

*Sygn. akt III C 911/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: pom. biur. Tomasz Olipra

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 marca 2015 roku w W.

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w N.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w Z.

o uchylenie uchwały Nr 7/2014 z dnia 14 marca 2014 roku

1. uchyla uchwałę Nr 7/2014 w sprawie uchwalenia sposobu rozliczenia kosztów wytworzenia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397,00 PLN (trzysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 911/14

## UZASADNIENIE

W pozwie nadanym w dniu 10 czerwca 2014 roku powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w N. wносиła o uchylenie uchwały nr 7/2014 z dnia 14 marca 2014 roku podjętej przez właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w Z. w sprawie uchwalenia sposobu rozliczenia kosztów wytworzenia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w Z. oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) w Z. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną tworzą właściciele lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. – bezsporne. Powódka jest właścicielem 5 niewyodrębnionych lokali znajdujących się w budynku nr (...) – okoliczność bezsporna, lista członków pozwanej do innej uchwały z 2014 roku k. 31. Budynek pozwanej jest zasilany w energię cieplną z kotłowni, znajdującej się w budynku Wspólnoty, do której właściciele kupują paliwo gazowe propan-butan w butlach – dowód – zeznania członka zarządu pozwanej k. 74. Właściciele tworzący pozwaną podjęli na zebraniu w dniu 14 marca 2014 roku oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, łącznie stosunkiem udziałów 68,51% za uchwałą, przeciw głosowali właściciele reprezentujący 26,15% udziałów uchwałą numer 7/2014 w sprawie uchwalenia sposobu rozliczenia kosztów wytworzenia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania budynku Wspólnoty Mieszkaniowej w Z. w nieruchomości przy ul. (...) – dowód – uchwała k. 16-17. W § 1 uchwały właściciele określili, że w skład kosztów wytworzenia energii cieplnej wchodzi: koszty zakupionego gazu, koszty konserwacji i naprawy kotłowni i systemu centralnego ogrzewania, koszty dozorowe UDT, amortyzacja – dowód – uchwała k. 16. W § 2 właściciele postanowili

między innymi, że zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania wnoszone przez 12 miesięcy ustalane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, różnica pomiędzy ciepłomierzem głównym, a podzielnikami indywidualnymi stanowi koszt części wspólnej – dowód – uchwała k. 16. W § 3 postanowiono, że koszty ciepła ustalone dla okresu rozliczeniowego będą rozliczane między użytkowników lokali następująco: 1) koszty wynikające z kosztów utrzymania kotłowni rozlicza się proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, 2) koszty rozlicza się w proporcjach: a) 50% kosztów rozliczane jest proporcjonalnie do powierzchni. Opłata ta zawiera koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych takich jak: klatki schodowe, suszarnie, korytarze, ogrzewanie łazienek, w.c. oraz straty energii cieplnej w kotłowni w instalacji; b) 50% kosztów rozliczane jest wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania (koszty indywidualne) – dowód – uchwała k. 16-16verte. Zapis § 4 pkt 1 odwołuje się do współczynników wyrównawczych dla mieszkań z racji różnego pod względem energetycznym ich usytuowania w bryle budynku na podstawie wyliczonego zapotrzebowania na ciepło każdego mieszkania przez firmę odczytującą wskazania podzielnika co ma stanowić załącznik do uchwały – dowód – uchwała k. 16 verte. W § 4 pkt 2 postanowiono, że odczyty mierników kosztów odczytywane są w obecności użytkownika lokalu, a ust. 7 przewiduje, że w lokalach nie posiadających podzielników lub rezygnujących z tej formy rozliczenia ciepła wprowadza się opłatę zryczałtowaną określoną w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, powiększoną współczynnikiem 2,5 zaliczki określonej dla użytkowników lokali posiadających podzielniki – dowód – uchwała k. 16 verte. Powódka otrzymała uchwałę w dniu 29 kwietnia 2014 roku – okoliczność przyznana. Powódka skarży uchwałę powołując przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali podnosząc naruszenie prawa w szczególności art. 45a ust. 3, 4, 5 i 8 Prawa energetycznego, art. 12 ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 pkt 2 ustawy o własności lokali.

Zdaniem pozwanej uchwała odpowiada interesom właścicieli, zostały podjęte zgodnie z ustaleniami właścicieli, a ponadto odpowiadają zasadom stosowanym przez powódkę, przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z treścią przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) powództwo właściciela lokalu, który skarży uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Właściciel lokalu jest ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej 6 tygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli. Powódka nie uchybiła temu terminowi zawitemu nadając pozew w dniu 10 czerwca 2014 roku, a więc w terminie ustawowym od 29 kwietnia 2014 roku, tj. 6 tygodni od daty zawiadomienia jej o uchwale podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali każdy właściciel lokalu, nawet ten, który głosował za uchwałą może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Przepis art. 25 ust. 1 in fine mówi o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu. Przepis ten nie określa uprawnień właściciela lokalu jako uprawnień do żądania uchylenia uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie taka sama sankcja wadliwej czynności prawnej jak w podobnych przepisach prawa spółdzielczego uprawniającej sąd do uchylenia uchwały.

Sąd jest związany wskazaną przez powoda podstawą faktyczną i prawną powództwa. W granicach wskazanych przez powódkę Sąd dokonał oceny zaskarżonej uchwały.

Należy podzielić zarzuty powódki, z tym tylko, że do pozwanej nie należy stosować przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jedn. Dz. U. z 2012 roku poz. 1059 ze zm.), gdyż wytwarzając na potrzeby członków Wspólnoty Mieszkaniowej energii cieplnej nie jest przedsiębiorstwem energetycznym w rozumieniu przepisu art. 3 pkt 12 tej ustawy.

Ma rację powódka co do wadliwości wliczenia amortyzacji do kosztów wytworzenia energii cieplnej - § 1 pkt 4. Amortyzacja sprzętu stanowiącego wspólną własność właścicieli lokali nie jest opłatą wchodzącą w koszt wytworzenia energii cieplnej, ani wydatkami na koszty zarządu nieruchomością wspólną – art. 14 ustawy o własności lokali. Jest to odpis księgowy. Słusznie zarzuca powódka, że ustalenie w § 2 ust. 2 poboru zaliczek na koszty centralnego ogrzewania stosownie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej narusza zasady udziału właścicieli w wydatkach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Opłaty za dostawę energii cieplnej w części nieruchomości wspólnej to koszty zarządu tą nieruchomością i stosownie do przepisów art. 12 ust. 2 oraz 14 pkt 2 ustawy o własności lokali powinny być pokrywane przez właścicieli w stosunku do ich udziałów, a nie do metra kwadratowego powierzchni użytkowej ich mieszkania. Ponadto ten zapis uchwały jest niejasny. Nie wiadomo czy dotyczy zaliczki na rozliczenie poboru ciepła i jego wytworzenia na rzecz poszczególnych właścicieli, czy jest to zaliczka na rozliczenie poboru ciepła i jego wytworzenia do części wspólnych. Ma rację powódka podnosząc, że nie do pogodzenia z interesem gospodarczym właścicieli jest punkt 4 tego samego paragrafu 2. Właściciele ustalili, że koszt części wspólnej miałby stanowić różnicę pomiędzy odczytem ciepłomierza głównego, a podzielnikami indywidualnymi, które nie są ciepłomierzami. Skoro podzielnik nie jest przyrządem pomiarowym to jak w takim razie zostanie dokonany odczyt i różnica w pomiarze ciepła, która ma być kosztem części wspólnej? Ponadto zapis ten jest nie do pogodzenia z treścią § 3 uchwały, która bezwzględnie narusza przepisy art. 12 ust. 2, art. 14 pkt 2 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Kotłownia jest częścią wspólną i koszt jej utrzymania nie może być ustalony proporcjonalnie do powierzchni lokalu w m<sup>2</sup>. Utrzymanie części nieruchomości wspólnej to koszty zarządu tą nieruchomością i stosownie do przepisów art. 12 ust. 2 oraz 14 pkt 2 ustawy o własności lokali powinny być pokrywane przez właścicieli w stosunku do ich udziałów. Podział kosztów w proporcji 50/50, o którym mowa w § 3 pkt 2 uchwały jest niezgodny z przywoływanymi wyżej przepisami ustawy o własności lokali. Właściciele powinni zdefiniować koszty stałe i koszty zmienne, czego zaskarżona uchwała nie zwiera. Kosztami stałymi nie mogą być koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnodostępnych, łazienek, wc, straty energii cieplnej w kotłowni i w instalacji. Z pośród wszystkich lokali należących do właścicieli tylko dwie łazienki nie mają grzejnika i z tej przyczyny właściciele zdecydowali o nie odczytywaniu podzielników ciepła we wszystkich łazienkach i wc. Przyjęli także że odczyt może być zaburzony użyciem ciepłej wody w łazience, co nie jest dowiedzione. Powódka ma rację, że tak przyjęty sposób liczenia narusza interesy gospodarcze właścicieli, nie skłania do oszczędności energii cieplnej, nakłada zwiększone opłaty na tych, którzy mogliby zużywać mniej energii cieplnej. Przede wszystkim nie wiadomo na jakiej zasadzie koszt ogrzania takich pomieszczeń jak ogólnodostępne, łazienki, wc, straty energii w kotłowni i instalacji to koszty stałe?. Załącznik z określeniem współczynników wyrównawczych został powódce doręczony, stąd zarzut, że nie był częścią uchwały stał się bezprzedmiotowy. W ponownie oznaczonym § 4 pkt 2 (jest to prawdopodobnie pomyłka) zaskarżonej uchwały mowa o odczytach mierników ciepła w lokalach. W innej części uchwały mowa jest o podzielnikach ciepła. Jest więc zaskarżona uchwała co najmniej nieprecyzyjna, gdyż w lokalach nie ma mierników ciepła, a są podzielniki ciepła. Uchwała nie precyzuje sposobu liczenia ryczałtu – pkt 7 paragrafu 4, mowa jest tylko o wprowadzeniu miesięcznej opłaty zryczałtowanej, określonej zł/m<sup>2</sup>.

To wszystko mając na uwadze Sąd uznał, że uchwała nr 7/2014 jest sprzeczna z prawem, tj z cytowanymi przepisami ustawy o własności lokali i narusza interesy powódki jako właściciela – art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

O kosztach sąd orzekł na mocy art. 99 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c.. Na koszty powódki składają się: opłata stała od pozwu oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości określonej w § 10 ust 1 pkt 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 490) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.