

Sygn. I C 421/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 września 2016 r.

Sąd Rejonowy we Włocławku Wydział I Cywilny

Przewodniczący : SSR Rafał Romatowski

Protokolant : Magdalena Gajewska

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2016 r.

sprawy z powództwa : (...) Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI z siedzibą w G.

przeciwko : A. S. i B. S.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI z siedzibą w G. na rzecz pozwanych A. S. i B. S. solidarnie kwotę 617,00 zł (słownie: sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600,00 zł (słownie: sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa BUDOWLANI z siedzibą w G. wniósł do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku w dniu 27 lipca 2015r. (data nadania) pozew, w którym wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. S. i B. S. kwoty 4.098,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Powód swe roszczenie wywodził z obowiązku uiszczenia kosztów eksploatacyjnych – ogrzewania za sezon grzewczy (...) przez członków spółdzielni jak również osób nie będących członkami, a posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego; jako dodatkową podstawę prawną wskazał również treść art. 548 kc, albowiem nabyli oni w/w lokal w trakcie trwania sezonu grzewczego i nie zapłacili powstałej w tym sezonie niedopłaty.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 września 2015r., sygn. I Nc 4396/15, Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku nakazał pozwany, aby w terminie 14 dni od dnia jego doręczenia zapłacili powodowi kwotę dochodzoną pozewem wraz z kosztami procesu, lub by w tym terminie złożyli sprzeciw. Powyższe orzeczenie zostało pozwany skutecznie doręczone w dniu 20 października 2015r., natomiast w dniu 3 listopada 2015r. (data nadania) złożyli oni sprzeciw zaskarżając w/w orzeczenie w całości. Pozwani podnieśli w pierwszej kolejności zarzut niewłaściwości miejscowej sądu a następnie zarzut braku legitymacji procesowej biernej pozwanych. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku postanowieniem z dnia 1 grudnia 2015r. stwierdził swą niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do Sądu Rejonowego we Włocławku.

W kolejnych pismach procesowych a także na kolejnych rozprawach strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwani A. i B. małżonkowie (...) zamierzali kupić spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy Al. (...), lokal nr (...), o powierzchni 56,20m², który to lokal znajdował się w zasobach

mieszkaniowych powoda – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI w G.. Pozwany B. S. starał uzyskać się w spółdzielni mieszkaniowej informacje co do stanu ewentualnego zadłużenia za opłaty eksploatacyjne, jednakże informacji tych mu nie udostępniono z uwagi na fakt, iż nie był wówczas właścicielem lokalu, członkiem spółdzielni ani nie miał stosownego upoważnienia od właściciela lokalu. W dniu 9 stycznia 2014r. powód, reprezentowany przez dwóch członków zarządu, wystawił dotychczasowym właścicielom lokalu zaświadczenie, zgodnie z którym na dzień jego sporządzenia w/w lokal nie ma zaległości w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do spółdzielni (z opłatą za grudzień) bez rozliczenia zużycia wody za II półrocze 2013r. oraz c.o. za okres rozliczeniowy 2013/2014. W treści w/w zaświadczenia zapisano również, że „spółdzielnia prosi o wpisanie w akcie notarialnym osoby która ureguluje ewentualną niedopłatę z w/w tytułów”.

Dowód: zeznania pozwanego B. S. (nagranie rozprawy z dn. 2 września 2016r. - 00:07:39-00:08:28; k. 80-81), zaświadczenie spółdzielni – k. 66

Przyjęty przez powoda sezon grzewczy trwa rok kalendarzowy i rozpoczyna się 1 lipca a kończy 30 czerwca następnego roku, odczyt i rozliczenie zużycia energii cieplnej wykonywane są raz w roku, po zakończeniu sezonu grzewczego. W przypadku sprzedaży lokalu w trakcie trwania sezonu grzewczego, gdy strony umowy sprzedaży chcą dokonać rozliczenia za centralne ogrzewanie, w powodowej spółdzielni mieszkaniowej stosowana jest procedura tzw. międzyodczytu. Polega ona na tym, że lokator składa do spółdzielni płatny wniosek o jej wykonanie, a następnie pracownik firmy zewnętrznej dokonuje międzyodczytu podzielników ciepła w lokalu, z których dane są następnie przekazywane do systemu rozliczeniowego spółdzielni. Rozliczenie kosztów zużytego ciepła możliwe jest to dopiero po obliczeniu wartości zużytej energii cieplnej za cały sezon grzewczy, a więc po jego zakończeniu.

Dowód: zeznania świadka J. L. (k. 100-101), §6 Regulaminu indywidualnego rozliczenia kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań w budynkach powodowej spółdzielni – k.15

W dniu 20 lutego 2014r. pozwani A. i B. małż. (...) kupili od J. K. małż. L. spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu mieszkalnego. W §6 aktu notarialnego strony postanowiły, że wszelkie koszty eksploatacyjne związane z lokalem, w tym także dotyczące centralnego ogrzewania i zużycia wody do dnia wydania lokalu poniesie strona sprzedająca, a od dnia wydania lokalu – strona kupująca. Dodatkowo sprzedający zobowiązali się, że do czasu wydania w/w lokalu będą oni ponosić wszelkie koszty eksploatacyjne z nim związane – w tym dotyczące centralnego ogrzewania i zużycia wody. Przedmiotowy lokal został przekazany pozwany w dniu 4 marca 2014r.; w treści tego protokołu strony umowy sprzedaży spisały liczniki ciepła. Żadna ze stron umowy sprzedaży nie zwracała się do powodowej spółdzielni o dokonanie odczytu liczników ciepła w ramach tzw. „międzyodczytu”, albowiem nie wiedzieli oni o takiej praktyce ani nie zostali o niej poinformowani przez powoda. Bezpośrednio po zawarciu w/w umowy żadna ze stron tejże umowy nie występowała o rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i wody. Powód został jednakże poinformowany o zawartej umowie sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, albowiem od kwietnia 2014r. wystawiał rachunki za czynsz już na pozwanych.

Dowód: zeznania pozwanego B. S. (nagranie rozprawy z dn. 2 września 2016r. - 00:07:39-00:23:40; k. 80-81)

Po rozliczeniu przez powodową spółdzielnię sezonu grzewczego 2013/2014 pozwani otrzymali rozliczenie za ogrzewanie za cały w/w sezon grzewczy z niedopłatą w kwocie 4.704,05 zł. We wrześniu 2014r. pozwana A. S. zwróciła się do powoda o rozliczenie w/w niedopłaty w ten sposób, by obciążyć ich kosztami ogrzewania wyłącznie za okres od dnia przejęcia przez nich lokalu, zgodnie z zapisami protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu z dnia 4 marca 2014r. Główny specjalista spółdzielni ds. energetycznych – J. L., w oparciu o dane liczników ciepła z w/w protokołu, na prośbę pozwanej, sporządził prywatnie projekt rozliczenia w/w kosztów ogrzewania. Wynikało z niego, iż pozwani, gdyby mieli płacić wyłącznie za okres, w którym posiadali lokal, to powinni ponieść koszty ogrzewania w wysokości 605,67 zł, natomiast sprzedający L.

w wysokości 4.098,38 zł. Pozwani zapłacili ostatecznie w dniu 13 stycznia 2015r. powodowi kwotę 605,67 zł tytułem rozliczenia za ogrzewanie za okres od dnia przejęcia lokalu do zakończenia sezonu grzewczego, odmówili natomiast zapłaty pozostałej kwoty za w/w sezon.

Pozwani odebrali ze skrzynki pocztowej od powoda wezwanie do uiszczenia opłaty za wodę za styczeń i luty 2014r., przy czym wezwanie to skierowane było do poprzednich właścicieli lokalu – Państwa L.. Pozwany B. S. zwrócił się do administracji powodowej spółdzielni z pytaniem, czy ma uiścić również w/w opłaty za wodę, jednakże wówczas poinformowano go, że koszty te obciążają Państwa L., natomiast pozwani mają uiszczać opłaty za wodę od marca 2014r.

Dowód : zeznania świadka J. L. – k. 100-102, zeznania pozwanego B. S. (nagranie rozprawy z dn. 2 września 2016r. - 00:07:39-00:08:38, 00:23:40 – 00:31:53, k. 80-81), analiza konta k. 20-22, projekt rozliczenia ogrzewania –k. 63

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie bezspornymi między stronami były okoliczności nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przez pozwanych a także powstanie niedopłaty za centralne ogrzewanie w/w lokalu w sezonie grzewczym 2013/2014 w wysokości 4.704,05 zł, którym powód obciążył pozwanych wzywając ich do jej zapłaty.

W sprawie między stronami spornymi były wyłącznie okoliczności, w jakich pracownik powoda – J. L. sporządził projekt rozliczenia opłat za sezon grzewczy, które to okoliczności nie miały jednakże istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem odnosiły się do samego sposobu pozyskania przez pozwanych w/w rozliczenia a nie co do sposobu jego przeprowadzenia, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. L. co do przyjętego w powodowej spółdzielni sposobu rozliczenia kosztów ogrzewania oraz okoliczności związanych z rozliczeniem przez spółdzielnię sezonu grzewczego (...) co do lokalu pozwanych, albowiem są one spójne i logiczne a nadto znajdują potwierdzenie w załączonych przez strony dokumentach. Z tych samych względów Sąd dał również wiarę zeznaniom pozwanego B. S. co do okoliczności nabycia przedmiotowego lokalu, spisania przez strony umowy sprzedaży stanu liczników w dniu przejęcia lokalu oraz sposobów rozliczenia kosztów sezonu grzewczego (...) przez powoda oraz pozwanych. Sąd poczynił ustalenia faktyczne również w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, których wiarygodności i prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron, przy czym szczegółowa analiza oceny wartości dowodowej protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu (k. 64-65) oraz projektu rozliczenia kosztów ogrzewania sezonu grzewczego (...) dla lokalu pozwanych (k. 63) zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia.

Powód w niniejszej sprawie dochodzi kwoty 4.098,38 zł tytułem pozostałej niedopłaty za sezon grzewczy (...), albowiem jak wskazuje w uzasadnieniu pozwu (k.4), zaliczył nadpłatę z okresowego rozliczenia zużycia wody tak, że na dzień 30.06.2015r. dług pozwanych pomniejszył o kwotę 605,67 zł. Z treści przedłożonej przez powoda analizy konta pozwanych za okres od stycznia do lipca 2015r. (k. 20) wynika jednak, iż w/w kwota została wpłacona właśnie tytułem „rozliczenia energii cieplnej od (...)”. Powyższe znajduje dodatkowo potwierdzenie w zeznaniach pozwanego B. S. a także w sposób pośredni w złożonym do sprawy przez pozwanych projekcie rozliczenia sporządzonego przez pracownika powoda – J. L. (k.63), zatrudnionego na stanowisku głównego specjalisty ds. energetycznych. Z rozliczenia tego wynika, iż od dnia przejęcia lokalu wysokość niedopłaty po stronie pozwanych wynosiła 605,67 zł. Racjonalnym zatem staje się, że kwotę tą pozwani zapłacili tytułem należnej ich zdaniem niedopłaty za centralne ogrzewanie, a nie na rzecz opłat za wodę, które powód rozliczał już z nimi, a nie z poprzednimi właścicielami, na bieżąco od marca 2014r. Okolicznością bezsporną między stronami był również fakt samego sporządzenia przez pracownika powoda J. L., na prośbę pozwanej A. S., rozliczenia kosztów ogrzewania za sezon 2013/2014 pomiędzy poprzednich a nowych właścicieli w oparciu o sporządzony przez nich protokół przekazania lokalu i stan spisanych w nim liczników ciepła.

Strony procesu

z okoliczności sporządzenia tego projektu dokumentu (nie został on bowiem podpisany) wywodzą różne skutki prawne. Pozwani wskazują, że został on sporządzony przez osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa (art. 97 kc), a zatem upoważnioną do składania oświadczeń woli w imieniu powodowej spółdzielni. Powód podkreśla natomiast, iż w/w rozliczenie zostało wykonane „prywatnie”, nie zostało ono podpisane, a nadto pracownik je sporządzający nie miał umocowania do składania oświadczeń woli udzielonego przez członków zarządu. W tym miejscu wskazać należy, iż instytucja osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa wiąże się wyłącznie z jej domniemanym umocowaniem do dokonywania czynności prawnych – a więc również składania oświadczeń woli w imieniu tego przedsiębiorstwa.

Samo przygotowanie projektu rozliczenia nie stanowi natomiast czynności prawnej lecz czynność techniczną; nadto projekt ten nie został podpisany, dlatego też nie można przypisać mu waloru dokumentu. Jego autor – J. L. potwierdził w swych zeznaniach (k.100), że sporządził rozliczenie sezonu grzewczego tej treści, wskazał również, iż wykonał je w oparciu o dane liczników spisane w protokole przejęcia lokalu, który został mu przekazany przez pozwaną A. S.. Powód w piśmie procesowym z dnia 9 marca 2016r. (k.82-83) potwierdził, że powyższe rozliczenie stanowi prawidłowe rozliczenie kosztów ogrzewania za sezon grzewczy (...) z podziałem na poprzednich i aktualnych użytkowników przy uwzględnieniu, że protokół zdawczo-odbiorczy zawiera prawidłowe dane. Z drugiej strony powód w toku procesu nie kwestionował prawdziwości jak i prawidłowości protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu oraz zawartych w nim danych co do stanu liczników C.O.. W sposób pośredni prawidłowość spisanych danych potwierdził również J. L., który wskazał, że Państwo J. K. małżonkowie L. zużywali bardzo dużo ciepła (k.100). Należy również na uwadze mieć fakt, że dane liczników poboru ciepła zostały spisane wspólnie przez poprzednich i nowych właścicieli lokalu – żadna ze stron nie miała interesu we wpisaniu nieprawdziwych danych, skoro zgodnie z postanowieniami §6 umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego to J. K. L. zobowiązali się wobec pozwanych do pokrycia kosztów ogrzewania do dnia wydania lokalu. Należy również zauważyć, iż mimo niezachowania przez pozwanych tzw. procedury międzyodczytu, możliwe było na podstawie danych liczników spisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu rozliczenie po zakończeniu sezonu grzewczego kosztów ogrzewania lokalu pomiędzy jego poprzednich i obecnych właścicieli, co wynika wprost z zeznań świadka J. L., który sam wykonał projekt takiego rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego. Konkludując powyższą część rozważań Sąd przyjął, iż za okres od początku sezonu grzewczego (...) do dnia wydania lokalu koszty powstałej niedopłaty z tytułu jego ogrzania wyniosły 4.098,38 zł, natomiast od dnia wydania lokalu do końca tego sezonu grzewczego wyniosły 605,67 zł.

Istotą sporu w niniejszej sprawie było ustalenie, czy powód dysponuje wobec pozwanych wymagalnym roszczeniem o zapłatę pozostałej części niedopłaty za sezon grzewczy (...). Powód opierał swe roszczenie o treść art. 4 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz §130 ust.1 statutu spółdzielni, zgodnie z którymi pozwani, jako właściciele lokalu mieszkalnego należącego do zasobów spółdzielni, zobowiązani byli do pokrywania kosztów związanych z jego eksploatacją i utrzymaniem poprzez uiszczenia opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W jego ocenie w/w zobowiązanie powstało dopiero w momencie, w którym możliwe było wyliczenie całości kosztów ogrzewania za sezon grzewczy (...)

a stało się wymagalne z dniem upływu jego płatności z kolejnym rachunkiem miesięcznym czynszu – tj. z dniem 16 września 2014r. Powód jako dodatkową podstawę prawną roszczenia wskazał art. 548 kc. Pozwani z kolei podnosząc zarzut braku legitymacji procesowej biernej twierdzili, że dochodzona pozwem kwota stanowi wyłącznie zadłużenie związane z ogrzewaniem w okresie poprzedzającym nabycie go przez pozwanych, a więc powinna obciążać poprzednich właścicieli lokalu. W tym zakresie powołali się również na treść §6 aktu notarialnego – umowy sprzedaży lokalu z dnia 20 lutego 2014r. , zgodnie z którym to sprzedający mieli pokryć wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu do czasu jego wydania. Pozwani dodatkowo argumentowali, że w wydanym zaświadczeniu spółdzielni mieszkaniowej z dnia 9 stycznia 2014r. o braku zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych powód nie poinformował o konieczności zgłoszenia wykonania podziału kosztów oraz konieczności wejścia serwisanta w celu odczytu liczników. Pozwani nadto podnieśli, iż wskazana przez powoda podstawa prawna roszczenia – tj. art. 548 kc dotyczy przejścia ciężarów i korzyści na rzecz nabywcy w dniu przekazania mu rzeczy sprzedanej a nie przejścia długów związanych z tą rzeczą.

Zgodnie z art. 4 ust.1 i ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zwana dalej **ustawą o SM**), członkowie spółdzielni jak również nie będący członkami właściciele lokali mieszkalnych zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali. Powyższy obowiązek, spoczywający na osobach posiadających lokal mieszkalny w powodowej spółdzielni wynika również z §130 Statutu tejże spółdzielni. Osoby te są zobowiązane do ponoszenia tychże kosztów od chwili „postawienia im lokali do dyspozycji” (art. 4 ust.3 zd. 3 ustawy SM w zw. z art. 4 ust. 4 zd. 3 ustawy SM). Jak słusznie wskazuje się w doktrynie (vide: R. Dzięczek w: Komentarz do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – wyd.elekt. LEX 2013; A. Stefaniak w: Komentarz do ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – Warszawa 2011, str.229), obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania i eksploatacji lokali i innych kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 ustawy, powstaje z chwilą pozostawienia lokalu

do dyspozycji członka (art. 4 ust. 3 in fine ustawy o SM), wydanie lokalu nie jest równoznaczne z ustanowieniem na rzecz członka odrębnej własności lokalu lub spółdzielczego prawa do lokalu. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 kwietnia 2013 r., I CSK 448/2012, LexisNexis nr (...) (Lex nr 1353042): „Art. 4 ust. 4 u.s.m. reguluje aktualne obowiązki osób będących właścicielami lokali bez względu na datę nabycia prawa własności”. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się również na wynikającą z treści art. 4 ustawy o SM zasadę indywidualizowania przez spółdzielnie mieszkaniowe kosztów eksploatacyjnych. Wysokość opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 1(1) i 3 ustawy o SM, powinna być skalkulowana przez spółdzielnię w taki sposób, aby nie powstawała różnica między wielkością kosztów i przychodów. Jeżeli taka różnica powstanie, powinna być skorygowana przez spółdzielnię przy ustalaniu opłat eksploatacyjnych, i to niekoniecznie dopiero w następnym roku obrachunkowym, ale możliwie najszybciej, jeżeli jest to tylko możliwe, ze względu na konieczność zachowania procedury określonej w art. 4 ust. 7-8 (por. uzasadnienie wyroku SN z 11 stycznia 2006 r., II CSK 30/2005, LexisNexis nr 407635, OSNC 2006, nr 10, poz. 167). Co prawda rozliczenie kosztów dostawy ciepła w trakcie trwania okresu grzewczego w powodowej spółdzielni było z przyczyn technicznych niemożliwe (z uwagi na możliwość ustalenia kosztów ogrzewania za cały sezon grzewczy dopiero po jego zakończeniu), to nie zmienia to faktu, iż obowiązujące strony procesu przepisy Statutu powodowej spółdzielni oraz Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do mieszkań w budynkach (...) Budowlani w G. (zwany dalej **Regulaminem rozliczania ogrzewania**) mają być odczytywane w oderwaniu od w/w zasad określonych w art. 4 ustawy o SM. Zgodnie z § 132 ust.2 Statutu, różnica pomiędzy kosztami dostawy ciepła do lokali a przychodami z tytułu opłat za CO i podgrzanie wody (nadpłata lub niedobór) podlega indywidualnemu rozliczeniu między spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego, przy czym ta ostatnia fraza dotyczy wyłącznie czasu, w którym spółdzielnia ma rozliczyć się z użytkownikiem lokalu. Z przyczyn technicznych, o których mowa powyżej, może to nastąpić po ustaleniu wartości dostarczonego ciepła w całym okresie grzewczym. Z kolei z treści §17 Regulaminu rozliczania ogrzewania wynika, iż w przypadku powstania niedopłaty, członek spółdzielni zobowiązany jest uiścić ją jednorazowo w najbliższej opłacie eksploatacyjnej po otrzymaniu rozliczenia. Z treści w/w przepisów nie można jednakże skutecznie wywodzić, iż wskazują one jako osobę zobowiązaną do zapłaty niedopłaty (niedoboru) każdorazowo użytkownika lokalu, który posiada do niego tytuł prawny w chwili wyliczenia niedopłaty (niedoboru) – tj. już po zakończeniu okresu grzewczego. Takie założenie byłoby bowiem sprzeczne z zasadą indywidualizowania kosztów eksploatacyjnych. Z treści art. 4 ust. 3 zd. 3 oraz art. 4 ust.4 zd. 3 ustawy o SM wynika wprost, że koszty eksploatacyjne obciążają użytkowników lokali spółdzielczych od chwili „postawienia im lokali do dyspozycji” – tj. od chwili wydania im w/w lokali.

Na marginesie wypada zauważyć, iż zapis §17 zd. 1 Regulaminu rozliczania ogrzewania przewidujący, w przypadku powstania nadwyżki opłat zaliczkowych ponad faktyczną należność z tytułu rzeczywistych kosztów zużytego ciepła, zaliczenie tejże nadwyżki na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych nie może dotyczyć sytuacji, gdy nadwyżkę tą spowodował poprzedni właściciel nieruchomości – w takiej sytuacji nadwyżka ta nie może zostać zaliczona na poczet przyszłych opłat eksploatacyjnych obciążających nowego właściciela, lecz powinna zostać zwrócona osobie je wpłacającej (tak Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku z dnia 25 września 2015r., sygn. I C 45/15, zgodnie z którym każda nadwyżka winna być zwracana wplacającemu, aby dany właściciel mieszkania bądź użytkownik lokalu mógł swobodnie dysponować swymi środkami finansowymi – publ. M.S.. (...) -85).

Zgodnie z §10 Regulaminu rozliczania ogrzewania, użytkownik lokalu zobowiązany jest przez cały okres rozliczeniowy do wnoszenia do spółdzielni comiesięcznych opłat zaliczkowych na poczet C.O. w wysokości ustalonej przez spółdzielnię. Tym samym użytkownik lokalu, który w danym miesiącu sezonu grzewczego pobiera więcej energii cieplnej ponad wartość tej energii określonej zaliczkowo przez spółdzielnię, staje się zobowiązanym do zapłaty części niedopłaty (niedoboru) za w/w energię cieplną, przy czym wysokość tego zobowiązania może zostać szczegółowo określona dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego i rozliczeniu całości kosztów ogrzewania przez spółdzielnię; roszczenie o zapłatę staje się wymagalne w dniu płatności najbliższej opłaty eksploatacyjnej po otrzymaniu rozliczenia (§17 zd. 2 Regulaminu rozliczania ogrzewania), a jeśli jest to były użytkownik lokalu – z dniem otrzymania wezwania na zasadzie art. 455 kc. Przyjęcie przeciwnej argumentacji prawnej prezentowanej przez powoda, iż obowiązek zapłaty niedopłaty (niedoboru) za cały sezon grzewczy spoczywa na nowym właścicielu lokalu prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia poprzedniego właściciela lokalu kosztem nowego właściciela.

Poprzedni właściciel nie musiałby bowiem płacić za ogrzewanie, z którego korzystał. Twierdzenie powoda, iż w takiej sytuacji nowy właściciel ma roszczenie o zwrot tej kwoty wobec starego właściciela, w istocie świadczy o sprzeczności w zaprezentowanej argumentacji prawnej. W systemie prawnym, który musi być spójny, niedopuszczalne jest bowiem przyjęcie konstrukcji takiego węzła obligacyjnego między stronami, gdzie spełnienie świadczenia (zgodnie z tym zobowiązaniem) skutkuje automatycznie bezpodstawnym wzbogaceniem osoby trzeciej kosztem spełniającej świadczenie strony zobowiązania.

W konsekwencji należało przyjąć, że roszczenie o zapłatę niedopłaty (niedoboru) za ogrzewanie za okres od początku sezonu grzewczego do dnia wydania lokalu pozwanym spoczywa na poprzednich właścicielach, którzy z tego ogrzewania korzystali – tj. na J. K. małżonkach L..

Roszczenie powoda nie znajduje również oparcia w treści art. 548§1 kc, zgodnie z którym z chwilą wydania rzeczy sprzedanej na kupującego przechodzą korzyści i ciężary związane z rzeczą. Poprzez ciężary rozumie się tu m.in. koszty eksploatacji i utrzymania zakupionej rzeczy (vide np. C. Żuławska w: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania tom 2, wyd. LexisNexis 2009), jednakże nie może to dotyczyć kosztów eksploatacji powstałych przed nabyciem lokalu, które obciążają poprzedniego właściciela. Regulacja zawarta w art. 548§1 kc dotyczy wyłącznie korzyści i ciężarów powstałych po wydaniu rzeczy kupującemu; kupujący w drodze umowy sprzedaży nabywa rzecz, w żaden sposób nie przystępuje natomiast do długu poprzedniego właściciela. Zadłużenie związane z kosztami eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego jest długiem osobistym poprzedniego właściciela i o ile nie stanie się ono również długiem rzeczowym (poprzez np. wpisanie hipoteki), to w żaden sposób nie może ono obciążać nabywcy tego lokalu. Sąd w niniejszej sprawie w pełni podziela w tym zakresie stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 marca 1997r., sygn. I ACa 26/97 (publ. Pr. Gosp. 1999/3/51), zgodnie z którym „brak jest podstaw do uznania, że opłaty należne za zużytą energię elektryczną i za świadczone usługi telekomunikacyjne są ciężarami związanymi z nieruchomością. Pojęcie to w jego powszechnym rozumieniu oznacza daniny publiczne czy wydatki niezbędne dla zachowania substancji rzeczy. Zobowiązaniem do zapłaty za energię lub za usługi telekomunikacyjne natomiast jest ten, kto z usług tych korzystał”.

W konsekwencji przeprowadzonej powyższej analizy prawnej zawarty w §6 umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego zapis, zgodnie z którym jego poprzedni właściciele J. K. małżonkowie L. zobowiązują się do pokrycia wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z lokalem do dnia jego wydania, stanowił wyłącznie powtórzenie przez strony umowy obowiązującej zasady ponoszenia ciężarów związanych z lokalem powstałych przed jego wydaniem przez sprzedających. Tym samym, nawet jeśli strony umowy sprzedaży nie zawarłyby takiego zobowiązania w treści umowy, to i tak kosztami tymi obciążeni byłiby sprzedający na zasadzie art. 4 art. 4 ust. 3 zd. 3 oraz art. 4 ust.4 zd. 3 ustawy o SM oraz art. 548§1 kc a contrario. Powód słusznie wskazuje, że zgodnie z art.519§1 pkt. 2 kc, przejęcia długu może nastąpić przez umowę dłużnika z osobą trzecią za zgodą wierzyciela. Jednakże wbrew twierdzeniom powoda zapis §6 umowy sprzedaży **nie stanowił** umowy o przejęcie długu związanego z kosztami eksploatacyjnymi za okres do dnia wydania lokalu, gdzie dłużnikami mieliby być pozwani a osobą trzecią – sprzedający lokal, albowiem dług ten od początku obciążał wyłącznie sprzedających, którzy z tego ogrzewania korzystali. Tym samym dalsze rozważania powoda o braku zgody powoda – jako wierzyciela na dokonanie przejęcia długu zgodnie z art. 519§1 pkt. 2 kc, nie ma znaczenia w niniejszej sprawie, albowiem kupujący nie przejmowali długów sprzedających.

Na zakończenie powyższych rozważań należy zauważyć, że zawarty w wydanym przez powodową spółdzielnię zaświadczeniu z dnia 9 stycznia 2014r. o braku zaległości w opłatach eksploatacyjnych za przedmiotowy lokal (k. 66) dodatkowy zapis, w którym spółdzielnia prosi o wpisanie w akcie notarialnym osoby, która ureguluje ewentualną niedopłatę z w/w tytułów, w żadnej mierze nie oznacza modyfikacji odpowiedzialności za niedopłatę powstałą w okresie posiadania lokalu przez sprzedających J. K. małżonków L.. Jak wskazano powyżej, w §6 umowy sprzedaży jej strony powtórzyły ogólną zasadę odpowiedzialności za powstałe koszty eksploatacyjne do dnia wydania lokalu przez poprzednich właścicieli. Gdyby strony w umowie sprzedaży zawarły postanowienie przeciwne – zgodnie z którym koszty te mieliby pokryć kupujący, wówczas zapis taki stanowiłby przejęcie długu należącego do sprzedających przez kupujących, na co zgodę wyrazić musiałaby spółdzielnia jako wierzyciel na zasadzie art. 519§1 pkt. 2 kpc. Taka sytuacja nie miała jednakże miejsca.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości na zasadzie art. 4 ust.1 ustawy o SM a contrario w zw. z art. 4 ust. 3 zd. 3 oraz art. 4 ust.4 zd. 3 tejże ustawy a także na zasadzie art. 548§1 kc a contrario.

Sąd orzekł o kosztach postępowania zgodnie z art. 98 kpc w zw. z §6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078).