

Sygn. akt: I C 699/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015r.

Sąd Okręgowy w Katowicach I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Polko

Protokolant Katarzyna Stachura

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 roku w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. C. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. nr (...) z dnia 5 sierpnia 2015 roku w zakresie paragrafu 2 i 3;
2. umarza postępowanie w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397,00 zł (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Jolanta Polko

Sygn. akt I C 699/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 września 2015 roku powód M. C. (1) wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. o uchylenie uchwały numer (...) z 5 sierpnia 2015 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że nieprawomocnym wyrokiem z 22 maja 2015 roku Sąd Okręgowy w Katowicach, sygn. I C 782/12, uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty numer (...) z dnia 21 lipca 2014 roku, która zatwierdzała nowy regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania, a w którym przyjęto współczynnik 1,6 w odniesieniu do lokali użytkowych. W dniu 5 sierpnia 2015 roku odbyło się kolejne zebranie ogółu właścicieli lokali, na którym podjęto uchwałę numer (...) zmieniająca dotychczasowy regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej w zakresie podwyższenia współczynnika zwiększającego powierzchnię dla lokali użytkowych z 1,6 na 1,7. W ocenie powoda uchwała ta została podjęta z naruszeniem prawa – art. 13 ustawy o własności lokali, oraz interesu powoda jako członka wspólnoty mieszkaniowej i właściciela lokalu użytkowego, gdyż w sposób arbitralny ustala współczynnik na poziomie 1,7, co nie ma żadnego związku z rzeczywistym zużyciem ciepła w lokalu powoda.

W odpowiedzi na pozew z 16.10.2015 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że nie czekając na wynik postępowania apelacyjnego, pozwany postanowił uchwalić regulamin rozliczania ciepła we wspólnocie w oparciu o wytyczne wyrażone w uzasadnieniu nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z 22 maja 2015 roku, sygn. I C 782/12. W tym celu podjęcie stosownej uchwały zostało poprzedzone sporządzeniem ekspertyzy, z której wynika, że dla lokali użytkowych zużycie ciepła należy rozliczać przy użyciu przelicznika wynoszącego 1,7 w odniesieniu do metra kwadratowego.

Na rozprawie w dniu 22 grudnia 2015 roku strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny, przy uwzględnieniu okoliczności bezspornych:**

M. C. (1) jest posiadaczem dwóch sąsiadujących ze sobą lokali użytkowych położonych w budynku przy ul. (...) w D.. W jednym z nich, dzierżawionym od gminy, powód prowadzi działalność gospodarczą w postaci sklepu z pamiątkami. Drugi lokal, którego wraz z żoną M. C. (2) jest współwłaścicielem, jest wynajmowany osobie trzeciej. Prowadzona jest w nim działalność gospodarcza w postaci sklepu mięsnego. Każdy z lokali składa się z jednego pomieszczenia sprzedaży, zaplecza oraz toalety oraz są wyposażone w dwa grzejniki – w pomieszczeniu i na zapleczu. Jednakże w związku z przestawieniem przez M. C. (1) ściany dzielącej te dwa lokale użytkowe doszło do powiększenia powierzchni dzierżawionego przez niego lokalu o powierzchnię drugiego lokalu obejmującą jeden z grzejników. W wyniku tego działania w lokalu, w którym M. C. (1) prowadzi działalność gospodarczą znajdują się łącznie trzy grzejniki (jeden na zapleczu i dwa w pomieszczeniu głównym), natomiast w sklepie mięsnym – jeden (na zapleczu). W sklepie tym znajduje się również klimatyzator. W celu zapewnienia w tym lokalu właściwej temperatury, w okresie letnim drzwi są zamknięte, natomiast w okresie zimowym – otwarte. Wysokość lokali użytkowych wynosi 3,2 m., przy czym w lokalu wynajmowanym znajduje się podwieszany sufit, który obniża wysokość pomieszczeń lokalu. Wejścia do tych lokali użytkowych są bezpośrednio od ulicy.

(dowód: zeznania świadka M. C. (2) – k. 103-104; przesłuchanie pozwanej – k. 105; przesłuchanie powoda – k. 104-105)

Nieprawomocnym wyrokiem z 22 maja 2015 roku, sygn. akt I C 782/14, Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D. dotyczącą uchylenia uchwały nr 8/2014 i zatwierdzenia nowego regulaminu rozliczenia kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali w budynku, który w § 7 przewidywał, iż w stosunku do lokali użytkowych, których kubatura, duże okno wystawowe oraz bezpośrednie wejście z zewnątrz budynku powodują zwiększone zużycie ciepła, do rozliczenia stosuje się współczynnik zwiększający ich powierzchnię użytkową w wysokości 1,6. Do uchylenia uchwały doszło z uwagi na to, że wspólnota nie określiła czy i w jakim zakresie korzystanie z poszczególnych lokali użytkowych powoduje zwiększone zużycie energii cieplnej, a tym samym wprowadzenie sztywnego współczynnika wyrównawczego było nieuzasadnione.

(okoliczność bezsporna)

Nie czekając na wynik postępowania apelacyjnego Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. postanowiła uchwalić regulamin rozliczania ciepła we wspólnocie w oparciu o wytyczne wyrażone w uzasadnieniu nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z 22 maja 2015 roku, sygn. I C 782/12.

(okoliczność bezsporna)

W tym celu podjęcie stosownej uchwały zostało poprzedzone sporządzeniem w czerwcu 2015 roku przez mgr. inż. M. Ż. „Projektu wykonawczego modernizacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w D.". Przedmiotem tego opracowania był projekt wykonawczy regulacji instalacji centralnego ogrzewania po ociepleniu w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w D., natomiast zakres opracowania obejmował dobór nowych zaworów termostatycznych, zaworów regulacyjnych pod pionami, obliczenie układu różnic ciśnień montowanego przed rozdzielaczami oraz wyregulowanie istniejących zaworów na odgałęzieniach z rozdzielaczy. W opracowaniu tym wskazano, że stosowany przelicznik 1,6 oraz projektowany przelicznik w wysokości 1,7 powierzchni użytkowej lokali

użytkowych zostały potwierdzone obliczeniami przeprowadzonymi w oparciu o normę PN- (...):2006. Podkreślono, że obliczeń tych dokonano uwzględniając różnice w wysokościach w świetle dla powierzchni mieszkalnych i użytkowych, różnice w wartości współczynników przenikania ciepła dla poszczególnych ścian zewnętrznych wynikające z różnych grubości oraz ocieplenia, różnice w szczelności stolarki okiennej, a także zwiększoną stratę ciepła dla lokali użytkowych na ogrzanie powietrza wentylacyjnego wynikającą z częstszego otwierania drzwi zewnętrznych. Wskazano także, że uwzględniono również czynniki zmniejszające zapotrzebowanie na ciepło, czyli np. obecność klimatyzatorów, liczne magazyny z temperaturą obliczeniową niższą niż 20°C, obecność sklepu mięsnego, dla którego temperatura obliczeniowa wynosi 12°C, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że lokal mieszkalny zlokalizowany nad sklepem mięsnym, czy nad magazynem ogrzewanym tylko do 16°C będzie miał zwiększone zapotrzebowanie na ciepło. W opracowaniu tym nie przedstawiono żadnych szczegółowych wyliczeń, nie określono faktycznego zużycia ciepła w poszczególnych lokalach. W opracowaniu tym zestawiono wyniki obliczeń odnoszące się do potencjalnego zapotrzebowania mocy cieplnej dla ogrzania poszczególnych kondygnacji budynku, nie wskazano na podstawie jakiego algorytmu i jakich danych, przeprowadzono wyliczenia dające takie wyniki, oraz w jaki sposób opisane wyżej czynniki przełożyły się na obliczenie zapotrzebowania na moc cieplną poszczególnych kondygnacji budynku.

(dowód: opracowanie „Projekt wykonawczy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w D.” – k. 65-75; uwagi do projektu wykonawczego sporządzone przez D. P. – k. 95-98)

Przed sporządzeniem opracowania „Projekt wykonawczy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w D.” została przeprowadzona inwentaryzacja obiektu. W dniu 17 czerwca 2015 roku mgr. inż. M. Ż. dokonywała wstępnych oględzin pomieszczeń, w których znajdują się zawory i grzejniki, a następnie 29 czerwca 2015 roku dokonała inwentaryzacji w oparciu o dokumentację projektową z 2000 roku. Oględziny przeprowadzono również w lokalu użytkowym, w którym znajduje się sklep mięsny, ale wyłącznie na terenie sali sprzedaży. W czasie oględzin mgr. inż. M. Ż. nie dokonywała żadnych pomiarów. W trakcie inwentaryzacji nie przeprowadzono w lokalach użytkowych i mieszkaniowych pomiarów temperatury.

(dowód: zeznania świadka M. C. (2) – k. 103-104; zeznania świadka W. M. – k. 104; przesłuchanie pozwanej – k. 105; przesłuchanie powoda – k. 104-105)

W dniu 5 sierpnia 2015 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w D., podczas którego podjęto uchwałę nr 6/2015 zatwierdzającą projekt wykonawczy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania wykonanego przez firmę zewnętrzną w czerwcu 2015 roku. Następnie podjęto uchwałę nr 7/2015 w sprawie uchylenia uchwały nr 9/2014 z 21 lipca 2014 roku i zatwierdzenia nowego regulaminu rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali w budynku na podstawie zatwierdzonego projektu wykonawczego modernizacji instalacji centralnego ogrzewania wykonanego w czerwcu 2015 roku. Za podjęciem uchwały głosowało 19 właścicieli lokali uprawnionych o łącznej sumie udziałów (...), przeciwko głosowało 2 właścicieli uprawnionych o łącznej sumie udziałów (...). Uchwała została podjęta większością głosów.

(dowód: protokół nr (...) – k. 46-51; uchwała nr 6/2015 wraz z protokołem komisji skrutacyjnej – k. 52-53; protokół komisji skrutacyjnej – k. 56)

W § 1 uchwały nr 7/2015 uchylono uchwałę nr 9/2014 z 21 lipca 2014 roku, a w § 2 zatwierdzono nowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, którego projekt stanowi załącznik nr 1 do tej uchwały wraz z ekspertyzą modernizacji centralnego ogrzewania w budynku.

(okoliczność bezsporna)

W § 7 ust. 2 regulaminu rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali w budynku Wspólnoty postanowiono, że jeżeli w budynku znajdują się lokale użytkowe do rozliczenia stosuje się współczynnik rozliczeniowy zwiększający ich powierzchnię użytkową w wysokości 1,7.

Współczynnik ten stosuje się do lokali użytkowych, których kubatura, duże okna wystawowe oraz bezpośrednie wejścia z zewnątrz budynku powodują zwiększone zużycie ciepła.

(dowód: regulamin rozliczania kosztów c.o. – k. 55)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków – M. C. (2) oraz W. M. - które uznał za w pełni wiarygodne, biorąc pod uwagę ich spójność, logiczny charakter, oraz zbieżność z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym, a także w oparciu o wiarygodne dowody z przesłuchania stron postępowania, dokumenty przez nie przedłożone, które nie budziły wątpliwości Sądu, i które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Sąd oparł się również o okoliczności pomiędzy stronami bezsporne, gdyż stosownie do art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c., okoliczności takie nie wymagają dowodu.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku (t.j. z 30 października 2015 roku, Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Art. 25 ustawy przewiduje z kolei, że **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 to może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przepis art. 25 ustawy, dopuszczający wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali, ustanawia sześciotygodniowy termin zawity, po upływie którego prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. W pierwszej kolejności konieczne jest zatem wykazanie, czy powód wniósł pozew w wymaganym przez prawo terminie.

Uchwała nr 7/2015 została podjęta na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 5 sierpnia 2015 roku, natomiast powództwo zostało wytoczone w dniu 8 września 2015 roku, a więc około pięć tygodni później, co oznacza, że powód zachował termin, o którym mowa w art. 25 ustawy.

Odnosząc się już bezpośrednio do przedmiotu sprawy, ocena zasadności powództwa wymaga wykazania, że podjęta przez właścicieli lokali uchwała 7/2015 jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda. W toku postępowania powód powoływał się na pierwszą i ostatnią z przesłanek, dlatego też rozważenia wymaga, czy zaskarżona uchwała zawiera uregulowania naruszające prawo lub godzące w interes powoda, przy czym pamiętać należy, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.

W punkcie § 1 uchwały nr 7/2015 uchylono uchwałę nr 9/2014 z 21 lipca 2014 roku, w § 2 zatwierdzono nowy Regulamin rozliczania kosztów dostawy i zużycia energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania z użytkownikami lokali, którego projekt stanowi załącznik nr 1 do tej uchwały wraz z ekspertyzą modernizacji centralnego ogrzewania w budynku., a w § 3 stwierdzono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i obowiązuje dla rozliczania kosztów c.o. od 1 maja 2015r. do 30 kwietnia 2016r. Natomiast w § 7 ust. 2 regulaminu postanowiono, że jeżeli w budynku znajdują się lokale użytkowe do rozliczenia stosuje się współczynnik rozliczeniowy zwiększający ich powierzchnię użytkową w wysokości 1,7. Współczynnik ten stosuje się do lokali użytkowych, których kubatura, duże okna wystawowe oraz bezpośrednie wejścia z zewnątrz budynku powodują zwiększone zużycie ciepła.

Uregulowanie to stanowi realizację zapisu zawartego w art. 45a ust. 9 i 10 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. z 15 czerwca 2012 r., Dz.U. z 2012 r., poz. 1059), zgodnie z którym 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, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie*** i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. 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”. Przepis ten jest skorelowany z brzemieniem art. 13 ustawy o własności lokali, który stanowi, m.in. że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, przy czym przepis ten dotyczy zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali użytkowych.

Wskazać przy tym należy, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego może wybrać jedną ze wskazanych w art. 45a ust. 8 ustawy metod rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła do ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych, tj. wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń wskaźnikowych niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności (tzw. podzielniki) lub powierzchnię lub kubaturę tych lokali. Co więcej, zgodnie z art. 45a ust. 4 zd. 2 metoda rozliczania ciepła powinna być tak dobrana, aby wysokość pobieranych na jej podstawie opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

Przekładając jego treść na stan faktyczny niniejszej sprawy podkreślić zatem należy, że właściciel lokalu, w tym użytkowego, ponosi wyłącznie rzeczywiste wydatki związane z jego utrzymaniem, a więc także koszty rzeczywiście pobranej przez niego energii cieplnej, a dobranie odpowiedniej metody rozliczania tych kosztów ma zapewnić, że właściciel nie pokryje kosztów wyższych, niż wynikające z faktycznego zużycia energii.

Sam ustawodawca w uzasadnieniu projektu ustawy wprowadzającej art. 45a do ustawy Prawo energetyczne wskazał na istniejącą różnorodność rozwiązań technicznych i organizacyjnych w zakresie dostaw ciepła do budynków wielolokalowych i sposobów jego rozdziału wewnątrz budynków oraz bardzo zróżnicowany stan techniczny budynków i instalacji centralnego ogrzewania. W związku z tym zachodziła wyraźna potrzeba, zwiększenia odpowiedzialności właścicieli i zarządzających za ten stan, jak również zobowiązania ich do większej staranności związanej z doбором sposobów wewnętrznych rozliczeń kosztów zużytego ciepła i lepszego nadzoru w zakresie rzeczywistego funkcjonowania przyjętych systemów rozliczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe podkreślić należy, że to właściciela lub zarządcę budynku (czyli pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową), obciążał ciężar dowodu, że wybrana przez nią i uszczegółowiona w postanowieniach regulaminu metoda jest zgodna z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne oraz urzeczywistnia uregulowanie zawarte w art. 13 ustawy o własności lokali. Temu ciężarowi pozwana w niniejszym postępowaniu nie sprostała.

W realiach przedmiotowej sprawy, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w D. dokonała wyboru rozliczania pobranego ciepła w systemie od powierzchni poszczególnych lokali, różnicując jednak sytuację lokali mieszkalnych i użytkowych poprzez wprowadzenie współczynnika wyrównawczego wynoszącego 1,7 dla lokali użytkowych. Zauważyć należy, że współczynniki wyrównawcze zgodnie z zapisem art. 45 ust. 9 ustawy są częścią metody rozliczania kosztów ciepła i mają za zadanie korygowanie kosztów zmiennych ogrzewania. W ocenie Sądu wprowadzenie współczynnika wyrównawczego tej wartości wyłącznie w odniesieniu do lokali użytkowych nie zostało jednak poprzedzone odpowiednimi ustaleniami, czy badaniami, które pozwalałyby na ocenę, czy w istocie tak uregulowana metoda rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła jest zgodna ze wskazaniem art. 45a ust. 9 ustawy Prawo

energetyczne. Brak jest bowiem w sprawie jakichkolwiek danych umożliwiających ustalenie, czy wybór metody rozliczania jest rzeczywiście zgodny ze wskazaniem tej regulacji prawnej.

Wbrew twierdzeniom pozwanej dostatecznego uzasadnienia wprowadzenia tej regulacji nie stanowi „Projekt wykonawczy modernizacji instalacji centralnego ogrzewania dla budynku mieszkalnego przy ul. (...) w D.”. Przede wszystkim dokument ten został sporządzony nie w celu określenia współczynnika wyrównawczego, gdyż dotyczy on regulacji instalacji centralnego ogrzewania po ociepleniu w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w D., natomiast zakres tego opracowania obejmuje dobór nowych zaworów termostatycznych, zaworów regulacyjnych pod pionami, obliczenie układu różnic ciśnień montowanego przed rozdzielaczami oraz wyregulowanie istniejących zaworów na odgałęzieniach z rozdzielaczy. Zupełnie niezrozumiałym jest zatem, przy tak określonym przedmiocie i zakresie ekspertyzy, wypowiedzenie się projektanta w przedmiocie sposobu rozliczenia kosztów ciepła w odniesieniu do lokali użytkowych. Co więcej, w opracowaniu tym wskazano jakie czynniki uwzględniono przy dokonywaniu stosownych obliczeń, jednakże nie przedstawiono żadnych szczegółowych wyliczeń, z których wynikałoby w jaki sposób czynniki te przełożyły się na wniosek o zasadności przyjęcia współczynnika wyrównawczego na poziomie 1,7. Opracowanie to nie określa faktycznego zużycia ciepła w poszczególnych lokalach, a odwołuje się wyłącznie do potencjalnego zapotrzebowania mocy cieplnej dla ogrzania poszczególnych kondygnacji budynku, przy czym nie wskazano na podstawie jakiego algorytmu i jakich danych, przeprowadzono wyliczenia dające takie wyniki. Opracowanie to jest zupełnie nieweryfikowalne, oparte na hipotezach i założeniach, i w ocenie Sądu nie może stanowić nawet dostatecznej podstawy do przyjęcia, iż koszty zużycia ciepła w lokalach użytkowych przy ul. (...) w D. są wyższe od tożsamyh kosztów w odniesieniu do lokali mieszkalnych.

Podkreślić należy, że przyjęcie współczynnika wyrównawczego wymaga ustalenia, że określone lokale rzeczywiście generują wyższe koszty zużycia ciepła. Nie budzi żadnych wątpliwości, że to zarządca (właściciel) dokonuje wyboru metody rozliczenia kosztów zakupu ciepła w skali budynku na poszczególne lokale tak, aby wybrana metoda stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała prawidłowe warunki eksploatacji budynku, a także zapewniała ustalenie opłat, o których mowa w art. 46 ust. 4 ustawy w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej, przy czym wybraną metodę właściciel lub zarządca wprowadza w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła. Oczywistym jest, że w sytuacji w której brak indywidualnych wskaźników pomiarowych poboru, każda metoda pozwala jedynie w przybliżeniu, a więc ryczałtowo, dokonać rozliczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt VI ACa 816/09). Jednakże w ocenie Sądu każde, nawet przybliżone, kryteria rozliczania ciepła muszą się opierać na obiektywnie weryfikowalnych podstawach.

Pozwana w żadnym razie, a już niewątpliwie przy użyciu metod weryfikowalnych nie wykazała, że podejmując uchwałę kierowała się wyżej wymienionymi względami.

Niewątpliwie wskazane w § 7 regulaminu cechy lokali użytkowych, tj. kubatura, duże okna wystawowe oraz bezpośrednie wejścia z zewnątrz budynku, mogą wpływać na zwiększone zużycie ciepła - jednakże wspólnota winna w tym zakresie przedstawić stosowne wyliczenia odwołujące się szczegółowo do właściwości konkretnego lokalu, i udowodnić, że taka sytuacja rzeczywiście ma miejsce. Podkreślić należy, że unormowania zawarte w przepisach art. 12 i 13 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2000, nr 80, poz. 903 ze zm.) nie zezwalają na zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych jeżeli sposób korzystania z tych lokali nie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Wymienione przepisy nie stanowią podstawy do nałożenia obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń na właścicieli lokali innych niż użytkowe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 16 sierpnia 2012 r., sygn. I ACa 8/12).

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika jednoznacznie, że pozwana wspólnota nie przedstawiła w toku procesu szczegółowych i wiarygodnych wyliczeń, uzasadniających treść podejmowanych uchwał. Arbitralność współczynnika wyrównawczego w wysokości 1,7, jest jednocześnie widoczna na przykładzie lokalu użytkowego będącego własnością powoda, a w którym znajduje się obecnie sklep mięsny. W lokalu tym znajduje się bowiem tylko jeden grzejnik (na zapleczu), przy czym z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej temperatury (niższej od temperatury pokojowej) ilość zużywanej energii cieplnej jest niewątpliwie niższa od wykorzystywanej w lokalach

mieszkalnych. Co więcej, lokal ten jest wyposażony w klimatyzator, a poprzez zastosowanie tzw. podwieszanych sufitów, jego kubatura jest mniejsza od wynikającej z planów budowlanych. Twierdzenia pozwanej jakoby z uwagi na ten fakt lokal znajdujący się bezpośrednio nad sklepem mięsnym ma zwiększone zapotrzebowanie na ciepło, nie zostały w żaden sposób wykazane. Oznacza to, że przyjęcie współczynnika wyrównawczego w wysokości 1,7 dla lokali użytkowych narusza przepis art. 13 ustawy o własności lokali, a także art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne, gdyż powoduje ponoszenie przez powoda wyższych kosztów zużycia energii cieplnej niż rzeczywiście poniesione.

Nie sposób również pominąć faktu, że wprowadzony współczynnik wyrównawczy dotyczy wyłącznie lokali użytkowych. W realiach niniejszej sprawy, a więc w sytuacji, w której jego wprowadzenie nie zostało w żaden merytoryczny sposób uzasadnione, uregulowanie to zdaniem Sądu narusza także równość właścicieli poszczególnych lokali i bepodstawnie różnicuje prawa i obowiązki członków wspólnoty mieszkaniowej. Tym samym narusza interesy powoda poprzez niczym nieuzasadnione zróżnicowanie jego obowiązków jako członka wspólnoty oraz sztuczne zawyżenie kosztów utrzymania lokalu mające na celu przerzucenie na właścicieli lokali użytkowych większości kosztów związanych z zakupem ciepła przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zaskarżona uchwała w zakresie § 2 i 3 narusza zarówno przepisy prawa, a to art. 13 ustawy o własności lokali oraz art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne, jak i interes powoda.

Dlatego też, Sąd uwzględnił powództwo i uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w D., z dnia 5 sierpnia 2015 roku, nr (...) w zakresie § 2 i 3.

W pozostałym zakresie, a obejmującym kwestię uchylenia zaskarżonej uchwały w zakresie § 1, w którym uchylono uchwałę nr 9/2014 z dnia 21 lipca 2014r. Sąd umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. ponieważ wydanie wyroku w tym zakresie stało się zbędne, a to wobec wydanego w dniu 22 maja 2015r. wyroku przez Sąd Okręgowy w Katowicach w sprawie I C 782/14, którym uchylono uchwałę nr 9/2014 z dnia 21 lipca 2014r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Powód wygrał proces w przeważającym zakresie, dlatego pozwana winna zwrócić mu całość poniesionych przez niego kosztów procesu, które w niniejszej sprawie wyniosły 397 zł, w tym 200 zł tytułem opłaty od pozwu (art. 27 pkt 9 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t.j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 z późn. zm.), 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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, t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).

SSO Jolanta Polko