

Sygnatura akt III C 529/23

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2024 roku

**Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie**, w Wydziale III Cywilnym,

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Rejonowego Grzegorz Szacoń

Protokolant: Sekretarz sądowy Agnieszka Majewska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2024 roku, w S.,

na rozprawie,

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.**,

przeciwko pozwanej **K. D.**,

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 18.143,23 złotych (osiemnastu tysięcy stu czterdziestu trzech złotych dwudziestu trzech groszy), wraz z liczonymi w stosunku rocznym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 września 2021 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej K. D. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. kwotę 4.617 złotych (czterech tysięcy sześciuset siedemnastu złotych), tytułem kosztów procesu, wraz z liczonymi w stosunku rocznym odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sędzia SR Grzegorz Szacoń

Sygnatura akt III C 529/23

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 października 2021 r. powódka - **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w S.** wniosła o zasądzenie od pozwanej **K. D.** kwoty 18.143,23 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 28.09.2021 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od orzeczonej nakazem kwoty kosztów za okres od dnia uprawomocnienia się nakazu zapłaty do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że wymagalność roszczenia jest określona dla każdej z miesięcznych nieopłaconych przez pozwanego zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, tj. 1.430,82 zł – wymagalność 11.10.2020, 1.430,82 zł – wymagalność 11.11.2020, 1.430,82 zł – wymagalność 11.12.2020, 1.445,12 zł – wymagalność 11.01.2021, 1.445,12 zł – wymagalność 11.02.2021, 1.445,12 zł – wymagalność 11.03.2021, 1.445,12 zł – wymagalność 11.04.2021, 1.445,12 zł –wymagalność 11.05.2021, 1.445,12 zł – wymagalność 11.06.2021, 1.445,12 zł – wymagalność 11.07.2021, 1.467,42 zł – wymagalność 11.08.2021 i 1.467 zł – wymagalność 11.09.2021. Ponadto należność wynika z rozliczenia mediów za II półrocze 2020 – 311,98 zł – wymagalność 17.09.2021. Odsetki od wymienionych wyżej kwot zostały skapitalizowane na dzień 27.09.2021 r. i jest to kwota 488,11 zł, a jej wymagalność przypada na dzień 28.09.2021 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano także, że pozwana jest właścicielem lokalu mieszkalnego wchodzącego do zasobu mieszkaniowego powódki. Zgodnie z księgą wieczystą powierzchnia lokalu powódki wynosi 159,28 m<sup>2</sup>. Niniejszym pozwem powódka domaga się zapłaty na jej rzecz należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ogrzewania, funduszu remontowego oraz innych opłat związanych z utrzymaniem lokalu pozwanej (konserwacja, wywóz śmieci ciepła i zimna woda). Na kwotę 18.143,23 zł składa się: zaległość z tytułu zaliczek w kwocie 17.343,14 zł, rozliczenie mediów za II półrocze 2020 r. w kwocie 311,98 zł i skapitalizowane odsetki na dzień 27.09.2021 r. w kwocie 488,11 zł. Zaliczki za okres objęty pozwem, tj. od października do grudnia 2020 r. wynosiły 1.430,82 zł miesięcznie, od stycznia 2021 r. do lipca 2021 r. wynosiły 1.445,12 zł, od stycznia 2021 r. do lipca 2021 r. wynosiły 1.467,42 zł. Rozliczenie kosztów energii za centralne ogrzewanie odbywa się na podstawie przyjętego uchwałą regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej. Zaliczka na koszty ogrzewania jest ustalana na podstawie zużycia i wyliczana na dany okres. Do lipca 2021 r. obowiązywała zaliczka w wysokości 4,94 zł za m<sup>2</sup> a od sierpnia 2021 r. zaliczka wysokości 5,08 zł za m<sup>2</sup>. Termin płatności każdej zaliczki upływa 10 każdego miesiąca. Powódka zaznaczyła, iż pozwana nie kwestionowała swojego zadłużenia względem Wspólnoty Mieszkaniowej w odpowiedzi na otrzymane wezwanie do zapłaty.

Pozwana – **K. D.** w sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana wskazała, że kwestionuje wysokość należności wskazanych w pozwie zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Wspólnota mieszkaniowa błędnie przyjmuje powierzchnię nieruchomości, udziały poszczególnych współwłaścicieli, oraz nie dba o prawidłowe ustalenie udziałów w częściach wspólnych przy obliczaniu wysokości opłat przypadających na dany lokal mieszkalny, co ma bezpośredni wpływ na opłaty zaliczek pozwanej. Od marca 2013 r. we wspólnocie zmienił się sposób naliczenia opłat z funkcjonującego do tego czasu wg m<sup>2</sup> na udziały. Pozwana została obciążona niesłusznie opłatami, za które w żaden sposób nie powinna ponosić kosztów. Ze względu na to, że sprawy te dotyczą bezpośrednio byłych lub aktualnych członków zarządu pozwana nie jest w stanie dotrzeć do całości dokumentacji, ponieważ informacje blokowane są przez zarząd wspólnoty, jak i zarządcę nieruchomości firmę (...) Sp. z o.o.

Pozwana przedstawiła w dalszym wywodzie, że aktem notarialnym z dnia 12.09.2001 (Repertorium A numer (...) Notariusz C. P. ul. (...) w S.) dokonano połączenia nieruchomości (front i oficyny) i sprostowano udziały w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z tym aktem powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosiła 2.987,17 m<sup>2</sup>. W następnych latach nie dokonywano zmian w powierzchni całkowitej nieruchomości, która wg księgi wieczystej nieruchomości do listopada 2019 r. wynosiła 2.987,19 m<sup>2</sup>. Tymczasem według zarządu wspólnoty mieszkaniowej (powódki) i zarządcy do 2019 r. powierzchnia użytkowa nieruchomości wynosiła 3.079,70 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa nieruchomości powiększyła się o 92,51 m<sup>2</sup>, a udziały współwłaścicieli nie uległy zmianie. Bezskutecznie próbowali wyjaśnienia takiej sytuacji od lat: pozwana jak również jej matka I. D. – opiekun prawny Ł. G., jak również inny członek wspólnoty mieszkaniowej D. M.. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej jak również (...) Sp. z o.o. nie potrafił dotychczas wyjaśnić tej sytuacji, jak również ukrywał informacje pomimo posiadanej wiedzy na ten temat i przez lata nie dokonał zmian pomimo ciężącego na nich obowiązku dokonywania zmian w udziałach. Zarządca nieruchomości firma (...) Sp. z o.o. wraz ze zmianami powierzchni całkowitej nieruchomości pobierał wyższe opłaty za zarządzanie nieruchomością, co ma bezpośredni wpływ również na opłatę za poszczególne udziały, w tym również udziały nieruchomości o której mowa w pozwie. Proceder ten trwa od lat. 92,51 m<sup>2</sup> o których mowa w niniejszym punkcie dotyczą spornego okresu, co w przeliczeniu na udziały stanowi 31 udziałów. (...)70 m<sup>2</sup> z planu gospodarczego – 2987,19 m<sup>2</sup> z księgi wieczystej równa się 92,51 m<sup>2</sup>. 97,33 m<sup>2</sup> / 2.987,19 m<sup>2</sup> x 1000 równa się 31 udziałów. W wyniku zawyżonej powierzchni użytkowej nieruchomości o 92,51 m<sup>2</sup> koszty wynikające z utrzymania nieruchomości są wyższe o 31 udziałów, co daje rocznie kwotę rzędu 2.500 zł rocznie, którymi obciąża się współwłaściciele w tym pozwana. Na prowadzonych do tej pory sprawach sądowych przedstawiciele zarządcy nie potrafili wyjaśnić różnicy wynikającej z zawyżonej powierzchni użytkowej w stosunku do księgi wieczystej. Sytuacja na dzień dzisiejszy została jeszcze bardziej zagmatwana. W 2019 roku dokonano zmian wpisu w księdze wieczystej całej nieruchomości. Dokładnie te same 25 lokali, zamiast dotychczasowych 2987,19 m<sup>2</sup> miały 2540,86 m<sup>2</sup>. W obiegu są cztery wersje powierzchni całkowitej

nieruchomości: 2987,19 m<sup>2</sup> wg księgi wieczystej do dnia 19 stycznia 2019, 3079,70 m<sup>2</sup> wg planów gospodarczych Zarządcy nieruchomości, za które zarządca pobiera opłaty, 2540,86 m<sup>2</sup> wg księgi wieczystej od dnia 19 stycznia 2019 i 3079,09 m<sup>2</sup> wg księgi wieczystej stan na dzień 31.01.2022.

Dokonywane zmiany w księdze wieczystej nieruchomości są dokonywane w zależności od potrzeb i w zależności od zarzutów stawianych przez pozwaną i nie mają żadnego odzwierciedlenia w rzeczywistości, o czym świadczy chociażby fakt, że lokal T. R. ma powierzchnię 187,81m<sup>2</sup> przy (...) udziałów, a lokal pozwanej 159,28 m<sup>2</sup> przy (...) udziałów. Spór pomiędzy powodową wspólnotą a pozwaną (a wcześniej z poprzednią właścicielką lokalu – babcia pozwanej) toczy się od wielu lat i stanowi efekt licznych zaniechań po stronie Wspólnoty. W przypadku praw ściśle ze sobą związanych udziały właścicieli lokali w nieruchomości są od siebie zależne – wykazanie tego typu nieprawidłowości w sposób wyraźny obala domniemanie zgodności z rzeczywistym stanem prawnym. Nieprawidłowe ustalenie udziałów dla jednego z lokali rzutuje bowiem na wysokość pozostałych udziałów. Na podstawie wniosku Urzędu Miasta S. z dnia 17.01.2019 dokonano w kwietniu 2019 zmian w zapisach dotyczących nieruchomości, a mianowicie połączono dwie nieruchomości i zamiast dotychczasowej powierzchni całkowitej 2.987,19 m<sup>2</sup>, pojawiła się liczba 2540,86 m<sup>2</sup> która nijak ma się do dotychczasowych zapisów, tym bardziej że w dalszym ciągu funkcjonuje zapis w księdze wieczystej nieruchomości lokalu 7c z (...) udziałami i powierzchni ponad 187 m<sup>2</sup> oraz 3b z (...) udziałami i powierzchni ponad 159 m<sup>2</sup>.

Pozwana wniosła też zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego przez nieprawidłowe ustalenie wysokości udziałów przez powodową wspólnotę, oraz faktycznego ponoszenia przez pozwaną kosztów zarządu nieruchomością wspólną za właścicieli lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej zostały zaniżone. Powodowa wspólnota powinna dokonać zmiany wpisów w zakresie wysokości udziałów i prawidłowego naliczania opłat. Taki obowiązek ciąży na powodce z mocy art. 29 ustawy o własności lokali i powinien być wykonywany na bieżąco. Tymczasem powodka nie wykonuje swego obowiązku, co widać w ewidentny sposób porównując treść ksiąg wieczystych (...). Powyższe wyraźnie świadczy, że powództwo zostało wniesione z naruszeniem zasad współzycia społecznego, co powinno skutkować oddaleniem powództwa. Członkowie wspólnoty mają bowiem świadomość, że udziały w nieruchomości wspólnej, będące podstawą do ustalenia wysokości opłat, ustalone są w sposób wadliwy, jednakże powodowa wspólnota przez lata nie poczyniła starań, aby ten stan rzeczy zmienić. W skład zasobów mieszkaniowych Gminy M. S. wchodzi kilka mieszkań we wspólnocie mieszkaniowej Św. W. 1. Gmina M. S. posiadała w okresie obejmującym niniejszy pozew 166/1000 udziałów co nie odzwierciedla rzeczywistych posiadanych m<sup>2</sup> w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości. Wg informacji TBS-u Gmina M. S. posiada 538,84 m<sup>2</sup> Zgodnie z księgą wieczystą przy tych nr Gmina M. S. powinna posiadać w okresie spornym 180 udziałów. Oznacza to, że również w tym przypadku pozwana obciążana jest kosztami, których w żaden sposób nie powinna ponosić.

Pozwana wskazała także, że opłata za centralne ogrzewanie w Galerii (...), którą wynajmuje G. W. i w której pracuje A. W. członek zarządu wspólnoty mieszkaniowej co prawda nie dotyczy udziałów w nieruchomości wspólnej, ale dotyczy nieprawidłowości w naliczaniu opłat za centralne ogrzewanie. Od wielu lat pozwana upomina się o prawidłowe obliczanie opłat za centralne ogrzewanie w lokalu Galerii (...) wcześniej Galeria (...). Galeria ta ma ponad 7 m wysokości i ilość energii potrzebnej do ogrzania tego lokalu jest co najmniej podwójna w stosunku do innych lokali (inne lokale (...) – 3,90 m wysokości) znajdujących się w nieruchomości. Opłaty za centralne ogrzewanie obliczane są według m<sup>2</sup>, co przy powierzchni 113 m<sup>2</sup> przy wysokości 7 m Galerii (...) powoduje mocno zaniżone opłaty, których ciężar ponosi pozwana. Lokal ze wszystkich stron jest lokalem szczytowym, gdzie ciepło przenika na zewnątrz. W ostatnich latach (...) Sp. z o.o. wspólnie z zarządem wspólnoty stale zmniejszał powierzchnię grzewczą nieruchomości z nieustalonych przyczyn, przy nie zmieniającej się powierzchni całkowitej nieruchomości, co powoduje zwiększenie opłat za centralne ogrzewanie za m<sup>2</sup>. Na powierzchnię grzewczą nieruchomości składa się suma wszystkich lokali w których zainstalowane są grzejniki ciepła. Tymczasem w budynku znajdują się lokale, w których zainstalowane były lub są grzejniki ciepła, a które nie były uwzględniane w całkowitej powierzchni grzewczej, lub też w wyniku ich użytkowania na długi okres czasu wyłączane były grzejniki, co ma wpływ na ciepło w sąsiadujących lokalach

i wpływ na opłatę za zużycie w pozostałych lokalach w tym pozwanej. Lokale te to: pracownia malarska R. T. (powierzchnia 80 m<sup>2</sup>). (...) ta została w roku 2013 przerobiona na mieszkanie, w którym mieszka córka R. T. – J. T., z mężem i synem, która do marca 2016 była członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Do takich zmian wymagana jest dokumentacja o zmianie przeznaczenia złożona w Urzędzie Miejskim, projekt wykonanych zmian oraz zatwierdzenie przez konserwatora zabytków, ponieważ budynek znajduje się pod patronatem konserwatora zabytków, jak również uchwała współwłaścicieli nieruchomości. Według posiadanej wiedzy, do pracowni malarskiej przerobionej na mieszkanie dobudowany został jeden pokój (dla dziecka) z części wspólnych na strychu, co nie znajduje odzwierciedlenia w udziałach. Również dobudowane zostały kaloryfery, co ma wpływ na zużycie ciepła w całej wspólnocie w tym na opłaty za centralne ogrzewanie pozwanej. Pozwana zwracała się do TBS-u Gmina M. S. pismem z dnia 24.05.2016 o udzielenie informacji dotyczących tej sytuacji, do dnia dzisiejszego nie uzyskała żadnej odpowiedzi. W czerwcu 2018 roku zmarł R. T., który wynajmował lokal od TBS. Córka J. T. po śmierci ojca opuściła ten zajmowany lokal Św. W. 1/15 i przenieśli się do lokalu Św. W. 1/3a w tej samej nieruchomości. W grudniu 2019 przeniosła się z powrotem z mężem i synem do lokalu Św. W. 1/15, a lokal Św. W. 1/3a jest obecnie przez męża J. T. remontowany. Pozwana nie podnosiła by tego tematu w ogóle, gdyby nie fakt, że lokal (pracownia malarska Św. W. 1/15) od czerwca 2018 do grudnia 2019 był zamknięty i „czekał” na zakończenie postępowania spadkowego po zmarłym R. T., pomimo tego że nie był przedmiotem postępowania spadkowego. W tym czasie lokal nie był prawdopodobnie ogrzewany, co miało wpływ na zużycie energii cieplnej w bryle budynku, poprzez wpływ na sąsiadujące lokale poprzez przenikanie ciepła do sąsiadujących lokali.

Ponadto lokal T. R. opisany w punkcie 2, do którego przynależy pracownia o pow. ponad 46 nr, która przez lata była w nieruchomości wykazywana jako nie posiadająca grzejników i nie podlegała pod rozliczenia oraz nie była ujmowana w całkowitej powierzchni grzewczej nieruchomości. Tymczasem podczas remontu lokalu latem 2019 z tejże pracowni zdemontowane zostały grzejniki. Oznacza to nic innego, jak to, że za tą powierzchnię nie naliczane były żadne opłaty z tytułu opłat za centralne ogrzewanie. Nawet gdyby nie było grzejników, to pracownia ta połączona jest fizycznie (schodami) z pozostałą częścią lokalu i stanowiła całość o powierzchni ponad 187 m<sup>2</sup> i ciepło z pozostałych pomieszczeń dostawało się do pracowni w sposób naturalny. W związku z tym zużycie ciepła całego lokalu było nieadekwatne do innych lokali, przez co opłaty znacznie zaniżone i obciążające pozostałe lokale w tym pozwaną. Pozwana wskazała także na lokal W. S. - ul. (...), (...)-(…) S.. W lokalu, którego właścicielem była Gmina M. S., zarządzanym przez TBS, przylegającym do lokalu (...) mieszkali przez wiele lat państwo K.. Lokal był zadłużony na około 150.000 zł. W czerwcu 2016 dokonano eksmisji państwa K., a w dniu 08 lutego 2017 powodowa wspólnota podjęła uchwałę o połączeniu lokalu gminy M. S. z lokalem W. S. na rzecz W. S.. W grudniu 2018 lokal sprzedano W. S. w okolicznościach budzących wątpliwości. W okresie od czerwca 2016 do grudnia 2018 (2,5 roku) lokal ten był, wg oświadczenia W. S. w innej sprawie (prowadzonej przez pozwaną o zarząd przymusowy), zaplombowany i przez nikogo nie używany. Lokal ten wyposażony jest w grzejniki. W związku z tym, jeśli lokal jest wyposażony w grzejniki i był rzekomo zaplombowany, to kto ponosił koszty ogrzewania za ten lokal (ponad 70 m<sup>2</sup>). Jeśli lokal nie był ogrzewany, to miało to znaczący wpływ na opłaty innych współwłaścicieli w tym pozwanej ze względu na wpływ przenikania ciepła do innych lokali. Sytuacja ta co prawda poprzedza okres sporny niniejszego nakazu zapłaty, jednakże odzwierciedla sytuację panującą we wspólnocie mieszkaniowej i prowadzoną gospodarkę wspólnoty co do zasobów mieszkaniowych i sytuacji grzewczej we wspólnocie i stanowi jeden z punktów spornych wewnątrz wspólnoty. Pozwana wskazała też na lokal Św. W. 1/13. Lokal ten jest własnością Gminy M. S.. Lokal ten do lipca 2017 zajmowany był przez M. B. oraz J. B.. W maju 2016 zmarła M. B., a w lipcu 2017 J. B.. Od lipca 2017 do dnia dzisiejszego lokal (ponad 30 m<sup>2</sup>) nie jest wynajmowany. Lokal wyposażony jest w grzejniki i jego powierzchnia zaliczana była do powierzchni grzewczej całej nieruchomości. W związku z tym że lokal od 2017 nie jest wynajmowany, nie wiadomo, czy jego powierzchnia zaliczana jest do powierzchni grzewczej całej nieruchomości. Jeśli grzejniki są załączone, to kto ponosi koszty ogrzewania tego lokalu, jeśli są wyłączone, to powierzchnia grzewcza całkowita nieruchomości powinna ulec zmianie, a przez to ma to również wpływ na sytuację cieplną w bryle budynku ze względu na przenikanie ciepła do innych lokali. Wobec powyższych faktów powódka nie wykazała dotychczas prawidłowej powierzchni grzewczej nieruchomości, a twierdzenia powódki o prawidłowej przyjętej powierzchni grzewczej są gołosłowne. Regulamin z dnia 10 sierpnia 2010 przyjęty przez powódkę uchwałą

nr (...) jest sprzeczny z powszechnie obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne. Zgodnie z ustawą (art. 45a ust. 9) właściciel lub zarządca budynku wielorodzinnego 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 za 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 w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Po nowelizacji która weszła w życie w dniu 01 października 2016, powołany wyżej przepis w zmienionej formie nałożył na właścicieli i zarządców budynków wielolokalowych dodatkowe obowiązki. Zgodnie z treścią art. 45a ust. 7 ustawy właściciele lub zarządcy budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali zobowiązani są wyposażyć budynki te oraz grupy lokali w ciepłomierze, a lokale tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej. Ponadto zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 45a ust. 9 ustawy, 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 zapewniała a) energooszczędne zachowania, b) zapewnienie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, c) ustalenie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Budynek w okresie objętym niniejszym pozwem składał się z dwóch budynków (zgodnie z treścią księgi wieczystej) frontu i oficyny, a to zgodnie ze wskazaną ustawą uaktualnia obowiązek właścicieli lub zarządców do wyposażenia ich w osobne układy pomiarowo rozliczeniowe. W przypadku obranej przez powódkę metody rozliczania kosztów zakupu ciepła w zakresie ogrzewania wykorzystującej powierzchnię lub kubaturę lokali mieszkalnych i użytkowych, ustawa nakłada na powódkę również obowiązek uwzględnienia współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przyjęty przez powódkę uchwałą nr 7/2010 z dnia 10 sierpnia 2010 nie uwzględniał wymogów wynikających z treści ustawy obowiązującej w dniu jego przyjęcia i nie respektował określonych w niej zasad związanych z kosztami ogrzewania. Pomimo wynikającego z Prawa energetycznego obowiązku powódka nie zainstalowała osobnych układów rozliczeniowych. Nadto wybrana przez powódkę metoda rozliczenia wykorzystywała jedynie jeden parametr powierzchnię lokalu. Nie brała natomiast pod uwagę wymaganych w takim przypadku współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie. Nieuzasadnione jest jednakowe rozliczanie kosztów ogrzewania lokali bez względu na to jaka jest ich kubatura czy położenie w bryle budynku, które to parametry mają niebagatelny wpływ na potrzeby energetyczne lokali. Skoro lokal użytkowy – Galeria (...), opisany powyżej - niemal dwukrotnie wyższy od lokalu pozwanej był rozliczany według tej samej metody co lokal mieszkalny, to koszty związane z jego ogrzaniem musiały być zaniżone w stosunku do kosztów ogrzewania lokali mieszkalnych o mniejszej kubaturze. Pozwana została zatem obciążona przez powódkę kosztami ogrzewania na podstawie regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej który był niezgodny z ustawą a ponadto określał sposób obliczenia kosztów energii cieplnej przypadający na dany lokal w oderwaniu od faktycznego zużycia ciepła co jest oczywiście nieprawidłowe.

Pozwana wskazała również, że od lat toczy spór z powodową wspólnotą. Od 2011 roku pozwana toczy sprawę o wyznaczenie zarządu przymusowego. W reakcji na to, a można wręcz użyć sformułowania „w odwecie” zarząd wspólnoty (W. S., A. W.) w imieniu wspólnoty toczy sprawę o licytację mieszkania pozwanej, która miałaby w mojej ocenie zastraszyć pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, aby nie upominali się o dokonywanie zmian zarówno w udziałach jak i w opłatach za centralne ogrzewanie. Świadczy o tym fakt, że w 2017 r. na członka zarządu powołany został D. M., po rezygnacji W. S.. Pan M. chciał doprowadzić do prawidłowości we wspólnocie i od razu jak tylko po powołaniu go na członka zarządu poprosił zarządcę o dokumentację wspólnoty, został natychmiast (po 2 tygodniach od wyboru na członka zarządu) odwołany z członka zarządu. Odkonano to poprzez zebranie głosów przez W. S. i ponowne jej powołanie na członka zarządu. Świadczy, to wyraźnie o złej woli zarządu wspólnoty mieszkaniowej do dokonania zmian, który czerpie osobiste korzyści z nieprawidłowości. Pozwana od lat toczy spór z powodową wspólnotą. Pomimo niekorzystnych rozstrzygnięć sądowych, pozwana jest zdeterminowana w dochodzeniu swoich racji. W niniejszym procesie pozwana wykazuje jeszcze dalej idące okoliczności wskazujące na to że w tej części (opłaty za ogrzewanie) pozwana ma całkowitą rację i w tej części pozew powinien zostać oddalony w całości. Również w części dotyczącej udziałów pozwanej, pozwana wykazuje w niniejszym procesie, że strona powodowa nie tylko nie usunęła nieprawidłowości, pomimo pełnej świadomości, że takowe nieprawidłowości istnieją, ale posunęła się jeszcze dalej

przy dokonanych zmianach w księdze wieczystej i jeszcze bardziej zagmatwała sytuację dokonując zmian nie mających odzwierciedlenia w rzeczywistości. Twierdzenie strony powodowej, jakoby zwracała się do Gminy M. S. o sprostowanie tej sytuacji jest w pełni napelnione cynizmem strony powodowej, jak bowiem wyjaśnić fakt że od 2008 roku, a później przez lata procesów z pozwaną, a więc przez 12 lat nie można doprowadzić do prawidłowego ustalenia rzeczywistych wielkości w jednej nieruchomości. Wy tłumaczyć to można tylko jednym, że powódka nie chce dokonać zmian, co obciąża ją całkowicie w niniejszym procesie.

**Sąd ustalił, co następuje:**

K. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego wchodzącego do zasobu mieszkaniowego Wspólnoty przy ulicy (...) w S.. Powierzchnia lokalu wynosi 159,28 m.kw.

**Dowód:**

- wydruk księgi wieczystej – k. 13 – 15;
- zeznanie świadka J. T. na piśmie – k. 256 – 258;
- zeznanie świadka A. Z. na piśmie – k. 259 – 265;
- zeznanie za powodową Wspólnotę Mieszkaniową – W. S. – k. 301.

W skład opłat za lokal mieszkalny wchodzi należności z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, ogrzewania, funduszu remontowego oraz konserwacji, wywozu śmieci i opłaty za ciepłą i zimną wodę.

Za okres od października 2020 r. do września 2021 r. suma należności wyniosła 18.143,23 zł. Obejmuje ona zaległość z tytułu zaliczek w kwocie 17.343,14 zł. Nadto rozliczenie mediów za II półrocze 2020 r. w kwocie 311,98 zł i skapitalizowane odsetki na dzień 27.09.2021 r. kwocie 488,11 zł.

Zaliczki na poczet zarządu wynosiły odpowiednio:

- od października do grudnia 2020 r. po 1.430,82 zł miesięcznie,
- od stycznia 2021 r. do lipca 2021 r. po 1.445,12 zł,
- od stycznia 2021 r. r do lipca 2021 r. po 1.467,42 zł.

Dla każdej z miesięcznych zaliczek nastąpiła wymagalność świadczenia:

- 1.430,82 zł – wymagalność 11.10.2020,
- 1.430,82 zł – wymagalność 11.11.2020,
- 1.430,82 zł – wymagalność 11.12.2020,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.01.2021,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.02.2021,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.03.2021,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.04.2021,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.05.2021,
- 1.445,12 zł – wymagalność 11.06.2021,

- 1.445,12 zł – wymagalność 11.07.2021,
- 1.467,42 zł – wymagalność 11.08.2021 i
- 1.467 zł – wymagalność 11.09.2021.

***Dowód:***

- rozliczenie – k. 16;
- saldo dla lokalu nr (...) – k. 29 i k. 30;
- rozliczenie dla lokalu – k. 31 – 36;
- uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 35 – 45;
- zeznanie świadka J. T. na piśmie – k. 256 – 258;
- zeznanie świadka A. Z. na piśmie – k. 259 – 265;
- zeznanie za powodową Wspólnotę Mieszkaniową – W. S. – k. 301.

Rozliczenie kosztów energii za centralne ogrzewanie odbywa się w Wspólnocie na podstawie przyjętego uchwał regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej. Zaliczka na koszty ogrzewania jest ustalana na podstawie zużycia i wyliczana na dany okres. Do lipca 2021 r. obowiązywała zaliczka w wysokości 4,94 zł za m.kw., a od sierpnia 2021 r. - 5,08 zł za m.kw. Termin płatności każdej zaliczek upływa 10-go każdego miesiąca.

***Dowód:***

- rozliczenie – k. 16;
- saldo dla lokalu nr (...) – k. 29 i k. 30;
- rozliczenie dla lokalu – k. 31 – 36;
- uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 35 – 45;
- regulamin rozliczenia kosztów energii cieplnej – k. 86 – 87;
- rozliczenie powierzchni grzewczej – k. 134 – 135;
- prognoza zaliczek i zestawienie zużycia energii – k. 136 – 137 i k. 141 – 142;
- umowa sprzedaży – k. 149 – 152;
- uchwała – k. 153;
- zeznanie świadka J. T. na piśmie – k. 256 – 258;
- zeznanie świadka A. Z. na piśmie – k. 259 – 265;
- zeznanie za powodową Wspólnotę Mieszkaniową – W. S. – k. 301.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Wywód uzasadnienia pozwu nakazywał w niniejszej sprawie przyjąć do rozpatrywania roszczenia normę art. 13 w zw. z art. 12 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910), dotyczącą ponoszenia przez właściciela mieszkania opłat eksploatacyjnych związanych z jego lokalem.

Zarzuty naprowadzone przez pozwaną nie dają podstawy do oddalenia powództwa.

Po pierwsze należy wskazać na okres objęty żądaniem pozwu obejmuje przedział czasu pomiędzy wrześniem 2020 roku, a październikiem 2021 roku. Jest to okres w jakim pozwana nie wykonywała swoich obowiązków pod względem świadczenia na utrzymanie lokalu, a koszty te musiały być pokrywane przez Wspólnotę z innych źródeł. Nawet jeśli istnieje spór co do sposobu wyliczenia tych należności lokalowych (choć zasadniczo tylko w aspekcie powierzchni lokalu pozwanej), to ma on znaczenie tylko wobec ich części. Jeśli pozwana podważa wyliczenia zarządu, to może określić część niesporną i uczestniczyć w ten sposób w kosztach zarządu nieruchomością, pozostawiając dalsze regulacje stanu prawnego forum Wspólnoty Mieszkaniowej lub procesu sądowego. Jak wskazano, postawę prawną żądania Wspólnoty pozwu stanowi przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 roku, poz. 1910), zgodnie z którym właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytych stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na podstawie art. 14 ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Jednocześnie, celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Wysokość zaliczek jest ustalana w formie uchwał ogółu właścicieli lokali. Jak stanowi art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Na podstawie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej; 2) przyjęcie rocznego planu gospodarczego; 3) ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu; 4) zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej; 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego; 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej; 6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej; 6a) nabycie nieruchomości; 7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16; 8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części 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, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną; 9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów



w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych; 10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej. W myśl art. 23 ust. 2 ustawy, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Pozwana nie podważała skuteczności podjęcia uchwał przez Wspólnotę Mieszkaniową. Czym innym jest tu indywidualna ocena ich trafności lub osób wchodzących w skład zarządu, czy też opis nieporozumień pomiędzy współwłaścicielami. Obowiązujące uchwały mogą zatem stanowić podstawę naliczenia opłat za sporny okres. Zgodnie z ich treścią podstawę ustalenia opłaty na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz na poczet funduszu remontowego stanowi wielkość udziału w nieruchomości wspólnej. Dalsze zaliczki na poczet kosztów dostarczenia zimnej wody oraz odbioru ścieków i za wywóz nieczystości stałych ustalane są na podstawie stawek przyjętych przez Gminę M. S.. Stawki opłat za energię ciepłą wynikają z taryf dostawcy energii. Co oczywiste, uchwały mogą podlegać zmianie, jednak nie w trybie regulacji w procesie sądowym, a poprzez wolę członków Wspólnoty na zebraniu Wspólnoty (ewentualnie następnie mogą być skontrolowane przez Sąd pod względem swojej ważności).

Niesporne jest, że pozwanej przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), a także iż z tego tytułu obowiązana jest do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem przedmiotowego lokalu oraz uczestniczenia w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Pozwana nie kwestionowała stawek opłat za wodę i wywóz nieczystości stałych. Kwestionowała natomiast wysokość obciążających ją tych elementów zaliczek, które są liczone od wielkości udziału. Według niej wskazany w umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu oraz ujawniony w księdze wieczystej udział w nieruchomości wspólnej jest określony nieprawidłowo. Nadto wskazywała, że przyjęta metoda rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jest sprzeczna z przepisami prawa energetycznego, co skutkuje obciążeniem nadmiernymi kosztami z tego tytułu.

Wywód pozwanej nie może prowadzić do oddalenia powództwa. Jak bowiem wynika z treści księgi wieczystej Kw (...) z prawem własności należącego do pozwanej lokalu mieszkalnego przy ul. (...) związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości (...) (k. 79). Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2019 roku, poz. 2204) domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Przeciwno domniemaniu prawa wynikającemu z wpisu w księdze wieczystej nie można powoływać się na domniemanie prawa wynikające ze stanu posiadania. Wynikające ze wskazanej normy domniemanie obejmuje także udział w nieruchomości wspólnej, który jest związany z własnością danego lokalu. W przypadku wpisu prawa do księgi wieczystej możliwe jest obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w postępowaniu cywilnym, w którym okoliczność ta ma znaczenie dla rozstrzygnięcia. Jednak ciężar dowodu, że prawo ujawnione w księdze wieczystej jest wpisane niezgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, spoczywa na tej stronie, która z faktu tego chce wywodzić skutki prawne. Pozwana winna zatem wykazać, że wielkość przysługującego jej udziału w nieruchomości wspólnej jest inna, niż wynika z wpisu w księdze wieczystej. Pozwana obowiązku tego nie podjęła.

Zgodnie z treścią przepisu art. 3 ust. 3 i ust. 3a ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych. Do obalenia domniemania wynikającego z przepisu art.

3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece nie może być wystarczające wykazanie istnienia rozbieżności w wielkości powierzchni użytkowej budynku oraz różnic w wielkości udziałów, jakie poszczególnym właścicielom przysługują w nieruchomości wspólnej. Dla obalenia domniemania, że wielkość udziału przysługującego pozwanej w nieruchomości wspólnej ujawniona w księdze wieczystej odpowiada rzeczywistości stanowi prawnemu, konieczne jest ustalenie jaka jest rzeczywista łączna powierzchnia wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Ten zakres i rodzaj ustaleń wymagał dokonania dokładnych pomiarów, które umożliwiłyby ustalenie wielkości udziałów i tym samym weryfikację twierdzeń pozwanej. Dokonanie ustaleń w tym przedmiocie, tj. inwentaryzacji i pomiarów wymaga wiadomości specjalnych. W przypadku, gdy poczynienie ustaleń faktycznych w sprawie wymaga wiadomości specjalnych nie mogą one co do zasady dokonane na podstawie innych dowodów niż specjalistyczna opinia. Pozwana nie przedstawiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na powyższą okoliczność.

Ponownie należy wskazać, że sam fakt istnienia rozbieżności w powierzchniach lokali (także w stosunku do powierzchni nieruchomości) nie oznacza, że dany udział jest ustalony nieprawidłowo. Jest możliwa taka sytuacja, że udział odpowiada treści przepisu, a błędnie ustalone są udziały innych lokali. Pozwana ma możliwość zainicjowania postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którym to postępowaniu może wykazać właściwym zestawem dowodów rzeczywistą wielkość udziału przysługującego jej w nieruchomości wspólnej. Skoro jednak pozwana nie obaliła domniemania zgodności wpisu dotyczącego wielkości udziału przysługującego jej w nieruchomości wspólnej należy uznać, że udział w nieruchomości wspólnej związany z lokalem K. D. wynosi (...). Jeśli zatem Wspólnota przyjęła do wyliczenia obciążających pozwaną należności udział w takiej wysokości, to nie jest to działanie nieprawidłowe, a same wyliczenia mogą i powinny być uznane za prawidłowe (także mając na względzie wspólny interes współwłaścicieli nieruchomości w jej utrzymaniu).

Nie istnieją przesłanki uwzględnienia zarzutu sprzeczności zasad rozliczania centralnego ogrzewania z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2020 roku, poz. 833) Prawo energetyczne. Należy w tej materii przytoczyć, że zgodnie z art. 45a ust. 6 ustawy Prawa energetycznego 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 art. 45a ust. 7 ustawy Prawo energetyczne jeżeli miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń kosztów zakupu ciepła jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych albo dwóch lub więcej grup lokali lub lokali, właściciele lub zarządcy tych budynków lub lokali są obowiązani wyposażyć:

- 1) budynki te i grupy lokali w ciepłomierze;
- 2) lokale, tam gdzie jest to technicznie wykonalne i opłacalne, w ciepłomierze lub wodomierze ciepłej wody użytkowej.

Zgodnie z art. 45a ust. 8 ustawy Prawo energetyczne koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej:

- 1) ogrzewania, stosując metody wykorzystujące: dla lokali mieszkalnych i użytkowych: wskazania ciepłomierzy, wskazania urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, powierzchnię lub kubaturę tych lokali; 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: wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach, liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Zgodnie natomiast z art. 45a ust. 9 ustawy Prawo energetyczne 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 zapewniała:

- a) energooszczędne zachowania,
- b) zachowanie prawidłowych warunków eksploatacji budynku i lokali w zakresie temperatury i wentylacji, określonych w przepisach prawa budowlanego, lub
- c) ustalanie opłat za zakupione ciepło w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej;

Metoda w zależności od warunków technicznych budynków i lokali może uwzględniać: ilość ciepła dostarczanego do lokalu z pionów grzewczych lub przenikania między lokalami oszacowanego w szczególności na podstawie rejestracji temperatury powietrza w lokalu, jeżeli jest to technicznie możliwe i ekonomicznie uzasadnione, współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku.

Zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne 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. Dobór konkretnej metody przy uwzględnieniu współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikających z położenia lokalu w bryle budynku, i przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, powinien stymulować energooszczędne zachowania oraz zapewniać ustalanie opłat za ciepło, pobieranych od mieszkańców i użytkowników lokali w tym budynku, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Przyjęta przez ustawodawcę w art. 45a ust. 8 P.e. kolejność metod rozliczeń zakłada, że energooszczędne zachowania oraz określenie opłat odpowiadających zużyciu ciepła za ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody zapewniają najlepiej metody kolejno wymienione w poszczególnych punktach art. 45a ust. 8 pkt 1 ppkt a tej ustawy.

Zasady naliczania opłat za centralne ogrzewanie i ich rozliczania określa dla nieruchomości regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej centralnego ogrzewania. Podstawę ustalenia kosztów za dostawę energii cieplnej na centralne ogrzewanie stanowią: koszty dostawy ciepła wg faktur (...) Spółki z o.o. w S. i ilość metrów kwadratowych powierzchni grzewczej lokali mieszkalnych i użytkowych. I. zużycie ciepła na centralne ogrzewanie w lokalu rozliczane będzie wg powierzchni grzewczej lokalu mieszkalnego lub użytkowego mierzonej w metrach kwadratowych. Rozliczenie kosztu ogrzania lokalu mieszkalnego lub użytkowego za dany okres rozliczeniowy obejmuje: koszt dostawy ciepła wg faktur (...) Spółki z o.o. w S. podzielony przez powierzchnię grzewczą budynku i pomnożony przez powierzchnię grzewczą lokalu.

Należy uznać, że przyjęty w Wspólnocie sposób rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nie jest niedopuszczalny. Montaż ciepłomierzy nie jest obligatoryjny i może łączyć się z kosztami i niedogodnościami, na które współwłaściciele nie są przygotowani. Odnoszenie zatem sposobu naliczania opłat za zużytą energię cieplną do usytuowania i przeznaczenia innych lokali w budynku i to w sposób całkowicie przekreślający uczestniczenie w tych kosztach przez pozwaną jest nieuprawnione.

Wyliczenie całej dochodzącej należności pomieszczone zostało na k. 16 akt. Pozwana nie kwestionowała co do zasady wysokości zaliczek (vide k. 179). Jak wskazano wyżej, dochodzenie przez Wspólnotę tak wyliczonego roszczenia nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Roszczenie o odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego znajduje oparcie w treści art. art. 359 § 1 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik popada

w opóźnienie jeśli nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

Norma art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się: opłata od pozwu w kwocie 1.000 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w osobie radcy prawnego w kwocie 3.600 złotych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych. Suma należnych powódce kosztów to 4.617 złotych.

Mając na uwadze powyższy stan sprawy, orzeczono jak w formule sentencji przedmiotowego wyroku.

Sędzia SR Grzegorz Szacon