

Sygn. akt I C 671/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 roku

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jacek Modras

Protokolant: sekr. sądowy – stażysta Bożena Odrowąż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2014 roku w Nowym Dworze Mazowieckim

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

przeciwko D. Z. i L. Z.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w N. na rzecz pozwanych D. Z. i L. Z. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 21 sierpnia 2014 roku

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) w N. (dalej również jako: Wspólnota) w pozwie z 9 lipca 2013 roku (po sprecyzowaniu pismem z dnia 18 września 2014 roku, k. 88–91) domagała się zasądzenia od pozwanych D. Z. i L. Z. solidarnie kwoty 5.042,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.268,59 zł od dnia 1 czerwca 2013 roku oraz od kwoty 773,73 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również zasądzenia kosztów postępowania.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że pozwani są właścicielami lokalu i członkami Wspólnoty. Pozwani od kilku lat kwestionują rozliczenie kosztów ogrzewania i zalegają z opłatami. Lokal pozwanych nie ma podzielnika kosztów ogrzewania, a rozliczeń dokonywała spółka M., spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., z którą Wspólnota zawarła umowę. Na dochodzą przez stronę powodową kwotę składają się niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania za lata 2008–2012 w wysokości 4.055,35 zł, niedopłata bieżących zaliczek (łącznie z niedopłatą z tytułu rozliczenia 4.250,99 zł), odsetki w wysokości 773,73 zł oraz koszty upomnień w wysokości 17,60 zł.

W dniu 22 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim wydał nakaz zapłaty, w którym uwzględnił powództwo w całości (k. 56).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 62–68) pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwani zarzucili, że wielokrotnie zwracali się do Wspólnoty o przedstawienie informacji co do sposobu rozliczenia ogrzewania, ale nigdy nie otrzymali wiarygodnych danych. Uchwały wspólnoty nie wskazywały sposobu rozliczenia. Dopiero od 2013 roku wprowadzony został szczegółowy regulamin. Dalej pozwani zarzucili, że roszczenie Wspólnoty nie zostały dostatecznie sprecyzowane. Zakwestionowali zasadność dochodzenia odsetek, skoro

opłaty pobierał ostatecznie podmiot zewnętrzny. Powołali również zarzut przedawnienia oraz podważyli umocowanie pełnomocnika Wspólnoty.

Bezsporne między stronami było, że pozwani są członkami Wspólnoty – właścicielami lokalu nr (...), jak również to, że w ich lokalu nie został zamontowany podzielnik kosztów ogrzewania i z tego względu przy rozliczeniach tych kosztów traktowany był przez Wspólnotę jako lokal „nieopomiarowany”.

Nie było sporu również co do faktu, że Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w budynku Wspólnoty (znajdujący się w aktach sprawy na k. 76–82) obowiązuje we Wspólnocie od 1 stycznia 2013 roku (tę okoliczność potwierdza pismo z k. 9, jakkolwiek samej uchwały nr (...), która wprowadziła regulamin, do akt nie przedłożono).

Za bezsporne Sąd przyjął również, że zgodnie z kartoteką konta pozwanych za okres od marca 2009 do maja 2013 roku saldo na subkoncie 1 „Czynsz i zaliczka” wykazywało nadpłatę w wysokości 194,90 zł. Kartoteka obejmowała pozycje należności: „Czynsz”, „Woda-roz.” oraz „CO-rozlicz.”. Kartoteka z k. 243–250 (kartoteka została załączona już przy pozwie na k. 34–40, ale okazała się niekompletna) została przedłożona do akt przez stronę powodową, ale nie jest podpisana, zatem nie stanowi dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Pozwani kwestionowali te pozycje w kartotece, które dotyczyły rozliczenia centralnego ogrzewania, nie podważali natomiast, że na subkoncie 1 „Czynsz i zaliczka” wykazana była nadpłata – tę zatem okoliczność Sąd przyjął jako bezsporną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 16 grudnia 2002 roku Wspólnota (działająca przez Z.spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N., dalej jako: Z.) zawarła ze spółką M., spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej jako: spółka M.), umowę o wprowadzenie elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania (§ 1). Spółka M. zobowiązała się również do przeprowadzenia raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, serwisu rozliczeniowego, obejmującego podział i rozliczenie kosztów zużytego ciepła według załącznika (§ 2).

Dowód: umowa z 16.12.2002 roku, k. 92–96.

Od 2008 roku spółka M. – na podstawie ustaleń z Z. – w przypadku lokali nieopomiarowanych stosowała metodę szacowania ilości jednostek do rozliczenia na podstawie najwyższego zużycia jednostkowego w lokalu w budynku. Polegało to na wyszukaniu lokalu o największej ilości jednostek odczytanych z podzielników, przeliczeniu jednostek na powierzchnię lokalu, a następnie pomnożeniu otrzymanej wartości przez powierzchnię lokalu nieopomiarowanego.

Dowód: pismo M. sp. z o.o. z 1.06.2009 r., k. 114;

warunki rozliczenia kosztów ogrzewania, k. 117;

pismo M. sp. z o.o. z 21.05.2012, k. 126;

zeznania świadka P. B., k. 157;

zeznania świadka T. Z. k. 158.

Kierując się wyżej wymienionymi zasadami spółka M. obliczyła, że za rok 2008 pozwani mieli niedopłatę w wysokości 313,97 zł, za rok 2009 – 895,44 zł, a za rok 2010 – 1.106.30 zł.

Dowód: łączne rozliczenie kosztów, k. 121–123.

W uchwale właścicieli lokali z 28 lutego 2007 roku (która weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2007 roku) ustalono wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie w wysokości 2,49 zł za m² lokalu. Postanowienie to powtórzono w uchwale z 26 lutego 2008 roku (która weszła w życie 1 marca 2008 roku), z 3 marca 2009 roku (która weszła w życie 1 kwietnia 2009 roku). W uchwale z 25 lutego 2010 roku (która weszła w życie 1 marca 2010 roku) stawka pozostała bez zmian,

ale wyróżniono lokale opomiarowane i nieopomiarowane (choć stawka była identyczna). W uchwale z 15 lutego 2011 roku (która weszła w życie 1 marca 2011 roku) stawka została podniesiona – zarówno dla lokali opomiarowanych, jak i nieopomiarowanych – do kwoty 2,74 zł. Takie samo postanowienie zawarte zostało w uchwale z 13 marca 2012 roku (która weszła w życie 1 kwietnia 2012 roku).

Dowód: uchwała z 28.02.2007 roku, k. 129;

uchwała z 26.02.2008 roku, k. 130;

uchwała z 3.03.2009 roku, k. 131;

uchwała z 25.02.2010 roku, k. 132;

uchwała z 15.02.2011 roku, k. 133;

uchwała z 13.03.2012 roku, k. 134.

W piśmie z 16 marca 2010 roku Prezes Z. poinformował właścicieli lokali Wspólnoty, że zgodnie z uchwałą nr (...) z 25 lutego 2010 roku nadwyżkę na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie postanowiono rozliczyć indywidualnie na lokal, a niedopłatę na świadczeniach – pokryć z nadwyżki na kosztach eksploatacji.

W piśmie z 1 marca 2011 roku Prezes Z. poinformował właścicieli lokali Wspólnoty, że zgodnie z uchwałą nr (...) z 15 lutego 2011 roku nadwyżkę na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie postanowiono rozliczyć indywidualnie na lokal. Zgodnie zaś z uchwałami nr (...) i (...) nadwyżkę nad kosztami za ciepło dostarczone do budynku postanowiono rozliczyć wg udziałów, wg zasad określonych dal roku rozliczeniowego 2009 i jednocześnie wg warunków rozliczenia z dnia 18 stycznia 2010 roku.

W piśmie z 20 marca 2012 roku główny księgowy Z. poinformował właścicieli lokali Wspólnoty, że zgodnie z uchwałą nr (...) z (...) marca 2012 roku nadwyżkę na centralnym ogrzewaniu i ciepłej wodzie postanowiono rozliczyć indywidualnie na lokal. W piśmie poinformowano również, że Wspólnota nie przyjęła regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej (uchwała nr (...)).

Dowód: pismo z 16.03.2010 roku, k. 70–71;

pismo z 1.03.2011 roku, k. 72–73;

pismo z 20.03.2012 roku, k. 74–75.

We wspomnianym wcześniej Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Części III, § 3 ust. 3 postanowiono, że do lokali nieopomiarowanych stosuje się taką samą metodę rozliczenia, jaką dotychczas, tj. ryczałtowe rozliczenie polegające na ponoszeniu opłat związanych z ogrzewaniem mieszkania wg opłat lokalu, który był opomiarowany i zużył najwięcej jednostek za 1 m².

Dowód: Regulamin rozliczania kosztów c.o., k. 76–82.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów oraz zeznań świadków P. B. i T. Z..

Wspomniane dokumenty nie były co do ich mocy dowodowej kwestionowane przez strony postępowania, nie budziły również w tym zakresie wątpliwości Sądu.

Sąd dał również wiarę przesłuchwanym w sprawie świadkom, brak bowiem podstaw, by te zeznania kwestionować. Sposób rozliczania kosztów w lokalach nieopomiarowanych, podany przez świadków, potwierdzają pisma spółki M..

W sprawie dopuszczony został również dowód z opinii biegłego w zakresie m.in. centralnego ogrzewania (k. 182–195), na wniosek strony powodowej. Do opinii tej zarzuty wniosły obie strony (k. 214–216 oraz k. 221–223), a strona powodowa wniosła nadto o sporządzenie opinii uzupełniającej (k. 264). Sąd oddalił ów wniosek postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2014 roku (k. 264). Ostatecznie bowiem do rozstrzygnięcia sprawy opinia biegłego nie była konieczna, zatem zlecenie biegłemu opinii uzupełniającej prowadziłyby jedynie do przewłoki postępowania (art. 217 § 3 k.p.c.) i mnożenia kosztów.

Sąd Rejonowy rozważył, co następuje.

Powództwo Wspólnoty nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd nie podzielił zastrzeżeń pozwanych co do pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu, reprezentującego powódową Wspólnotę. Dwa podpisy pod pełnomocnictwem (k. 7) są czytelne („D.” i „D. (1)”). Z uchwały nr (...) (k. 128) wynika, że osoby te rzeczywiście wchodziły w skład zarządu, a już podpisy dwóch członków wspólnoty wystarczają dla skuteczności udzielenia pełnomocnictwa (art. 21 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej jako: u.w.l.)

Nie było w sprawie sporu co do tego, że w lokalu pozwanych nie zainstalowano urządzenia, które pozwalałoby na rozliczenie kosztów energii cieplnej wg faktycznego zużycia. Nie jest to sytuacja odosobniona i była już przedmiotem rozważań orzecznictwa. Przyjmuje się, że wówczas całą instalację ciepłą, a więc oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali i jako takie stanowi przedmiot współwłasności przymusowej (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 roku, sygn. akt III CZP 28/06, OSNC 2007/3/40). Pogląd ten należy w pełni podzielić, bowiem w takiej sytuacji nie ma – w odniesieniu do instalacji – możliwości wyraźnego oddzielenia strefy współwłasności przymusowej oraz strefy wyłącznej własności właściciela (właścicieli) lokalu.

Uznanie instalacji ciepłej służącej do ogrzewania poszczególnych lokali oraz pozostałych części budynku za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii cieplnej do takiej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 14 pkt 1 u.w.l. Znajduje to potwierdzenie w art. 22 ust. 3 pkt 8 u.w.l., w którym ustawodawca zaliczył do kosztów zarządu nieruchomością wspólną część kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali. Należy podkreślić, że ustalenie wskazanych kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, jest – na podstawie art. 22 ust. 3 u.w.l. – jedną z wielu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na jej dokonanie. To oznacza, że zarząd wspólnoty może ustalić sposób obliczania kosztów związanych z ogrzewaniem lokalu nieopomiarowanego, ale tylko po wyrażeniu na to zgody przez właścicieli lokali.

W przedmiotowej sprawie Wspólnota nie wykazała, by jej zarząd uzyskał wyrażoną w formie uchwały zgodę właścicieli na ustalenie zasad rozliczania kosztów ogrzewania w latach 2008–2012. Przedłożone przez stronę powodową uchwały z lat 2007–2012 ustalały jedynie zaliczki na koszty ogrzewania, ale nie wspominały w ogóle o sposobie rozliczania niedoboru lub nadwyżki tych kosztów. Pozwani przedłożyli z kolei informację o uchwałach (ale nie same uchwały) z lat 2010–2012 z lakonicznym stwierdzeniem, że nadwyżkę kosztów należy rozliczyć na lokal. Brak jakichkolwiek dowodów na to, by właściciele podjęli uchwałę dotyczącą zasad rozliczeń kosztów ogrzewania w latach 2008–2012. Dopiero od stycznia 2013 roku we Wspólnocie wszedł w życie odpowiedni regulamin rozliczeń, wprowadzony – zgodnie z przepisami u.w.l. – uchwałą właścicieli lokali.

Ze względu na brak odpowiedniej uchwały właścicieli lokali zarząd nie mógł ustalać zasad rozliczania kosztów ogrzewania w lokalach nieopomiarowanych przed 2013 rokiem. Takie działanie stanowiło przekroczenie jego

kompetencji, a ustalone samowolnie zasady rozliczeń nie mogą być podstawą do dochodzenia roszczeń od właścicieli lokali.

Sąd dostrzega, że wprowadzenie zasad rozliczania kosztów energii cieplnej może napotykać na przeszkody ze strony poszczególnych właścicieli lokali, którzy mogą głosować przeciwko podjęciu odpowiedniej uchwały i przez to uniemożliwić jej przyjęcie. Zarząd nie może jednak w takich sytuacjach rozszerzać swoich kompetencji ponad zakres ustawowy i omijać wymogu uzyskania zgody właścicieli, nawet jeśli kieruje się dobrze pojętym interesem wspólnoty jako całości. Należy zauważyć, że ustawodawca wprowadził odpowiedni mechanizm, który pozwala rozwiązać patowe sytuacje we wspólnotach. Zgodnie bowiem z art. 24 u.w.l. w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. Zarząd powodowej Wspólnoty z tej możliwości nie skorzystał, lecz samowolnie, niezgodnie z przepisami u.w.l, wykroczył poza swoje kompetencje i podjął czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Odnośnie tej części żądania pozwu, która dotyczyła niedopłaty bieżących zaliczek, Wspólnota nie wykazała wysokości roszczenia. Niewątpliwie właściciele lokali są obowiązani do uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu (art. 14 u.w.l.). Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie pozwala również na ustalenie wysokości zaliczek. Jak już jednak wspomniano, do pozwu dołączono jedynie niepodpisaną kartotekę, z której zresztą wynika, że jeśli chodzi o zaliczki, to na koncie pozwanych widniała nadpłata, a nie – niedopłata. Nie zostało wykazane, w jaki sposób Wspólnota wyliczyła niedopłatę w wysokości 195,64 zł (=4.250,99 – 4.055,35); można domniemywać, że jest to niedopłata z tytułu rozliczenia opłat za wodę (poz. oznaczone „Woda.roz.” – jedyne poza „Czynszem” i „CO-rozlicz.”), które jednak nie było przedmiotem niniejszego postępowania.

Niezasadność powództwa co do kwoty głównej pociąga za sobą niezasadność żądania odsetek i kosztów upomnienia.

Dlatego powództwo należało oddalić w całości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z zasadą, że strona przegrywająca powinna zwrócić niezbędne koszty procesu stronie wygrywającej. Pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego przez radcę prawnego, dlatego na ich rzecz należało zasądzić kwotę 1.200 zł (§ 6 pkt 4 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 jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490). Sąd nie uwzględnił opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, brak bowiem w aktach dowodu jej uiszczenia.

Sekr./Proszę:

1. odnotować uzasadnienie;
2. odpis uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi strony powodowej (r. pr. M. L.);
3. kal. 21 dni bądź z apelacją.