

UZASADNIENIE

M. K., w pozwie z dnia 2 września 2020 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., wniosła o ustalenie nieważności uchwały Wspólnoty nr (...), w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia nieczystości płynnych oraz uchyleneń uchwał o numerach : (...) i (...).

W uzasadnieniu podnosiła, iż uchwała nr (...) jest nieważna z uwagi na sprzeczność przyjętego nią Regulaminu z zasadami słuszności wskazując, iż każdy powinien ponosić koszty mediów wg własnego zużycia, nie zaś za lokal kogoś innego. Zarzuciła również, że w lokalach Wspólnoty nie zamontowano zaworów termostatycznych, posiadających funkcję zapobiegania całkowitemu zakręcenia poboru ciepła, czyli wyposażonych w głowice z ograniczeniem temperatury minimalnej do + 16 stopni, ani nie zabezpieczono możliwości zdemontowania całych grzejników, bez naruszania podzielników, ponieważ plomby zamontowano na podzielnikach, a nie na zaworach grzejników. Sformułowała przypuszczenie, że z tych przyczyn, niektóre lokale nie są w ogóle obciążane kosztami zmiennej energii cieplnej. Zdaniem powódki, blisko 30% kosztów centralnego ogrzewania, wg przyjętego sporną uchwałą Regulaminu, jest pokrywana co roku przez właścicieli 3 mieszkań, które łącznie posiadają 6% powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Zarzuciła nadto, że przyjęty Regulamin nałożył na powódkę sankcję karną za niezamontowanie podzielników kosztów ciepła. Przyznała, że w 2016r. odmówiła zgody na zainstalowanie w jej lokalu nowych podzielników ciepła, wobec braku zgody Wspólnoty na założenie przez powódkę nowych grzejników. W chwili obecnej, przed Sądem Rejonowym dla Łodzi Widzewa w Łodzi zawiśła sprawa z powództwa Wspólnoty przeciwko M. K. o zapłatę brakujących należności za zużycie energii cieplnej, które powódka regulowała wg udziałów w nieruchomości wspólnej, a nie wg obciążeń Wspólnoty, dokonywanych na podstawie kwestionowanego Regulaminu.

Dodatkowo powódka wniosła także o zasądzenie na swą rzecz zwrotu kosztów postępowania.

(Pozew, k. 4- 9)

W odpowiedzi na pozew, złożonej w dniu 16 października 2020r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swą rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Zakwestionowano zarzuty pozwu, aby sporny Regulamin był sprzeczny z zasadami słuszności lub przepisami Prawa energetycznego. Podniesiono przy tym brak interesu prawnego powódki w wytoczeniu powództwa o ustalenie oraz braku przesłanki rażącego naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego Wskazano na uchybienie przez skarżącą terminowi dla zaskarżenia uchwały.

(Odpowiedź na pozew, k. 72- 79- verte)

W odpowiedzi na powyższe strona powodowa pozostała przy swoim stanowisku. Wskazała, iż posiada interes prawny w ustaleniu nieważności spornej uchwały, wynikający z potrzeby jej wyeliminowania z obrotu prawnego, który nie może być zabezpieczony w postępowaniu o zapłatę z tytułu kosztów co, ponieważ spór każdorazowo będzie dotyczył innego okresu rozliczeniowego i ewentualna wygrana powódki w sprawie o zapłatę, nie zapobiegnie dalszym procesom Wspólnoty przeciwko właścicielom lokali o zapłatę. Wniosła o zawieszenie prowadzonego postępowania do czasu wydania opinii przez biegłego sądowego w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi pod sygn. akt I C 1577/19.

(Pismo, k. 126- 131)

Postanowieniem z dnia 18 maja 2021 r. Sąd oddalił wniosek strony powodowej o zawieszenie postępowania do czasu wydania opinii przez biegłego sądowego w sprawie rozpoznawanej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi

pod sygn. akt I C 1577/19 wskazując, w pierwszej kolejności, iż w obowiązującym stanie prawnym ustawodawca nie przewidział takiej podstawy zawieszenia postępowania, nadto nie można przyjąć, aby jego podstawę stanowił art. 177 § 1 pkt (1), jako że od wyniku wskazanego postępowania nie będzie zależeć rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

(Postanowienie Sądu e- protokół Re- Court od 01:18:16 do 01:20:16, k. 191)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. jest właścicielką lokalu nr (...) przy ulicy (...) w Ł.. Właściciele lokali mieszkalnych w przedmiotowej nieruchomości tworzą Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł..

(Okoliczność niesporna- twierdzenie powódki, k. 6 przyznane przez pozwaną, k. 73)

Posadowiony tam budynek wzniesiono w latach 80- tych; obejmuje 5 klatek schodowych i wznosi się na 4 kondygnacje; wyodrębniono w nim łącznie 50 lokali mieszkalnych 3 i 4- pokojowych; różnica metrażu między poszczególnych lokali wynosi ok. 10 m².

(niesporne; Przesłuchanie pozwanej e- protokół Re- Court od 00:33:08 do 01:21:48, k. 216 i 217)

M. K. nabyła prawo do zajmowanego lokalu mieszkalnego w 2008 r.
Początkowo uiszczała zaliczkowo kwotę 164,00 zł., z tytułu ogrzewania.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191)

Budynek przy ulicy (...) w Ł. był wówczas po termomodernizacji. Dodatkowo w 2015 lub 2016 r. przeprowadzono termomodernizację dachu budynku.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216)

W 2000 r. w budynku zainstalowano, zgodnie z ówczesnymi wymogami Prawa energetycznego, zawory termostatyczne nieposiadające funkcji ograniczenia temperatury minimalnej 16 °C.

(niesporne)

Obecnie, w budynku przy ulicy (...) w Ł. instalacje centralnego ogrzewania są wyposażone w tzw. „podzielniki ciepła” z radiodbiornikami.

(okoliczność niesporna)

Od ok. 2014-15 r. administratorem przedmiotowej nieruchomości jest K. P.

(Zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte)

Uchwałą (...) Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła Regulamin rozliczenia kosztów świadczeń obejmujący m.in. zasady rozliczeń kosztów zakupu energii cieplnej przeznaczonej do celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody. Zgodnie z § 11 powołanego Regulaminu koszty opłaty danej nieruchomości dzieliły się na opłatę stałą dzieloną na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku (ust. 5.1) oraz opłatę zmienną stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza w gigadżulach (GJ) i ceny jednostki GJ (ust. 5.2). Z kolei koszty opłaty zmiennej były dzielone na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji 1:9; 10% stanowiły koszty wspólne pokrywające koszty ogrzewania części wspólnych oraz ciepła straconego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu (ust. 6.1), a 90% stanowiły koszty zmienne podzielone w zależności od indywidualnego zużycia energii cieplnej, obliczonej wg jednostek zużycia, zgodnie ze wskazaniem podzielników kosztów i parametrów

grzejników z uwzględnieniem współczynników redukcji dotyczącym położenia mieszkania w bryle budynku na podstawie opracowanych zaleceń (ust. 6.2)

(Regulamin, k. 25- 34 z załączonych akt o sygn.. PR Pa 20.2016)

Uchwałą nr (...) z dnia 18 kwietnia 2016 r. m.in. M. K. została powołana do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł..

(Uchwała nr (...), k. 14)

W toku sprawowania przez nią funkcji dwóch sąsiadów, przedstawiło na jej prośbę, swoje rozliczenia za zużycie ciepło, co wzbudziło jej wątpliwości.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216)

Nadto M. K. zapoznała się z dokumentacją Wspólnoty zużycia ogrzewania i naliczanych wobec poszczególnych lokali jednostek „rozliczeniowych”, wg stanu na 2015 r. Stwierdziła występowanie dużych dysproporcji w rocznych obciążeniach między lokalami. Stwierdzone dysproporcje miały dotyczyć lokali opomiarowanych, co w ocenie M. K. miało być wynikiem przyjętych proporcji kosztów stałych wobec kosztów zmiennych zużytej energii.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191)

W 2016 r. M. K., w ramach prowadzonych prac remontowych, wymieniła w swoim lokalu okna, położyła gąbkę ocieplającą oraz panele na podłogę, oddzielającą jej lokal od nieogrzewanej piwnicy budynku. W związku z wymianą instalacji grzewczej zdemontowano podzielniki ciepła, których następnie ponownie nie założono, gdyż powódka nie wyraziła zgody na ponowny montaż podzelników, w odpowiedzi na brak zgody zarządu Wspólnoty na wymianę grzejników w jej lokalu.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191)

Wspólnota zasadniczo zezwala na wymianę grzejników w danym lokalu o ile spełniają parametry stosowane w pozostałych mieszkaniach; nadto towarzyszący temu demontaż podzelników musi odbyć się w obecności przedstawicieli przedsiębiorstwa (...)

(Zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte)

W dniu 16 maja 2016 r. M. K. została poinformowana, iż na podstawie uchwały 07/2016 wygasł jej mandat, jako członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł..

(Pismo z adnotacją odbiorcy, k. 12)

W dniu 16 listopada 2016 r. M. K. wystąpiła do Prokuratury Rejonowej Ł., o zobowiązanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. do dostosowania Regulaminu rozliczeń, kosztów zakupu mediów i zaliczek na ich pokrycie, wprowadzonego uchwałą nr (...), do wymogów art. 45a Prawa energetycznego oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. oraz ustawy o własności lokali.

W toku wszczętego postępowania Prokuratura Rejonowa Ł. w Ł. podjęła czynności wyjaśniające.

(Wniosek, k. 1 pisma przewodnie: k. 116- 118 z dn. 15 września 2017 r. oraz 31 stycznia 2019 r. z załączonych akt o sygn.. PR Pa 20.2016)

W ich następstwie Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w Ł. zdecydowała się na uchwalenie kolejnego Regulaminu uwzględniającego zastrzeżenia w przedmiocie problemowego parytetu stosunku kosztów opłat stałej wobec zmiennej opierającego się jednoznacznie o Prawo energetyczne.

(Zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte)

W dniu 1 marca 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia „Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania nieczystości płynnych” oraz w sprawie uchylecia uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu mediów i zaliczek na ich pokrycie oraz uchylecia uchwały nr 09/2016 w sprawie zmiany treści Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu mediów i zaliczek na ich pokrycie przyjętego uchwałą nr (...).

Za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowało 590/1000 udziałów, zaś przeciw niemu 62/1000.

(Uchwała nr (...))

Projekt uchwały i regulaminu zostały zredagowane przez K. P.. W pracy nad nim wykorzystano doświadczenia, uczestniczącego w rozliczeniu kosztów ciepła, przedsiębiorstwa działającego pod firmą (...). Projekt Regulaminu doręczono członkom Wspólnoty poprzez umieszczenie jego egzemplarzy w skrynkach pocztowych.

(Przesłuchanie strony pozwanej e- protokół Re- Court od 00:43:29 do 01:21:00, k. 216- verte i 217 oraz zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte; Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191; zeznania J. Z. e- protokół Re- Court od 01:22:33 do 02:05:00, k. 191- verte- 192- verte)

W rozdziale IV litera A Regulaminu określono zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

Zgodnie z pkt (1) Regulaminu przyjętego sporną uchwałą, rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, miało odbywać się w oparciu o odczyty podzielników zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, których miała dokonywać firma rozliczeniowa zgodnie z: - systemem dopuszczonym do stosowania na podstawie deklaracji zgodności z normą PN-EN 834 i 835; - umową rozliczeniową zawartą z Zarządem WM; - niniejszym regulaminem. Z kolei, zgodnie z jego pkt (2) rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej miało następować według następującego podziału: część stała od dostawcy ciepła (opłata stała) – miała być dzielona proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, zaś część zmienna od dostawcy ciepła (opłata zmienna) miała być dzielona w proporcji, gdzie 75 % stanowiły koszty zmienne, dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących UF zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników redukcyjnych LAF dla lokali z racji ich niekorzystnego pod względem energetycznym usytuowania w budynku, a 25 % koszty stałe wspólne, dzielone według m² powierzchni użytkowej lokali. Koszty stałe wspólne przeznaczone są na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, pralniach itp.), nieopomiarowanych łazienek, koszty z pionów i gałęzek przyłączeniowych.

Z kolei w rozdziale V opisano szczególne przypadki rozliczeń. Zgodnie z jego pkt 1 ust. 1.1, w lokalach, których użytkownik odmówił/nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania w lokalu, przy rozliczeniu rocznym, wylicza się owe koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1m² powierzchni lokalu powiększonego o 10%.

Ustalono, że w rozliczeniach uwzględnia się współczynniki redukcji (LAF), dotyczące położenia mieszkania w bryle budynku, opracowanych na podstawie zaleceń (...) Ośrodka (...) w W. w 2003r, wg tabeli stanowiącej załącznik nr 1. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń. Koszty wykonania rozliczenia przez firmę rozliczeniową mieli ponosić użytkownicy proporcjonalnie do ilości podzielników

zamontowanych na grzejnikach w danym lokalu - wyszczególnione w rozliczeniu jako osobna pozycja. W lokalach, w których koszty przypadające na lokal są szacowane, koszty za usługę rozliczeniową miał określać cennik stanowiący załącznik do umowy rozliczeniowej.

(Uchwała k.15 -16v.;Regulamin, k. 16v.-22 z załącznikiem, k. 23)

Przedmiotowa uchwała nr (...) w związku z przyjęciem rzonego Regulaminu, jednocześnie uchyliła, uchwałę nr (...), w sprawie przyjęcia Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu mediów i zaliczek na ich pokrycie, oraz uchwałę nr 9/2016, w sprawie zmiany treści Regulaminu rozliczeń kosztów zakupu mediów i zaliczek na ich pokrycie, przyjętego uchwałą (...), w zakresie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania.

(Uchwała k.15 -16v.)

Informacja o uchwale nr (...) r. została wywieszona na Tablicy Ogłoszeń. Treść przyjętego Regulaminu zasadniczo była dostępna dla członków wspólnoty w formie elektronicznej- przesłania e- mailem lub w formie wydruku umieszczonego w skrzynce pocztowej.

(Zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte)

W toku głosowania nad uchwałą (...) członkowie wspólnoty: A. i M., małżonkowie C., którym przysługuje udział wynoszący 22/1000 oraz A. i W. małżonkowie N., którym przysługuje udział w wymiarze 18/1000 w ogóle nie oddali głosów. M. K. głosowała przeciwko podjęciu uchwały.

(Wykaz oddanych głosów, k. 15- verte i 16)

Małżonkowie C., którzy zajmują lokal szczytowy na najwyższym piętrze, w ocenie A. C., ponoszą zbyt wysokie koszty ogrzewania; w 2020r. zapłacili 3.000,00 zł., podczas, gdy sąsiedzi ponoszą niższe koszty, na poziomie 1.000 zł.; wcześniej, przed wymianą podzielników ma radiowe, małżonkowie płacili zaliczki na poziomie 5.000,00 zł rocznie i jeszcze musieli dopłacać.

(Zeznania A. C., e- protokół Re- Court od 02:09:40 do 02:35:00, k. 192- verte i 193)

W. N. ma ogólne zastrzeżenia wobec wskazań podzielników, w sytuacji gdy sąsiad ponosi niższe opłaty, mając ciepło w lokalu.

(Zeznania W. N., e- protokół Re- Court od 02:47:42 do 02:56:58, k. 194)

A. C. zapoznała się z Regulaminem, gdy jego egzemplarz na swój wniosek otrzymał jej mąż.

(Zeznania A. C., e- protokół Re- Court od 02:09:40 do 02:35:00, k. 192- verte i 193)

A. N. nie prosiła aby przesłano jej Regulamin.

(Zeznania A. N. e- protokół Re- Court od 02:38:18 do 02:47:00, k. 193- verte)

W. N. nie zna Regulaminu, nie czytał go ani nigdy nie był zainteresowany zapoznaniem się z nim jego treścią.

(Zeznania W. N., e- protokół Re- Court od 02:47:42 do 02:56:58, k. 194)

M. K. podjęła próby uzyskania treści nowego Regulaminu. Początkowo- okresowo napotkały one jednak przeszkody organizacyjne w związku z niemożnością terminowego zgrania wizyty zainteresowanej w siedzibie administracji Wspólnoty ze spotkaniem z członkami jej ówczesnego zarządu, z uwagi na obowiązki zawodowe w/w.

(Przesłuchanie: powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191; strony pozwanej e- protokół Re-

Court od 00:43:29 do 01:21:00, k. 216- verte i 217 oraz zeznania K. P., e- protokół Re- Court od 03:02:59 do 03:46:45, k. 194- 195- verte)

Ostatecznie M. K. uzyskała egzemplarz nowego Regulaminu w związku z innym postępowaniem sądowym toczącym się z jej udziałem.

(Przesłuchanie: powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216)

Postępowanie w sprawie prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową Ł. w Ł. zostało zakończone w dniu 30 sierpnia 2017 r. , bez dalszego biegu, wobec uznania sprawy za wyjaśnioną.

(Pismo, k. 103)

W okresie, gdy M. K. nie miała zainstalowanych podzielników ciepła, ponosiła wysokie opłaty z tego tytułu. W konsekwencji, w 2019 r. wyraziła zgodę na zainstalowanie podzielników ciepła. Obecnie uważa, iż ponosi opłaty zaniżone.

(Przesłuchanie powódki, e- protokół Re- Court od 00:04:25 do 00:32:00, k. 215- verte i 216 w zw. z jej wyjaśnieniami informacyjnymi, e- protokół Re- Court od 00:04:34 do 01:18:16, k. 189- verte- 191)

Przyjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w Ł. rozwiązania w zakresie rozliczania kosztów ogrzewania mają na celu budowanie wśród członków wspólnoty świadomości racjonalnego gospodarowania ciepłem z poszanowaniem cywilizacyjnych zasad ekologii.

(Przesłuchanie strony pozwanej e- protokół Re- Court od 00:43:29 do 01:21:00, k. 216- verte i 217)

Powyzszy stan faktyczny został ustalony w oparciu o przywołany materiał dowodowy, którego wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu.

W toku postępowania- na rozprawie w dniu 18 maja 2021 r. strona powodowa cofnęła wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań M. C., w związku z czym ów świadek został przez Sąd zwolniony (02:07:14- 02:07:48, k. 192v).

W toku postępowania, mając na uwadze jego przedmiot, Sąd pominął wnioski dowodowe powódki w zakresie dowodów z dokumentów wnioskowanych w podpunktach b, d, e, g pkt (3) pozwu. Przywołane dokumenty nie miały bowiem znaczenia dla stwierdzenia wypełnienia przesłanek nieważności zaskarżonej uchwały. W części (pkt d i e) odnosiły się do okresów nią nieobjętych. Dlatego należało je pominąć, jako zmierzające jedynie do wydłużenia prowadzonego postępowania.

Z tego względu, wobec niestawiennictwa świadków: G. N., H. G. i J. F., zważywszy na treść zeznań pozostałych świadków, wnioskowanych przez powódkę, zgłoszonych na te same okoliczności, Sąd pominął także dowody z zeznań w/w. nieobecnych świadków.

Pominięciu podległ również wniosek dowodowy powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. pomiarów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgłoszony na okoliczność prawidłowości sposobu rozliczenia kosztów zużycia ciepła opartego o przepisy zaskarżonej uchwały, celem zlecenia biegłemu oceny, czy Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, przyjęty uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty, jest zgodny z przepisami prawa energetycznego, budowlanego i prawami fizyki oraz, czy rozliczenia lokalu powódki z tytułu kosztów centralnego ogrzewania, dokonane za okres 2016-2019, zostały wykonane prawidłowo, tzn. czy grzejniki w lokalu powódki mogły przekazać tyle energii, za ile Wspólnota chce obciążyć powódkę, przyjmując racjonalne korzystanie z energii cieplnej oraz w celu wydania opinii, w której biegły oceni, czy proporcje kosztów zależnych odpowiadają stanowi technicznemu budynku i przenikaniu ciepła przez przegrody międzylokalowe z uwzględnieniem braku podzielników ciepła na grzejnikach łazienkowych.

Teza zakreślona dla biegłego zmierza, zdaniem Sądu, do oceny zgodności z prawem przyjętej przez pozwanego metody rozliczenia zużycia ciepła, a tę okoliczność ocenia nie biegły, ale Sąd. Nadto tak sformułowana teza dowodowa nie wskazuje na rodzaj "wiadomości specjalnych" w rozumieniu art. 278 KPC, potrzebnej sądowi dla rozstrzygnięcia sprawy, a nadto wykracza poza przedmiot sporu, którym nie są objęte kwestie zasadności i wysokości obciążeń powódki z tytułu rozliczenia kosztów energii cieplnej za okres w którym lokal skarżący nie był opomiarowany, o czym szczegółowo będzie mowa w rozważaniach prawnych. Podnoszone przez powódkę zarzuty wobec zaskarżonej uchwały nie wymagały dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, jako podmiotu dysponującego wiadomościami specjalnymi z zakresu pomiarów zużycia ciepła, zgodnie z pkt (4) pozwu. Dlatego Sąd pominął ów dowód, jako zmierzający wyłącznie do wydłużenia prowadzonego postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Problematykę związaną z funkcjonowaniem wspólnot mieszkaniowych reguluje ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 z późn. zm.). W sposób wyczerpujący określa ona zasady ustanawiania odrębnej własności lokali, prawa i obowiązki właścicieli lokali, zarząd nieruchomością wspólną oraz zasady działania wspólnoty mieszkaniowej, jej kompetencje, a także tryb i sposób podejmowania uchwał.

W rozpoznawanej sprawie powódka zaskarżyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej której jest członkiem.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę swej wspólnoty 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. Ust. 1a powołanego przepisu zakreśla 6-tygodniowy termin dla zaskarżenia uchwały, liczony od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W rozpoznawanej sprawie, sporna uchwała nr (...), na mocy której przyjęto kwestionowany Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej oraz uchylono uchwały numer (...) i (...), została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 1 marca 2017r., i z tym dniem rozpoczął bieg 6-tygodniowego terminu na jej zaskarżenie. W tym stanie rzeczy, pozew wniesiony w dniu 2 września 2020 r., został złożony z uchybieniem w.w terminu, co skutkowało wygaśnięciem uprawnienia członka Wspólnoty do zaskarżenia uchwały w powołanym trybie.

Doktryna i judykatura dopuszczają natomiast (vide R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz; źródło: LEX) wobec niepewności prawa lub stosunku prawnego, którą jest w stanie usunąć sądowy wyrok ustalający, wypełnienie ujętej w art. 189 k.p.c. przesłanki „interesu prawnego” dla powództwa ustalającego. Mając przy tym na uwadze charakter zarzutów podnoszonych przez stronę powodową- skutkujących potencjalnie na podstawie art. 58 § 1 lub 2 k.c. nieważnością czynności Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł. w postaci przyjęcia zaskarżonej uchwały, Sąd przyjął, iż po stronie powódki mogła wystąpić stosowna niepewność. Dlatego też rozpoznawane powództwo znalazło oparcie w unormowaniu art. 189 k.p.c. w zw. z 58 § 1 i 2 k.c. Zarazem jednak, Sąd miał na uwadze stanowisko orzecznictwa wywiedzione z zawitego charakteru terminu regulowanego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, iż uchybienia, którym miałyby być dotknięta zaskarżona uchwała winny być szczególnie rażące (vide: wyroki SA w Krakowie: z dnia 19 sierpnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 391/10 oraz z dnia 10 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1276/14)

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie pozwoliło jednakże tego stwierdzić.

Zgodnie z art. 45a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne w jego brzmieniu obowiązującym w okresie objętym kognicją Sądu (t.j. Dz.U.2021.716) 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 zapewniała (pkt 1) m.in. energooszczędne zachowania (lit a) jak i zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji (lit b).

Ustawodawca pozostawił zatem właścicielowi lub zarządcy budynku dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła. Dobór konkretnej metody, przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, i przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku, określonych w odrębnych przepisach (tj. w przepisach prawa budowlanego), powinien stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat za ciepło, pobieranych od mieszkańców i użytkowników lokali w tym budynku, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Przyjęta przez ustawodawcę w art. 45 a ust.8 ustawy Prawo energetyczne kolejność metod rozliczeń zakłada, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody kolejno wymienione w poszczególnych tiretach art. 45a ust. 8 pkt 1 ppkt a tej ustawy. Z całą pewnością najdokładniejsze odtworzenie konsumpcji energii cieplnej umożliwiają wskazania ciepłomierzy, przy czym nie zawsze istnieje możliwość, w tym techniczna, zainstalowania w budynku takich urządzeń, tak aby wykazywały one zużycie w każdym z lokali. Nie ulega natomiast wątpliwości, że wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi, pozwalają przybliżyć zużycie energii zdecydowanie skuteczniej, niż obliczenia wykonane w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali. (tak SN w wyroku z dnia 12 października 2017 r. IV CSK 703/16)

Zarówno spółdzielcy, najemcy, jak i właściciele lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów wspólnych przez uiszczanie opłat, w tym opłat za ogrzewanie Zgodnie z art. 45a ust. 9 - 12 Pr. energetycznego, sposób rozliczania kosztów zakupu ciepła wynikać powinien z opracowanego przez zarządcę regulaminu. Przeto dla indywidualnego rozliczenia kluczowe znaczenie mają regulacje właściwe dla wspólnot mieszkaniowych, w której regulamin rozliczeń jest ustalany przez właściwy organ, zgodnie z procedurą określoną ustawą.

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że kwestionowany Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, został przyjęty zgodnie z ustawowymi procedurami, tj. w drodze uchwały Wspólnoty, która nie została zaskarżona w ustawowym trybie. Przewiduje on, jako podstawowy indywidualny system rozliczania kosztów ogrzewania wykorzystujący tzw. podzielniki kosztów centralnego ogrzewania. Zatem pozwana przyjęła jedną z metod przewidzianych w ustawie (art. 45a ust. 8 pkt 1).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało z kolei, wbrew twierdzeniom pozwu, rażącej sprzeczności przyjętej przedmiotowym Regulaminem metody rozliczeń, z Prawem energetycznym.

Oczywistym jest, że pozwana Wspólnota, podejmując zaskarżoną uchwałę zobowiązana była do tego, by przyjęta w Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej, metoda rozliczeń pozwalała jak najbardziej zbliżyć obciążenie kosztami zużycia ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych do rzeczywistego zużycia. Pomiedzy stronami bezspornym pozostawało, że najdokładniejsze odtworzenie konsumpcji energii cieplnej umożliwiają wskazania ciepłomierzy, przy czym w budynku stron nie ma technicznej możliwości zainstalowania takich urządzeń, tak aby wykazywały one zużycie w każdym z pomieszczeń.

Nadto regulacja art. 45a ust. 9 PrEnerg zobowiązywała pozwaną do stosowania takich sposobów rozliczania dostarczanej do poszczególnych lokali mieszkalnych energii cieplnej, aby stymulować zachowania energooszczędne. Obowiązek stosowania przyjętego rozliczania opłat za ciepło, ma na celu zachęcenie członków Wspólnoty, posiadających podzielniki do oszczędzania energii cieplnej, co w przypadku osób decydujących się na metodę ryczałtową (jak do niedawna miało to miejsce w przypadku powódki), nie jest możliwe. Należy w tym miejscu podkreślić, iż ten kto decyduje się na niezainstalowanie urządzeń wskaźnikowych musi liczyć się z tym, że ta ilość zużywanego ciepła, musi zostać rozliczona. Z powyższych względów, brak jest postaw do uznania, że przyjęty w Regulaminie szczególnie przypadek rozliczeń, dotyczący użytkownika lokalu, który nie udostępnił do zamontowania podzielników kosztów ogrzewania, o charakterze ryczałtowym, w myśl, którego, przy rozliczeniu rocznym wylicza się koszty wg maksymalnego zużycia w innych lokalach odniesionego do 1m² powierzchni lokalu powiększonego o 10%,

pozostaje w rażącej sprzeczności z prawem lub z zasadami współżycia społecznego. Zastosowana regulacja, z jednej strony ma na celu wypracowanie metody rozliczenia ciepła zużytego na taki lokal, za które wszak trzeba zapłacić, a jednocześnie służy zachęceniu właściciela lokalu do zainstalowania podzielników. Rzeczona metoda zachęty okazała się zresztą skuteczna w przypadku powódki, która z kolei, po zamontowaniu podzielników, przekonała się, że przyjęty spornym Regulaminem sposób rozliczeń, pozwala jej na znaczące obniżenie rachunków z tego tytułu.

W tym stanie rzeczy, za nieuzasadnione uznano stanowisko powódki, że sporny zapis (niewymieniony w art. 45 ust. 8 Pr.energ., jako metody rozliczania za ciepło) jest formą "represji" lub „sankcji” względem mieszkańców nieakceptujących podzielników kosztów. To powódka, nie wykonując nałożonego na nią ustawowo obowiązku udostępnienia swojego mieszkania w celu zainstalowania tam podzielników wynikającego z art. 45a ust. 11 Pr. energ, co pozwoliłoby na zweryfikowanie, że zużycie ciepła jest mniejsze od naliczanego według kwestionowanego zapisu Regulaminu, narusza zasady współżycia społecznego. Z kolei zarzut dotyczący uniemożliwienia sprawdzenia poprawności rozliczenia nie dotyczy w istocie Regulaminu, lecz jest postulatem do zarządu Wspólnoty co do ciężącego na nich obowiązku informacyjnego.

W myśl art. 45a ust. 12 Pr. energetyczne, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania. Aby taki regulamin mógł być stosowany, musi on zostać zaakceptowany przez właścicieli w podjętej uchwale. Wybór mógł dotyczyć tylko jednej z trzech metod wymienionych w art. 45 ust. 8 Pr. energ. Pozwana wybrała stosowanie urządzeń wskaźnikowych (podzielniki elektroniczne z odczytem radiowym) i dla potrzeb tych rozliczeń uchwaliła skarżony Regulamin uwzględniając już przy stosowaniu tej metody współczynniki korygujące. Tak jak w lokalu opomiarowanym lokator może regulować ilość zużywanej energii i przez to mieć wpływ na ilość zużytych jednostek, a w konsekwencji na poziom kosztów, to w lokalu, który nie jest wyposażony w podzielniki kosztów już takiej zależności nie ma. Koszt energii cieplnej w mieszkaniu bez podzielników nie zależy od zużycia ciepła przez lokatora, który może zużyć więcej lub mniej, nie będąc zmotywowanym do zachowań energooszczędnych.

Pozwana Wspólnota jest zobowiązana do tego, by jak najbardziej zbliżyć obciążenie kosztami zużycia ciepła w poszczególnych lokalach mieszkalnych - do rzeczywistego zużycia. Jednocześnie nie sposób tracić z pola widzenia, że w sytuacji, gdy członek Wspólnoty nie chce rozliczać się w sposób, który pozwala na "zmierzenie" ilości dostarczanej do lokalu energii cieplnej, to pozwana wykazała, że jedyną metodą, być może niedoskonałą, lecz mierzącą tę ilość ciepła, jest odwołanie się do danych wynikających ze wskazań podzielników zamontowanych w innych lokalach. W ocenie Sądu, przyjęty przez Wspólnotę sposób dokonywania rozliczeń stanowi regulację przyjętą w celu umożliwienia rozliczenia kosztów zużycia z osobą, która spowodowała utrudnienie we wprowadzeniu jednolitego systemu rozliczania kosztów. Oczywistym jest, że system rozliczania ustalony w zaskarżonej uchwale jest obciążony ryzykiem błędu, lecz raz jeszcze należy podkreślić, że ten, kto decyduje się na niezainstalowanie urządzeń wskaźnikowych musi liczyć się z tym, że ta ilość zużytego ciepła musi zostać rozliczona.

Niewątpliwym jest, że przyjęty w Regulaminie, jako podstawowy system rozliczania energii cieplnej na podstawie zainstalowanych podzielników, przewidziany w Prawie energetycznym, również obciążony jest ryzykiem błędu, niemniej wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi, pozwalają przybliżyć rzeczywiste zużycie energii zdecydowanie skuteczniej, niż obliczenia wykonane w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali. Powódka, kwestionując przyjęcie w Regulaminie rozliczania zużycia energii cieplnej na podstawie zainstalowanych podzielników z uwagi na braki w infrastrukturze instalacji cieplnej budynku, w szczególności brak termozaworów z nastawką 16^o C, nie wykazała, czy i na ile, pomimo tego braku, zastosowany system rozliczania pozwala rzetelniej ustalić faktyczne zużycie energii, niż obliczenia wykonane w oparciu o powierzchnię lub kubaturę lokali. Należy również podkreślić, że nieuczciwe lub wręcz sprzeczne z prawem zachowanie poszczególnych członków Wspólnoty, rodzą odpowiedzialność prawną lub, co najmniej etyczną, po stronie właścicieli lokali, którzy rzekomo zakreślają grzejniki w swoich mieszkaniach, lub demontują podzielniki (czego jednak strona powodowa również nie udowodniła), natomiast brak jest podstaw do formułowania zarzutu rażącego naruszenia prawa po stronie Wspólnoty, która uchwalając spory Regulamin, ma prawo zakładać poszanowanie prawa i stosowanie się do przyjętych zasad,

przez swoich członków. Nadto, proponowana przez skarżącą metoda rozliczeń wg powierzchni lokali, nie stymuluje zachowań energooszczędnych, do czego zobowiązuje powołany przepis ustawy.

Powyższy wywód nie pozwala także przyjąć, aby zaskarżona uchwała pozostawała w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Względem na ochronę środowiska wymaga bowiem zmian zachowań na poziomie ogólnospołecznym- wręcz cywilizacyjnym, toteż działania zmierzające do wyrobienia w użytkownikach mediów, w tym ciepła, nawyków oszczędnego nim gospodarowania są społecznie pożądane, więc regulacje przyjęte w tym celu za zgodą ogółu społeczności – w tym wypadku większości członków wspólnoty mieszkaniowej, nie mogą zostać uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Przedstawiony przez pozwaną Wspólnotę sposób dokonywania rozliczeń stanowi również, przejaw regulacji zmierzającej do zachowania budynku w dobrym stanie technicznym oraz w celu umożliwienia rozliczenia kosztów zużycia ciepła z osobami, które spowodowały utrudnienie we wprowadzeniu jednolitej instalacji ciepłej i wynikającego z niej systemu rozliczania tych kosztów. Nowoczesne podzielniki sprzyjają oszczędzaniu energii cieplnej. Chcąc wykazać wniosek przeciwny powódka, - zgodnie ze spoczywającym na niej ciężarem dowodu - musiałaby wykazać, że takie urządzenia nie zapewniają możliwości racjonalnego zachowania odbiorców indywidualnych i nie sprzyjają ponoszeniu opłat odpowiadających zużyciu ciepła, czego jednak nie uczyniła.

Powódka ostatecznie nie wykazała zatem istnienia szczególnego interesu prawnego, który mógłby przemawiać za stwierdzeniem nieważności kwestionowanej uchwały w trybie art. 189 k.p.c. Przepis art. 189 k.p.c. nie oznacza, że każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali może kwestionować uchwałę na zasadach ogólnych. Podważałoby to sens istnienia szczególnej normy z art. 25 ustawy o własności lokali. Wolą ustawodawcy było tu bowiem co do zasady przedłożenie pewności obrotu prawnego nad bezwzględną zgodnością uchwał z prawem. W ocenie Sądu sposób rozliczeń wskazany w spornym Regulaminie nie implikuje, że doszło do rażącego przypadku, który uzasadniałby unieważnienie uchwały na podstawie powołanego przepisu. W konsekwencji w mocy pozostało również uchylene uchwał nr (...) nr (...).

Reasumując należy podkreślić, że objęta powództwem uchwała nie jest sprzeczna ani z Prawem energetycznym, ani z dobrymi obyczajami, nie godzi również w interesy Wspólnoty oraz nie ma na celu pokrzywdzenia jej członków.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji.

Rozstrzygając o kosztach procesu, Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377,00 zł., obejmującą: 360,00 zł. z tytułu wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika pozwanej w osobie radcy prawnego ustalona na podstawie § 8 ust. 1 pkt (1) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U.2018.265) oraz 17,00 zł. z tytułu opłaty skarbowej uiszczonej od pełnomocnictwa.

.....

SSO Sylwia Łopaczewska

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć stronie powodowej przez pełnomocnika (publikacja w PI), zawiadamiając, w trybie art. 369 par. 1¹ zd. 1 k.p.c., że wobec przedłużenia terminu do sporządzenia uzasadnienia wyroku, termin do wniesienia apelacji wynosi 3 tygodnie

.....

SSO Sylwia Łopaczewska