

**Sygn. akt II Ca 394/18**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 listopada 2018 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra

Sędzia Sądu Rejonowego Katarzyna Makarzec (del.)

Protokolant: Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...)

o wydanie ruchomości

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 7 lutego 2018 roku, sygn. akt(...)

I. oddala apelację;

II. oddala wniosek powoda o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Katarzyna Makarzec Andrzej Mikołajewski Dariusz Iskra

Sygn. akt II Ca 394/18

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 kwietnia 2017 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w K. domagała się wydania przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) położonej przy ul. (...) w K. ruchomości – kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R., który – według twierdzeń pozwu – jest w posiadaniu pozwanej a stanowi własność powódki.

\*

Wyrokiem z dnia 7 lutego 2018 roku Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w K. od dnia 30 listopada 1994 roku do dnia 28 lipca 2016 roku pełniła funkcję zarządcy nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w K..

W dniu 10 lipca 1997 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w L. zawarła z powódką umowę pożyczki nr (...) na modernizację c.o. i ciepłej wody z kotłowni węglowej na ogrzewanie gazowe na kwotę 630 000 zł, na okres od 10 lipca 1997 roku do 30 czerwca 2007 roku.

W dniu 26 sierpnia 1997 roku jeden kocioł c.o. V. został zainstalowany w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K..

W dniu 28 grudnia 1998 roku Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w L. postanowiła przekwalifikować udzieloną pożyczkę – saldo 610 217,35 zł – na subwencję dla podmiotów zewnętrznych i zwolnić Spółdzielnię z ciężącego na niej długu wobec Agencji.

W dniu 10 października 2016 roku firma (...) w C. wystawiła oświadczenie, że powódka zakupiła u niej w okresie od 7 lipca 1997 roku do 16 września 1997 roku 9 sztuk kotłów c.o. na gaz ziemny firmy (...) typ P.-S. z podgrzewaczami ciepłej wody użytkowej R. na budynki przy ul. (...) i ul. (...). P. (...) o wartości 68 903,92 zł każdy.

Powódka nie posiada faktury VAT dotyczącej zakupu kotłów c.o. V..

W dniu 28 lipca 2016 roku nastąpiła zmiana zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – w miejsce odwołanej powódki powołano zarząd w osobach K. K., J. K. i M. W., a czynności związane z administrowaniem nieruchomości powierzono W. Z.. Następnie w miejsce M. W. powołano M. O..

Zmiana zarządu doprowadziła do nieporozumień pomiędzy powódką a nowym zarządcą i w konsekwencji do wystąpienia przez powódkę z żądaniem będącym przedmiotem niniejszej sprawy.

Z księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej wynika, że nieruchomość położona w K. przy ul. (...) stanowi współwłasność (ale nie powódki) a jej częściami wspólnymi po wyodrębnieniu lokali są urządzenia „(...) wodociągowe i ogrzewcze, instalacje (...)”.

Sąd Rejonowy wskazał, że powołane w uzasadnieniu dokumenty zasługują na wiarę, ich treść, ani autentyczność nie były przez nie kwestionowane, aczkolwiek zaznaczył, że inaczej niż powódka ocenia znaczenie tych dokumentów dla rozstrzygnięcia istoty sprawy, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Odnosząc się do zeznań przedstawiciela powódki J. R., zeznań świadków R. K., M. J. (1), T. W., zeznań przedstawiciela pozwanej K. K. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że zasługują one na wiarę w zakresie ustalenia ogólnych faktów i wydarzeń, które korespondują ze złożonymi dokumentami, ale, w ocenie Sądu Rejonowego, nie są miarodajne dla ustalenia prawa własności przedmiotowego kotła c.o. w budynku przy ul. (...) w K.. Niczym nie potwierdzone, a wręcz dowolne, są poglądy i oceny prezentowane przez J. R., R. K. i M. J. (2), że będący przedmiotem sporu kocioł c.o. stanowi własność powódki. Podobnie stanowisko T. W. i K. K. nie dowodzi tego, komu przysługuje prawo własności przedmiotowego kotła. Jest to zrozumiałe z uwagi na upływ czasu i brak szczegółowej wiedzy niezbędnej do ustalenia prawa własności przedmiotowego kotła.

Nadto Sąd Rejonowy oddalił wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność aktualnej wartości kotła, uznając, że w niniejszej sprawie ustalenia takie są zbędne dla rozstrzygnięcia istoty sprawy oraz na podstawie art. 217 § 2 k.p.c., pominął wnioski dowodowe pozwanej z dnia 30 listopada 2017 roku, uznając je za spóźnione.

Oceniając ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji wskazał, że cywilistyczna ochrona prawa własności to system roszczeń, które przysługują właścicielowi w razie naruszenia jego prawa. Podstawowym roszczeniem, składającym się na tę ochronę a przysługującym właścicielowi jest roszczenie windykacyjne określone w art. 222 § 1 k.c.

Zgodnie z dyspozycją wskazanego przepisu właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Uregulowane w art. 222 § 1 k.c. roszczenie windykacyjne – wydobywcze wynika z prawa własności i stanowi korelat uprawnień właściciela przewidzianych w art. 140 k.c. Roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności, niezależnie od tego, czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy w złej wierze.

Przedmiotem wydania są rzeczy, o których mowa w art. 45 i art. 46 k.c. Wydanie dotyczy rzeczy indywidualnie oznaczonych, a także oznaczonych rodzajowo, o ile zostały wyodrębnione z większej całości. Wydanie rzeczy następuje w takim stanie, w jakim się ona znajduje w chwili realizacji roszczenia windykacyjnego.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że w procesie wydobywczym należy dokładnie określić przedmiot, którego wydania się żąda. Powódka żądała wydania „kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R.” (k. 3v). Jednak, żaden z przedłożonych do sprawy dokumentów (k. 21-24, 25, 26, 27, 34) nie zawiera takich parametrów kotła c.o.

Zasadne jest pytanie kto, w jakiej części i z czyich środków zapłacił za przedmiotowy kocioł. Powódka, pełniąca jedynie funkcję zarządcy nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w K. (k. 3v), nie wykazała, aby to ona sfinansowała tę inwestycję z własnych środków. Jak wynika z zeznań J. R. – spółdzielnia pobierała opłaty od mieszkańców, posiadała fundusze własne, otrzymywała fundusze z Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. W 1997 roku zakupiono dziesięć kotłów gazowych, z tym, że dziewięć zainstalowano w blokach mieszkalnych, a jeden w budynku administracyjnym powódki, zakupiono je za środki Spółdzielni i posiłkowano się pożyczkami” (k. 83, 119v, 124v).

W ocenie Sądu pierwszej instancji przedstawiona przez powódkę umowa pożyczki nr (...) (k. 21-24) wraz z aneksem (k. 25) stanowią jedynie dowód zawarcia umowy pożyczki pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w L. a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K. na kwotę 630 000 zł na modernizację c.o. i ciepłej wody z kotłowni węglowej na ogrzewanie gazowe oraz na to, że spółdzielnia zobowiązała się przeznaczyć pożyczkę na sfinansowanie tego przedsięwzięcia. Z dokumentów tych, ani też z innych, nie wynika, aby środki finansowe przyznane na podstawie umowy pożyczki zostały przekazane spółdzielni a następnie wydatkowane na zakup indywidualnie oznaczonej rzeczy – kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R. znajdującego się przy ul. (...) w K..

Z kolei z dokumentu nr (...) (...) z dnia 28 grudnia 1998 roku (k. 95) wynika jedynie, że Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddział Terenowy w L. postanawia przekwalifikować udzieloną pożyczkę na subwencję dla podmiotów zewnętrznych i zwolnić spółdzielnię z ciężącego na niej długu wobec Agencji.

Sąd Rejonowy zauważył, że jeśliby przyjąć, jak chce powódka, że pożyczzyła ona od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa kwotę 630 000 zł, zakupiła 9 sztuk kotłów c.o. po 68 903,92 zł każdy, za sumę 620 135,28 zł, a następnie otrzymała subwencję pożyczki z saldem 610 217,35 zł, to powódka powinna wykazać, że z własnych środków pokryła także różnicę pomiędzy uzyskaną subwencją a rzeczywistymi kosztami zakupu kotłów w kwocie 9 917,99 zł, ewentualnie z jakich środków została ta różnica pokryta, zwłaszcza, że, jak podnoszono, pożyczka była spłacana przez mieszkańców nieruchomości, w których dokonywano modernizacji c.o. (zeznania świadków R. K. M. J. (1), T. W., zeznania przedstawiciela powódki J. R.). Tymczasem powódka nie wykazała, czy były to środki własne spółdzielni, czy może z opłat mieszkańców nieruchomości (w tym przy ul. (...) w K.), którzy w tamtym czasie dokonywali wpłat na rachunek spółdzielni z różnych tytułów.

Natomiast oświadczenie firmy (...) w C. z dnia 10 października 2016 roku (k. 26) jest dokumentem prywatnym, który w świetle art. 245 k.p.c., stanowi dowód jedynie tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie i także, w ocenie Sądu Rejonowego, nie stanowi dowodu własności indywidualnie oznaczonej rzeczy – „kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R.”, którego wydania domaga się powódka.

Nadto Sąd pierwszej instancji zważył, że za oddaleniem powództwa przemawiają także obowiązujące i niepodważane domniemania z art. 3 i art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece. Z art. 3 w/w ustawy wynika, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Natomiast z art. 5 w/w ustawy wynika, iż w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi wieczystej rozstrzyga na korzyść tego kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe.

Jak wynika z treści księgi wieczystej nr (...) nieruchomości położona w K. przy ul. (...) stanowi współwłasność (ale nie powódki) a jej częściami wspólnymi po wyodrębnieniu lokali są urządzenia „(...) wodociągowe i ogrzewcze, instalacje (...)”. Do części wspólnych nieruchomości – urządzeń „ogrzewczych” – niewątpliwie należy też znajdujący się tam kocioł c.o., służący wszystkim współwłaścicielom i mieszkańcom nieruchomości przy ul. (...) w K..

Reasumując, Sąd pierwszej instancji podniósł, że powódka, wbrew art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., nie udowodniła prawa własności do przedmiotowego kotła c.o.

\*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w K., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości.

Powódka zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, tj. że powódka nie udowodniła prawa własności do nieruchomości – kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R. oraz dokładnie nie określiła przedmiotu, którego wydania żąda, w sytuacji gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. dowodu przyjęcia środka trwałego do użytkowania (...) nr 11 z dnia 26 sierpnia 1997 roku, oświadczenia (...) Sp. z o.o. z siedzibą w C. z dnia 10 października 2016 roku, poświadczenia wytwórcy wykonania i zbadania niskotemperaturowego kotła wodnego, typ: P.-S. (...), z dnia 17 lipca 1997 roku, wyjaśnień i zeznań przedstawiciela powódki J. R. oraz zeznań świadków R. K. i M. J. (1), wynika, iż powódka jest właścicielem przedmiotowego kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R.. Nadto pełnomocnik podkreślił, że przedmiotowa nieruchomość została przez powódkę dokładnie określona, a pozwana tego nie kwestionowała w trakcie procesu, wręcz zdawała sobie sprawę, iż w niniejszej sprawie chodzi o kocioł c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R., którego to dokumentację fotograficzną (k. 112-118) złożył pełnomocnik pozwanej podczas rozprawy w Sądzie Rejonowym w dniu 1 grudnia 2017 roku;

II. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na wynik sprawy poprzez błędne ustalenie, iż sporna nieruchomość – kocioł c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R., będący w posiadaniu pozwanej (znajdujący się w kotłowni budynku zlokalizowanego przy ul. (...) w K.), nie stanowi własności powódki, podczas gdy ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego (wyżej wskazanych dowodów) wynika iż powódka jest jej właścicielem;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c., poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa, chociaż powódka udowodniła, że jest właścicielem nieruchomości – kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R., który to kocioł jest faktycznie we władaniu pozwanej;

IV. naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 3 i art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece poprzez ich zastosowanie, w sytuacji gdy przedmiotowa ruchomość nie należy do części wspólnych nieruchomości – urządzeń „grzewczych”.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o:

1. zmianę w całości zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,

ewentualnie

2. uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Z art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, ani też skarżąca nie postawiła tego rodzaju zarzutów.

W znacznej części Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, aczkolwiek – w związku z odmienną oceną prawną dokonaną przez Sąd drugiej instancji – istotne okazały się tylko okoliczności związane z zakupem przedmiotowego kotła z podgrzewaczem wody przez Spółdzielnię i jego montażem w budynku położonym w K. przy ul. (...).

Wniosek Sądu pierwszej instancji, iż urządzenia te stanowią własność pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest prawidłowy, aczkolwiek nie można podzielić rozumowania, jakie doprowadziło Sąd Rejonowy do tego ustalenia. W szczególności słusznie skarżąca wywodzi, że zgromadzony materiał dowodowy daje podstawy do ustalenia, że przedmiotowy kocioł z podgrzewaczem wody kupiła powodowa Spółdzielnia, zarządzająca wówczas tą nieruchomością. Nie było sporu co do tego, że przedmiotowe urządzenia są tymi, które zostały nabyte przez powódkę w 1997 roku i wówczas zamontowane w budynku przy ul. (...) w K.. Nic nie świadczy o tym, aby nabywcą tych urządzeń była pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, a przeczy temu chociażby wiarygodne oświadczenie zbywcy urządzeń ( spółki (...)). Nie można też przyjąć, że przedmiotowe urządzenia nie zostały dostatecznie dookreślone przez powódkę, gdyż żądanie pozwu w tym zakresie nie budzi wątpliwości. Gdyby nawet utrzymywać, że ruchomości nie zostały precyzyjnie opisane, byłby to brak pozwu (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), uniemożliwiający merytoryczne rozstrzygnięcie o żądaniu niedokładnie określonym, a nie prowadzący do oddalenia powództwa.

Analiza pozostałej części ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji jest zbędna, gdyż kluczowe dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu jest ustalenie charakteru prawnego rzeczy, której wydania domaga się powódka – kotła c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R., a mianowicie ocena, czy jest to rzecz ruchoma, czy też część składowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Sąd Rejonowy błędnie przyjął, że kocioł c.o. na gaz ziemny firmy (...) (typ P.-S. (...), moc 80 kW, rok produkcji 1997) z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej R. jest rzeczą ruchomą.

Zgodnie z art. 47 § 2 k.c. częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączanego.

O części składowej rzeczy w rozumieniu art. 47 § 2 k.c. może być mowa tylko w wypadku rzeczy złożonych, czyli obejmujących kilka lub więcej elementów o samodzielnym znaczeniu. Fizyczne i funkcjonalne połączenie w sposób trwały (tj. nie do przemijającego użytku) kilku samodzielnych elementów, w taki sposób, że tworzą one całość w sensie gospodarczym sprawia, że rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c. jest ta właśnie całość. Odłączenie od niej jednego z tych elementów powoduje, że ulega istotnej zmianie możliwość korzystania bądź z odłączonego elementu, bądź z pozostałej reszty. W konsekwencji o tym, czy określone elementy stanowią części składowe jednej rzeczy złożonej, rozstrzyga obiektywna ocena gospodarczego znaczenia istniejącego między nimi fizycznego i funkcjonalnego powiązania.

Zgodnie natomiast z przepisem art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowy kocioł c. o. z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej stanowi część instalacji grzewczej budynku i jest częścią składową nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

Kocioł ten wraz z podgrzewaczem ciepłej wody jest fizycznie (trwale, przy pomocy osprzętu hydraulicznego) i funkcjonalnie powiązany z nieruchomością budynkową położoną przy ul. (...) w K.. W strefie klimatu umiarkowanego instalacja grzewcza budynku wielomieszkaniowego jest konieczna do należytego korzystania z nieruchomości zabudowanej takim budynkiem, a jej odłączenie prowadzi do istotnej zmiany całej rzeczy, która bez ogrzewania nie jest w stanie funkcjonować (nie będzie nadawać się do korzystania z niej w sposób zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, tj. do mieszkania) i będzie ulegać zniszczeniu (przemarzaniu, zawilgoceniu itp.).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala przyjąć, aby połączenie tych urządzeń nastąpiło dla przemijającego użytku. Przedmiot sporu jest zainstalowany we wskazanym budynku od ponad 20 lat i od początku został nabyty z myślą o jego ogrzewaniu, a uzasadnieniem chęci jego odebrania przez powódkę jest pozbawienie powódki zarządu nad nieruchomością położoną przy ul. (...) w K. i wyniku z tego nieporozumienia pomiędzy skarżącą a pozwaną. O przemijającym użytku można by mówić dla przykładu wtedy, gdyby kocioł taki został zamontowany jako zamienny, na krótki czas, np. w związku z remontem kotła będącego stałym źródłem energii cieplnej.

Istnieje możliwość technicznego zdemontowania kotła c.o. z podgrzewaczem ciepłej wody użytkowej, nie mniej jednak jego fizycznie i funkcjonalnie powiązanie z budynkiem powoduje, że razem tworzą gospodarczą całość. Podobnie, możliwe jest wymontowanie z pojazdu mechanicznego silnika czy kół bez ich uszkodzenia, a następnie ich montaż w innym pojeździe np. tej samej marki. Oczywistym jednak jest, że są to części składowe pojazdu mechanicznego, który bez nich nie będzie nadawał się do właściwego użytku.

Tym samym połączony z instalacją grzewczą budynku kocioł z podgrzewaczem wody stanowi część składową nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) i nie ma znaczenia to, że jego montaż nastąpił po dokonaniu wpisu o wyodrębnieniu lokali i o nieruchomości wspólnej.

Stając się częścią składową nieruchomości (na skutek połączenia z budynkiem – jego instalacjami) urządzenia te nie mogą być własnością innego podmiotu (art. 47 § 1 k.c.; nie zachodzi wyjątek z art. 49 k.c.), a skoro tak – powódka, niezależnie od tego, czy wcześniej umownie przeniosła ich własność na pozwaną czy nie, nie jest już ich właścicielem i nie może domagać się ich wydania jako rzeczy ruchomej. Zgodnie z art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się bowiem na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

W konsekwencji roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. nie mogło zostać uwzględnione.

Poza zakresem niniejszego sporu pozostaje natomiast to, czy ze względu na nabycie tych urządzeń i ich montaż, a także sposób sfinansowania tego zakupu, istnieją pomiędzy powodową Spółdzielnią a pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową roszczenia pieniężne związane z przyłączeniem tych urządzeń do nieruchomości.

W świetle powyższych rozważań zbędna jest ocena zasadności pozostałych zarzutów podniesionych przez powódkę w apelacji.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Wobec oddalenia apelacji powódki, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało oddalić wniosek powódki o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. Pozwana nie domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, ani nie wykazała, aby poniosła jakiegokolwiek koszty postępowania apelacyjnego.