny wiarygodności i mocy dowodowej tych dokumentów.

Skarżąca domagała się zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania, z uwzględnieniem instancji w których postępowanie było prowadzone. W uzasadnieniu apelacji skarżąca nadto podkreśliła, że czym innym jest wybudowanie instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, dokonanie prób jej szczelności, zakończenie budowy budynku, a czym innym ustalenie, że instalacja ta stanowi składnik przedsiębiorstwa pozwanej. Nieruchomość, na której znajduje się budynek, którego dotyczy spór, stanowiła przedmiot współwłasności małżeńskiej pozwanych, zaś w przypadku przedsiębiorcy prowadzącego jednoosobową działalność gospodarczą, przedsiębiorca ten może wykorzystywać prywatny majątek do działalności gospodarczej poprzez wprowadzenie składnika majątku prywatnego do firmy jako środek trwały. Zadaniem Sądu Okręgowego, w

ocenie skarżącej, było zatem ustalenie, czy nieruchomość budynkowa, w której wykonano instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej stanowiła przedmiot współwłasności pozwanych jako wspólność majątkowa

czy też współwłasność ułamkowa w związku z ustrojem rozdzielności majątkowej oraz czy pozwany wyraził zgodę na jej wprowadzenie jako środka trwałego do składników przedsiębiorstwa pozwanej. Sąd Okręgowy nie zbadał, czy nieruchomości, względnie urządzenia opisane w art. 49 § 1 k.c., znajdujące się w tej nieruchomości, zostały w ogóle wprowadzone do składników przedsiębiorstwa pozwanej. Podkreśliła skarżąca, że art. 49 § 1 k.c. pozostaje wyjątkiem od zasady i jeżeli pozwani twierdzą, że sieć stanowi składnik przedsiębiorstwa pozwanej, to powinni tę okoliczność udowodnić, przy czym nie należy zapominać, iż wpływ na rozkład ciężaru dowodowego mają również przepisy art. 3 i 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, zaś zgodnie z działem II KW (...) na dzień 22 grudnia 2009r. nieruchomość nie była składnikiem żadnego przedsiębiorstwa, lecz była przedmiotem współwłasności pozwanych. Także akt notarialny Rep. A nr (...) jest dokumentem urzędowym i wynika z jego treści, że małżonkowie nabyli przedmiotową nieruchomość prywatnie bez związku z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą. Skarżąca podniosła także, że Sąd Okręgowy przyjmował pisma pozwanych wnoszone po terminie, bez wniosku o zezwolenie na ich przyjęcie, mimo że strony postępowania zostały pouczone o konieczności złożenia pism przygotowawczych na rozprawie w dniu 10 marca 2015r. W ocenie skarżącej postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu wniosku o wyłączenie biegłej odbyło się z naruszeniem art. 281 k.p.c w zw. z art. 49 k.p.c. Skarżąca wskazała także, że Sąd I instancji posiadał gotowe postanowienie dotyczące oddalenia wniosków dowodowych powódki w zakresie opinii biegłego, które zostało przygotowane przed umożliwieniem pełnomocnikowi powódki przedstawienia kompleksowego stanowiska w sprawie. Wyrazem stosunku Sądu Okręgowego do powódki i jej żądania jest także ocena Sądu Okręgowego, że nie miało istotnego znaczenia to, czy sieć stanowi wyłączną własności pozwanej, czy też objęta jest wspólnością majątkową, albowiem istotne jest to, że nie stanowi ona przedmiotu współwłasności współwłaścicieli budynku, z czego wynika, że nawet gdyby sieć nie miała innego właściciela, nie wchodziła w skład majątku przedsiębiorstwa, powództwo zostałoby także oddalone.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie. W pierwszej kolejności wskazać należy że wyrokiem z 22 października 2014r. w sprawie sygn. akt V ACa 543/14 Sąd Apelacyjny w Gdańsku uchylił wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 19 czerwca 2012r. w sprawie sygn. akt I C 112/11 w zakresie odnoszącym się do wewnątrzbudynkowej sieci doprowadzającej energię cieplną i ciepłą wodę użytkową do budynku położonego w B. przy ul. (...) i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S.; rozstrzygnięcie to

określało przedmiot postępowania jakie zakończone zostało zaskarżonym wyrokiem. Odnosząc się do podstawowego zarzutu apelacji nierozpoznania istoty sprawy stwierdzić należy, że Sąd I instancji dokonał ustalenia, że wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania oraz instalacja ciepłej wody użytkowej weszła w skład przedsiębiorstwa pozwanej; czynienie odpowiednich ustaleń w zakresie sieci zewnętrznej pozostawało zaś zbędne, jako nie dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sporu, skoro ostatecznie żądanie powódki ograniczało się do sieci wewnętrznej poczynając od punktu wyjścia instalacji poza lokal użytkowy, w którym znajduje się kotłownia gazowa zlokalizowana w pomieszczeniu piwnicznym opisana w opinii biegłej z zakresu budownictwa ogólnego, instalacji i urządzeń sanitarnych w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych i wentylacyjno – kanalizacyjnych. Sąd Okręgowy wskazał także, że do połączenia przedmiotowej instalacji z instalacją technologiczną kotłowni gazowej doszło w październiku 2009r., a zatem przed datą ustanowienia odrębnej własności pierwszego z lokali w budynku. Za trafne należy przy tym uznać zapatrywanie, iż spełnienie przesłanki wejścia urządzenia w skład przedsiębiorstwa jest kwestią faktu; urządzenie wchodzi w skład przedsiębiorstwa z chwilą jego faktycznego podłączenia do sieci, co samo w sobie jeszcze nie przesądza, kto jest jego właścicielem (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006r. w sprawie sygn. akt III CZP 105/05). Biorąc pod uwagę powyższe, dla dokonania powyższego ustalenia faktycznego, nie można jako relewantnej ocenić okoliczności ujęcia czy też braku ujęcia przez pozwaną instalacji jako środka trwałego prowadzonej działalności gospodarczej oraz w ogóle istnienie takiej możliwości w odniesieniu do własności budynku i przedmiotowej instalacji. Wniosek ten sformułować należy także w odniesieniu do faktu ujęcia spornych instalacji w treści aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność lokali czy też nie wskazania ich w treści księgi wieczystej. Czyniąc ustalenie, że wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania oraz instalacja ciepłej wody użytkowej weszła w skład przedsiębiorstwa pozwanej Sąd Okręgowy nie ustrzegł się jednakże naruszenia art. 49 § 1 k.c. Właściciele

poszczególnych lokali położonych w budynku przy ul. (...) w B. tworzą wspólnotę mieszkaniową, zaś zgodnie z art. 3 ust.1 i 2 ustawy o własności lokali w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, przy czym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wskazany przepis nie definiuje pojęcia urządzenia, jednakże aby ułatwić sprecyzowanie o jakie części budynku i urządzenia chodzi, można je określić od strony pozytywnej; są to te części budynku i urządzenia, które służą do wspólnego użytku ogółu właścicieli lokali. Zgodnie też zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze przyjmują się, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi instalacja centralnego ogrzewania zasilająca energią cieplną cały budynek, tj. lokale i części wspólne budynku (vide: Prawo mieszkaniowe Komentarz Adam Doliwa, C.H. Beck 2015, Legalis, Prawo budowlane i nieruchomości. Komentarz, red. Dariusz Okolski, C.H. Beck 2015 Legalis, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997r. w sprawie sygn. akt III CZP 36/97 oraz z dnia 19 maja 2006r. w sprawie sygn. akt III CZP 28/06). Dalsze różnicowanie dotyczy oprzyrządowania technicznego służącego wyłącznie do ogrzewania poszczególnych lokali w budynku; stanowi

ono przedmiot współwłasności przymusowej jedynie wówczas, gdy poszczególne lokale nie posiadają liczników pomiaru energii cieplnej, umożliwiających pomiar energii cieplnej zużytej przez każdego z właścicieli poszczególnych lokali, albowiem jedynie wówczas cała instalacja cieplna tworzy jednolity system ogrzewania zarówno budynku, jak i poszczególnych lokali i pozostaje urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 lipca 2013r. w sprawie sygn. akt I ACa 222/13). Pojęcie urządzenia używa również ustawodawca w przepisie art. 49 k.c., zgodnie z którym urządzenie służące do doprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne urządzenia podobne nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. Urządzenia te z chwilą, gdy przez fizyczne połączenie z siecią przedsiębiorstwa przestają być częścią składową nieruchomości stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi mogącymi być przedmiotem odrębnej własności i nawet gdyby ich ściśle związane z instalacją sieci przedsiębiorstwa uzasadniało zastosowanie art. 47 § 2 k.c., nie stają się one częścią składową takiej instalacji, na co wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2014r. w przedmiotowej sprawie. Analiza judykatury Sądu Najwyższego oraz nauki prawa wskazuje jednakże, że w treści art. 49 k.c. chodzi wyłącznie o urządzenia służące do „doprowadzania lub odprowadzania” płynów, pary, gazu, energii elektrycznej, co oznacza, że nie są nim objęte instalacje wewnętrzne odbiorców (instalacje wewnętrzne odbiorcze), ani instalacje wewnętrzne producentów wymienionych mediów (instalacje wewnętrzne wytwórcze), stanowiące części składowe nieruchomości gruntowych lub budynkowych, z którymi są trwale połączone (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2006r. w sprawie sygn. akt III CZP 105/05). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2014r. w przedmiotowej sprawie wskazał, że kwalifikacja danej instalacji lub urządzenia może budzić w praktyce wątpliwości, których rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych; granice instalacji wewnętrznej wyznacza albo urządzenie pomiarowe (wodomierz, licznik), albo miejsce przyłączenia do instalacji sieciowej, albo jeszcze inny punkt wskazany w akcie prawnym czy też w umowie stron, z reguły jednak ten punkt będzie znajdował się już w obiekcie budowlanym. Próby obiektywizowania pojęcia instalacji wewnętrznej prowadzą do wniosku, że dla określenia granicy instalacji wewnętrznej nie jest kluczowym kryterium granica własności urządzeń podmiotu przyłączonego, skoro urządzenia eksploatowane przez przedsiębiorcę sieciowego nie muszą być jego własnością; podobnie może też zdarzyć się że podmiot przyłączony sfinansuje określony odcinek sieci, jednakże nie ma dostatecznych przesłanek, aby twierdzić, że tylko z tego powodu odcinek ten stał się elementem instalacji wewnętrznej. Dla rozumienia pojęcia instalacji wewnętrznej kluczowe znaczenie mają względy techniczne i za taką instalację należy uznawać instalacje, w której płyny, para, gaz czy energia elektryczna są już odebrane w celu ich zużycia, albo w której są wytwarzane. W przypadku instalacji odbiorczej, gdy płyny para, gaz czy energia elektryczna są już odebrane, dysponuje nimi odbiorca, a przedsiębiorca sieciowy nie ma wpływu na sposób ich wykorzystania; wewnętrzna instalacja odbiorcza to instalacja służąca do odbioru i zużycia płynów, pary, gazu czy energii elektrycznej (vide: J. P., Umowa o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, gazowej lub ciepłowniczej oraz obowiązek jej

zawarcia. Zagadnienia cywilnoprawne. Lex 2013). Na podobną definicję wskazuje rozporządzenie Ministra Gospodarki z 15 stycznia 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemów ciepłowniczych (Dz. U. 16 poz. 92) w odniesieniu do instalacji odbiorczej, określając ją jako połączone ze sobą urządzenia i

instalacje, służące do transportowania ciepła lub ciepłej wody z węzłów cieplnych lub źródeł ciepła do odbiorników ciepła lub punktów poboru ciepłej wody w obiekcie (§ 2 pkt 11 rozporządzenia), podczas gdy sieć ciepłownicza pozostaje połączonymi ze sobą urządzeniami lub instalacjami służącymi do przesyłania i dystrybucji ciepła ze źródeł ciepła do węzłów cieplnych (§ 2 pkt 7 rozporządzenia), zaś węzłem cieplnym są połączone ze sobą urządzenia lub instalacje, służące do zmiany rodzaju lub parametrów nośnika ciepła z przyłącza oraz regulacji ilości ciepła dostarczanego do instalacji odbiorczych (§ pkt 9 rozporządzenia). Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłej z zakresu budownictwa ogólnego, instalacji i urządzeń sanitarnych w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych i wentylacyjno – kanalizacyjnych, celem ustalenia granicy instalacji wewnętrznej doprowadzającej energię ciepłą do budynku i lokali będących własnością członków powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wyjaśnienia, kiedy doszło do połączenia tej instalacji z siecią przedsiębiorstwa prowadzonego przez pozwaną. Z pisemnej opinii biegłej wynika, że do przedmiotowego budynku nie doprowadzono zewnętrznej instalacji transportującej energię ciepłą, albowiem jej produkcja odbywa się w kotłowni zlokalizowanej w budynku. Wewnętrzna instalacja odbiorcza ma swój początek na zaworze odcinającym dn 50 mm zamontowanym na odgałęzieniu od rozdzielacza znajdującego się w kotłowni, który służy do rozdzielenia czynnika grzewczego; na zaworze odcinającym na odgałęzieniu rozdzielacza ciepła ma miejsce przyłączenie instalacji odbiorczej do instalacji technologicznej kotłowni gazowej. Z ustnych wyjaśnień złożonych przez biegłą na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w Gdańsku w dniu 19 grudnia 2017r. wynika nadto, że na odnogach rozdzielacza znajdującego się w kotłowni zamontowane są liczniki główne, zaś za nimi znajdują się instalacje służące wyłącznie do ogrzewania poszczególnych budynków przy ul. (...). Za zaworem dn 50 możliwe jest już odcięcie gałęzi zasilającej sieć w ciepłą wodę i poprowadzenie takiego zasilania z innego źródła, co pozwala na wniosek, że dalsza część instalacji nie doprowadza już do budynku źródła ciepła, a jedynie zezwala na odebranie dostarczonego już źródła ciepła, jego rozprowadzenie (przetransportowanie) i zużycie. Jednocześnie z opinii i opinii uzupełniającej biegłej wynika, że przedstawiona przez nią w opinii pisemnej propozycja granicy instalacji na pierwszym zaworze za indywidualnym licznikiem ciepła przed poszczególnymi lokalami pozostaje propozycją granicy eksploatacji instalacji, a jej ustalenie nastąpiło przy uwzględnieniu przyszłej odpowiedzialności stron za prawidłowe funkcjonowanie instalacji; biegła wskazała, że określenie granicy eksploatacji na pierwszym zaworze odcinającym za indywidualnym licznikiem ciepła jest korzystne dla mieszkańców, ponieważ wszystkie usterki i awarie instalacji poza ich lokalami pozostawałyby w gestii dostawcy ciepła. Wskazana propozycja granicy eksploatacji sieci nie odpowiada jednak granicy od której przedmiotowa instalacja pozostaje odbiorczą instalacją wewnętrzną i nie opiera się na kryteriach technicznych zezwalających na oznaczenie początku tej instalacji, a nadto uznanie, że odpowiada ona granicy wewnętrznej instalacji odbiorczej

prowadziłoby do wniosku, że jej początek musi być ustalany oddzielnie w odniesieniu do każdego lokalu. Powód precyzując na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w Gdańsku w dniu 19 grudnia 2017r. powództwo w zakresie punktu instalacji, od jakiego domaga się ustalenia, że jej współwłasność przysługuje wszystkim współwłaścicielom nieruchomości przy ul. (...) w B. wskazał na wyjście instalacji poza lokal użytkowy, w którym znajduje się kotłownia gazowa zlokalizowana w pomieszczeniu piwnicznym opisana w opinii biegłej. Skoro punkt instalacji wskazywany przez powódkę znajduje się poza zaworem dn 50 umieszczonym w kotłowni, gdzie możliwe jest już odcięcie gałęzi zasilającej sieć w ciepłą wodę i poza licznikiem głównym uznać należy, że stanowi on element wewnętrznej sieci odbiorczej, zatem instalacja poza tym punktem w kierunku doprowadzającym czynnik ciepła do poszczególnych lokali stanowi również wewnętrzną instalację odbiorczą i jako taka pozostaje przedmiotem przymusowej współwłasności opisanej w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali mieszkalnych, przy czym granicą tego przedmiotu współwłasności pozostają zawory doprowadzające media do danego lokalu, skoro lokale te pozostają wyposażone w liczniki pomiaru energii cieplnej. Zważyć także należy, że i treść pisemnej opinii biegłej wskazuje, że instalacja odbiorcza od miejsca przyłączenia do instalacji technologicznej kotłowni gazowej ma charakter wewnętrznej instalacji odbiorczej, zaś ani w budynku, ani poza nim nie ma zewnętrznej instalacji odbiorczej, która nie stanowiłaby elementu nieruchomości wspólnej. Zasadny pozostaje zatem podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny opinii biegłej z zakresu budownictwa ogólnego, instalacji i urządzeń sanitarnych w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, cieplnych i wentylacyjno – kanalizacyjnych, choć podzielić należy wniosek Sądu Okręgowego, że opinia ta cechowała się dużym stopniem fachowości oraz pozostawała logiczna i jednoznaczna, choć zachodziła konieczność jej uzupełnienia poprzez udzielenie przez biegłą wyjaśnień. Podczas składania wyjaśnień biegła wskazała także, że opinię oparła wyłącznie o



dokumenty ostatecznie złożone do akt sprawy (poza nie mającym istotnego znaczenia dokumentem w postaci umowy sprzedaży energii cieplnej dotyczącej jednego z lokali położonych w przedmiotowym budynku), choć w istocie część tej dokumentacji uzyskała ona bezpośrednio od pozwanej. Zgodnie jednak z postanowieniem Sądu Okręgowego w S. z dnia 20 maja 2015r. pełnomocnik pozwanej został zobowiązany do udostępnienia biegłej dla potrzeb wydania opinii całości dokumentacji budowlanej obejmującej budynek i kotłownię nieruchomości, dokumentacji projektowej, ewentualnie każdej innej znajdującej się w posiadaniu przedsiębiorstwa pozwanej, niezbędnej do wydania opinii, zatem nie można skutecznie czynić biegłej zarzutu skorzystania z tej dokumentacji, zwłaszcza że powódka miała pełną możliwość zapoznania się z nią. W tych okolicznościach nie było podstaw do uznania, że zachodzą wątpliwości do bezstronności biegłej M. S., mogące stanowić podstawę do jej wyłączenia od wydania opinii w przedmiotowej sprawie bądź też dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego; okoliczność kiedy zostało przygotowane postanowienie o oddaleniu tego wniosku dowodowego nie pozostaje w tych okolicznościach istotna. Nie podlegało również zwrotowi pismo pozwanych z dnia 1 grudnia 2015r., skoro

wskazywało ono jedynie na dokumentację przedstawioną biegłej i załączoną do tego pisma, ani też nie zachodziła konieczność dopuszczenia dowodu z kolejnej opinii biegłego, skoro analizowana opinia zasługiwała na przypisanie jej waloru wiarygodności. Oparcie jednak na opinii biegłej wniosku, że instalacja w niej opisana w całości została wyłączona z części składowych nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) stanowi o jej dowolnej ocenie. Odnosząc się do kolejnego zarzutu skarżącego wskazać należy, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada dyspozycji art. 328 § 2 k.p.c.; skoro z treści opinii biegłego wynika na podstawie jakich dokumentów opinia ta została wydana pominięcie w uzasadnieniu wyroku wskazania tych dokumentów nie można uznać za przytaczane przez skarżącego naruszenie prawa procesowego. Wyjaśnić też należy, że Sąd I instancji oddalił powództwo wobec ustalenia, że przedmiotowe urządzenia wchodzą w skład przedsiębiorstwa pozwanej, zatem niezasadne pozostają twierdzenia skarżącego, że powództwo zostałoby oddalone również w sytuacji odmiennego ustalenia w tym zakresie. Wobec powyższych okoliczności zaskarżony wyrok podlegał zmianie z mocy art. 386 § 1 k.p.c. poprzez ustalenie, że wewnętrzna instalacja doprowadzająca energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową do budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 położonego w B. przy ul. (...) od wyjścia tej instalacji poza lokal użytkowy oznaczony numerem 1, położony na drugiej podziemnej kondygnacji budynku, stanowiący odrębną własność małżonków K. G. oraz B. G., w którym znajduje się pomieszczenie kotłowni kotłowania gazowej opisanej w opinii biegłej z zakresu budownictwa ogólnego, instalacji i urządzeń sanitarnych w tym wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłych i wentylacyjno – kanalizacyjnych do indywidualnych liczników ciepła zlokalizowanych przed poszczególnymi lokalami położonymi w budynku stanowi współwłasność wszystkich współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...), tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B.. Urządzenia pomiarowe zlokalizowanych przed poszczególnymi lokalami położonymi w budynku oraz instalacja wewnątrz poszczególnych lokali służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, a zatem zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie pozostają przedmiotem współwłasności przymusowej wszystkich właścicieli lokali. Apelacja w pozostałym zakresie, odnoszącym się do tych części instalacji doprowadzającej energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową do budynku mieszkalnego wielorodzinnego B1 położonego w B. przy ul. (...), która nie pozostaje wewnętrzną instalacją odbiorczą będącą współwłasnością wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania przed Sądem I instancji oraz Sądem Najwyższym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 i 102 k.p.c. znosząc je wzajemnie, biorąc pod uwagę fakt, że żądanie powódki zostało uwzględnione jedynie częściowo, jednakże w zakresie w istocie zaspakajającym jej interes, co wynika ze wskazania, że możliwe będzie podłączenie budynku do innego źródła energii cieplnej. Jednocześnie jednak należało wziąć pod uwagę, że powództwo zostało oddalone w zakresie tej części instalacji, która stanowi własność właścicieli poszczególnych lokali, zaś z wyliczenia wartości instalacji złożonego przez

powódkę wynika, że wartość tych instalacji stanowi około  $\frac{3}{4}$  wartości przedmiotu sporu, a nadto powództwo zostało sprecyzowane w sposób umożliwiający jego uwzględnienie w przeważającej części co do zasady dopiero w toku ponownego postępowania apelacyjnego. Doprecyzowanie powództwa nastąpiło dopiero na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Gdańsku w dniu 19 grudnia 2017r. w związku z wyjaśnieniami biegłej, zaś z niekwestionowanej w tym zakresie opinii biegłej, jak i stanowiska zajmowanego uprzednio w toku postępowania wynika, że powódka stała na stanowisku, że cała instalacja centralnego ogrzewania, wraz z kotłownią gazową pozostaje jej własnością.

Również i w uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała, że instalacja centralnego ogrzewania oraz instalacja ciepłej wody stanowi współwłasność wszystkich właścicieli nieruchomości. Tytułem kosztów sądowych w toku postępowania przed Sądem I instancji oraz Sądem Najwyższym powódka uiściła kwotę 12.811 zł (po 3.937 zł opłaty od pozwu, apelacji, skargi kasacyjnej i 1.000 zł zaliczki na koszty opinii biegłego), zaś pozwani kwotę 1.040 zł (40 zł opłaty od zażalenia oraz 1.000 zł zaliczki na opinię biegłego); koszty opinii biegłych w sprawie wyniosły łącznie 3.989,89 zł. Uwzględniając powyżej wskazane okoliczności Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że kosztami sądowymi strony należy obciążyć z mocy art. 100 i 102 k.p.c. po połowie, co skutkowało zasądzeniem od pozwanych na rzecz powódki kwoty 5.885,50 zł oraz nakazaniem ściągnięcia od powódki oraz od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwot po 994,945 zł tytułem nieuiszczonych przez nie kosztów opinii biegłych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Przytoczone okoliczności stały się również podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego z mocy art. 100 i 102 k.p.c. poprzez wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kwoty 1.968,50 zł tytułem zwrotu połowy opłaty od apelacji.