

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...)/45 w S. przeciwko M. S. o zapłatę umorzył postępowanie w sprawie co do kwoty 389,63 złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że pozwany M. S. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w S..

Na mocy uchwały nr 1/2008 z dnia 26 marca 2008r. w sprawie utworzenia wyodrębnionego Funduszu Remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz określenia sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania poczynawszy od sezonu grzewczego 2008/2009 przyjęto, że w powodowej wspólnocie mieszkaniowej poczynawszy od sezonu grzewczego 2008 i 2009 rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywać się będzie w oparciu o elektroniczne podzielniki kosztów. Dla osób, które nie wyrażą zgody na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania wg elektronicznych podzielników kosztów oraz na ich wymianę i montaż ustalono opłatę ryczałtową w kwocie 3 zł 50 gr/m<sup>2</sup> (bez opłaty stałej) powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego płatną przez 12 m-cy, każdego roku. Na mocy tej uchwały postanowiono dokonać wymiany, montażu i zakupu elektronicznych podzielników kosztów.

Na podstawie umowy sprzedaży ciepła z dn. 30 lipca 2012 r. zawartą z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. Wspólnota Mieszkaniowa (...)/45 jest odbiorcą ciepła dla celów ogrzewania pomieszczeń i podgrzania wody.

Na mocy uchwały nr 14/2013 z dn. 17-09-2013r. właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej (...)/45 w S. zatwierdzono i przyjęto do stosowania regulamin rozliczania świadczeń stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Zgodnie z regulaminem rozliczenia kosztów ciepła i zimnej wody regulamin ten określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów: energii cieplnej przeznaczonej do celów centralnego ogrzewania (co) i ciepłej wody użytkowej (cwu), zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków, oraz zasad montażu podzielników kosztów ciepła i liczników zużycia wody zimnej i ciepłej. Zgodnie z regulaminem podzielnik kosztów ciepła to urządzenie pomiarowe służące do rozliczenia ilości ciepła zużytego w lokalu dla potrzeb c.o. (I. pkt 4 regulaminu). Całkowity koszt energii cieplnej z faktur wystawionych przez dostawcę rozdzielany jest na koszty centralnego ogrzewania i koszt podgrzania ciepłej wody wg specyfikacji wynikającej z faktury dostawy dostawcy ciepła. Rozliczenie kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonywane jest raz w roku przez firmę zewnętrzną wybraną przez ogół właścicieli. Koszty energii cieplnej z tytułu opłat dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (IV pkt 1, 2 i 3 regulaminu). Montażu podzielników kosztów ciepła, ich wymiany i odczytów dokonuje firma zewnętrzna wybrana przez wspólnotę. Koszty energii cieplnej z tytułu opłat zmiennych dla potrzeb ogrzewania rozliczany jest przez firmę zewnętrzną wg zasad wynikających z podpisanej umowy, której treść została zatwierdzona przez wspólnotę. Koszty indywidualnego rozliczania zużycia energii cieplnej obciąża właściciela lokalu. W przypadku uszkodzenia urządzenia pomiarowego lub zerwania plomb z winy użytkownika lokalu rozliczenia dokonuje się na podstawie najwyższego zużycia budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W przypadku awarii urządzenia pomiarowego niezależnej od użytkownika lokalu należność za ciepło zostanie wyliczona na podstawie średniego zużycia energii na potrzeby c.o. w budynku przypadającego na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (V pkt 1, 2, 3, 4, 5 regulaminu). Dla mieszkańców zainteresowanych ryczałtowym opłacaniu kosztów życia energii dla potrzeb centralnego ogrzewania wprowadza się ryczałtową stawkę do opłat za co dla sezonu ciepłego 2014/2015 w wysokości 12 zł 37 gr za m<sup>2</sup> /pu lokalu mieszkalnego. Zgłoszenie, od osoby zainteresowanej wnoszeniem opłaty ryczałtowej musi być dla swej skuteczności złożone przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, to jest przed datą rozpoczęcia dostarczania ciepła do budynku dla potrzeb centralnego ogrzewania. Koszt zdjęcia podzielników obciąża wnioskodawcę.

W dniu 24-04-2014 r. pomiędzy (...) spółkę z o.o. Oddział w Ł. a Wspólnotą Mieszkaniową ul. (...) została zawarta umowa, której przedmiotem było rozliczanie kosztów dla mediów określonych w załączniku głównym. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z załącznikiem głównym zakres umowy obejmował rozliczeniach kosztów ogrzewania. Współczynniki redukcyjne niekorzystnego położenia mieszkania ( (...)) obowiązujące w I. dla lokalu na parterze to: 0,8, 0,9, 0,9, 0,8. Współczynnik te stosowane winny być w budynkach wybudowanych po 1 stycznia 1983 r. Budynek, w którym zlokalizowany jest w lokalu pozwanego wybudowany został w 1978 r.

Budynek, w którym znajduje się lokal pozwanego jest 75 lokalowy. Ciepło do budynku jest rozprowadzane przez 2 węzły cieplne, które są własnością dostawcy. Węzły te są przyporządkowane tylko do tego budynku. Ciepło jest dostarczane do budynku przez cały rok w sposób ciągły. Dostarczanie ciepła następuje na potrzeby ciepłej wody, a w okresach, kiedy jest taka potrzeba (sezon grzewczy) na potrzeby centralnego ogrzewania. Każdy węzeł posiada licznik dla ilości dostarczanego ciepła. Oba węzły są dwufunkcyjne, posiadają także licznik na zimną wodę, które jest pobierana do wymiennika i tam się tworzy jako ciepła woda. Umowę z dostawcą ciepła ma zawarta wspólnota. Rozliczenie ciepła dostarczanego do obu węzłów odbywa się dwutorowo. Przychodzą dwie faktury, jedna dotyczy tzw. opłaty stałej i jest ona uzależniona od mocy zamówionej w umowie o dostawie ciepła, te faktury przychodzą co miesiąc. Druga faktura dotyczy opłat zmiennych, ona również przechodzi w każdym miesiącu, z tym, że w miesiącu, w którym jest dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania faktura jest większa, bo dotyczy dwóch składników: ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody. Na podstawie faktury stałej obliczana jest stawka opłaty stałej dla ciepła, płacona jest opłata z metra kwadratowego każdego lokalu. Rozliczenie opłaty zmiennej jest dokonywane dwutorowo, w okresach kwartalnych rozlicza się ciepło zużyte na potrzeby podgrzania ciepłej wody, a w miesiącach, kiedy jest włączone dostawa centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników kosztów ciepła. Rozliczenia tego dokonuje wybrana przez wspólnotą firma (...). Całe ciepło wykorzystane przez wspólnotę zużywane jest przez grzejniki i na podgrzewanie ciepłej wody. Oprócz licznika głównego na zimną wodę są również liczniki na zimną wodę w węzłach. Zarządca nieruchomości K. K. (1) stosuje odpowiedni przelicznik związany ze wskazaniami liczników na zimną wodę w węzłach, wydziela odpowiedni procent tej kwoty za ciepło, na część przeznaczoną do ogrzewania zimnej wody, a resztę na centralne ogrzewanie. W miesiącach, kiedy nie ma ogrzewania cała ta kwota idzie na koszty ogrzewania ciepłej wody. W miesiącach, kiedy jest centralne ogrzewanie, jest to liczone w stosunku do zużycia wody węzłach. Te wartości są zmienne, ten współczynnik jest przeliczany w stosunku do ilości wody zużytej. Do węzłów przychodzi całe ciepło i jest ono rozdzielane na ciepło do centralnego ogrzewania i dla ciepłej wody. Nie ma podziału w węźle na wartości, ile ciepła zużyto na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Są w użyciu węzły ciepłownicze, które tę informację podają. Wyliczenia dokonywane K. K. (2) zastępują wskazania dwóch ciepłomierzy, gdzie są liczniki.

Wartości zużytego ciepła jest dzielona w pierwszej kolejności na części wspólne budynku i sumy powierzchni lokali. Stosunek ten wynosi 40 do 60 i wynika z powierzchni części wspólnych do całej powierzchni wspólnej i lokali. Każdy właściciel otrzymuje rozliczenia kosztów ciepła.

Na częściach wspólnych budynku są grzejniki, z tym, że w piwnicach i pralniach są odłączone, działające grzejniki znajdują się na klatkach schodowych. Te grzejniki w częściach wspólnych nie mają układów pomiarowych. Wkłady pomiarowe są tylko i wyłącznie w lokalach.

Sąsiedzi pozwanego nie korzystają z ogrzewania, co wynika z rozliczenia tych lokali.

Za okres rozliczeniowy od dn. 01-05-2013 r. do dn. 30-04-2014 r. firma (...) wystawiła rozliczenie indywidualne dla lokalu przy ul. (...). W rozliczeniu tym wskazano, że z tytułu kosztów stałych c.o. należna jest kwota 152 zł 93 grosze, a z tytułu kosztów zużycia c.o. należna jest kwota 4608 zł 97 gr oraz koszty rozliczenia w wysokości 33 zł 28 gr, łącznie 4795 zł 18 gr, przedpłata 383 zł 10 gr, dopłata 4412 zł 8 gr. W rozliczeniu tym wskazano, że łączne koszty c.o. dla nieruchomości wynoszą 38224 zł 99 gr, z czego 15290 zł na koszty stałe c.o., a 22934,99 zł na koszty zużycia c.o., koszty rozliczenia 2607 zł 23 gr. Współczynnik (...) zastosowany w lokalu pozwanego to 0,9, 0,9, 0,9.

Za okres rozliczeniowy od dn. 01-05-2014 r. do dn. 30-04-2015 r. firma (...) wystawiła rozliczenie indywidualne dla lokalu przy ul. (...). W rozliczeniu tym wskazano, że z tytułu kosztów stałych c.o. należna jest kwota 147 zł 80 gr, a z tytułu kosztów zużycia c.o. należna jest kwota 8181 zł 84 gr oraz koszty rozliczenia w wysokości 33 zł 28 gr, łącznie 8362 zł 92 grosze, przedpłata 369 zł 51 gr, dopłata 7993 zł 41 grosz. W rozliczeniu tym wskazano, że łączne koszty c.o. dla nieruchomości wynoszą 36943 zł 80 gr, z czego 14777 zł 50 gr na koszty stałe c.o., a 22166 zł 28 gr na koszty zużycia c.o., koszty rozliczenia 2607 zł 23 gr. Współczynnik (...) zastosowany w lokalu pozwanego to 0,9, 0,9, 0,9.

Kwestia rozliczenia ryczałtowego w powodowej wspólnotie mieszkaniowej była przedmiotem zebrania właścicieli lokali, którzy nie wyrazili zgody na rozliczenie ryczałtowe.

W sezonie grzewczym 2013/2014 oraz 2014/2015 pozwany M. S. nie zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu. W tym okresie wynajmował lokal. W sezonie 2013 i 2014 w lokalu nie zamieszkiwał nikt. W sezonie 2014 i 2015 w lokalu zamieszkiwał jego najemca. W umowie najmu najemcy zobowiązali się zapłacić względem pozwanego opłaty za ogrzewanie w takiej kwocie, w jakiej zażąda od pozwanego wspólnota. Pod lokalem pozwanego są piwnice, które są nieogrzewane, znajdują się tam rury ciepłownicze, które są izolowane. Fundament, czyli poziom do parteru nie jest docieplony. W lokalu pozwanego są 3 grzejniki wyposażone w podzielniki. Na podzielnikach są przykrojone kartki papieru pełniące funkcję „plomby”. Pozwany przedstawiał na zebraniu wspólnoty pomysł rezygnacji z podzielników kosztów jednakże pozostali właściciele lokali byli temu przeciwni.

W maju bądź też w czerwcu 2015 r. pracownik I. stwierdził brak plomb na 3 urządzeniach w lokalu pozwanego. Stwierdzenie braku plomb nastąpiło już po okresie 30-04-2015r., czyli po zamknięciu okresu rozliczeniowego za sezon 2014/2015. W dniu 24 czerwca 2015 roku założono i zaplombowano ponownie podzielniki.

Pozwany nie uregulował kwoty 4412 zł i 8 gr oraz kwoty 7993 zł 41 gr z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2013/2014 oraz 2014/2015.

Pismami z dn. 01-09-2014 oraz z dn. 15-09-2014 Wspólnota Mieszkaniowa (...) 45 wezwała pozwanego M. S. do zapłaty kwoty 4342 zł 43 grosze wraz z ustawowymi odsetkami.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, że kwestią sporną w niniejszej sprawie jest sposób rozliczania ciepła przeznaczanego na centralne ogrzewanie.

Podstawowym przepisem regulującym przedstawione zagadnienie jest art. 45a Prawa energetycznego (tj. z dnia 15 czerwca 2012 r., Dz.U. z 2012 r. poz. 1059), którego treść w tym miejscu należy w zasadniczej części przywołać. Zgodnie z ust. 1 tego przepisu przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, o którym mowa w art. 49 ust. 1, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Na mocy ust. 2 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, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami. Zgodnie z ust. 4 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. Przepisy ust. 4 stosuje się odpowiednio do ustalania przez odbiorcę - właściciela lub zarządcę budynku opłat dla osób, o których mowa w ust. 2, do których ciepło dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych. Na podstawie ust. 6 w przypadku, gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Zgodnie z ust. 8 omawianego przepisu koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych: 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, powierzchnię lub kubaturę tych lokali,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

2) przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie przez instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,

b) liczbę osób zamieszkających stale w lokalu.

Na podstawie ust. 9 art. 45a prawa energetycznego 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. Art. 45a. ust. 10 stanowi, że 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, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Stosownie do art. 45 a ust. 11 w przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystującą ciepłomierze i urządzenia wymienione w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie oraz pkt 2 lit. a, osoba, o której mowa w ust. 2, udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku. Na mocy ust. 12 art. 45a w przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 9, wykorzystującej wskazania urządzeń wymienionych w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie, 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.

Nie ulega wątpliwości, że przyjęty sposób rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego na centralne ogrzewanie, jak również ogrzewanie ciepłej wody winien być w pierwszej kolejności zgodny z powołanym przepisem art. 45a prawa energetycznego. W rozpoznawanej sprawie powódowa wspólnota przyjęła w drodze stosownej i niekwestionowanej uchwały regulamin rozliczania kosztów ciepła. Regulamin ten przewiduje rozliczanie spornych kosztów centralnego ogrzewania na podstawie podzielników kosztów ciepła, których stosowanie dopuszcza powołany art. 45a prawa energetycznego. Również przyjęty system rozliczania kosztów ogrzewania części wspólnych budynku jest zgodny z powołanym przepisem i odbywa się w oparciu o stosunek powierzchni części wspólnej budynku do w stosunku do całej powierzchni budynku (w tym lokali). Na podstawie powołanego przepisu nie zachodzi konieczność stosowania urządzeń pomiarowych na grzejnikach zainstalowanych w części wspólnej budynku. Nie budzi także wątpliwości sposób rozliczania tzw. opłat stałych wynikających z mocy zamówionej i związanych z nią opłat przesyłowych. Opłaty te rozliczane są miesięcznie w wymiarze opłat w drodze comiesięcznych zaliczek stosownie do powierzchni każdego lokalu. W tym zakresie postanowienia regulaminu są prawidłowe.

Niezależnie od powyższego przyjęty sposób rozliczania opłat za ciepło zużyte, w tym centralne ogrzewania powinien być przejrzysty, niebudzący wątpliwości oraz wewnętrznie spójny, tak aby każdy członek wspólnoty na wypadek wątpliwości, co do kwoty żądanej przez wspólnotę mógł zweryfikować prawidłowość wyliczenia należności z tego tytułu. W tym zakresie wspólnota przyjęła sposób rozliczania w oparciu o co miesiąc wystawiane faktury za faktycznie

zużyta energię w ilości wynikającej z odczytów wskazań ciepłomierzy w węzłach oraz za usługę przesyłową tego ciepła. W okresie niegrzewczym ciepło to zużywane jest jedynie na podgrzanie ciepłej wody, a sezonie grzewczym również na uruchomione centralne ogrzewanie.

Przyjęty w powodowej wspólnocie mieszkaniowej system rozliczania opłat centralnego ogrzewania znajdujący oparcie w przyjętym we wspólnocie regulaminie oraz w przyjętej praktyce stosowania regulaminu jest nieprawidłowy, a świadczą o tym następujące okoliczności.

Po pierwsze podnieść należy, że zasadnicze wątpliwości Sądu budzi fakt całościowego rozliczania kosztów ciepła z tytułu pogrzenia ciepłej wody i na potrzeby centralnego ogrzewania. Przypomnienia wymaga, że dla powodowej wspólnoty istnieją 2 węzły cieplne, które wskazują zużycie ciepła łącznie na potrzeby ogrzewania ciepłej wody i centralnego ogrzewania. W powyższym zakresie brak układu pomiarowego, który wskazywałby ilość ciepła zużytego na potrzeby podgrzewania ciepłej wody oraz osobno na potrzeby centralnego ogrzewania, mimo możliwości technicznej możliwości zamontowania takiego układu. W tym zakresie przyjęty regulamin rozliczania kosztów ciepła stanowi w pkt VI 1., że całkowite koszty energii cieplnej z faktur wystawionych przez dostawcę rozdzielane jest na koszt centralnego ogrzewania i koszt podgrzania wody ciepłej wg specyfikacji wynikającej z faktury dostawcy ciepła. W powodowej wspólnocie mieszkaniowej powyższe postanowienie nie jest przestrzegane. Jak wynika z zeznań świadka K. K. (2) świadek ten dokonując rozliczenia kosztów ciepła centralnego ogrzewania i ciepłej wody stosował i stosuje „odpowiedni przelicznik”, a nie niewskazania wynikające z faktur od dostawcy ciepła. Powodowa wspólnota przedstawiła faktury z energetyki cieplnej (za opłaty zmienne na k.127-152) jednakże brak w nich powyższego rozróżnienia, o którym mowa w regulaminie. Faktury z sezonu grzewczego zawierają zbiorcze zużycie energii na potrzeby CO-CW, bez wspomnianego rozróżnienia. Sąd nie ma w tym zakresie wiedzy specjalnej, ale najprawdopodobniej powyższe wynika z faktu, że układ pomiarowy na węzłach mierzy jedynie ogólne zużycie ciepła, o czym była mowa wyżej, a brak osobnych instrumentów pomiarowych dla potrzeb ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. W ocenie Sądu przyjęcie powyższego przelicznika przez świadka K. K. (2), który zajmuje się zarządzaniem nieruchomością, nie tylko jest niezgodne z przyjętym regulaminem, ale budzi wątpliwości co do sposobu obliczania tego przelicznika. Jak wskazał K. K. (2) jest to przelicznik przyjmowany przez świadka, który trudno podać jakiegokolwiek weryfikacji z punktu widzenia sposobu jego obliczenia, jak i przyjętej wysokości. Pozwany przelicznik ten wprost zakwestionował zeznając w charakterze strony (k.204). Powodowa wspólnota mieszkaniowa nie wyjaśniła, dlaczego regulamin w tym zakresie jest nieprzestrzegany i nie wykazała nawet, w jakiej wysokości w spornym okresie ten współczynnik był przyjęty. W sytuacji, kiedy pozwany kwestionował ten przelicznik i cały sposób rozliczania kosztów ciepła Sąd powinien mieć możliwości zweryfikowania wskazanego przelicznika, co jednak nie było możliwe. W tym zakresie ciężar dowodowy spoczywał na powodowej wspólnocie. Już pomijając fakt niezgodność tego przelicznika z regulaminem, co do ewentualnej prawidłowości przyjętej wysokości współczynnika winien wypowiedzieć się biegły odpowiedniej specjalności. Stosowanie bliżej nieokreślonego współczynnika przeliczeniowego, o którym mowa, powoduje niejasność już na etapie podziału rozliczenia kosztów użycia energii na podgrzewanie ciepłej wody oraz na centralne ogrzewanie.

Po drugie podnieść należy, że zgodnie z regulaminem rozliczanie kosztów energii cieplnej, na potrzeby centralnego ogrzewania, dokonywane powinno być przez firmę zewnętrzną wybraną przez ogół właścicieli. W ocenie Sądu postanowienie powyższe wymaga przyjęcia uchwały członków Wspólnoty Mieszkaniowej. W rozpoznawanej wspólnocie takiej uchwały nie podjęto. Wyboru firmy zewnętrznej dokonał poprzedni zarządca nieruchomości to jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w S. podpisując umowę w tym zakresie w dniu 24-04-2013r. Umowa ta została podpisana wcześniej aniżeli został przyjęty regulamin rozliczenia kosztów ciepła i zimnej wody wprowadzony uchwałą z dn. 17-09-2013r. Jednakże wobec późniejszego przyjęcia regulaminu rozliczania kosztów ciepła i zimnej wody, w ocenie Sądu, taka uchwała, chociażby zatwierdzająca wybór firmy dokonującej rozliczenia, winna być podjęta. W przypadku przeciwniej interpretacji zapis regulaminu o wyborze firmy zewnętrznej na ten cel pozbawiony byłby sensu i nie wprowadzałby żadnej zmiany. Wspólnota wyraziła w uchwale wolę zatwierdzenia firmy rozliczającej koszty ciepła, a następnie tej woli nie wyraziła w sposób wymagany.

Po trzecie podnieść należy, że zgodnie z przyjętym regulaminem z dnia 17-09-2013 r. wspólnota winna zatwierdzić (pkt V 3.) umowę w oparciu, o którą koszty energii cieplnej z tytułu opłat zmiennych dla potrzeb ogrzewania rozliczane są przez firmę zewnętrzną. W tym zakresie doszło do zawarcia aneksu nr (...) z dn. 27-09-2013r. do podpisanej umowy z dn. 24-04-2013 r. W tym aneksie dokonano jedynie zmiany postanowienia umowy o reprezentowaniu zleceniodawcy (wspólnoty) przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w S.. W trybie regulaminowym nie dokonano jednak zatwierdzenia przez wspólnotę przedmiotowej umowy.

Po czwarte zwrócić należy uwagę, że w umowie z dn. 24-04- 2013 r., w załączniku nr 5 do umowy (k.165) przyjęto współczynniki (...) dla lokali na parterze, taki jak pozwanego, o wartości 0,8, 0,9, 0,9, 0,8. Tymczasem, jak wynika z załączonych rozliczeń kosztów ciepła za okres objęty sporem do lokalu pozwanego stosowano współczynniki 0,9, 0,9, 0,9 (k. 9 i k. 168, część C „ustalenie jednostek użycia”). Ponadto z załącznika tego wyraźnie wynika, że współczynniki te stosowane są do budynków wybudowanych po 1 stycznia 1983 r. Tymczasem budynek, w którym znajduje się lokal pozwanego, co jest niesporne, został wybudowany w 1978 r. Pozwany w tym zakresie nie sformułował konkretnych zarzutów, kwestie powyższą podniósł w mowie końcowej. Należy jednak przypomnieć, że pozwany całościowo kwestionował sposób rozliczania energii cieplnej w powodowej wspólnotcie, zatem to strona powodowa winna wykazać prawidłowości stosowanego systemu rozliczenia. Zawarta w tym zakresie umowa i stosowane współczynniki nie przystają ani do budynku wspólnego, ani do lokalu pozwanego. Nie ulega także wątpliwości, że powyższe kwestie dotyczące współczynnika (...) oraz daty budowy budynku, jak i wpływu tych czynników na prawidłowość rozliczenia lokalu pozwanego są wiedzą specjalną, której ani Sąd, ani strony nie posiadają. Powyższe kwestie mogłyby być wyjaśnione wyłącznie w drodze dowodu z opinii biegłego o dopuszczenie, którego powodowa wspólnota nie wносиła.

Również kwestią wymagającą wiedzy specjalnej, co do której wypowiedzieć mógłby się wyłącznie biegły odpowiedniej specjalności jest zagadnienie możliwości zużycia przez lokal pozwanego znacznej ilości ciepła w stosunku do ciepła zużytego w całym budynku. Sąd nie może pominąć powyższej kwestii z uwagi chociażby na doświadczenie życiowe oraz zasady logicznego rozumowania. Zauważyć bowiem należy, że lokal pozwanego ma powierzchnią 32 metrów kwadratowych, powierzchnia zaś całego budynku wynosi 3229 m<sup>2</sup>. Powyższe wskazuje, że lokal pozwanego zajmuje w przybliżeniu 1/100 powierzchni całego budynku. Tymczasem zużycie ciepła w lokalu pozwanego zgodnie przedstawionymi rozliczeniami w sezonie grzewczym 2013/2014 wyniosło 20% ogólnie zużytego ciepła budynku na potrzeby centralnego ogrzewania zgodnie ze wskazaniem podzielników kosztów ciepła. W sezonie 2014/2015 proporcja ta wynosiła już 37% stosunku do ciepła zużytego przez cały budynek. Powyższe obliczenia wskazują na nieproporcjonalnie ogromne zużycie ciepła przez jeden lokal w stosunku do wszystkich 75 lokali. Powyższa okoliczność nie mogła zostać pominięta, w kontekście niekwestionowanych ustaleń dokonanych przez Sąd, że zdecydowana większość właścicieli lokali w przedmiotowym budynku nie ogrzewa swoich lokali bądź też czyni to sposób znikomy. Na okoliczność powyższą wypowiadał się świadek K. K. (2) oraz pozwany. Obecna na sali rozpraw strona powodowa temu nie zaprzeczała. Z zeznań świadka K. K. (2) powołanego na wniosek strony powodowej wynika cytat: „ metoda podzielników doprowadziła do paranoi, gdyż jest grupa osób, która z ciepła nie korzysta” (k.198). W ocenie Sądu z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego wątpliwości budzi tak znaczne zużycie ciepła przez jeden lokal, w stosunku do jego powierzchni do całego budynku. Potwierdzenie tak znacznego zużycia ciepła w ocenie Sądu winno również zostać poparte opinią biegłego sądowego posiadającego w tym zakresie wiedzę specjalną. Z tego punktu widzenia już z zasad wiedzy ogólnej wynika, że ciepło ma tę właściwość, że przenika. Przy założeniu, które zresztą nie było kwestionowane przez stronę powodową, że lokale sąsiadujące w stosunku do lokalu pozwanego są nieogrzewane lub ogrzewane w stopniu znikomym obciążanie pozwanego, który w sposób normalny ogrzewał lokal tak znacznymi opłatami byłoby nieuzasadnione. W takiej sytuacji pozwany de facto obciążony byłby nie tylko kosztami ogrzewania własnego lokalu, ale i lokali sąsiednich.

Spełnianie wymogu powołanego art. 45 ust. 9 prawa energetycznego dotyczące stymulowania energooszczędnych zachowań mieszkańców nie może prowadzić do sytuacji, w której osoba, która chce ogrzewać swój lokal ponosi z tego tytułu negatywne konsekwencje w sytuacji, kiedy pozostali lokatorzy z ogrzewania nie korzystają. Nie można bowiem pominąć istoty budynku wielolokalowego. Budynek taki składa się w wielu lokali i określone działania

jednych z mieszkańców mają wpływ na pozostałych. Kwestia rozwiązania ogrzewania budynku wielolokalowego musi uwzględniać szeroko rozumiane dobro mieszkaniowe wszystkich jego mieszkańców. Powołany przepis wymaga, aby rozliczenia kosztów ciepła następowało w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w danym lokalu. Przyjęty w powodowanej wspólnotie mieszkaniowej system rozliczania kosztów ciepła oraz praktyka poszczególnych mieszkańców spowodowała, że osoby, które ogrzewają swoje lokale ogrzewają również lokale innych użytkowników i z tego tytułu zobowiązane są ponosić niewspółmierne koszty ogrzewania.

Odnosząc się do kwestii podnoszonej w toku postępowania dotyczącej usunięcia „plomb” na podzielnikach w lokalu pozwanego podnieść należy, że z przeprowadzonych dowodów wynika, że do stwierdzenia braku tych plomb doszło w maju lub czerwcu 2015 roku, już po zakończeniu sezonu grzewczego 2014/2015 roku. Na tą okoliczność sporządzono protokół w czerwcu 2015 roku. Brak zatem dowodu, że do usunięcia plomb doszło w trakcie trwania sezonu grzewczego 2014/2015. Brak również dowodu, że do usunięcia tych plomb doszło z winy użytkownika lokalu, czego wymaga regulamin w pkt V 4. Tylko wykazanie winy użytkownika w usunięciu tych plomb daje podstawy, zgodnie z powołanym pkt V 4. regulaminu do rozliczenia lokalu pozwanego na podstawie najwyższego zużycia ciepła w budynku.

W związku z powyższym powództwo oddalono. Wobec cofnięcia przez stronę powodową żądania pozwu w zakresie zapłaty kwoty 243 zł 51 gr w piśmie z dn. 12-11-2015r. wraz z zrzeczeniem się roszczenia oraz cofnięcia na rozprawie w dniu 12-11-2015r. żądania zapłaty kwoty 146 zł 12 gr bez zrzeczenia się roszczenia, ale za zgodą pozwanego, Sąd w powyższym zakresie umorzył postępowanie w sprawie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 k.p.c. co do kwoty 389,63 zł (243,51 zł + 146,12 zł).

Powyższe rozstrzygnięcie w części oddalającej powództwo zaskarżył apelacją powód, zarzucając mu naruszenie:

- art. 503 k.p.c. poprzez rozpoznanie spóźnionego, nie zgłoszonego przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty, zarzutu wadliwości rozliczenia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę mimo braku wykazania usprawiedliwionych przyczyn takiego spóźnienia;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów bez wszechstronnego ich rozważenia i w sposób naruszający zasady logicznego rozumowania przez przyjęcie, że rozliczenie zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody winno odbywać się z zastosowaniem układu pomiarowego rejestrującego osobno zużycie ciepła na poszczególne cele;
- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez nieustalenie, jakie są koszty zużycia ciepła przypadające na lokal pozwanego w okresach grzewczych 2013/2014 i 2014/2015 i naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez pominiecie w tym zakresie dowodów z dokumentów w postaci kwitów odczytu i rozliczeń indywidualnych kosztów lokalu pozwanego, dokonanych w dniu 28.07.2014r. za okres 2013/2014 i w dniu 01.06.2015r. za okres 2014/2015, a przytoczenie ich przy ustalaniu podstawy faktycznej tylko jako stwierdzenia wykonania czynności rozliczenia przez firmę (...) bez oceny i wyjaśnienia, dlaczego rozliczenie to nie stanowiło podstawy ustalenia kosztów przypadających na lokal pozwanego;
- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie pkt IV. 1 Regulaminu rozliczania kosztów ciepła i zimnej wody, przyjętego uchwałą nr 14/2013 z dnia 17.09.2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) /45 w S. przez przyjęcie, że podział kosztów przypadających na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę musi wynikać ze specyfikacji zawartej w fakturze dostawcy ciepła zasadę, a nie z rozliczenia zużycia ciepła dla co i cw poprzez przyjęcie proporcji procentowej obejmującej stosunek ilości ciepła zużytego do podgrzania wody, a wynikającego z ilości zużytej wody ciepłej według licznika do całej ilości zużytego ciepła,
- przyjęcie, że Regulamin ma zastosowanie w zakresie wyboru firmy rozliczeniowej i zatwierdzenia treści umowy z taką firmą także do umowy zawartej przed datą zatwierdzenia Regulaminu,
- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie załącznika nr 5 do umowy rozliczeniowej z dnia 24.04.2013r. pomiędzy powodem a (...) Sp. z o.o. ustalającego współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie ( (...)) uznając,

że umowa nie określa takich współczynników dla budynków wybudowanych przed 01.01.1983 r. podczas, gdy współczynniki takie są w tym załączniku ustalone.

W oparciu o powyższe apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych lub uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Skierniewicach do ponownego rozpoznania rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w wyniku prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Przede wszystkim należy podkreślić, iż główny zarzut pozwanego w sprawie, tj. zakwestionowanie stosowanego przez powoda sposobu rozliczenia energii cieplnej nie był – wbrew twierdzeniom apelującego – spóźniony. Nie tylko bowiem już w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wskazał, że kwestionuje stosowane przez powoda współczynniki korygujące, ale także w toku postępowania (po rozszerzeniu przez powoda powództwa) poddał w wątpliwość działanie samych podzielników oraz sposób dokonywanych przez wspólnotę wyliczeń. Bezsprzecznie zatem prezentowane przez pozwanego stanowisko dotyczyło prawidłowości wyliczenia obciążającej go opłaty, której wysokości powód ostatecznie nie udowodnił. Tak więc zarzut naruszenia art. 503 k.p.c. pozostał chybiony. Zgodnie zaś z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Na powodzie spoczywał obowiązek wykazania istnienia jak i wysokości dochodzonych należności ( art. 6 k.c.). Zgodnie z przepisem art. 3 k.p.c., strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Wskazać należy, że to na stronie powodowej spoczywa ciężar dostarczenia sądowi materiału dowodowego, na podstawie którego mógłby on przekonać się o prawdziwości faktów uzasadniających żądanie, czyli na wykazaniu słuszności żądania (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2000r. III KKN 17/00).

Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika zaś podstawa ustalenia kosztów zużycia ciepła przypadających na lokal pozwanego. Same bowiem twierdzenia świadka K. K. (2) o stosowaniu przez powoda „odpowiedniego przelicznika” przy rozliczaniu kosztów ciepła są niewystarczające, gdyż nie mają oparcia w Regulaminie rozliczania kosztów ciepła i zimnej wody, przyjętym uchwałą nr 14/2013 z dnia 17.09.2013r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...)/45 w S..

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, że w powyższym zakresie postanowienia Regulaminu powinny być jasne i przejrzyste, tak aby każdy współwłaściciel mógł skontrolować wyliczenie należności na rzecz wspólnoty. Regulamin zatem powinien ustalać zasady rozliczania kosztów energii cieplnej zużytej bezpośrednio na ogrzanie odrębnych lokali mieszkalnych z uwzględnieniem współczynników korygujących. Inaczej mówiąc, właściciel odrębnego lokalu powinien płacić jedynie za siebie, a nie za właścicieli innych odrębnych lokali.

Tymczasem w sprawie niniejszej postanowienia ww. regulaminu są nieprecyzyjne. W istocie powód nie wykazał, że wyliczenia należnej od pozwanego opłaty odpowiadają ilości pobranego przez pozwanego ciepła. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można się oprzeć tak jak chce powód, tylko na kwitach z odczytu i rozliczeń indywidualnych kosztów lokalu pozwanego, dokonanych w dniu 28.07.2014r. za okres 2013/2014 i w dniu 01.06.2015r. za okres 2014/2015, bowiem nie odzwierciedlają one faktycznego zużycia ciepła przez pozwanego, przypadającego na lokal pozwanego. Ponadto powód nie kwestionował, że lokale sąsiednie są nieogrzewane, a przy wykazanych przez powoda zużyciu ciepła w lokalu pozwanego o pow. 32m<sup>2</sup> (20 % ogólnie zużytego ciepła przez cały budynek w sezonie grzewczym 2013/2014 oraz 37 % w sezonie 2014/2015) pojawia się uzasadniona wątpliwość, że pozwanemu naliczano zużycie ciepła również na ogrzanie innych lokali. Podkreślenia bowiem wymaga – jak wynika z zeznań świadka K.



K. (2) - że we wspólnocie zamontowane są dwa węzły cieplne, które wskazują zużycie ciepła łącznie na potrzeby ogrzewania ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Faktury z sezonu grzewczego zawierają zbiorcze zużycie energii na potrzeby CO-CW, bez rozróżnienia ile jest ciepła przeznaczone do ogrzania wody a ile jest przeznaczone na centralne ogrzewanie. Układ pomiarowy na węzłach mierzy jedynie ogólne zużycie ciepła, o czym była mowa wyżej i brak jest osobnych instrumentów pomiarowych dla potrzeb ciepła zużytego na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę. Rację ma Sąd Rejonowy, że przyjęcie powyższego przelicznika przez świadka K. K. (2), który zajmuje się zarządzaniem nieruchomością, nie tylko jest niezgodne z przyjętym regulaminem, ale budzi wątpliwości co do sposobu obliczania tego przelicznika. Jak wskazał K. K. (2) jest to przelicznik przyjmowany przez niego, który trudno podać jakiegokolwiek weryfikacji z punktu widzenia sposobu jego obliczenia, jak i przyjętej wysokości. Pozwany przelicznik ten wprost zakwestionował zeznając w charakterze strony. Powód powinien w sposób niebudzący wątpliwości wykazać koszty zużycia ciepła przypadające na lokal pozwanego w okresach grzewczych 2013/2014 i 2014/2015. Powód tymczasem, posługując się przelicznikami stosowanymi przez K. K. (2), w żaden sposób nie wykazał, że dochodzona przez niego kwota roszczenia odpowiada rzeczywistości.

Należy podkreślić, że zasady rozliczania energii cieplnej dostarczanej do budynków wspólnot mieszkaniowych zostały określone w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059). Zgodnie z art. 45 a pkt 4 koszty zakupu ciepła są rozliczane w opłatach pobieranych w tym przypadku od właścicieli lokali. Ich wysokość powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła. Odbiorcą ciepła jest najczęściej wspólnota mieszkaniowa, ponieważ z nią dostawca energii podpisuje umowę, jednak w takim wypadku występuje jedynie jako pośrednik a ostatecznym konsumentem usługi w zakresie dostaw ciepła do lokali są poszczególni właściciele, którzy z reguły nie mają możliwości zawarcia umów indywidualnych.

Stosownie do brzmienia art. 45 a pkt 10 ww. ustawy zasady rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe budynku winny być określone w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń, którego przyjęcie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i winno nastąpić albo w umowie zawartej pomiędzy właścicielami lub w uchwale właścicieli lokali (w przypadku tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej). Podkreślenia wymaga, że właściciele nie mogą dowolnie określać sposobu rozliczeń ciepła, lecz mają możliwość wyboru spośród metod, które zostały określone w art. 45 a ust. 8 Prawa energetycznego – oczywiście taką, która będzie dla nich dogodna i uwzględni rozwiązania techniczne istniejące w budynku.

W świetle powyższych rozważań, nie można za podstawę dokonanych wyliczeń uznać załącznika nr 5 do umowy rozliczeniowej z dnia 24.04.2013r. pomiędzy powodem a (...) Sp. z o.o., skoro strony nie wybrały metody dokonywanych rozliczeń ani nie wskazały prawidłowości stosowanych współczynników, zaś przyjęty przez (...) sp. z o.o. sposób rozliczania nie znajduje oparcia w regulaminie przyjętym przez powoda.

Reasumując, powód powinien wykazać prawidłowość zastosowanej metody rozliczenia z art. 45 a ust. 9 oraz współczynników korygujących, tak aby wykazać rzeczywistą ilość ciepła dostarczonego do lokalu powoda. Wobec niespełnienia powyższego Sąd I instancji prawidłowo oddalił powództwo, czego nie zmienił żaden z podniesionych przez apelującego zarzutów.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty poniesione przez pozwanego w tym postępowaniu złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, którego wysokość w kwocie 3.600 zł ustalono na podstawie § 2 ust. 5 w zw. z § 10, ust. 1, pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).