

Sygn. akt IC 186/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk- Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2015r. G.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) (...) przy ul. (...) w G.

przeciwko K. K. i I. O.

o zapłatę

1. oddała powództwo,

2. zasądza od (...) (...) przy ul. (...) w G. na rzecz K. K. i I. O. solidarnie kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C (...)

UZASADNIENIE

Powódka (...) (...) przy ul. (...) w G. (dalej jako (...)) w pozwie skierowanym przeciwko K. K. i I. O. domagała się zapłaty solidarnie kwoty 2.993,94 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwane są członkami (...) i uporczywie uchylają się o regulowania należności powstałych w związku z rozliczeniem kosztów centralnego ogrzewania. W okresie od stycznia do grudnia 2013 r. zobowiązanie opiewało na kwotę 6.300,16 zł, przy czym pozwane dokonały wpłat jedynie na kwotę 4.237 zł. Podstawą wyliczeń był regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w brzmieniu zmienionym aneksem wprowadzonym uchwałą nr 9/2013 z dnia 7 marca 2013r. Przyjęcie powyższej regulacji miało w założeniu stymulować energooszczędne zachowania członków wspólnoty, w tym zwłaszcza tych, którzy odmówili instalacji podzielników ciepła w swoich lokalach.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 marca 2014 r., (...) orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wniosły pozwane, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwane wskazały, że nie zostały zapoznane z treścią aneksu z dnia 07 marca 2013 r., co ich zdaniem podważa jego moc obowiązującą. Pozwane zakwestionowały możliwość zmiany sposobu rozliczania kosztów w odniesieniu do zużycia energii sprzed daty zmiany regulaminu, wskazując na treść art. 3 k.c. Pozwane podniosły także, że nazwa regulaminu wskazane w aneksie nie pokrywa się z nazwą regulaminu obowiązującego we (...). Ponadto

pozwane wskazały, że domaganie się zapłaty należności naliczonych na podstawie powyższej uchwały jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na posiedzeniu w dniu 16 kwietnia 2015r. wyznaczonym na rozprawę, pełnomocnik powoda sprecyzował żądanie pozwu wskazując, że domaga się zasądzenia kwoty 2.993,94 zł, natomiast wskazana w uzasadnieniu pozwu kwota 2.063,16 zł jest wynikiem omyłki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. K. i I. O. są (...)- lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), dla której (...)w (...) prowadzi księgę wieczystą (...), o powierzchni 42,90 m⁽⁽²⁾⁾ (powierzchnia grzewcza 41,10 m⁽⁽²⁾⁾).

(bezsporne, a nadto: (...) – k. 10-13v, (...) – k. 116-118, (...))

W dniu 08 listopada 2010 r. uchwałą nr 11/2010 (...)budynku przy ul. (...) w G. postanowiono wyrazić zgodę na montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym.

(bezsporne, a nadto: uchwała z dnia 08 listopada 2010 r. – k. 109-112, zeznania świadka D. B. – k. 130-131, zeznania świadka J. G. – k. 146, 149, zeznania członka zarządu powódki J. S. – k. 146, 149, zeznania członka zarządu powódki J. P. – k. 147, 149, zeznania pozwanej K. K. – k. 147, 149)

Część członków wspólnoty, w tym pozwane, nie zdecydowała się na montaż podzielników.

(okoliczność bezsporna)

Zgodnie z regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby mieszkań budynku (...) (...), lokale niewyposażone w podzielniki ciepła były rozliczane w ten sposób, iż obciążał je koszt średniego zużycia ciepła w lokalach mieszkalnych z podzielników ciepła w przeliczeniu na 1 m⁽⁽²⁾⁾, powiększony o 60% (§ 16).

(bezsporne, a nadto: treść regulaminu – k. 23-27)

W dniu 07 marca 2013 r. w drodze uchwały nr 9/2013 większości właścicieli, podjętej w trybie mieszanym, dokonano zmiany regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów ciepła w ten sposób, iż lokale niewyposażone w podzielniki będą rozliczane przy uwzględnieniu maksymalnego kosztu zużycia ciepła w lokalu rozliczonym według podzielników ciepła w przeliczeniu na 1 m², powiększony o 60%.

(bezsporne, a nadto: aneks z dnia 7 marca 2013r. zatwierdzony uchwałą wspólnoty z dnia 07 marca 2013 r. – k. 16-20)

Członkowie wspólnoty nie byli informowani indywidualnie o treści zapadłej uchwały; informacja o fakcie podjęcia uchwały została wywieszona w gablocie przy drzwiach wejściowych na parterze budynku. Wiedzę o zmianie zasad rozliczania kosztów ciepła pozwane powzięły dopiero w lipcu 2013r., po otrzymaniu rozliczenia indywidualnego kosztów ogrzewania za okres od 1 czerwca 2012r. do 31 maja 2013r., kiedy to, zaskoczone wymiarem naliczonych kosztów (niedopłata w wysokości 3.069,76 zł), podjęły próbę ustalenia podstawy takich naliczeń.

(dowód: odwołanie wraz z załącznikami, k.55-63; zeznania świadka D. B. – k. 130-131, zeznania członka zarządu powódki J. S. – k. 146, 149; przesłuchanie pozwanej K. K., k.147, 149; zbiorcze rozliczenie kosztów – k. 116-118, rozliczenie indywidualne kosztów – k. 119)

W odpowiedzi na odwołanie pozwanej K. K. od tego rozliczenia zarządca nieruchomości wskazał na obowiązujące uchwały z dnia 08 listopada 2010 r. oraz z dnia 07 marca 2013 r., które nie były zaskarżone przez żadnego z właścicieli. Wymiana korespondencji pomiędzy stronami nie doprowadziła do zażegnania, powstałego na tle rozliczeń, sporu.

(bezsporne, a nadto: pismo z dnia 09 sierpnia 2013 r. – k. 28-29, pismo z dnia 27 sierpnia 2013 r. – k. 64-66, pismo z dnia 16 września 2013 r. – k. 67-69, pismo z dnia 05 listopada 2013 r. – k. 73-74)

Sezon grzewczy w budynku przy ul. (...) w G. trwa od dnia 01 października do dnia 31 maja roku następnego, przy czym okres rozliczeniowy trwa od dnia 01 czerwca do dnia 31 maja roku następnego.

Rozliczenie kosztów ciepła następuje po zakończeniu tego okresu, w połowie lipca.

(dowód: treść regulaminu – k. 23-27, zeznania członka zarządu powódki J. P. – k. 147, 149, zeznania pozwanej I. O. – k. 147, 149)

Pismem z dnia 22 października 2013 r. (...), działając przez pełnomocnika, wezwała K. K. do zapłaty kwoty 2.839,20 zł wraz z należnymi odsetkami w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, jednak nie później niż do dnia 07 listopada 2013 r.

(bezsporne, a nadto: wezwanie do zapłaty – k. 32-33)

Naliczone przez zarządcę nieruchomości przy ul. (...) w G. zadłużenie z tytułu kosztów ciepła lokalu nr (...) na dzień 08 stycznia 2014 r. wyniosło 2.993,94 zł.

(dowód: rozliczenie – k. 14-15)

K. K. i I. O. w okresie rozliczeniowym od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r. uiściły zaliczki na poczet kosztów energii cieplnej w kwocie 1.437,47 zł.

(bezsporne, a nadto: zbiorcze rozliczenie kosztów – k. 116-118, indywidualne rozliczenie kosztów – k. 119)

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy oraz zeznań świadków D. B., J. G., P. (...), (...), a także przesłuchania stron - reprezentujących powodową Wspólnotę członków zarządu – J. S. i J. P. oraz pozwanych K. K. i I. O..

Strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności dokumentów załączonych do akt sprawy, a Sąd nie znalazł podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodności i mocy dowodowej.

Sąd zasadniczo dał wiarę zeznaniom świadków, mając na względzie, iż były one spójne i logiczne, a nadto wzajemnie się pokrywały, jak również znajdowały potwierdzenie w pozostałych dowodach przeprowadzonych w toku postępowania. Sąd nie dał jedynie wiary twierdzeniu świadka M. I., że uchwała w przedmiocie przyjęcia aneksu do regulaminu rozliczania kosztów ciepła została przyjęta na zebraniu wspólnoty, bowiem pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, iż została ona podjęta w trybie mieszanym. Nadmienić należy jednocześnie, że relacje świadków, jak również zeznania pozwanych oraz członków zarządu reprezentujących powódkę w pewnych momentach odbiegały od siebie, jednakże rozbieżności te nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia i nie wpływają na całościową ocenę tych zeznań jako przydatnych dla ustalenia właśnie tych istotnych okoliczności.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka dochodziła od pozwanych należności z tytułu zaległych opłat za pobrane ciepło, naliczonych za okres od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r., na podstawie regulaminu z uwzględnieniem zmian w nim dokonanych uchwałą z dnia 07 marca 2013 r.

Pozwane zarzuciły, że nazwa regulaminu wskazana w aneksie nie pokrywa się z nazwą regulaminu obowiązującego we Wspólnocie Mieszkaniowej, co miałyby przesądzać o bezskutecznej jego zmianie. Pozwane zakwestionowały także zasadność naliczenia wskazując na to, że nie zostały poinformowane o treści uchwały zmieniającej regulamin

rozliczania kosztów ciepła, a także na to, że nowe zasady rozliczania kosztów ciepła winny być stosowane dopiero od kolejnego, a nie bieżącego okresu rozliczeniowego. Ponadto pozwane wskazały, że domaganie się zapłaty należności naliczonych na podstawie powyższej uchwały jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Odnosząc się do pierwszego z zarzutów pozwanych wskazać należy, iż nie budziło wątpliwości Sądu, że aneks z dnia 07 marca 2013 r. dotyczył właśnie regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do mieszkań budynku (...) w G., nawet jeżeli w treści aneksu nazwa regulaminu została skrócona do „Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w budynku (...) Wskazać bowiem należy, że we (...)nie obowiązywał inny regulamin dotyczący indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej (vide zeznania świadka M. I.), a wolą większości właścicieli była zmiana sposobu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej w odniesieniu do lokali nieopomiarowanych (vide m.in. zeznania członka zarządu J. P.), a takie uregulowania były przecież zawarte właśnie w regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania do mieszkań budynku (...) w G.. Z tego względu nie sposób przyjąć, aby uchwała z dnia 07 marca 2013 r. mogła się odnosić do jakiegokolwiek innego dokumentu niż wskazany powyżej regulamin.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu pozwanych stwierdzić należy, iż okoliczność o niepoinformowaniu pozwanych o treści uchwały z dnia 07 marca 2013 r. pozostaje bez wpływu na jej skuteczność, także w odniesieniu do pozwanych. Istotnie, bezpośrednio po podjęciu uchwały pozwane nie zostały zapoznane z jej treścią na piśmie, jakkolwiek w myśl art. 23 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. (...) ze zm., dalej jako „ustawa o własności lokali”) o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Wskazać należy w tym miejscu, że zgodnie z art. (...) wskazanej ustawy do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Jednocześnie ustawa o własności lokali wprowadza dwojaki sposób oddawania przez właścicieli lokali głosów za bądź przeciw uchwale: bezpośrednio na zebraniu właścicieli, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w trybie mieszanym, to jest także oddanie części głosów na zebraniu właścicieli, a części poprzez indywidualne ich zbieranie (art. (...) ustawy o własności lokali).

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że kwestionowana przez pozwane uchwała wspólnoty została podjęta w trybie mieszanym. Stąd konieczność powiadomienia właścicieli lokali o jej treści na piśmie. W tym miejscu należy zaznaczyć, iż – zdaniem Sądu – wskazanego wymogu nie spełnia wywieszenie samej informacji o fakcie podjęcia uchwały (bez przytoczenia treści tejże) na tablicy ogłoszeń w klatce budynku. Tym niemniej, nie ulega wątpliwości, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że pozwana K. K. została zapoznana z treścią uchwały już po dokonaniu rozliczenia kosztów ciepła. I. O. zaś informację o treści uchwały uzyskała od K. K.. Najpóźniej, każda z pozwanych zapoznała się z treścią kwestionowanej uchwały oraz aneksu do regulaminu w chwili doręczenia pozwu, bowiem odpisy tych dokumentów zostały doń dołączone.

Zaznaczyć należy, iż kwestia powiadomienia członków wspólnoty o treści uchwały podjętej, przynajmniej częściowo, z udziałem głosów zebranych indywidualnie, ma wpływ jedynie na ustalenie momentu rozpoczęcia biegu sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały do sądu (...). Żaden przepis nie uzależnia skuteczności i idącej za nią wykonalności uchwały od poinformowania o jej treści właścicieli lokalu. Nawet zatem uznając dzień doręczenia pozwu za moment zapoznania się przez każdą z pozwanych z treścią kwestionowanej uchwały, należy stwierdzić, iż nie została ona zaskarżona do sądu w trybie przewidzianym w art.(...)ustawy o własności lokali.

Z przytoczonych względów nie można podzielić zarzutu pozwanych, że uchwała (...)z dnia (...)r. jest nieskuteczna w stosunku do nich ze względu na brak pisemnego poinformowania pozwanych o jej treści.

Kolejny zarzut pozwanych dotyczył braku możliwości stosowania nowych reguł, obowiązujących na mocy uchwały z dnia 07 marca 2013 r., do bieżącego okresu rozliczeniowego wywiedziony z treści art. (...)

Zgodnie ze wskazanym przepisem, ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Jakkolwiek przepis ten odnosi się do powszechnie obowiązujących przepisów prawa, których katalog został zawarty w (...), nie oznacza to jednak, że wszelkie inne akty prawne nie są objęte zasadą zakazu retroakcji. Pojęcie „ustawy” użyte w art. 3 kc nie odnosi się zatem bezpośrednio do uchwał wspólnoty mieszkaniowej, lecz zasada *lex retro non agit* będzie miała do niej zastosowanie, gdyż mimo że nie została wprost wyrażona w tekście Konstytucji, należy do fundamentalnych elementów koncepcji państwa prawnego, przyjętej w art. 2 Konstytucji i stanowi wyraz zapewnienia bezpieczeństwa prawnego i pewności obrotu prawnego oraz poszanowania praw nabytych (por. wyrok TK z dnia 10 grudnia 2007 r., sygn. akt (...)) Zdarzenie prawne może wywołać skutki na przeszłość, tylko i wyłącznie jeśli wynika to z przepisu (...).

W doktrynie przyjmuje się, że ustawodawca wprawdzie nie określił zakazu podejmowania uchwał przez wspólnoty z mocą wsteczną, jednak także w przypadku wspólnoty należałoby stosować pewne zasady poprawnej legislacji łącznie z zasadą niedziałania prawa wstecz.

Wskazać należy ponadto, że (...)w uchwale z dnia(...), sygn. akt(...), przedstawił pogląd, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej – jako wielostronna czynność prawna – wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (...). Uchwały właścicieli lokali jako czynność prawną należy oceniać na gruncie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności nie mogą one naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, dlatego ich skuteczność bada się również przez pryzmat przesłanek określonych w art.(...).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt sprawy niniejszej wskazać należy, że stosowanie regulacji dotyczącej rozliczeń kosztów ciepła w wersji znowelizowanej do zdarzeń, które zaszły przed podjęciem uchwały ową „nowelizację” wprowadzającej jest niezasadne, jako sprzeczne z zasadą nie retroakcji oraz zasadami współżycia społecznego. Należy bowiem mieć na względzie, że aneksem wprowadzono sposób rozliczania kosztów ciepła dalece bardziej niekorzystny dla właścicieli lokali niewyposażonych w podzielniki ciepła od regulacji dotychczasowej. Wskazać należy w tym miejscu, iż po stronie powodowej w toku postępowania często pojawiała się stwierdzenie, że każdy powinien płacić za faktycznie zużyte w swym lokalu ciepło. Zdaniem Sądu, kwestionowana regulacja realizacji tegoż postulatu wcale nie zapewnia. Ilość ciepła zużytego przez pozwane w sezonie 2012/2013 do czasu wprowadzenia aneksu jest taka sama, jedynie – zgodnie z aneksem – za tę ilość pozwane miałyby zapłacić więcej. Zdaniem Sądu taka, niekorzystna z punktu widzenia właścicieli lokali nieopomiarowanych, zmiana sposobu rozliczania ciepła spełnia funkcję motywacyjną do zmiany przyzwyczajęń grzewczych i bardziej ekonomicznej gospodarki ciepłem a nadto zachęca do instalacji podzielników jedynie wtedy, gdy jest wprowadzana na przyszłość. W innym wypadku – tak jak w sprawie niniejszej – pełni jedynie funkcję represyjną. Na marginesie wskazać należy, iż owa, zakładana, funkcja motywacyjna zmiany regulacji bazuje na założeniu, że w lokalach nieopomiarowanych ciepło jest marnowane. Jakkolwiek założenie to z pewnością nierzadko znajduje odzwierciedlenie w rzeczywistości, w sprawie niniejszej brak jakichkolwiek dowodów wskazujących na marnotrawienie ciepła w lokalu pozwanych. Skoro zaś każdy powinien płacić wyłącznie za ciepło przez siebie zużyte, to obciążenie pozwanych wyższymi opłatami należało by poprzedzić ustaleniem, że rzeczywiście w lokalu tym dochodzi do niegospodarności w korzystaniu z ogrzewania.

Z przytoczonych względów należność (niedopłata) naliczona za cały bieżący okres rozliczeniowy (tj. od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r.) w sposób wprowadzony uchwałą z dnia 07 marca 2013 r. była nieprawidłowa i nie mogła mieć zastosowania w odniesieniu do ustalenia zakresu partycypacji pozwanych w kosztach energii cieplnej zużytej w tym okresie w nieruchomości przy ul. (...) w G..

W ocenie Sądu, za ciepło zużyte w sezonie 2012/2013 pozwane powinny być rozliczone według zasad obowiązujących przed wprowadzeniem kwestionowanego aneksu, a zatem według regulaminu w pierwotnej wersji. Zatem dla ustalenia istnienia zadłużenia pozwanych względem powódki należało zestawić wysokość dokonanych wpłat tytułem

zaliczek na pokrycie kosztów energii cieplnej z kosztami obciążającymi pozwane, a obliczonymi na podstawie regulacji zawartej w pierwotnej treści regulaminu. Te ostatnie kształtują się w wysokości 1.131,73 zł, przy czym kwotę tę wyliczono w oparciu o wynikający z regulaminu wzór, na podstawie zbiorczego rozliczenia kosztów za okres od dnia 01 czerwca 2012 r. do dnia 31 maja 2013 r. (k. 116-118) w ten sposób, iż koszt średniego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych w wysokości 61.717,94 zł (102.275,50 zł – 40.557,56 zł) podzielono przez powierzchnię lokali opomiarowanych (3.586,06 m²) i tak uzyskany współczynnik (17,21) pomnożono przez wartość powierzchni grzewczej lokalu pozwanych (41,10 m²), powiększając wynik o 60%.

Tymczasem pozwane uiszczyły w tym samym okresie zaliczki na łączną kwotę 1.473,47 zł, w związku z czym w sposób oczywisty część kosztów ciepła w nieruchomości obciążająca pozwane nie przekracza uiszczonych w tym celu zaliczek, w konsekwencji czego powódka nie wykazała, aby istniało zadłużenie pozwanych względem powódki z tytułu rozliczenia kosztów ciepła.

Mając na uwadze powyższe okoliczności faktyczne i prawne Sąd oddalił powództwo na podstawie art. (...) o czym orzeczono w pkt 1. wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt. 2. wyroku, na podstawie art. (...), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała sprawę w całości, wobec czego została zobowiązana do zwrotu stronie przeciwnej poniesionych przez nią kosztów postępowania, na które składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, których wysokość ustalono na podstawie § (...) rozporządzenia (...). w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez (...) kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...).