

Sygn. akt: I C 396/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2022 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tadeusz Trojanowski
Protokolant:	Tomasz Chmiel

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2022 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Z. G., M. G., G. E. (1)

przeciwko (...)

o uchylenie uchwał

oddala powództwo

SSO Tadeusz Trojanowski

Sygn. akt I C 369/22

UZASADNIENIE

Powodowie M. G., Z. G., G. E. (1) wniosły o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w G. ul. (...) nr (...) z dnia 27 stycznia 2020 roku oraz zmieniającej ją uchwały nr (...) z 10 marca 2020 roku oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazali, iż zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesy powodów albowiem obciążają ich dodatkowymi kosztami utrzymania nieruchomości w postaci kosztów stałych związanych z dostawą i zakupem energii cieplnej innych właścicieli lokali – w związku z podłączeniem do miejskiej sieci ciepłowniczej. W ocenie powodów koszty te nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną a instalacja założona przez wspólnotę przebiega przez pomieszczenia przynależne do lokali powodów; dostęp do tych pomieszczeń instalatorzy uzyskali bez wiedzy i zgody powodów. Tymczasem powodowie wykonali ze środków własnych odrębne instalacje zasilane paliwem gazowym na podstawie odrębnych umów z dostawcą gazu; ich lokale nie korzystają w żadnym zakresie z urządzenia dostarczającego energię ciepłą zgodnie z uchwałami pozwanej.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa oraz obciążenie powodów kosztami postępowania. W uzasadnieniu wskazała, iż powodowie w obu przypadkach zostali należycie powiadomieni o treści uchwał oraz wyników głosowania (drogą elektroniczną zgodnie z własną deklaracją). Sprawa podłączenia pozwanej do miejskiej sieci ciepłowniczej była dyskutowana od co najmniej 2018 roku o czym powodowie wiedzieli. Na jednym zebraniu temu poświęconym powodowie byli obecni. Projekt regulaminu był doręczany wszystkim członkom wspólnoty w tym również powodom i nie zgłaszali żadnych uwag. Nadto pozwana podniosła, iż z uwagi na poprowadzenie pionów grzewczych przez pomieszczenia przynależne oraz poziomy w piwnicach powodowie faktycznie korzystają z ciepła

emitowanego przez instalację. Powodowie znali przebieg projektowanej instalacji i nie zgłaszali w tym zakresie żadnych zastrzeżeń, na czas prowadzenia robót pomieszczenia przynależne ich lokali zostały udostępnione. Odnośnie uchwały z 2022 roku pozwana wskazała, iż jest to konsekwencja uchwalenia ustawy z 20 kwietnia 2021 roku o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw. Powódki były obecne na zebraniu na którym omawiano tą uchwałę i rozpoczęto głosowanie nad nią. Również zostały powiadomione o jej podjęciu i wynikach głosowania.

Sąd ustalił:

Powodowie są właścicielami lokali wyodrębnionych położonych w budynku pozwanej wspólnoty pod adresem M. (...) - G. E.), (...) - powodowie G.) (akty notarialne k. 12 - 23). W małżeństwie powodów G. sprawami wspólnoty zajmuje się powódka M. G.. Powodowie ci mieszkają na stałe w S., lokal w pozwanej wspólnocie wynajmują. Przynależna do powodów G. komórka znajduje się osobno na półpiętrze pomiędzy parterem a pierwszym piętrzem. W 2008 roku powodowie za zgodą członków wspólnoty zainstalowali na własną rękę w lokalu ogrzewanie gazowe. Mieszkanie powódki G. E. znajduje się na drugim piętrze, przynależny do niego schowek (komórka) położony jest pomiędzy pierwszym a drugim piętrzem. Obie komórki (oba schowki) znajdują się pod mieszkaniami; są one wysunięte o krok w stosunku do rzutu mieszkań. (przesłuchanie powódek k. 116 - 118)

Pozwana wspólnota od około 2018 roku rozważała kwestię przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej. Kwestię tą rozważano na zebraniu w dniu 19 listopada 2018 roku. Wówczas właściciele informowano, iż lokale niepodpięte do miejskiej sieci ciepłowniczej również będą partycypować w kosztach opłat stałych za centralne ogrzewanie (za tzw. moc zamówioną). Powodowie na zebraniu tym byli obecni. (protokół z listą obecności k. 61 - 64). Na zebraniu tym podjęto uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na przyłączenie budynków wspólnoty do miejskiej sieci ciepłowniczej oraz na zakup ciepła wytwarzanego i przesyłanego przez (...) sp. z o.o. Wewnętrzna instalacja odbiorcza (część wspólną) pozwana miała wykonać z własnych środków finansowych i we własnym zakresie (uchwała (...) – k. 111). Dla celów wykonywania instalacji komórka przynależna do mieszkania powodów G. została udostępniona przez jedną z osób posiadających do niej klucze (sąsiad lub aktualny najemca). Po wybudowaniu instalacji okazało się, iż przechodzi ona przez komórkę przynależną do lokalu powodów G.. Na obszarze przebiegającej przez tą komórkę znajduje się licznik oraz odgałęzienia. Instalacja przeprowadzona została również przez schowek przynależny do mieszkania powódki G. E.. Instalacja nie przebiega natomiast przez lokale mieszkalne powodów. (przesłuchanie powódek k. 116 - 118).

W dniu 24 stycznia 2020 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 27 stycznia 2020 roku pozwana podjęła m. in. uchwałę (...) w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej (c.o.; c.w.u.). W myśl regulaminu w wersji pierwotnej z kosztów ogrzewania budynku wydziela się koszty stałe na które składają się opłata za moc zamówioną oraz opłata stała za usługi przesyłowe oraz koszty zmienne składające się z opłat za zakupioną energię cieplną oraz opłatę zmienną za usługi przesyłowe. Koszty stałej oraz 15% kosztów zmiennych rozliczano proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali mieszkalnych (podpiętych i niepodpiętych). Ta część opłat pokrywa koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych. Pozostałe 85% kosztów zmiennych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali podłączonych do instalacji c.o. i koryguje się współczynnikami redukcyjnymi uwzględniającymi usytuowanie lokalu (lokal skrajny, najwyższe piętro, parter, lokal nad piwnicą nieogrzewaną itp.) ustalonymi w oparciu o zalecenia firm specjalistycznych. (par. (...) regulaminu). Z kolei z ogółu kosztów ciepłej wody użytkowej wydziela się koszty podgrzania wody oraz koszt wody zimnej przeznaczonej do podgrzania (wg wskazań wodomierza na dopływie do instalacji c.w.u.). koszty te rozliczało się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych na instalacji c.w.u. w poszczególnych lokalach (par. (...) regulaminu). Powódki o podjęciu tej uchwały zostały powiadomione drogą mailową w dniu 31 stycznia 2020 roku (zawiadomienie, mail k. 58 - 59). Uchwała wchodziła w życie z dniem 27 stycznia 2020 roku. Za jej podjęciem głosowali właścicielem skupiający 63,11% udziałów. O terminie oraz miejscu zebrania powodowie zostali powiadomieni. Do zawiadomienia był dołączony projekt regulaminu (projekt k. 70 - 72).

W związku z wejściem w życie regulaminu pozwana rozpoczęła naliczanie opłaty stałej od około połowy 2020 roku (korespondencja k. 73). W przypadku powodów G. wynosiła ona 32,96 zł (k. 74), zaś w przypadku powódki G. E. 33,41 zł (k. 76). Pismem z 18 lutego 2022 roku powodowie wezwali zarządcę pozwanej wspólnoty o zaprzestanie obciążania ich kosztami które ich nie dotyczą wskazując, iż nie korzystają z ogrzewania (...) albowiem od 2008 roku posiadają indywidualne ogrzewanie gazowe. W odpowiedzi datowanej na 7 marca 2022 roku zarządca poinformował powodów, iż obciążanie ich kosztami opłaty stałej za moc zamówioną c. o. jest skutkiem zapisów regulaminu rozliczania kosztów c. o. i c.w.u. podjętego mocą pierwszej z zaskarżonych uchwał. Regulamin ten (regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej) został opracowany na podstawie art. 45 ustawy prawo energetyczne w treści obowiązującej w 2020 roku. Po jego uchwaleniu powodowie zostali poinformowani mailem; sama uchwała nie została zaskarżona. Poinformowano przy tym, iż w związku z uchwaleniem ustawy z dnia 20 kwietnia 2021 roku o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw procedowana jest zmiana ww. regulaminu. (korespondencja k. 10 - 11).

Na zebraniu w dniu 18 lutego 2022 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 10 marca 2022 roku pozwana podjęła m. in. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia zmian w Regulaminie uchwalonym uchwałą (...). Zmiany polegały na wykreśleniu z par. (...) i dopisaniu treści w par. (...) – koszty stałe c. o. rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali (podpiętych i niepodpiętych do instalacji c.o.). Ta część opłat pokrywa koszty ogrzewania klatek schodowych i innych pomieszczeń wspólnych; w (...) – koszty zmienna c. o. rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali podłączonych do instalacji c.o.; w par. (...) – koszty zmienne c.w.u. oraz koszty wody zimnej do podgrzania rozlicza się proporcjonalnie do wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych na instalacji c.w.u. w poszczególnych lokalach; pkt (...) – koszty stałe podgrzania wody rozliczane będą wg powierzchni użytkowej lokali korzystających z c.w.u. W uchwale nadto postanowiono by zmianę regulaminu zastosować do rozliczenia kosztów c.o. i c.w.u. od roku 2021 roku. Uchwała wchodziła w życie z dniem 10 marca 2022 roku. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele skupiający 53,70% udziałów. Powodowie na zebraniu tym byli obecni (zawiadomienie k. 24 – 25, lista obecności k. 85 - 87). O podjęciu uchwały powodowie dowiedzieli się z korespondencji przesłanej pocztą tradycyjną w dniu 24 marca 2022 roku. Wówczas powódki powzięły faktyczną wiedzę o powzięciu uchwały (...)/

Powyższe ustalenia faktyczne poczyniono w pierwszej kolejności na podstawie dokumentów których prawdziwość oraz autentyczność nie została w sposób skuteczny zakwestionowana przez żadną ze stron. W dalszej kolejności oparto się na przesłuchaniu powódek, których zeznania w zasadzie w zakresie okoliczności podjęcia zaskarżonych uchwał były zgodne, wzajemnie uzupełniające się z ustaleniami wynikającymi z dokumentów. Nadto wzięto pod uwagę informacyjne wyjaśnienia zarządcy pozwanej wspólnoty których powodowie nie zakwestionowali.

Sąd zważył:

Powództwo podlegało oddaleniu. 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 chwili zamykania rozprawy bezsporne było złożenie powództwa w terminie odnośnie obu uchwał (podjęcie obu uchwał dzieli około dwa lata). W ocenie Sądu nie zachodzi żadna z wyżej wskazanych ustawowych przesłanek uchylenia żadnej z uchwał. Obie uchwały są zgodne z prawem. Żadna z uchwał nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością ani interesów powódek. Normatywną podstawą podjęcia uchwały jest art. 45a ust. 9 i 10 ustawy prawo energetyczne. Zgodnie z nimi właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. 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"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2 (osobom niebędącym odbiorcami), w terminie 14 dni od

dnia jego wprowadzenia do stosowania. W realiach niniejszej sprawy, biorąc pod uwagę status stron postępowania w ocenie Sądu musiało się to odbyć w drodze uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z ust. 1, 2 i 4 ww przepisu przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym (...) wycisza opłaty za dostarczane do odbiorcy (tu: wspólnota) paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami (tu: właściciele lokali [również ci nie posiadający instalacji]). Koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

W niniejszej sprawie istota sporu sprowadza się do tego, czy właściciele lokali niekorzystających z tzw. ciepła miejskiego, którzy zainstalowali niezależne źródło ogrzewania na własną rękę można obciążać kosztami użytkowania instalacji wewnętrznej (kosztami stałymi za zamówioną moc), służącej do rozprowadzania ciepła pobieranego z miejskiej sieci ciepłowniczej zainstalowanej później. W regulaminie stanowiącym załącznik do jednej z zaskarżanych uchwał zarządca pozwanej jest obowiązany do rozliczania opłat za dostawę ciepła na poszczególne lokale. Opłaty te stanowią opłaty niezależne od właścicieli lokali i nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Opłaty za dostawę ciepła do poszczególnych lokali obciążają ich właścicieli i są zobowiązaniem podzielnym w myśl przepisów kodeksu cywilnego (par. 3 ust. 2 - 4). Regulamin nie zawiera zasad partycypacji w stratach ciepła. W myśl art. 45a ust. 9 obowiązującego w chwili podejmowania uchwały (...) właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego był obowiązany dokonać wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda zapewniała: energooszczędne zachowania, zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej; z kolei w zależności od warunków technicznych budynków i lokali wybrana metoda miała uwzględniać: 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, współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

Przepis ten (w obu wersjach) w ocenie Sądu w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali stawiał ściśle wymagania wobec wprowadzonej metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła. Co do zasady nie wyklucza on takiego podziału, w których koszty strat ciepła obciążają także członków spółdzielni nie korzystających bezpośrednio z sieci ciepłowniczej. Niniejsza sprawa nie dotyczy opłat za straty ciepła lecz obciążenia kosztami stałymi za zamówioną moc jednakże w ocenie Sądu oba zagadnienia są ściśle ze sobą powiązane. Wskazać należy, iż skoro instalacja ciepłownicza przebiega liniowo, przez pomieszczenia przynależne do poszczególnych segmentów, to zdecydowana większość "strat ciepła" nie ucieka w ziemię, czy do atmosfery, lecz właśnie do poszczególnych pomieszczeń znajdujących się w budynku – nieruchomości wspólnej. Ta utracona energia cieplna nie jest zaewidencjonowana na urządzeniach pomiarowych i de facto dogrzewa poszczególne nieruchomości (pomieszczenia, lokale, części lokali) i to niezależnie od tego, czy dany członek wspólnoty otrzymuje ciepło z sieci, czy też samodzielnie ogrzewa swoją nieruchomość. Powodowie zatem, w sposób pośredni, ale jednak otrzymują ciepło z sieci, jako efekt uboczny tego, że instalacja przechodzi przez ich pomieszczenia. Tym samym zmniejsza się ilość ciepła potrzebna do ogrzania tego pomieszczenia, przekładając się na mniejsze zużycie ciepła. Nawet jeżeli są to wartości minimalne, wynikające z dobrej jakości wykonanej izolacji, to chodzi jednak o uwypuklenie pewnego mechanizmu - nawet członkowie wspólnoty, którzy indywidualnie ogrzewają swoje lokale, otrzymują energię cieplną w formie strat na instalacji przesyłowej. Powstawanie tego rodzaju strat jest w ocenie Sądu zdarzeniem przyszłym i pewnym albowiem z doświadczenia życiowego wynika, iż rzeczy tego rodzaju jak instalacje ulegają prędzej czy później zużyciu powodującemu ich rozszczelnienie powodującemu straty. Fakt, iż w niniejszej sprawie problem dotyczy komórek (strat ciepła w komórkach a co za tym idzie ich mimowolnego

dogrzewania), a zatem pomieszczeń nie służących bezpośrednio do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, i które być może w zależności od ich faktycznego przeznaczenia oraz użytkowania ogrzewania nie wymagają nie ma w ocenie Sądu znaczenia. Względny sprawiedliwości, zasady współżycia społecznego, wymagają w ocenie Sądu, by osoby takie jak powodowie ponosili koszty funkcjonowania tej instalacji przynajmniej w minimalnym zakresie, stosownie do otrzymywanych mimowolnie korzyści(por. wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z 13.11.2019 r., II C 1092/18 , legalis). Powyższe okoliczności w ocenie Sadu przesądzają o braku niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością (użytkowanie instalacji ciepłej pobierającej ciepło z sieci miejskiej w oczywisty sposób przyczynia się do utrzymywania budynku oraz lokali w stanie niepogorszonym). Wreszcie brak jest w ocenie Sądu naruszenia interesów powodów. Omawiane instalacje przechodzą przez komórki, nie ingerują zatem w część lokalu przeznaczoną do bezpośredniego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zaś ingerencja w komórki jest marginalna. Jak wyżej wskazano – zasady współżycia społecznego nakazują oczekiwać, by powodowie którzy potencjalnie korzystają na stratach ciepła w instalacji przebiegającej przez ich pomieszczenia przyczyniali się do ponoszenia kosztów utrzymania tej nieruchomości zwłaszcza, iż uiszczane przez nich pieniądze docelowo przeznaczone są – w myśl odpowiednich przepisów regulaminu na koszty ogrzewania pomieszczeń wspólnych.

Powyższe okoliczności uzasadniały oddalenie powództwa.

SSO Tadeusz Trojanowski