

Sygn. akt I C 251/18

WYROK

1 *W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 05 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ściepuro

Protokolant starszy sekretarz sądowy Anna Kordecka

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2018 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T.

przeciwko Z. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Z. N. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. kwotę 3.357,35 zł (trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt siedem złotych i trzydzieści pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 października 2017 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego Z. N. na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T. kwotę 1.085 zł (tysiąc osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

Sygnatura akt I C 251/18

UZASADNIENIE

W dniu 20 października 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. wniosła pozew przeciwko Z. N. o zapłatę kwoty 3.357,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania w sprawie.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w T., a zarazem członkiem wspólnoty mieszkaniowej tego budynku. Pozwany jest obowiązany do uiszczania comiesięcznych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością oraz opłat za media (do 10. dnia miesiąca). W styczniu 2015 r. członkowie wspólnoty podjęli uchwałę w przedmiocie wykonania instalacji ciepłej wody w części wspólnej budynku wraz z zainstalowaniem urządzeń pomiarowych, wykonania instalacji CO z doprowadzeniem do lokali oraz zamontowania wymiennika ciepła. Następnie członkowie wspólnoty podjęli uchwałę w przedmiocie zlecenia wykonania projektu instalacji CO oraz instalacji ciepłej wody, jak też uchwałę dotyczącą partycypowania właścicieli lokali w kosztach budowy wymiennika ciepła. Żaden z członków wspólnoty mieszkaniowej nie zaskarżył podjętych uchwał, stąd też zarząd wspólnoty przystąpił do ich realizacji. Wspólnota wykonała instalację grzewczą w części wspólnej budynku, doprowadzając ją do wszystkich lokali mieszkalnych. Zawarła również umowę sprzedaży i dostawy ciepła do ogrzania wszystkich lokali oraz części wspólnych budynku. Zgodnie z zapisami uchwały wszyscy właściciele lokali mieszkalnych byli zobowiązani do przyłączenia się do zamontowanej instalacji grzewczej, czego pozwany - mimo posiadania możliwości technicznych - odmówił i w cały czas korzysta z własnego pieca gazowego. W ocenie powoda, mimo iż pozwany nie ogrzewa swojego mieszkania przy pomocy instalacji CO i nie generuje w

związku z tym indywidualnych kosztów, obowiązany jest partycypować w kosztach ogrzewania części wspólnych budynku oraz kosztach opłaty stałej za moc zamówioną przez wspólnotę dla całego budynku. Pozwany nie wywiązuje się z powyższego zobowiązania, gdyż nie uiszcza opłat z tytułu opłaty stałej za moc zamówioną, w związku z czym powództwo stało się konieczne.

W dniu 09 listopada 2017 r. wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany skutecznie wniósł sprzeciw, wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności Z. N. podniósł zarzut braku legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki, która wbrew dyspozycji art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne nie przyjęła wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła. Pozwany podniósł także, że żądanie powódki nie znajduje oparcia w treści art. 13 ust. 1 i art. 14 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi właściciel lokalu obowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu w postaci kosztów opłat za dostawę energii cieplnej, ale tylko w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a nie swojego własnego lokalu. Pozwany natomiast uiszcza opłaty powstałe w związku z ogrzewaniem nieruchomości wspólnej. Po trzecie pozwany podniósł zarzut braku udowodnienia wysokości roszczenia. Po czwarte pozwany podniósł fakt naruszenia art. 195 par. 1 kpc oraz art. 6 i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez zaniechanie pozwania również T. N. jako współwłaścicielki lokalu, którego dotyczy sprawa – lokal bowiem jest własnością pozwanego i jego żony na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. Jako piąty zarzut pozwany wskazał, że powód nie przedstawił dowodu na to, iż pozwany wziął udział w jakiegokolwiek formie głosowania, w tym poprzez wstrzymanie się od głosu, nad uchwałami nr 3 i 4 z 12 stycznia 2015 r. Wskazał też, że odmówił przyłączenia się do zainstalowanego ciepła systemowego, ponieważ od wielu lat posiada własne źródło ciepła w postaci pieca gazowego. Pozwany poniósł koszty zakupu i instalacji pieca gazowego, a także rozpoczął ponoszenie opłat eksploatacyjnych swojej instalacji, dlatego nieracjonalnym byłoby przyłączanie się do systemu ciepłego narzuconego mu w okresie późniejszym przez wspólnotę mieszkaniową. Zdaniem pozwanego wspólnota może podejmować jedynie uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej, a nie poszczególnych lokali mieszkalnych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. N. i pozwany Z. N. są współwłaścicielami na prawach własności majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w T..

(bezsporne)

W 1987 r. pozwany Z. N. zamontował w swoim mieszkaniu piec gazowy, stanowiący źródło ciepła dla lokalu. Sam poniósł koszt zakupu i instalacji pieca, a także ponosił i ponosi koszty jego eksploatacji. Do 2015 r. właściciele lokali położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w T. we własnym zakresie użytkowali w mieszkaniach własne źródło ciepła, w zależności od możliwości - gazowe, węglowe, elektryczne.

(bezsporne, nadto dowody: zeznania pozwanego Z. N. - k. 59v.-60v. [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 19m. 20s. do 45m. 25s. - k. 62], k. 92v.-93 [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 05m. 01s. do 49m. 16s. - k. 94]; rachunki pozwanego za gaz - k. 35-37)

W dniu 02 kwietnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w T. podjęła uchwałę nr 5/2012, na mocy której powołano nowy skład Zarządu Wspólnoty w osobach: B. P., Z. N. i M. L.. Uchwałą nr 7/2012 Wspólnota Mieszkaniowa odwołała Z. N. z funkcji członka zarządu, a uchwałą nr 8/2012 powołała w to miejsce nowego członka Zarządu w osobie A. C..

(dowody: uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), (...), (...) - k. 7-9)

Uchwałą nr 1/1/2015, podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 19 stycznia 2015 r., Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. postanowiła:

- wykonać instalację ciepłej wody w części wspólnej wraz z zainstalowaniem urządzeń pomiarowych w szachtach na klatkach schodowych (lub w innym miejscu części wspólnej) i doprowadzeniem instalacji do lokali;

- wykonać instalację centralnego ogrzewania w części wspólnej wraz z zainstalowaniem urządzeń pomiarowych w szachtach na klatkach schodowych (lub innym miejscu części wspólnej) i doprowadzeniem instalacji do lokali;
- wykonać instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych budynku;
- wykonać lub wyrazić zgodę na wykonanie wymiennika ciepła w budynku.

W par. 3 uchwały wskazano – że w przypadku jej podjęcia - wszyscy właściciele lokali są zobowiązani do przyłączenia się do instalacji grzewczej centralnego ogrzewania zasilanej z wymiennika ciepła dostawcy ciepła systemowego (...) Spółki z o.o. Postanowiono również, że uprawnionym do wykonania niniejszej uchwały zostaje Zarząd Wspólnoty – par. 4 tejże uchwały.

(dowód: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1/1/2015 - k. 12 [65])

W tym samym dniu, również w trybie indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła dwie kolejne uchwały. Na mocy uchwały nr 3/1/2015 zdecydowano o wykonaniu remontu pomieszczenia wspólnego z przeznaczeniem na usytuowanie w nim wymiennika ciepła w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w T., do 50% kosztów, z uwagi na to, że wymiennik ten służyć będzie dwóm budynkom wspólnot. Z kolei na mocy uchwały nr 4/1/2015 zdecydowano zlecić podmiotowi zewnętrznemu wykonanie projektu instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania i ciepłej wody. W obu przypadkach realizację uchwał Wspólnota powierzyła Zarządowi Wspólnoty- par. 5 uchwały nr 3/1/2015 oraz par. 3 uchwały nr 4/1/2015.

(dowody: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3/1/2015 - k. 13; uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 4/1/2015 - k. 14-15)

O fakcie podjęcia uchwał nr 1/1/2015, 2/1/2015, 3/1/2015 oraz 4/1/2015 zarządca nieruchomości poinformował członków Wspólnoty Mieszkaniowej pismem z dnia 19 stycznia 2015 r. Ponadto treść każdej z uchwał została ujawniona w serwisie internetowym e-kartoteka, do którego dostęp ma każdy z członków Wspólnoty Mieszkaniowej, można było się też z nimi zapoznać w siedzibie zarządcy.

Żaden z członków (...) przy ul (...) nie zaskarżył wyżej wskazanych uchwał, które zostały zrealizowane zgodnie z ich treścią. Nie uczynił tego również pozwany Z. N., który był im przeciwny ze względu na posiadany własny system ogrzewania mieszkania. Pozwany był kilkukrotnie w siedzibie zarządcy rozmawiając o swojej sytuacji, jednakże nie podjął żadnych kroków prawnych.

(dowody: pismo z dnia 19 stycznia 2015 r. - k. 66; zeznania pozwanego Z. N. - k. 59v.-60v. [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 19m. 20s. do 45m. 25s. - k. 62], k. 92v.-93 [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 05m. 01s. do 49m. 16s. - k. 94]; zeznania świadka B. S. - k. 91-92v. [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 05m. 01s. do 49m. 16s. - k. 94])

W dniu 28 października 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. umowę sprzedaży ciepła nr (...). W umowie ustalono, że ciepło będzie dostarczane do budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T. na podstawie złożonego przez Wspólnotę zamówienia mocy cieplnej w ilości potrzebnej na ogrzanie budynku (0,084 MW) i podgrzewanie wody (0,021 MW). Zgodnie z ogólnymi warunkami umowy zamówiona moc cieplna musi odpowiadać największej mocy cieplnej, jaka w danym obiekcie wystąpi w warunkach obliczeniowych, by zgodnie z warunkami technicznymi utrzymać prawidłową temperaturę we wszystkich pomieszczeniach budynku. Zamówiona moc cieplna jest obliczona na podstawie wzoru matematycznego zawartego w umowie i jej wymiar nie zależy od stanowiska Wspólnoty Mieszkaniowej.

W umowie zastrzeżono również, że zmniejszenie ilości zamówionej mocy cieplnej jest możliwe nie częściej niż raz na 12 miesięcy i tylko w uzasadnionych przypadkach. Równolegle zastrzeżono, że zmniejszenie zamówienia na moc cieplną przed 2023 rokiem będzie wiązało się z koniecznością zapłaty kary umownej, jeżeli zakład energetyczny

poniesie nakłady w związku z posadowieniem instalacji grzewczej. Strony ustaliły, że rozliczenia będą dokonywane na podstawie wystawianych przed dostawcą faktur VAT, które będą obejmowały należności za:

- a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną i opłatę stałą za usługi przesyłowe;
- b) opłatę za dostarczane ciepło pobrane przez Wspólnotę w okresie rozliczeniowym;
- c) opłatę zmienną za usługi przesyłowe;
- d) opłatę za nośnik ciepła pobrany w okresie rozliczeniowym.

W załączniku nr 3 do umowy zawarto wyciąg z taryfy ciepła dla Wspólnoty (cena za zamówioną moc cieplną, cenę ciepła, cenę nośnika ciepła, stawki opłaty stałej i zmiennej).

(dowody: umowa sprzedaży ciepła - k. 67-68; parametry dostawy ciepła - k. 69; ogólne warunki umowy - k. 70-74, załącznik nr 3 do Umowy - k. 75)

Mimo że instalacja ciepła systemowego została doprowadzona do wszystkich lokali mieszkalnych, pozwany Z. N. odmówił podłączenia swego mieszkania do instalacji, wskazując, że posiada własne źródło ciepła i nie chce z niego zrezygnować. Pozwany nie ogrzewa mieszkania przy pomocy doprowadzonego z (...) T. ciepła, lecz posługuje się własnym piecem gazowym. Wywiązuje się natomiast z obowiązku ponoszenia opłaty za ogrzewanie części wspólnych budynku.

(dowody: zeznania pozwanego Z. N. - k. 59v.-60v. [płyta CD z e-protokołem - czas nagrania: od 19m. 20s. do 45m. 25s. - k. 62], k. 92v.-93 [płyta CD z e-protokołem - czas nagrania: od 05m. 01s. do 49m. 16s. - k. 94])

Zgodnie z przyjętą przez powódkę zasadą ponoszenia kosztów wspólnych, koszty zarządu nieruchomością są pokrywane przez członków Wspólnoty stosownie do powierzchni ich lokali mieszkalnych (w przeliczeniu na metr kwadratowy) oraz udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowody: uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 2/3/2016 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2016 r. - k. 76-77; uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 6/3/2017 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2017 r. - k. 78-79; uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 5/3/2018 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2018 r. - k. 80-81; plan stawek - k. 82)

Zgodnie z taryfą stanowiącą załącznik nr 3 do umowy sprzedaży ciepła, cena za zamówioną przez powodową Wspólnotę moc cieplną wynosi 10.461,18 zł/MW/miesiąc. Z kolei opłata stała za usługi przesyłowe wynosi 3.100,42 zł/MW/miesiąc. Opłaty te przez zarządcę rozliczane są pomiędzy wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej, tak jak i inne koszty zarządu nieruchomością - stosownie do powierzchni ich lokali mieszkalnych. Zgodnie z tą zasadą obciążany był nimi również pozwany.

(dowody: wyciąg z taryfy dla ciepła - k. 75; faktura VAT - k. 83; wykaz opłat miesięcznych - k. 16-18)

Pismem z dnia 22 kwietnia 2016 r., doręczonym T. N. i Z. N. w dniu 27 kwietnia 2016 r., w/w zostali poinformowani o zaległości z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 787,12 zł oraz wezwani do uregulowania zadłużenia. Należności nie uregulowali.

Na dzień 08 września 2017 r. zaległość właścicieli lokalu przy ul. (...) wobec Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z tytułu stałych opłat za zamówioną moc grzewczą oraz dostawę ciepła do budynku wynosiła 3.136,70 zł. W dacie wniesienia pozwu kwota ta wynosiła 3.357,35 zł.

(dowody: wezwanie do zapłaty - k. 21; zwrotne potwierdzenie odbioru - k. 21v.-22; kartoteka księgową - k. 19-20)

Na zebraniu członków powodowej Wspólnoty w dniu 15 marca 2017 r. przedstawiony został projekt uchwały w sprawie ustanowienia wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku - zgodnie z wymogami art. 45a pkt. 10 ustawy Prawo energetyczne. Uchwała nie została podjęta, gdyż nie uzyskała wymaganej większości głosów, stąd też rozliczenie kosztów wspólnych następuje jak dotychczas, tj. obliczane jest według powierzchni mieszkań i udziałów w częściach wspólnych nieruchomości,

(dowody: projekt uchwały - k. 32-34; lista obecności - k. 54; zeznania świadka B. S. - k. 91-92v. [płyta CD z e-protokołem – czas nagrania: od 05m. 01s. do 49m. 16s. - k. 94])

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy w zasadzie jest niesporny. Wspólnota bowiem przedstawiła dowody w postaci dokumentów takich jak kopie podjętych uchwał oraz rozliczenie za opłaty stałe, nieuiszczone przez pozwanego, jak też kopię umowy sprzedaży i dostawy ciepła dla budynku przy ul. (...) w T.. Prawdziwości samych dokumentów ani treści w nich zawartych pozwany nie kwestował. Powodowa Wspólnota potwierdziła okoliczności wynikające z zeznań pozwanego co do faktu, że Z. N. korzysta do tej pory z własnego źródła ciepła celem ogrzania swojego lokalu, jak też że nie został podłączony do systemowego źródła ciepła, gdyż nie wyraził na to zgody. Powódka przyznała także, że pozwany wywiązuje się z obowiązku zapłaty za koszty ciepła związane z ogrzewaniem części wspólnych budynku. Pozwany ze swojej strony przedstawił dokumenty w postaci faktur uiszczonych za gaz służący do ogrzewania jego lokalu oraz projekty ostatecznie niepodjętych przez Wspólnotę uchwał odnośnie wprowadzenia wewnętrznego regulaminu zgodnie z przepisem art. 45a ust.10 ustawy Prawo energetyczne. Dokumentów powyższych – w zakresie wiarygodności ani autentyczności treści w nich zawartych nie kwestionowała strona powodowa.

Wskazane dokumenty nie wzbudziły też wątpliwości Sądu w żadnym zakresie, a na ich podstawie zrekonstruować można było w sposób jasny i czytelny okoliczności faktyczne sprawy, jak i chronologię zdarzeń. Stąd też dowody te należało uznać za wiarygodne.

Zeznania pozwanego Z. N. Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Wskazać trzeba, że pozwany zeznawał obszernie, a jego zeznania były spójne wewnątrz, logiczne i konsekwentne, a nadto w pełni pokrywały się z okolicznościami wykazanymi przez złożone w sprawie dokumenty. Co istotne, pozwany przyznał też okoliczności wskazywane przez powodową Wspólnotę, a mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Chodzi tu mianowicie o fakt, że uchwały dotyczące zainstalowania systemowego źródła ciepła dla budynku przy ul. (...) , jak też zobowiązujące wszystkich współwłaścicieli nieruchomości do podłączenia się do systemowego źródła ciepła - zostały podjęte skutecznie i przez pozwanego niezaskarżone. Pozwany przyznał także, że jego zastrzeżenia dotyczące zmiany sposobu ogrzewania wspólnotowego budynku nie przybrały żadnej prawem przewidzianej formy. Mając powyższe na uwadze, nie sposób było odmówić wiarygodności zeznaniom pozwanego.

Sąd poddał analizie również wiarygodne zeznania świadka B. S., jakkolwiek wskazać należy, że nie miały one istotnego znaczenia w sprawie. Wypowiedzi świadka były zborne i logiczne, sam świadek co do zasady – jako pracownik zarządcy Wspólnoty - znał sposób rozliczania się przez administrowane wspólnoty z kosztów stałych, niemniej jednak świadek nie administrował Wspólnotą Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w okresie objętym pozwem, nie miał zatem bezpośredniej wiedzy, w jaki konkretnie sposób powodowa Wspólnota rozliczała koszty stałe. Z tej przyczyny jego zeznania nie były przydatne dla rozstrzygnięcia.

Wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (pkt. 6 sprzeciwu) – w toku postępowania został cofnięty.

Przechodząc do analizy prawnej ustalonego stanu faktycznego, w ocenie Sądu powództwo należało uznać w całości za zasadne.

Dokonując analizy poszczególnych zarzutów zgłoszonych przez pozwanego w sprzeciwie, wskazać należy, co następuje:

Zdaniem Sądu, zarzut pozwanego co do tego, że powód nie pozwał w niniejszej sprawie wszystkich osób, których udział jest konieczny (konkretnie chodzi tu o żonę pozwanego T. N. – współwłaścicielkę lokalu przy ul. (...)), jest bezzasadny.

Zgodnie z art. 370 kc - jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Zgodnie natomiast z art. 366 § 1 k.c. wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników solidarnych łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych.

W świetle cytowanego przepisu nie ulega wątpliwości, iż powód miał prawo ograniczyć się do pozwania tylko jednego z małżonków za ich wspólne zobowiązania wynikające z eksploatacji lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład małżeńskiego majątku wspólnego. Pozwany nie wykazał, ażeby strony umówiły się inaczej (art. 370 kc in fine).

Istota zagadnienia sprowadza się do analizy dwóch kwestii: mianowicie po pierwsze - stwierdzenia, czy powodowa Wspólnota Mieszkaniowa (...) ma prawo domagać się od właściciela lokalu, a zarazem członka Wspólnoty, uiszczenia opłat z tytułu zakupu i dostawy zamówionej dla całego budynku energii cieplnej jako kosztów stałych, mimo że właściciel lokalu nie korzysta z zamówionego ciepła celem ogrzania swojego lokalu. Po drugie, czy żądanie takie jest legalne w sytuacji, gdy powodowa Wspólnota nie podjęła uchwały w przedmiocie wprowadzenia wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczanego na ogrzewanie budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w myśl art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (niespornym jest, że taki regulamin nie został uchwalony).

Jak wynika ze złożonych do akt sprawy uchwał nr 1/1/2015 i 3/1/2015, Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w T. zdecydowała o doprowadzeniu do swojego budynku mieszkalnego miejskiego systemu grzewczego, obligując każdego z właścicieli lokali do przyłączenia się do tej instalacji. Uchwały zostały podjęte ważnie, w drodze indywidualnego zbierania głosów z dniem 19.01.2015 r. Zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. 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. W omawianym przypadku uchwały zostały podjęte większością 80,50% głosów. Podnoszone zatem okoliczności, że pozwany nie oddał głosu przy podejmowaniu uchwał są o tyle mało istotne, że jakiegokolwiek stanowisko pozwanego („za”, „przeciw”, „wstrzymał się”) nie miało wpływu na ostateczną decyzję pozostałych współwłaścicieli, którzy większością głosów zdecydowali o przyjęciu uchwał (większość głosów nie oznacza bowiem jedności właścicieli lokali). Pozwany natomiast został o tym fakcie niezwłocznie poinformowany pismem wysłanym przez zarządcę Wspólnoty (art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie), jak też omawiał te kwestie kilkakrotnie w biurze zarządcy. Pozwany zarzucił, iż podjęte uchwały wprost godzą w jego konstytucyjne prawo własności, ingerując bezpośrednio w kwestie związane z jego własnym lokalem mieszkalnym. Mimo tego jednak, co już dwukrotnie wskazano, pozwany nie zdecydował się na zaskarżenie tych w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.). Tak zatem przyjęte uchwały wiążą wszystkich członków Wspólnoty, nawet jeśli poszczególni właściciele lokali byli przeciwni takiej uchwale, lecz zostali przegłosowani.

W ocenie Sądu nietrafne jest przekonanie pozwanego, jakoby kwestie ogrzewania indywidualnego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wielorodzinnym były tylko i wyłącznie kwestiami indywidualnego prawa własności. Wskazać trzeba, że instalacja grzewcza jest urządzeniem służącym nie tylko poszczególnym właścicielom lokali, ale wszystkim współwłaścicielom. Ciepło z instalacji grzewczej nie jest przeznaczane bowiem tylko do

ogrzewania poszczególnych lokali mieszkalnych, ale służy konserwacji części wspólnych całego budynku (w tym także ścian zewnętrznych i dachu, klatki chodowej). Z tej też przyczyny instalację grzewczą budynku należy rozpatrywać w kategoriach wspólności przymusowej, z której pojedynczy członek Wspólnoty nie może zrezygnować. Składnikiem tej „współwłasności przymusowej” są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach (ogrzanie ścian i dachu budynku, które graniczą z danym lokalem mieszkalnym nie leży wyłącznie w interesie właściciela danego lokalu, ale wszystkich współwłaścicieli budynku) – stanowisko dotyczące współwłasności przymusowej w tym zakresie jest utrwalone w orzecznictwie sądów powszechnych (vide: wyrok SA w Katowicach I ACa 379/14, wyrok SA w Białymstoku I ACa 59/13). Przytoczona powyżej argumentacja pochodzi z orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. (sygn. III CZP 36/97). Teza tego orzeczenia dotyczy odmiennego niż badany stanu faktycznego, jednak podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu prawnym uchwały odniósł się szczegółowo do zagadnienia, jakie elementy nieruchomości objęte są współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali, czyli tzw. współwłasnością przymusową i w ocenie Sądu można tę argumentację odnieść i do niniejszej sprawy, ustaleniu bowiem - tak jak i we wskazanej sprawie – podlega okoliczność, czy sieć ciepłownicza stanowi taką „współwłasność przymusową” wszystkich członków Wspólnoty. W ocenie Sądu przedmiotem współwłasności przymusowej jest taka instalacja ciepła, która służy do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system ogrzewania, która jest urządzeniem niesłużącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z tego tytułu wszyscy współwłaściciele muszą ponosić koszty jej utrzymania w odpowiednim zakresie. Tak też i właściciel pojedynczego lokalu mieszkalnego nie może zanegować decyzji Wspólnoty Mieszkaniowej o przyłączeniu całego budynku do sieci centralnego ogrzewania i odciąć się od partycypowania w kosztach utrzymania tej sieci. Skoro bowiem sieć ciepłownicza stanowi współwłasność przymusową wszystkich członków Wspólnoty, służącą całemu budynkowi mieszkalnemu, koszty jej utrzymania należy zaliczyć do kosztów utrzymania części wspólnej budynku, których obowiązek pokrycia ciąży na wszystkich członkach Wspólnoty (art. 14 pkt. 2 ustawy o własności lokali stanowi, że kosztami zarządu nieruchomością wspólną są w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę).

Doprowadzanie do budynku zamówionej mocy ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania nie stanowi jedynie interesu tych członków Wspólnoty, którzy podłączyli swoje lokale do centralnego ogrzewania, ale wszystkich członków Wspólnoty, albowiem to w gestii wszystkich członków leży konserwacja budynku mieszkalnego jako całości. Co więcej, ogólne warunki umowy na dostawę ciepła przewidują, że zamawiana przez Wspólnotę moc ciepła musi odpowiadać maksymalnemu zapotrzebowaniu na ciepło dla całego budynku mieszkalnego (k. 70). Dostawca ciepła nie ogranicza się zatem do dostarczania energii jedynie tym mieszkańcom, którzy z danej energii ciepłej faktycznie korzystają, ale zabezpiecza możliwość korzystania z energii ciepłej przez cały budynek mieszkalny, nawet przy maksymalnym obciążeniu. Za stwarzanie takiej możliwości zakład ciepłowniczy wymaga od Wspólnoty uiszczania opłaty stałej za zamówioną moc ciepłą.

Na marginesie tylko należy odnotować, że praktykę działania zakładu ciepłowniczego należy uznać za dopuszczalną. W wyroku z dnia 07 maja 2004 r. (sygn. III SK 37/04) Sąd Najwyższy przesądził, że właściciel pojedynczego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wielorodzinnym nie może żądać zobowiązania przedsiębiorstwa energetyki ciepłej do zawarcia umowy o dostarczanie ciepła wyłącznie dla niektórych lokali mieszkalnych.

Wracając do głównych rozważań należy dojść do wniosku, że naliczana przez zakład ciepłowniczy opłata stała za moc ciepłą nie jest związana z dostawą mocy do konkretnych lokali mieszkalnych, ale z zabezpieczeniem potencjału energetycznego dla całego budynku mieszkalnego. To z kolei prowadzi do wniosku, że przedmiotowej opłaty nie sposób traktować jako opłaty eksploatacyjnej poszczególnych członków Wspólnoty, ale należy ją uznać za opłatę eksploatacyjną dotyczącą całego budynku. Zgodnie natomiast z art. 14 pkt. 2 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które ma obowiązek uiszczać każdy z członków Wspólnoty, składają się m.in. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę.

Zdaniem Sądu z tego tytułu powodowa Wspólnota na podstawie przytoczonych przepisów ustawy o własności lokali ma prawo domagać się od pozwanego partycypowania w wyżej wskazanej opłacie stałej.

Odnośnie zarzutu nieudowodnienia wysokości roszczenia, należy go uznać za chybiony.

Powód złożył do akt sprawy wyciąg z taryfy dla ciepła (który ujawnia wysokość wymaganej opłaty stałej), wykazy opłat miesięcznych (które wskazują wysokość stawki pozwanego w danej opłacie, zgodnie z ogólnie przyjętym we Wspólnocie sposobem rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną stosownie do metrażu mieszkania) oraz wyciąg z kartoteki księgowej (który ujawnia sumę zadłużenia pozwanego). Pozwany ograniczył się do wskazania, że powód nie udowodnił swego roszczenia, jednakże nie przedstawił żadnych dowodów wpłaty, które sugerowałyby uiszczenie tego zobowiązania w jakimkolwiek zakresie ani skutecznie nie podważył przedstawionych wycień.

Na koniec należy odnieść się do zarzutu pozwanego, że roszczenie powoda pozbawione jest podstawy, gdyż Wspólnota naruszyła art. 45a ustawy Prawo energetyczne poprzez nieuchwalenie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku, który określałby precyzyjnie i zgodnie z wymogami ustawowymi, zasady rozliczeń za dostarczaną moc cieplną.

Powód odwołał się do przepisu art. 45a prawa energetycznego, który zawiera następujące dyspozycje:

1. 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.

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, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.

3. Przedsiębiorstwo energetyczne udziela upustów lub bonifikat, o których mowa w ust. 2, za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie.

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.

5. 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 cieplnych.

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.

7. W przypadku gdy miejsce zainstalowania układu pomiarowo-rozliczeniowego służącego do rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym za dostarczone ciepło jest wspólne dla dwóch lub więcej budynków wielolokalowych, właściciele lub zarządcy tych budynków wyposażają je w układy pomiarowo-rozliczeniowe, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki.

8. 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 zamieszkałych stale w lokalu.

9. 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.

10. 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.

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.

12. 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.

Okolicznością niesporną jest to, że powodowa Wspólnota nie podjęła dotychczas uchwały o wprowadzeniu regulaminu rozliczeń ciepła. Niemniej jednak podkreślenia wymaga, że niepodjęcie uchwały w tym przedmiocie nie było - zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przywołanym art. 45a prawa energetycznego - obwarowane jakąkolwiek sankcją. Natomiast w sytuacji, gdy we wspólnocie mieszkaniowej nie obowiązuje uchwała w przedmiocie regulaminu rozliczeń ciepła, siłą rzeczy musiały zostać przyjęte określone zasady rozliczeń z tego tytułu. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej zasady te zostały wypracowane przez zarządcę nieruchomości (posiadającego wieloletnie doświadczenie zawodowe w zarządzaniu podobnymi nieruchomościami) i wprowadzane do stosowania w drodze zwyczajowej w porozumieniu z zarządem Wspólnoty. Rozliczanie opłat według kubatury mieszkań oraz udziału w nieruchomości wspólnej jako sposób rozliczania Wspólnoty stosowany jest od wielu lat.

Tak więc podnoszona okoliczność nie przesądza o braku podstaw do obciążania członków Wspólnoty ponoszonymi przez Wspólnotę kosztami. Ustawa Prawo energetyczne nie wiąże z naruszeniem dyspozycji art. 45a żadnych sankcji, w tym zwłaszcza nie ogranicza uprawnień Wspólnoty wynikających z ustawy o własności lokali. W doktrynie

prawniczej odnotowuje się, że naruszenie przez Wspólnotę Mieszkaniową art. 45a ustawy Prawo energetyczne implikuje po jej stronie jedynie odpowiedzialność zewnętrzną wobec urzędów państwowych oraz odpowiedzialność wewnętrzną wobec członków Wspólnoty w przypadku wadliwego rozliczenia opłat. Odpowiedzialność wewnętrzna sprowadza się do możliwości zakwestionowania praktyki Wspólnoty w trybie art. 25 ustawy o własności lokali lub trybie art. 189 k.p.c., jak też ewentualnie - w przypadku jawnego naruszenia kryteriów ustawowych rozliczania mediów - do żądania stosownego odszkodowania w trybie art. 471 k.c. (E. Śleszyńska, Odpowiedzialność wspólnoty mieszkaniowej za nieprawidłowości regulaminu i nieprawidłowe rozliczenia z tytułu odsprzedaży mediów [w:] Gospodarka, rachunkowość, podatki oraz rozrachunki wspólnoty mieszkaniowej, LEX 2013). Odpowiedzialność taka nie daje jednak podstaw do nieregulowania zobowiązań Wspólnoty. Jak zauważył Sąd Okręgowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 05 września 2014 r. (sygn. I C 819/13), w sytuacji gdy we wspólnocie mieszkaniowej nie obowiązuje uchwała w przedmiocie regulaminu rozliczeń ciepła, siłą rzeczy muszą zostać przyjęte określone zasady rozliczeń z tego tytułu, tak aby należności Wspólnoty zostały uregulowane, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Wobec braku zgody większości członków Wspólnoty co do uchwalenia regulaminu rozliczeń ciepła, postanowiono rozliczać te koszty tak jak pozostałe koszty zarządu nieruchomością wspólną - stosownie do powierzchni danego lokalu mieszkalnego. Sposób ten należało uznać za dopuszczalny, również w świetle art. 45a ustawy Prawo energetyczne, który zawiera w sobie kilka niezależnych wariantów rozliczania tych kosztów.

Konkludując, opłata stała za dostarczanie mocy cieplnej do budynku stanowi rodzaj kosztów zarządu nieruchomością wspólną, do uiszczenia których obowiązani są wszyscy członkowie Wspólnoty, w tym pozwany. W związku z brakiem realizacji zobowiązania przez pozwanego, Sąd uznał roszczenie powoda za uzasadnione, mając na względzie przytoczone wyżej przepisy ustawy o własności lokali, o czym przesądził w punkcie I. sentencji wyroku.

Art. 481 § 1 k.c. przewiduje, że 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.

Pozwany nie wywiązał się ze swojego obowiązku partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną w terminie, stąd też powód był uprawniony dochodzić również odsetek za opóźnienie od wymagalnej kwoty zadłużenia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie drugim sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest ponieść koszty procesu. Ponieważ niniejszy spór przegrał w całości pozwany, Sąd zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 1.085 zł, na którą złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 168 zł, wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 900 zł (ustalone na podstawie § 2 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.