

Sygn. akt I C 634/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny**

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Ewa Jaźwińska**

**Protokolant: sekr. sądowy Monika Grzyb**

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G. i S. G.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla uchwałę numer (...) z dnia 7 marca 2013 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w R.;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R. na rzecz powodów kwotę 380 (trzysta osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 634/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 kwietnia 2013 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R. **powodowie M. G. i S. G.** wnieśli o uchylenie uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R. z dnia 7 marca 2013 roku w sprawie ustalenia wysokości zaliczek płaconych przez właścicieli lokali na poczet opłat za centralne ogrzewanie w 2013 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, że zaskarżona uchwała numer (...) z dnia 7 marca 2013 roku ustala miesięczne zaliczki płacone przez właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych na poczet centralnego ogrzewania. Wysokość zaliczek uzależniona została od statusu danego lokalu i przewidziano stawkę 3,60 złotych za m<sup>2</sup> w przypadku lokalu mieszkalnego oraz stawkę 4,10 złotych za m<sup>2</sup> brutto w przypadku lokalu użytkowego. Uchwała weszła w życie z dniem 1 maja 2013 roku. Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i właścicielami lokalu użytkowego, w którym prowadzona jest apteka. Powierzchnia tego lokalu wynosi 163,56 m<sup>2</sup>, a zatem miesięczna zaliczka na poczet centralnego ogrzewania wynosi 670,60 złotych. W ocenie powodów nie ma żadnych argumentów, aby wykorzystywanie przedmiotowego lokalu jako apteki uzasadniało nałożenie na jego właścicieli obowiązku ponoszenia opłat wyższych niż za lokal mieszkalny. Wskazali, że nie dokonywano żadnych pomiarów czy analizy, na podstawie których stwierdzono by, że uzasadnione jest nałożenie na właściciela lokalu użytkowego obowiązku uiszczania większych o 50 groszy większej za każdy m<sup>2</sup> zaliczek na poczet ogrzewania. Rozliczanie centralnego ogrzewania we Wspólnocie odbywa się w praktyce w oparciu o dwa parametry, z których pierwszy to „moc zamówiona”, a drugi to zaliczka za m<sup>2</sup> uchwalana przez pozwaną Wspólnotę. Pierwszy z wymienionych parametrów

wynosi 0,192 MW dla lokali mieszkalnych i 0,019 MW dla lokali użytkowych. Z uwagi na rozliczanie ciepła przez jeden wspólny licznik, do którego są przyłączone wszystkie lokale, nie ma możliwości zweryfikowania, bez prowadzenia odpowiednich pomiarów, ile faktycznie ciepła zużywane jest w lokalu stanowiącym własność powodów. Przyjęcie, że dla apteki moc zamówiona wynosi 0,019 MW z ogólnie zamówionej dla budynku mocy 0,192 MW, było dowolne i nie znajduje poparcia w żadnej dokumentacji. Powierzchnia apteki wobec całkowitego metrażu budynku (2.430,57 m<sup>2</sup>) wynosi 6,73 % jego powierzchni i jest to jedyne kryterium, które w danej sytuacji może posłużyć do wyliczenia opłat za ogrzewanie przypadających na przedmiotowy lokal. Natomiast moc zamawiana ciepła, przyporządkowana aptece, wynosi według dotychczasowej praktyki wspólnoty 9,90 % ogólnej mocy zamówionej dla budynku. Rodzaj prowadzonej działalności w lokalu użytkowym ani sposób korzystania z niego nie uzasadnia ponoszenia większych ciężarów związanych z jego ogrzewaniem. Temperatura w tego rodzaju lokalach jest utrzymywana na poziomie 16-19° C, a więc niższym niż w lokalach mieszkalnych. Jest to podyktowane zarówno utrzymaniem trwałości leków jak i przyjmowaniem klientów w okryciach wierzchnich, a w pozostałej części apteki także przeznaczeniem lokalu, jako miejsca pracy, co z natury rzeczy oznacza utrzymanie niższej temperatury niż w pomieszczeniach mieszkalnych. Z tych względów brak argumentów za przyjęciem wyższej zaliczki na poczet ogrzewania apteki. Podnieśli, że Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej obowiązujący na terenie Wspólnoty nie przewiduje, poza ogólnym stwierdzeniem o proporcjonalnym rozdziale kosztów zakupu energii cieplnej, szczegółowej procedury ustalania udziału danego lokalu w poniesionych z tego tytułu kosztach. Nie ma podanych żadnych kryteriów, które pozwoliłyby przyjąć, iż koszty zakupu energii są wyliczane w oparciu o moc zamówioną i jak tę moc dla danego lokalu użytkowego wyliczyć, jeśli wszystkie lokale obsługiwane są przez jeden wspólny licznik. Nie ma również podanych żadnych kryteriów odnoszących się do podnoszenia opłat za ogrzewania właścicielom lokali użytkowych. Powodowie zwrócili się do Stowarzyszenia Polskich Energetyków o wydanie merytorycznej opinii w tej sprawie. Według jej treści obarczanie właściciela apteki wyższymi zaliczkami oraz przypisanie większej, niż wynikałoby ze stosunku procentowego powierzchni lokalu do całego budynku, mocy zamówionej jest nieuzasadnione (pozew k. 3-6).

W odpowiedzi na pozew **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w R.** wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Podniosła, że budynek przy ulicy (...) w R. wyposażony jest w jednolity system ogrzewania. Z instalacji centralnego ogrzewania ciepło doprowadzone jest nie tylko do lokali, ale również ogrzewane są części wspólne budynku. Ustalona w zaskarżonej uchwale wysokość zaliczki w żaden sposób nie narusza interesu powodów. Stawka zaliczki nie ma znaczenia dla końcowego rozliczenia kosztów zużycia ciepła, ponieważ koszty te ustalane są dla lokalu użytkowego indywidualnie. Z zestawieniem z zaliczką płaconą w ciągu całego roku rozliczenie dokonywane jest dla konkretnego lokalu (odpowiedź na pozew k. 26-28).

W toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Właściciele lokali w budynku położonym przy ulicy (...) w R. tworzą wspólnotę mieszkaniową. Powodowie M. G. i S. G. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w tym budynku. Jest to jedyny lokal w budynku, który nie jest lokalem mieszkalnym. W lokalu tym powódka M. G. prowadzi działalność gospodarczą – aptekę (okoliczności bezsporne).

Ciepło do budynku przy ulicy (...) w R. dostarczane jest przez (...) Spółka Akcyjna. Budynek ten posiada jednofunkcyjny, indywidualny węzeł cieplny służący do ogrzewania lokali mieszkalnych wraz z częściami wspólnymi o łącznej powierzchni 2.430,57 m<sup>2</sup> oraz lokal użytkowy o powierzchni 163,56 m<sup>2</sup>. Właściciele lokali znajdujących się w budynku ponoszą koszty dostawy energii cieplnej zarówno do lokali jak i do części wspólnych nieruchomości. Moc zamówiona energii ustalona z jej dostawcą wynosi: dla lokali mieszkalnych (...) MW, a dla lokalu użytkowego 0,019 MW. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej odbywa się na podstawie Regulaminu rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania lokali nie opomiarowanych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w R. uchwalonego w dniu 24 marca 2006 roku. Na podstawie wskazanego Regulaminu koszty centralnego ogrzewania z indywidualnymi odbiorcami rozlicza się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę ciepła. Okresem rozliczeniowym jest pełny rok kalendarzowy obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia każdego roku. Koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku pokrywane są przez indywidualnych

odbiorców ciepła w formie miesięcznych opłat zaliczkowych. Podstawą ustalenia odpłatności za dostawę energii cieplnej jest suma kosztów (stałych i zmiennych) zaksięgowanych wg faktur wystawionych co miesiąc przez dostawcę energii cieplnej w przyjętym okresie rozliczeniowym dla budynku podziela przez sumę powierzchni użytkowej lokali. Otrzymany w ten sposób wynik stanowi koszt centralnego ogrzewania przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni w danym okresie rozliczeniowym dla poszczególnych lokali. Zaliczka na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w budynku ustalana jest corocznie przez (...) na podstawie faktycznie poniesionych kosztów ciepła w roku poprzedzającym okres rozliczeniowy i przedstawiana Wspólnocie Mieszkaniowej do zatwierdzenia (okoliczności bezsporne, prywatna opinia sporządzona przez Przedsiębiorstwo Usług (...) Sp. z o.o. w R. k. 14-16, pismo pozwanej z dnia 7.08.2013r. k. 47-49, Regulamin k. 66-68).

W roku 2010 zaliczka na poczet centralnego ogrzewania wynosiła zgodnie z uchwałą numer (...) z dnia 12 marca 2010 roku zarówno dla lokali mieszkalnych, jak i użytkowych kwotę 3,10 złotych za m<sup>2</sup>. Uchwałą numer (...) z dnia 9 listopada 2010 roku obowiązującą od dnia 1 grudnia 2010 roku ustalono te stawki dla lokali mieszkalnych na kwotę 4 złote za m<sup>2</sup> a dla lokali użytkowych na kwotę 4,50 złotych za m<sup>2</sup>. W latach 2011 oraz 2012 zaliczki na poczet centralnego ogrzewania wynosiły: dla lokali mieszkalnych 3,60 złotych za m<sup>2</sup>, a dla lokalu użytkowego 4,10 złotych za m<sup>2</sup>. Uchwalone były odpowiednio uchwałą numer (...) z dnia 11 kwietnia 2011 roku obowiązującą od dnia 1 maja 2011 roku oraz uchwałą numer (...) z dnia 18 kwietnia 2012 roku obowiązującą od dnia 1 maja 2012 roku (pismo pozwanej z dnia 7.08.2013r. k. 47-49).

W dniu 7 marca 2013 roku właściciele lokali nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) uchwalili uchwałę numer (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczek płaconych przez właścicieli lokali na poczet opłat za centralne ogrzewanie w roku 2013. Zgodnie z tą uchwałą określono miesięczne zaliczki płacone przez właścicieli lokali na poczet opłat za centralne ogrzewanie; w przypadku lokali mieszkalnych w wysokości 3,60 złotych za m<sup>2</sup> brutto, a w przypadku lokali użytkowych w wysokości 4,10 złotych za m<sup>2</sup> (uchwała numer (...) z dnia 7.03.2013r. k. 17).

Wysokość stawek oparta została o prognozę spodziewanych kosztów ogrzewania budynku w roku następnym. Za podstawę ustalenia tych stawek służą faktyczne koszty ogrzewania budynku w roku poprzednim oraz spodziewane w kolejnych okresach koszty dostarczenia ciepła (m.in. uwzględniające podwyżki cen ciepła) (pismo pozwanej z dnia 7.08.2013r. k. 47-49).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dowody w postaci dokumentów oraz na podstawie bezspornych twierdzeń stron. Należy wskazać, że, co do zasady, stan faktyczny nie był w niniejszej sprawie pomiędzy stronami sporny, a spór koncentrował się wokół oceny poszczególnych faktów pod względem ich skutków prawnych.

Dokumenty zgromadzone w aktach sprawy niniejszej nie były kwestionowane przez strony, nie budzą one również wątpliwości Sądu zarówno pod względem formalnym jak i materialnym.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.) 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a art. 25 u.w.l.).

Zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sposób przewidziany w tym przepisie stanowi jedyną możliwość jej wzruszenia. Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wskazany w art. 25 ust. 1a u.w.l. ma charakter

prekluzyjny, co oznacza, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia wygasa, a tym samym wyczerpuje się również interes prawny właściciela lokalu w podważaniu uchwały na drodze sądowej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 roku, I ACa 8/03, opubl. M. Prawn. 2006/10/1115 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2010 roku, I ACa 274/10, opubl. Lex nr 628190).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że powodowie M. G. i S. G. zaskarżyli uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w R. we wskazanym powyższej sześciotygodniowym terminie. Strona pozwana nie kwestionowała tej okoliczności.

Powodowie podnieśli, że uchwała numer (...) podjęta przez właścicieli lokali nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w R. z dnia 7 marca 2013 roku jest niezgodna z przepisem art. 12 ust. 3 u.w.l.

Co do zasady właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w dochodach, w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 zdanie 2 u.w.l.). Jednocześnie w myśl art. 12 ust. 3 u.w.l. uchwała zebrania właścicieli może ustalić, iż właściciel lokalu użytkowego będzie partycypował w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze niż to wynika z jego udziału w elementach wspólnych budynku.

Jeżeli zatem w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe, określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. zasady obciążania właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, którzy w drodze uchwały mogą zwiększyć obciążenie właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Jednakże może to mieć miejsce tylko wówczas, gdy zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych uzasadnia sposób korzystania z tych lokali.

Jak wynika z treści cytowanych przepisów zróżnicowanie wielkości wysokości obciążeń może dotyczyć jedynie tych z nich, które są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i może mieć miejsce jedynie wobec właścicieli lokali użytkowych, czyli lokali służących do innych celów niż mieszkalne. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztowności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 marca 2013 roku, I ACa 28/13, opubl. LEX nr 1305927).

Zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej jest odstępstwem od zasady, a zatem nie może być dowolne. W każdym przypadku musi być uzasadnione takim sposobem używania lokali użytkowych, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Musi również być proporcjonalne do generowanych przez nie wyższych kosztów, pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmiernie (por. Ewa Bończak-Kucharczyk w komentarzu do art. 12, art. 13, art. 22 ustawy o własności lokali – LEX 2012).

Zgodnie natomiast z treścią art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jak również uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części zalicza się, na podstawie z art. 14 u.w.l., opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę.

Nieruchomość wspólną stanowi natomiast grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisem art. 12 ust. 3 u.w.l.

Pozwana Wspólnota nie wykazała, aby sposób korzystania z lokalu użytkowego stanowiącego własność powodów zwiększał koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W odpowiedzi na pozew złożonej w dniu 29 maja 2013 roku pozwana podniosła, że instalacja c.o. nie jest urządzeniem służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ciepło

doprowadzone jest nie tylko do poszczególnych lokali, ale również do części wspólnych budynku, które są ogrzewane. Wspólnota argumentowała, że koszty stałe związane z przesyłaniem energii cieplnej do lokali użytkowych są wyższe, jak również inna jest moc zamówiona dla lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Jednocześnie pozwana nie wykazała jednak, na jakiej podstawie wyliczona została moc zamówiona, jak również nie udowodniła, skąd wynikają różnice w kosztach stałych, tym bardziej że sama przyznała, iż nie ma możliwości, aby obliczyć dokładnie ilość ciepła zużywaną przez lokal stanowiący własność powodów. Tym bardziej nie jest możliwym wyliczenie kosztów dostarczenia energii cieplnej wyłącznie do części wspólnych budynku. Pomiary w tym zakresie nie były prowadzone. Bezspornym bowiem pozostaje, że rozliczanie ciepła odbywa się poprzez podzielenie ogólnej ilości zużytej energii cieplnej przez cały budynek i podzielenie jej przez powierzchnię w m<sup>2</sup>, a następnie odniesienie tej kwoty do powierzchni poszczególnych lokali. Wynika to z braku opomiarowania lokali znajdujących się w budynku. Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, iż przewidziana w cytowanym powyżej art. 12 ust. 3 u.w.l. możliwość określenia większych obciążeń właściciela lokalu użytkowego musi być związane z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Uchwała natomiast nie rozdziela kosztów dostawy energii cieplnej bezpośrednio do lokalu od tej dostarczanej w częściach wspólnych budynku, różnicuje stawkę jedynie ze względu na charakter lokalu. Jak wynika z dołączonych pism procesowych oraz prywatnej opinii, dostarczanie ciepła do części wspólnych budynku rozliczane jest w ramach kalkulacji kosztów przypadających na lokale mieszkalne, a zatem uwzględnia moc zamówioną oraz wysokość opłat przesyłowych dla tego rodzaju lokali.

Podnieść również należy, że zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 1 lit b ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku – Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 1059 ze zm.) koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Prawo energetyczne w przypadku ogrzewania części wspólnych budynku nie przewiduje zatem rozróżnienia na lokale użytkowe i mieszkalne, jak w przypadku dostarczenia energii cieplnej do poszczególnych lokali.

Wobec powyższego zaskarżoną uchwałę należało uchylić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu (punkt II wyroku) znajduje oparcie w treści art. 98 k.p.c.

W niniejszej sprawie pozwana Wspólnota jako strona przegrywająca niniejszy proces powinna zwrócić powodowi koszty obejmujące: opłatę od pozwu w kwocie 200 złotych oraz wynagrodzenie ustanowionego w sprawie pełnomocnika – radcy prawnego w kwocie 180 złotych zgodnie ze stawką przyjętą w § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. 2013r. poz. 490).

/-/ Na oryginale właściwy podpis.-