

Sygn. akt: I C 363/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2020 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Andrzej Kieć
Protokolant:	stażysta Katarzyna Kuchta

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2020 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa J. N. (1), J. N. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w Z., ul. (...)

o uchylenie uchwały

1. oddała powództwo;
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Andrzej Kieć

Sygn. akt I C 363/19

## UZASADNIENIE

Powodowie J. N. (1) i J. N. (2) wnieśli ostatecznie o uchylenie uchwały nr (...) z 27 lutego 2019 roku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w Z. ul. (...) w sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali w części tj. w zakresie uchylenia paragrafów 11 i 12 regulaminu w tym przedmiocie oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, iż w ich ocenie uchwała ta jest sprzeczna z przepisami prawa a w szczególności z art. 45a ust. 11a ustawy Prawo energetyczne (odnośnie par. 11 ust. 2 w zw z par. 12 ust. 2 regulaminu), art. 361 – 363, 415 i nast. Kodeksu cywilnego (odnośnie par. 12 ust. 2 regulaminu), z art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne w zw. z par. 134 ust. 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakimi powinny odpowiadać budynki oraz ich usytuowanie,; nadto jest sprzeczna z interesami powodów.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami procesu. W uzasadnieniu podniosła, iż zaskarżona uchwała jest zgodna z obowiązującym prawem. Sam regulamin (jego projekt) został sporządzony przez profesjonalny podmiot zajmujący się na zlecenie pozwanej rozliczeniami ciepła, co gwarantuje jego zgodność z powszechnie obowiązującym prawem. Nadto samo przyjęcie regulaminu w drodze uchwały leży w bezpośredniej gestii pozwanej i jako takie samo nie może naruszać interesów powodów jako właścicieli odrębnego prawa do lokalu. Skarżona uchwała zapadła w ramach ustawowych kompetencji pozwanej w celu doprecyzowania

reguł rozliczania zużycia energii w oparciu o wiedzę oraz doświadczenie działającego na zlecenie wspólnoty profesjonalnego podmiotu zajmującego się zawodowo rozliczaniem dostaw ciepła.

Sąd ustalił:

Powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w budynku pozwanej wspólnoty pod adresem (...) od dnia 12 listopada 2015 roku na podstawie umowy sprzedaży. Pozwana wspólnota jest dużą wspólnotą mieszkaniową (99 lokali).

W dniu 9 maja 2019 roku pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 27.02.2019r w sprawie rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych. Uchwała została podjęta częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów (do dnia 9 maja 2019r). Powodowie o podjęciu przedmiotowej uchwały zostali powiadomieni przesyłką pocztową zwykłą, nadaną dnia 20.05.2019r.

Na mocy w/w uchwały uchylono dotychczas obowiązujący regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych, przyjęto nowy regulamin stanowiący załącznik do uchwały oraz zobowiązano zarządcę nieruchomości wspólnej do stosowania zapisów (nowego) regulaminu. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele skupiający 52,51% udziałów, 11,64 % udziałów wstrzymało się od głosu, brak było głosów przeciwko uchwale. Powodowie nie głosowali nad przedmiotową uchwałą.

W par. 11 ust. 1 spornego regulaminu postanowiono, iż rozliczenia kosztów zakupu ciepła na potrzeby c. o. dla lokali mieszkalnych lub użytkowych prowadzone są zamiennie na podstawie ich powierzchni w sytuacji, gdy lokal nie jest wyposażony w podzielniki kosztów ogrzewania na co najmniej jednym grzejniku podlegającym opomiarowaniu (brak dostępu do grzejnika, brak zgody użytkownika na montaż, nieobecność użytkownika lokalu w czasie montażu urządzeń, demontaż podzielnika); w takim przypadku użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapłaty należności za cały okres rozliczeniowy w kwocie odpowiadającej powierzchni tego lokalu przemnożonej przez jednostkowy koszt ogrzewania w lokalu o najwyższym wskaźniku zużycia w budynku rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania z zastosowaniem współczynników grzejnikowych i lokalowych (par. 11 ust. 2 regulaminu). Z kolei par. 12 regulaminu przyznaje zarządowi prawo do kontroli poprawności zamocowania i funkcjonowania podzielników w lokalu (ust. 1). W przypadku jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia służące indywidualnemu rozliczeniu kosztów ogrzewania w celu zafalszowania pomiarów lub wskazań; niedopuszczalnej ingerencji w instalację c.o. bez zgody zarządu wspólnoty lub niemożliwienia dokonania kontroli stanu podzielników lub odczytu wskazań urządzeń, pozwanej wspólnocie przysługuje odszkodowanie w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody oraz utraconych korzyści jakie zostałyby osiągnięte postanowieniami niniejszego regulaminu, gdyby nie nastąpiło jego naruszenie skutkujące zakłóceniem racjonalnego i energooszczędnego zachowania się odbiorców ciepła. Odszkodowanie wnoszone jest za cały rozliczany okres; jego wysokości ustala się dla całego lokalu zgodnie z zapisami par. 11 ust. 2 regulaminu i przypada w całości pozostałym odbiorcom ciepła w rozliczanym budynku (par. 12 ust. 2 regulaminu). W przypadku wystąpienia niezawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia podzielnika jego zamocowania lub uszkodzenia plomby koszt ciepła w lokalu rozlicza się na poziomie średniej wartości kosztów ogrzewania budynku w rozliczanym okresie grzewczym w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni (par. 12 ust. 3 reg.). Jeżeli u danego użytkownika doszło do ponownego uszkodzenia podzielnika lub uszkodzenia plomby w kolejnych okresach rozliczeniowych podstawą rozliczenia lokalu za ten okres będą zasady rozliczeń określone w ust. 2 (par. 12 ust. 4 reg.). W przypadku uszkodzenia podzielnika jego zamocowania lub uszkodzenia plomby użytkownik winien niezwłocznie poinformować o tym fakcie zarząd wspólnoty w przeciwnym razie stwierdzenie uszkodzeń przez zarząd lub pracowników firmy rozliczeniowej skutkowało będzie rozliczeniem o którym mowa w ust. 2. Zgłoszenie uszkodzenia powinno być potwierdzone spisaniem przez pracownika firmy rozliczeniowej protokołem kontroli stanu podzielników (par. 12 ust. 5 reg.).

(dowody: akt notarialny k. 17 – 19, księga wieczysta k. 20 – 22, ; uchwała nr (...) wraz z załącznikami k. 43 – 49, korespondencja k.12,13)

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono na podstawie w/w dokumentów stanowiących dowody (art.243 (2) kpc). Ich prawdziwość nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. nie wzbudziła również wątpliwości Sądu.

Sąd oddalił:

- wnioski powodów o zobowiązanie pozwanej do złożenia dokumentów (punkt 1 i 2 postanowienia k.69), gdyż dokumenty nie miały dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia (w zakresie dokumentu w postaci dowodu odbioru przez powodów zawiadomienia o uchwale, to na powodach spoczywał ciężar dowodu, iż powództwo złożono w terminie; w tym zakresie jednak strona fakty udowodniła dowodami z korespondencji k.12,13),

- wniosek pozwanej o zwrócenie się do podmiotu trzeciego o udzielenie informacji (punkt 3 postanowienia k.69); sąd osobę trzecią może zobowiązać do złożenia istniejącego dokumentu (a nie do stworzenia dokumentu) i to tylko w sytuacji gdy strona wykaże, iż samodzielnie nie była w stanie dokumentu pozyskać,

- wniosek powodów o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków (punkt 4 postanowienia k.69); okoliczność na którą świadkowie byli wnioskowani (k.4) nie miała dla sprawy istotnego znaczenia a przeprowadzenie dowodów spowodowałoby zwłokę w postępowaniu; teza dowodowa dotyczyła nie okoliczności spornych w sprawie tj uchwalonego regulaminu lecz występującego w praktyce sposobu rozliczania kosztów ciepła.

Sąd zważył:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powodowie nie brali udziału w głosowaniu nad sporną uchwałą i nie kwestionowali trybu jej głosowania. Na wniesienie powództwa w terminie określonym ustawą o własności lokali wskazuje dowód z korespondencji k.12,13 (okoliczność ta nie była przy tym kwestionowana).

Sąd nie podzielił zarzutów powodów dotyczących sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Zgodnie z art. 45a ust. 8 Prawa energetycznego koszty zakupu ciepła (...), rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

– wskazania ciepłomierzy,

– wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,

– powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

Jak stanowi art. 45a ust. 9 w/w ustawy, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda:

1) zapewniała:

a) energooszczędne zachowania,

b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub

c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;

2) w zależności od warunków technicznych budynków i lokali uwzględniała:

a) ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione,

b) współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

W myśl art. 45a ust. 10 i 11 ustawy, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń". W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystującą ciepłomierze i urządzenia wymienione w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie oraz pkt 2 lit. a, osoba, o której mowa w ust. 2, udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku.

Zgodnie z art. 45 ust. 11a ustawy, jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo

2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:

a) m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo

b) m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż obowiązkiem wspólnoty było przyjęcie regulaminu, o którym mowa w zaskarżonej uchwale. W sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali. Oznacza to, że właściciele lokali decydują o najistotniejszych sprawach wspólnoty, do których należy zaliczyć m.in. podejmowanie decyzji w sprawie wyboru metody rozliczania na poszczególne lokale dostarczonego do budynku ciepła. Z art. 45a ust. 9 Prawo energetyczne wynika obowiązek właściciela lub zarządcy budynku dokonania wyboru jednej z metod rozliczania kosztów zakupu ciepła, określonych w art. 45a ust. 8 ustawy, wyłącznie za pomocą kryteriów ustawowych określonych w art. 45a ust. 9 ustawy.

W ocenie Sądu zakwestionowane paragrafy regulaminu przyjętego przez pozwaną wspólnotę w drodze zaskarżonej uchwały nie są sprzeczne z art. 45a Prawa energetycznego.

Z treści art. 45a par. 11 nie wynika obowiązek przyjęcia obu sposobów rozliczania opłat za dostarczone ciepło przy zaistnieniu przesłanek określonych w tych przepisach tj według metody wskazanej w punkcie 1 (odszkodowanie) albo w punkcie 2 tego artykułu. Wspólnota nie musi przyjmować obu tych sposobów rozliczania; może alternatywnie

wybrać jeden sposób określony w regulaminie (najkorzystniejszy dla wspólnoty). W tym przypadku wspólnota działając zgodnie z prawem wybrała odszkodowanie, jednocześnie określając sposób jego naliczania. W ten sposób wspólnota chroni interesy zarówno samej wspólnoty, jak i interesy innych właścicieli. Jednocześnie wspólnota mobilizuje użytkowników lokali do rzetelnego uczestniczenia w czynnościach odczytowych i do nieingerowania w urządzenia pomiarowe. Zaznaczyć przy tym należy, iż to, czy w danym przypadku zachodzą będą przesłanki ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej powodów czy innych właścicieli lokali, będzie podlegało kontroli sądowej; nie zachodzi w ocenie Sądu w tym zakresie sprzeczność z przepisami Kodeksu cywilnego (przepisy o odszkodowaniu, o czynach niedozwolonych).

Zarzuty dotyczące braku zamontowania właściwych zaworów termostatycznych w lokalach nie dotyczą wprost treści kwestionowanego regulaminu lecz sytuacji faktycznej.

Zwrócić również należy uwagę na fakt, iż w myśl regulaminu wskazania podzielników są korygowane o współczynniki uwzględniające straty ciepła wynikające z usytuowania konkretnych lokali (par. 10 ust. 5 regulaminu), co dodatkowo wzmacnia interesy majątkowe właścicieli lokali położonych niekorzystnie w bryle budynku. Okoliczność czy w praktyce naliczenia dokonywane są zgodnie z tymi zapisami regulaminu, nie dotyczy prawidłowości postanowień regulaminu lecz sytuacji faktycznej na tle realizacji zapisów regulaminu.

Biorąc wszystko powyższe pod uwagę, sąd uznał powództwo za niezasadne. Sąd nie dopatrył się przesłanek uchylenia uchwały określonych w art. 25 ustawy o własności lokali. Strona powodowa nie wykazała, by zaskarżona część uchwały była sprzeczna z prawem, by naruszały jakiegokolwiek zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością czy też by naruszała interes powodów.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w zw. z par. 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z par. 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

SSO Andrzej Kieć